

Til lovforslag nr. L 218. Tillæggsbetænkning afgivet af Retsudvalget den 31. maj 1995

Tillæggsbetænkning

over

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

Efter afgivelse af betænkning over og 2. behandling af lovforslaget har udvalget på ny behandlet dette i to møder og har herunder stillet spørgsmål til justitsministeren, som denne har besvaret skriftligt. Et af spørgsmålene er sammen med besvarelsen heraf optrykt som bilag til tillæggsbetænkningen.

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

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation,
Dansk Ejendomsmæglerforening,
Dansk Industri og
EDC-mæglerne.

Tre af henvendelserne er sammen med tidligere modtagne henvendelser fra Assurandør-Societetet, Advokatfirmaet Bro-Nielsen og Trælasthanterunionen optrykt som bilag til tillæggsbetænkningen. Endvidere er optrykt en artikel af advokat Allan Ohms fra bladet Ejendomsmægleren.

Herefter indstiller et *flertal* (Socialdemokratiets, Socialistisk Folkepartis, Det Radikale Venstres, Enhedslistens og Centrum-Demokraternes medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* i den affattelse, hvori det foreligger efter 2. behandling.

Et *mindretal* (Venstres, Det Konservative Folkepartis og Fremskridtspartiets medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse*.

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 1

Assurandør-Societetet
Assurandørernes Hus
Amaliegade 10
1256 København K

Den 25. april 1995

Folketingets Retsudvalg
Christiansborg
1240 København K

Vedr. L 218: Forslag til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Vedlagt til orientering 60 eksemplarer af brev af dags dato til skatteminister Carsten Koch.

Med venlig hilsen

JANE EMKE

Underbilag

Assurandør-Societetet
Assurandørernes Hus
Amaliegade 10
1256 København K

Den 25. april 1995

Skatteminister Carsten Koch
Skatteministeriet
Slotsholmsgade 12
1216 København K

Kære Carsten Koch

Vedr. L 218: Forslag til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Ovennævnte lovforslag indeholder bl.a. forslag om ændring af stempelovens § 29 ved et nyt 2. pkt. i stk. 1, således at erlagt stempel kan godtgøres, dersom forbrugeren benytter sig af sin fortrydelsesadgang i forbindelse med ejendomskøb.

Fra 1. juli 1994 har forbrugerne haft en generel fortrydelsesret ved forsikringsaftaler, jf. kap. 4 a i lov om visse forbrugeraftaler (dørsalgsloven), ligesom der fra samme tidspunkt ved ændring af forsikringsaftaleloven (§§ 97 a og 119 a) blev indført fortrydelsesret for de livsforsikringer, der ikke måtte være omfattet af dørsalgsloven.

Da det vil være naturligt at skabe ensartede forhold med hensyn til godtgørelse af erlagt stempel, uanset om der er tale om en lovbestemt fortrydelsesret i det ene eller det andet

tilfælde, skal societetet foreslå, at der i forbindelse med den foreslåede ændring af stempel-loven tillige foretages følgende ændring af loven:

I § 29, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

»Stempelmyndigheden godtgør desuden på begæring stempel af dokumenter vedrørende en forsikringsaftale, der bortfalder som følge af tilbagebetaling efter reglerne i lov om visse forbrugeraftaler eller efter reglerne i lov om forsikringsaftaler.«

Assurandør-Societetet forventer ikke, at det vil volde særlige problemer at skabe denne symmetri i lovgivningen, men står naturligvis til rådighed, dersom sagen skulle give anledning til spørgsmål.

Kopi af dette brev er sendt til justitsministeren og til Folketingets Retsudvalg.

Med venlig hilsen
STEEN LETH JEPPESEN

/ Jane Emke

Bilag 2

Advokatfirmaet Bro-Nielsen
Mageløs 1
Postboks 1185
5100 Odense C

Den 25. april 1995

Folketingets Boligudvalg
Christiansborg
1240 København K

Re: Lovforslag L 218

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

At skabe forbrugerbeskyttelse ved at overvælte en risiko på en anden forbruger er ikke et sundt princip.

Det bedste man kan sige om den foreslåede fortrydelsesret er, at den måske er og var en »smuk tanke«. Den er blot helt ude af trit med dagens billede af mæglerarbejdet og af repræsentationen af køber og sælger baseret på to forskellige rådgivere. Tanken har reelt overlevet sig selv.

Således som såvel praksis som det formelle grundlag i lovgivningen vedrørende mæglerarbejdet i dag ser ud, er der reelt tale om en delbetænkning og nu et lovforslag, der bygger på præmisser, der ikke længere består.

Man kunne derfor have forventet, at Justitsministeriet ville undlade at fremkomme med et lovforslag baseret på det forudgående udvalgsarbejdes delbetænkning i relation til spørgsmålet om tilbagetrædelsesret/fortrydelsesret.

Forslaget bør under alle omstændigheder i dag begrænses til alene at omfatte handel med ejendomme, der omsættes direkte fra professionelle sælgere til private.

Da jeg som formand for Parcelhusejernes Landsforening søgte at få repræsentation i Justitsministeriets udvalg om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, var ønsket i meget høj grad baseret på, at vi som forbrugerorganisation måtte kritisere det siddende udvalgs delbetænkning om tilbagetrædelsesret ved aftale om køb af fast ejendom og opførelse af bygning.

Forbrugerbeskyttelse er traditionelt en beskyttelse, hvor den »svage« beskyttes som forbruger mod den forventede »stærkere« er-

hvervsdrivende. I delbetænkningens regi var den erhvervsdrivende ikke sælgeren, men mægleren, der efter datidens gældende mæglerbekendtgørelse skulle forsøge at varetage begge handelsparterers interesser.

Efter den nugældende lovgivning, der bl.a. har sin baggrund i Børge Dahl-udvalgets betænkning, er mægleren nu alene den ene parts repræsentant.

Forbrugeren i relation til den almindelige private handel med fast ejendom er såvel en køber som en sælger, og sælgeren har normalt disponeret videre ved køb af ny ejendom, således at der ved en etableret og anvendt fortrydelsesret vil opstå en korthuseffekt, der vil få uoverskuelige følger for måske 3 eller 4 handlere, der »vælter«, såfremt første køber ikke vedstår den handel, han har indgået.

Det eneste, en etableret fortrydelsesret reelt idag kan have af betydning, er, at den vil blive misbrugt til at presse prisen i den første handel, når man ved, at efterfølgende handler »vælter«, når første køber løber fra sin handel.

Den nye lovgivning om mæglerarbejdet betyder, at den praksis, der tidligere var undervejs, nu er blevet en kendsgerning, nemlig at køber, inden han underskriver et dokument, går til sine økonomiske og juridiske rådgivere for at vurdere, om han skal indgå en aftale, som et foreliggende udkast til en købsaftale til siger.

Det vil fra et forbrugersynspunkt være en meget betænkkelig sag at indføre en fortrydelsesret med den dertil hørende korthuseffekt, der får efterfølgende led i kæden til uden skyld at blive gjort til sorteper.

Således som mæglerarbejdet og rådgivningen vedrørende køb og salg af fast ejendom i dag udføres, er det, om der overhovedet er nogen, kun den helt ubetænksomme, der kan tænkes at indgå en købsaftale uden at have drøftet betingelserne med sin bank og sin advokat. Lovgivningen bør ikke tilrettelægges for en uhyre beskeden promise af køberne, når henses til de meget uhensigtsmæssige virkninger, fortrydelsesretten vil have for efterrettelige borgere, der følger spillets regler.

Antallet af fortrudte handler i 1994 og årsagen til, at køberen måtte have fortrudt handelen, bør nøje undersøges, inden den foreslåede lovændring gennemføres.

Uanset om tanken om en fortrydelsesret kunne være aktuel for nogle år siden, er situationen ganske ændret i dag.

Det er ikke mit indtryk, at man selv med en »fortrydelsesret« vil opnå, at »alle« handler vil være »ønskehandler«. Der vil altid være et antal købere, der efterfølgende fortryder den indgåede aftale. Årsagerne hertil er ikke et relevant grundlag for den nye lovgivning. Fortrydelsen er typisk en sag, der dukker op langt efter udløbet af en 8-dages-frist.

At tilvænne befolkningen til at kunne »løbe fra sin underskrift« er ej heller en indsats, der er i overensstemmelse med befolkningens ønsker.

At lovforslaget lægger op til en instituering af det, jeg i sin tid kaldte en »varedeklaration« på brugte huse med dertil knyttet forsikring og nedsættelse af forældelsesfristen for indsigelser, hilses med tilfredshed.

Med venlig hilsen

H. BRO-NIELSEN

cc: Justitsministeren
Boligministeren
Industriministeren

TUN Trælasthandlerunionen
Egebækgård,
Egebækvej 98
2850 Nærum

Den 9. maj 1995

Folketingets Retsudvalg
Christiansborg
1240 København K

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

TRÆLASTHANDLERUNIONEN, der er brancheorganisation for Danmarks 362 største trælast- og byggematerialeforretninger samt byggemarkeder, repræsenterende en samlet årlig omsætning på ca. 20 mia. kr., tillader sig herved at gøre Retsudvalget opmærksomt på, at ovennævnte lovforslags § 25, der udvider købelovens §§ 54 og 83 fra maksimalt 1 år til højst 6 år, for så vidt angår byggematerialer, ikke kan administreres.

TRÆLASTHANDLERUNIONEN har fremført sine synspunkter over for Justitsministeriets Lovafdeling i skrivelse af 20. februar 1995. – *Skrivelsen er ikke besvaret.*

TRÆLASTHANDLERUNIONEN har tilskrevet samtlige Retsudvalgets medlemmer den 28. marts 1995, vedlagt kopi af ovennævnte

te skrivelse. – *Ingen af Retsudvalgets medlemmer har besvaret henvendelsen.*

TRÆLASTHANDLERUNIONEN har tilskrevet justitsminister Bjørn Westh den 11. april 1995, vedlagt kopi af skrivelsen til Justitsministeriets Lovafdeling af 20. februar 1995. – *Justitsministeren har i skrivende stund endnu ikke besvaret henvendelsen.*

Det er TRÆLASTHANDLERUNIONEN's opfattelse, at en vedtagelse af lovens § 25 i den fremlagte form vil betyde stribevis af tvistigheder og retssager, hvilket næppe kan være lovens hensigt.

Vi hører gerne Retsudvalgets kommentarer og ønsker gerne omgående foretræde for udvalget.

Med venlig hilsen
TRÆLASTHANDLERUNIONEN
Jørgen Houman
adm. direktør

Bilag 4

TUN Trælasthandlerunionen
Egebækgård,
Egebækvej 98
2850 Nærum

Den 11. maj 1995

Til Folketingets Retsudvalg

Nærværende er fremlagt i forbindelse med:

Foretræde for Folketingets Retsudvalg 11. maj 1995 kl. 15.45.

Vedr.: Lovforslag nr. L 218, »Forslag til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.«

Følgende kommentarer/indsigelser vedrører alene § 25.

TUN's medlemsgrundlag repræsenterer ca. 85 pct.-90 pct. af landets trælast- og byggematerialeforhandlere samt byggemarkeder.

Vor branches årlige omsætning på det danske marked andrager ca. 20 mia. kr.

Ca. 40 pct. af vore medlemsforretningers omsætning hidrører fra salg til den private forbruger. For byggemarkedernes vedkommende er procentsatsen betydeligt højere.

Trods vor organisations direkte repræsentation i udvalgsarbejder omkring byggeleveranceklausul og leverandøransvar i Bygge- og Boligstyrelsen, er vi *ikke* hørt i forbindelse med den gennemførte høringsrunde, hvilket vi finder ganske betænkeligt – specielt taget i betragtning, at netop vore medlemsforretninger udgør det faktiske grundlag, som i dagligdagen forventes at administrere den under lovforslagets § 25 foreslåede ændring af købeloven.

Vi har ønsket foretræde for Folketingets Retsudvalg, idet vi føler, at det er vor pligt i tide at meddele Retsudvalget, at den påtænkte ændring af købelovens § 54 og § 83 ikke kan administreres.

I bemærkninger til lovforslaget side 31, omkring § 25, giver formulering og definition af byggematerialer ingen brugbar mening.

Vor branche opererer med ca. 250.000 varenumre. Mange af disse varer *kan* anvendes i byggeri, men finder også anvendelse ved andre formål. – Hvordan kan man ekspedere én og

samme vare med to forskellige indeståelsesperioder?

Såfremt »arkitekterne« bag lovforslaget har fået den opfattelse, at byggeleveranceklausulens udvidede indeståelsesperiode finder bred anvendelse i *samlige byggesektorens led*, må dette bero på en misinformation og/eller misforståelse, idet dette ingenlunde er tilfældet. Vi er klart af den opfattelse, at byggeleveranceklausulen ikke virker efter sin hensigt, selv nu, ca. 9 år efter at den blev indført.

Som det turde være bekendt, er byggesektoren en importtung branche, for så vidt angår vitale byggematerialer.

Udenlandske producenter af byggevarer er tydeligvis ikke indstillet på at indtræde i en udvidelse af mangelansvarsperioden med årsag i dansk »lokallovgivning«. Flere udenlandske producenter har udtrykt en opfattelse af en protektionerende lovgivning, som ikke findes værende i god harmoni med EU's intentioner.

At en dansk importør af udenlandsk producerede byggevarer *for egen part* tvinges til at tiltræde en så betydelig udvidelse af mangelansvarsperioden uden at være dækket tilsvarende ind hos den oprindelige producent, er ganske urimeligt og bestemt ikke acceptabelt.

Vi finder det meget betænkeligt, at man med udgangspunkt i en påtænkt lovgivning omkring forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. under dette »m.v.« skal opleve forsøg på ændring af købeloven *gældende for én branche og én produktgruppe*. – Måtte dette forsøg indikere en ny trend i dansk lov-

givning, vil vi meget hurtigt opleve en gennemhulning af f.eks. – og som aktuelt – købeloven, som i så tilfælde – og fremover – vil foreligge i mange udgaver og versioner.

Vi har som branche stor forståelse for, at byggematerialer naturligvis skal kunne holde mere end 5-6 år, og vi er således indstillet på at bistå mest muligt til en fornuftig styringsmodel omkring højningen af kvaliteten af byggevarer og byggeri. – Denne styringsmodel bør baseres på en nøgtern og seriøs behandling de implice-

rede parter imellem, hvor også *konsekvensberegningen af en eventuel nødvendig lovgivning bør iagttages undervejs i arbejdet.*

Ingen har interesse i en lovgivning, som *ikke kan praktiseres og administreres i dagligdagen.* – Måtte Folketinget beslutte at gennemføre lovforslag nr. L 218 i den foreliggende form og således inkludere § 25, *hvilket vi meget må advare imod*, må samfundet imødesee en stribe tvister og retssager, hvilket næppe kan være hensigten.

Underbilag

TUN Trælasthandlerunionen
Egebækgaard
Egebækvej 98
2850 Nærum

Den 1. maj 1995

Til TUN's medlemsforretninger

TUN - Nyhedsbrev 65 C

Trælasthandlerunionen – Nøglen til en branche
Til ledelse og medarbejdere samt branchens leverandører

»Lovgivningens« uransagelige veje!

I TUN's Nyhedsbrev nr. 64 C, udsendt den 8. marts 1995, kunne TUN under overskriften »Muligvis særlovgivning for byggematerialer?« bringe en hastig og foreløbig orientering om en mulig ændring af købeloven, for så vidt angår salg af byggematerialer.

TUN kan nu supplere og uddybe denne information og beder om forståelse for, at der i nærværende Nyhedsbrev kan og vil være gentagelser i dele af teksten, sammenholdt med den oprindelige information.

Nærmest ved et tilfælde fik TUN i februar måned kendskab til, at der netop var gennemført, og således afsluttet, en høringsrunde omkring et af Justitsministeriets Lovafdeling udvirket udkast til forslag om: »Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.«

TUN var, grundet en påstået forglemmelse i Lovafdelingen, ikke blandt de adspurgte organisationer, foreninger og institutioner og havde således ikke i tide haft mulighed for at kommentere og/eller gøre indsigelse imod udkastet til lovforslaget.

Umiddelbart kunne måske vurderes, at titlen på lovforslaget: »Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.«, ikke lige præcis var TUN's »interesseområde«, men! Det lille »m.v.« i lovforslagstitlen vil være fatalt for TUN's medlemmer.

Bag dette »m.v.« »skjuler« der sig en ændring af købeloven

Det færdige lovforslag blev fremsat i Folketinget af justitsminister Bjørn Westh den 6. april 1995, og TUN har efterfølgende modtaget et eksemplar.

Lovforslaget indeholder 26 paragraffer, hvor hovedparten behandler emner som »tilstandsrapporter og oplysninger ved ejerskifteforsikring«, »fortrydelsesret ved køb af fast ejendom«, »fortrydelsesret ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger« osv.

Men så sker det!

I § 25, altså i andensidste af de 26 paragraffer (§ 26 behandler Færøerne og Grønland), anføres:

§ 25. I lov om køb, jf. lovekendtgørelse nr. 28 af 21. januar 1980, som senest ændret ved lov nr. 1098 af 21. december 1994, foretages følgende ændringer:

1. I § 54 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Ved køb af byggematerialer er den i stk. 1 nævnte frist 5 år fra byggeriets aflevering, dog højst 6 år fra overgivelsen af materialerne til køber.«

2. I § 83 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. § 54, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.«

Så få er ordene, som ved forslagets vedtagelse med ét slag vil ændre købelovens § 54 (handelskøb) og § 83 (forbrugerkøb), gældende for én branche, nemlig vor, og for én produktgruppe, nemlig byggematerialer.

TUN's medlemsforretninger skal administrere loven

Allerede den 20. februar 1995 – samme dag som TUN fik sit første kendskab til den gennemførte høringsrunde – tilskrev TUN Justitsministeriets Lovafdeling med protest over ikke at have været hørt.

TUN skrev desuden:

Erfaringer viser, hvilket aktuelt er kommet til udtryk omkring de mange reklamationer på

eternitplader, at hovedparten af befolkningen, og det gælder både professionelle og private købere, ja sågar Forbrugerrådets jurister, opfatter en udvidelse af mangelansvarsperioden for byggematerialer – i grove træk analogt med indholdet i »byggeleveranceklausulens« bestemmelser – som en »garantiordning«, hvilket som bekendt *bestemt ikke* er tilfældet.

Man kan med rette befrygte, at den påtænkte ændring af købelovens §§ 54 og 83 som udgangspunkt vil give køberen samme fejlagtige opfattelse af, at »alt, hvad der fremover købes hos en tømmerhandler, en byggematerialeforhandler eller i et byggemarked, vil være købt med en fem til seks års gældende garantiperiode«.

Af »Bemærkninger til lovforslaget«, stk. 3, afsnit 5 fremgår: »Det foreslås, at den 5-årige reklamationsfrist skal gælde ved køb af byggematerialer, uanset hvad materialerne konkret skal bruges til.«

Der anføres ligeså i »Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser«, nr. 1, 2. afsnit: »Den foreslåede regel omfatter almindelige byggematerialer som mursten, lægter, spær, betonelementer, tagsten og lign.« – »Selvstændige« produkter som f.eks. gulvtæpper, udenørslamper og fodriste er ikke omfattet.

Hvordan forestiller Justitsministeriets Lovafdeling – og for den sags skyld også politikerne – sig, at disse regler kan styres og håndhæves? Har Lovafdelingen i tanke, at der skal udarbejdes en art »positivliste« omhandlede samtlige byggematerialer, som efter Lovafdelingens vurdering og beslutning vil være underkastet den ændrede lovgivning? Har Lovafdelingen eller dennes rådgivere påtænkt, at mange af de produkter, som forefindes i en velassorteret tømmerhandel eller byggematerialeforretning, og som umiddelbart – og ikke mindst af forbrugerne – vurderes som værende byggematerialer, ikke nødvendigvis anvendes til byggeri, men til alle mulige andre formål??

Mange typer og dimensioner i f.eks. importeret trælast og krydsfiner kan direkte eller indirekte anvendes i eller til byggeri, men kan også, som mange af vor branches forretninger kan fremvise, anvendes i den del af industrien, som intet har med byggeri at gøre, f.eks. møbelindustrien, emballageindustrien m.fl.

Forestiller Lovafdelingen sig, at tømmerhandlerens medarbejdere i den daglige ekspe-

dition, måske på basis af den førnævnte »positivliste«, skal selektere de enkelte ordrer således, at den aktuelle køber får en klar fornemmelse af, hvorvidt der er tale om egentlige byggevarer, der i så tilfælde, hvis loven gennemføres, er underkastet det udvidede ansvar?

TUN har ikke fået svar

I skrivende stund har TUN *ikke* modtaget svar på sin skrivelse af 20. februar 1995 til Justitsministeriets Lovafdeling, som blot har fremsendt det den 6. april fremsatte lovforslag.

Den 28. marts 1995 tilskrev TUN samtlige medlemmer af Folketingets Retsudvalg med kopi af den oprindelige skrivelse til Lovafdelingen. – *Ingen har svaret.*

Den 11. april 1995 skrev TUN til justitsminister Bjørn Westh med kopier af førnævnte skrivelser. TUN har indtil nu *ikke* hørt fra justitsministeren.

»Leverandørklemmen« er måske snart en realitet

Der skal og må ikke herske tvivl om, at TUN som brancheorganisation er tilhænger af konstruktive tiltag, som kan bidrage til en højnelse af kvaliteten på byggematerialer og dermed på standarden af det færdige byggeri. Byggematerialer skal være sunde og fornuftige for mennesker og miljø, og byggematerialer skal naturligvis kunne holde mere end et år – herom ingen diskussion. I sin tid, nærmere betegnet i 1986, da byggeleveranceklausulen blev indført som et vitalt led i byggeansvarsreformen, stod det klart for enhver, at den hidtidige og såkaldte »entreprenørklemme« ikke måtte blive afløst af en »leverandørklemme«. – Denne »leverandørklemme« er måske snart en realitet.

Udgangspunktet for byggeleveranceklausulen var og er, at der inden udløbet af 5-året, regnet fra byggeriets første aflevering, altså et konstaterbart og eksakt tidspunkt, skulle gennemføres en ekstraordinær afleveringsforretning for således at kontrollere byggeriets tilstand, inden Byggeskadefonden overtog ansvaret. – Denne kontrol udføres af højt kvalificerede fagfolk.

Kravet om en tilsvarende »ekstraordinær afleveringsforretning« eksisterer *ikke* inden for det private byggeri, og i mange tilfælde – ikke mindst gældende for en stærkt stigende købergruppe, nemlig »selvbygger-, medbygger- og

gørdetselv-folket», hvor aktiviteten ofte foregår over flere år – gennemføres afleveringsforretninger af naturlige årsager slet ikke.

Lovforslagets udvidede indeståelsesperiode, »højst 6 år fra overgivelsen af materialerne til køber«, må her tage beregningsmæssigt udgangspunkt i faktura- og/eller kvitteringsdato. Forestiller man sig, at byggematerialeforhandleren har haft varerne på lager i en ikke nærmere specificeret periode inden leverancen fandt sted, og at kunden reklamerer lige inden udløbet af 6-året, at regne fra fakturadatoen, må forhandleren vedstå sit ansvar i forhold til sin kunde uden at kunne videregive kravet til producent eller importør, idet disse må forventes at afvise med årsag i forældelse, netop på grund af forhandlerens lagerperiode.

Byggematerialeforhandleren er således i denne situation sidste led i kæden, og »leverandørklemmen« er i så tilfælde tydeligvis en realitet for TUN's medlemmer, hvilket ikke bør accepteres.

Hvor står Handelskammeret og Dansk Industri?

Det fremgår af lov materialet, at et udkast til lovforslaget har været til høring hos Det Danske Handelskammer (repræsenterende importører og agenter) samt hos Dansk Industri (repræsenterende danske byggevarerproducenter). Ingen af disse to organisationer har åbenbart fundet anledning til at orientere og/eller adspørge Trælasthandlerunionen, som dog repræsenterer en ikke ubetydelig del af nævnte organisationers medlemmers omsætningsgrundlag. – TUN har således ikke kendskab til, hvor Handelskammeret og Dansk Industri står i den aktuelle situation.

Salgs- og leveringsbetingelser skal tilrettes

Som bekendt kan man ved salg til professionelle, dvs. i handelskøb, »aftale sig til og fra næsten alt«, forudsat at parterne ved aftalens indgåelse er enige herom.

Tilsvarende »aftalefrihed« gælder ikke ved forbrugerkøb, hvor køberen aftalemæssigt ingenlunde må stilles ringere end købelovens gældende bestemmelser.

Vedtages ændringerne af købeloven i den fremlagte form, er det aldeles nødvendigt, at der omgående gennemføres en tilretning af salgs- og leveringsbetingelserne gældende i

forholdet mellem TUN's medlemsforretninger og deres leverandører, hvad enten der er tale om danske byggevarerproducenter eller importører.

– Og tilretning haster meget!

I lovforslagets kapitel 8, »Ikrafttræden m.v.«, siger § 23:

»Loven træder i kraft den 1. januar 1996 og har virkning for aftaler, der indgås efter ikrafttrædelsen. § 25 træder dog i kraft den 1. juli 1995 og har virkning for aftaler om køb, der indgås efter ikrafttrædelsen.«

Tilretningen haster således meget, og TUN's medlemsforretninger må ikke se sig i den situation, hvor de grundet den meget vitale lagerfunktion måtte blive sidste led i regreskæden.

Nærværende Nyhedsbrev 65 C tilgår også direktionen for samtlige leverandørvirksomheder, som er tilsluttet TUN-databasen.

UFEMAT-konferencen 1995 i Danmark

Navnet UFEMAT er en forkortelse af: »Union Européenne des Fédérations Nationales des Négociants en Matériaux de Construction«, og er således en europæisk organisation for byggematerialeforhandlerorganisationer.

UFEMAT repræsenterer følgende medlemsnationer: Belgien (200), Danmark (362), Tyskland (1.850), Finland (128), Frankrig (1.150), Grækenland (450), Italien (9.300), Luxembourg (9), Holland (404), Norge (270), Østrig (220), Portugal (625), Schweiz (63), Sverige (530) samt England = UK (2.074).

De i parentes anførte tal refererer til medlemstallet i de enkelte lande, og samlet repræsenterer de 15 nationer i alt 17.635 medlemsforretninger, og udgør hermed et af Europas største internationale branchesamarbejder på organisationsplan.

I 1995 er Danmark for første gang værtsnation for den årlige UFEMAT-konference, der finder sted i København i dagene 14.-16. juni 1995 med TUN som arrangør og indbyder.

Hvert medlemsland kan lade sig repræsentere med 3-4 delegater, og delegationerne tæller normalt formanden for den pågældende medlemsorganisation og eventuelt 1 til 2 bestyrelsesmedlemmer samt organisationens direktør.

TUN forventer således 50-60 delegater plus foredragsholdere/indledere og gæster til kon-

ferencen i København, der afholdes på Hotel d'Angleterre.

Selve konferencen finder sted *torsdag den 15. juni 1995*, hvor UFEMAT's ordinære generalforsamling gennemføres om formiddagen.

På konferencen aflægger de deltagende lande deres respektive markedsrapporter, der også indeholder vurderinger af og forventninger til byggesektorens og hermed vor fælles branches fremtidige udvikling.

Under UFEMAT arbejder forskellige grupper – internationalt sammensatte – med emner som uddannelse, EDI, EDB, returemballage, miljø m.m., emner, som også vil indgå i konferencen.

Fremtidens distributionskanaler – på både nationalt og intereuropæisk plan – vil være et af eftermiddagsmødets hovedpunkter. En kendt personlighed, repræsenterende en af vore største danske byggevareproducenter, vil holde et indlæg om: »Producenternes krav og forventninger til byggematerialeforhandlerne på europæisk plan – frem mod år 2000«.

Der vil være mulighed for, at TUN's medlemmer – i et begrænset antal – kan deltage i UFEMAT-konferencen. Nærmere oplysninger ved snarlig henvendelse til TUN's kontor.

Med venlig hilsen

TRÆLASTHANDLERUNIONEN

JØRGEN S. HANSEN

/ Jørgen Houman

Bilag 5

Dansk Industri

Den 10. april 1995

Venstre, Danmarks Liberale Parti
Att.: Folketingsmedlem Erling Oxdam
Folketinget
Christiansborg
1218 København K

Lovforslag nr. L 218 – lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom – ændring af købeloven

Da det er blevet oplyst, at De under førstebehandlingen den 18. ds. af det fremsatte forslag til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom vil være ordfører for Venstre, retter jeg herved henvendelse til Dem, idet jeg på vegne af Dansk Industri ønsker at henlede Deres opmærksomhed på nogle uhenigtsmæssige virkninger af det forslag om ændring af købelovens reklamationsfrist, som er indeholdt i lovforslaget.

Vedlagt fremsender jeg således kopi af DI's brev af 18. oktober 1994 til Justitsministeriet, hvori er redegjort for DI's kommentarer til forslaget om en ændring af reklamationsfristen ved køb af byggematerialer, som var indeholdt i betænkningen »Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom« fra august 1994.

Ligegyldende skrivelse er d.d. fremsendt til Det Konservative Folkepartis folketingsgruppe.

Med venlig hilsen

OLE GRUNNET-JEPSEN

DI

Justitsministeriet
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Underbilag

Den 18. oktober 1994

Justitsministeriet har ved skrivelse af 9. august d.å. under j.nr. 1988/0131-11 anmodet om Dansk Industris bemærkninger til betænkning nr. 1276, »Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom«.

Betænkningen, som er afgivet af et udvalg under ministeriet, indeholder ud over et udkast til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom også et udkast til lov om ændring af købelovens reklamationsregler ved køb af byggematerialer.

Dansk Industri skal:

- henstille, at forslaget om forlængelse af reklamationsfristen i købeloven ved køb af byggematerialer ikke gennemføres,
- ikke udtale sig imod udkastet til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Dansk Industri hæfter sig indledningsvis ved, at byggematerialeproducenterne ikke har været repræsenteret i udvalgsarbejdet og derfor ikke har kunnet bidrage til betænkningen og de heri indeholdte lovudkast.

Klare reklamationsfrister

Dansk Industri lægger afgørende vægt på, at den til enhver tid gældende lovgivning indeholder klare tidsgrænser for reklamationer over mangler.

Det er afgørende for producentens og omsætnings sikkerhed på et givet tidspunkt at kunne betragte en handel som økonomisk afsluttet uden senere at skulle kunne mødes med økonomiske krav.

Længden af reklamationsfristen er en afvejning af krydsende hensyn mellem på den ene side sælgerens og omsætnings sikkerhed og på den anden side køberens behov for at kunne gøre mangler gældende som med rette ikke blev opdaget ved leveringen. Hertil kommer, at jo længere tid der går mellem købet og reklamationen, desto større bliver bevisusikkerheden og dermed procesrisikoen.

Balancen i lovgivers afvejning har ligget fast siden dette århundredes begyndelse uanset senere ændringer i købeloven, herunder indfø-

relsen af et særligt kapitel om forbruger køb i 1970'erne.

Ens reklamationsfrist

Der er i dag ens frister på ét år for alle typer køb ifølge købeloven, uanset hvem der er køber, og uanset hvilke varetyper købet vedrører – et forhold, som væsentligt bidrager til at lette handelen.

I 1988 blev FN-konventionen om internationale løsørekøb, »CISG«, gjort til en bestanddel af dansk ret. Konventionen, som dog ikke finder anvendelse i forbruger køb, har også kun én reklamationsfrist uafhængig af varetyper.

Betænkningens brud herpå

Betænkningens lovudkast lægger op til et brud med den produktuafhængige reklamationsfrist ved at introducere en særlig reklamationsfrist for byggematerialer.

Ifølge betænkningens udkast foreslås reklamationsfristen ved køb af byggematerialer forlænget fra 1 år til 5 år fra byggeriets aflevering, dog højst 6 år fra overgivelsen af materialerne til køber.

Som begrundelse anfører betænkningen bl.a., at fristen i dag er urimelig kort, da der er tale om materialer bestemt til at indgå i produkter med en normalt meget lang levetid, og at materialefejlene i mange tilfælde først giver sig udslag efter mere end ét års forløb.

Disse betragtninger kan imidlertid også fremføres for mange andre produkter end byggematerialer – eksempelvis biler, hårde hvidevarer, maskiner m.v.

Fristen opnået ad frivillighedens vej

Det er Dansk Industris opfattelse, at det næppe vil være muligt lovgivningsmæssigt at lave en differentieret reklamationsfrist, som vil kunne opleves som rimelig og retfærdig.

Der er derfor grund til at pege på, at den retsstilling, som ønskes opnået gennem betænkningens lovudkast, nemlig en 5-6-årig reklamationsfrist for byggematerialer, allerede ad frivillighedens vej i meget vidt omfang er

opnået gennem »byggeleveranceklausulen« og AB92.

Dansk Industri og byggeleveranceklausulen/AB92

Dansk Industri har aktivt medvirket ved tilblivelsen og udbredelsen af byggeleveranceklausulen og senest »Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed« (AB92), hvori byggeleveranceklausulen indgår.

Dansk Industri har bl.a. gennem en årrække ført en fortegnelse over virksomheder, som over for Dansk Industri (oprindelig Industrirådet) skriftligt har erklæret, at de tiltræder nedennævnte byggeleveranceklausul for de af virksomhedens leverancer, som anvendes i byggeri i Danmark, både statsligt, statsstøttet, kommunalt og *privat* byggeri. Klausulen har bl.a. følgende ordlyd:

»For så vidt – og kun i det omfang – leverede varer anvendes i byggeri i Danmark, sker leveringen med følgende byggeleveranceklausul, der er formuleret af Boligministeriets Byggestyrelse: ...«.

Tilvalg – ikke fravalg

Afgørende for Dansk Industris positive stillingtagen til byggeleveranceklausulen og AB92 har været, at anvendelsen af regelsættene bygger på frivillighed.

Dansk Industri har stedse lagt vægt på, at det skulle være et tilvalg for sælger at yde 5 (6) års reklamationsret, ikke et eventuelt fravalg.

Herved har virksomhederne klart været opmærksomme på, ved hvilke aftaler/salg den forlængede reklamationsfrist er gældende.

Den nu foreslåede regel, som vil bevirke, at alle salg af byggematerialer som udgangspunkt er omfattet af den forlængede reklamationsfrist, vil vanskeliggøre virksomhedens aftaleindgåelse.

I lyset af den nedenfor beskrevne upræcise afgrænsning af udkastets anvendelsesområde vil virksomhederne nu ved hvert enkelt salg til erhvervsdrivende nøje skulle tage stilling til, om reklamationsfristen gennem aftale skal søges begrænset til eksempelvis 1 år.

Væsentlige afgrænsningsproblemer

Afgrænsning af forslaget begreb byggema-

terialer giver anledning til væsentlige problemer.

Det gælder bl.a. afgrænsningen mellem byggematerialer og det, der i bemærkningerne til forslaget kaldes »selvstændige produkter« (gulvtæpper, udendørslamper m.v.).

Tilsvarende gælder i forbindelse med afgrænsningen af, hvornår der foreligger en underleverance til et byggemateriale og ikke et byggemateriale som sådant. Sten og grus, som både kan være selvstændige byggematerialer og underleverancer til et byggemateriale, er eksempler herpå.

Byggematerialer anvendes til meget andet end byggeri

Materialer, som anvendes til byggeri, har i mange tilfælde også en bred anvendelse uden for dette område, eksempelvis inden for maskinproduktion.

Selv om den foreslåede forlængelse af reklamationsfristen sigter mod byggeriet, vil den med den nuværende formulering automatisk også få virkning udenfor.

Dette vil være egnet til at skabe en særdeles uklar retsstilling på et område, som må skønnes at være af stor økonomisk betydning for virksomhederne.

Også byggeri uden for Danmark omfattes

Forslaget omfatter også automatisk en forlænget frist for byggematerialer anvendt til byggeri uden for Danmark. Tilsvarende gælder ved salg af byggematerialer til skibsbyggeri.

Fristen vil således gælde, uanset om byggematerialerne anvendes i Danmark – blot aftalen om købet reguleres af købeloven.

En dansk byggematerialeproducent, som f.eks. har solgt til en dansk entreprenør, som efterfølgende benytter materialerne til byggeri i udlandet, vil være undergivet den forlængede frist.

Tilsvarende gælder som nævnt ved leverancer af byggematerialer til skibsbyggeri.

Også i dette tilfælde vil fristen gælde, uanset om byggematerialerne anvendes på et værft i Danmark eller om det nybyggede skib efterfølgende går i fast rutefart mellem San Francisco og Sydney, blot salget af byggematerialerne oprindeligt sker efter dansk ret.

I begge tilfælde vil sælgers eventuelle rettigheder nemt blive gjort illusoriske.

Svækket dansk konkurrenceevne

Danske virksomheder, som sælger i Norden, vil skulle leve med at være undergivet en reklamationsfrist, som er op til 3 gange så lang som den frist, konkurrenterne er undergivet.

Den internationale købelov finder ikke anvendelse, hvis både sælger og køber har deres forretningssteder i et af de nordiske lande (nabolandsforbeholdet).

Hvor en eventuel tvist om salg af byggematerialer mellem erhvervsdrivende skal afgøres efter dansk ret, vil den danske sælger således være undergivet en reklamationsfrist på 5 respektive 6 år.

En tilsvarende sag afgjort for eksempel efter norsk købelov vil kun pålægge den norske sælger en reklamationsfrist på 2 år – et forhold, som er klart konkurrenceforvridende for danske virksomheder.

Brud på købelovens indre sammenhæng

Der er en nøje sammenhæng mellem længden af købelovens reklamationsregler og lovens misligholdelsesbeføjelser, herunder sælgers rettigheder og pligter.

En ensidig forlængelse af købelovens reklamationsfrist til 5-6 år uden eksempelvis at se på sælgers adgang til afhjælpning og omleve-

ring vil bryde denne sammenhæng og skabe ubalance mellem parterne.

Der bør efter Dansk Industris opfattelse derfor ikke tages enkeltelementer ud af helheden og lovgives herom.

Eventuelle ændringer af købeloven bør ske efter en samlet vurdering, hvortil alle relevante parter i så fald bør inviteres til at bidrage.

Afslutning

Som nævnt ovenfor er den retsstilling, som ønskes opnået gennem betækningsudkastet – nemlig en 5-6-årig reklamationsfrist inden for byggeriet – efter Dansk Industris opfattelse i væsentligt omfang allerede opnået gennem virksomhedernes frivillige anvendelse af byggeleveranceklausulen og AB92.

Vi mener derfor ikke, at der er et sådant tungtvejende behov for en lovændring, at det kan begrunde en tilsidesættelse af de hidtidige retsprincipper, herunder at der skabes ubalance mellem købsaftalens parter.

Sammenfattende skal Dansk Industri henstille, at forslaget ikke fremmes.

Afslutningsvis skal nævnes, at Dansk Industri ikke vil udtale sig imod betækningsens andet forslag – en lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Med venlig hilsen

JØRGEN HANSEN

/ Jens Hennild

Bilag 6

EDC-MÆGLERNE

Den 29. maj 1995

Erling Oxdam
Folketinget
Christiansborg
1240 København K

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

Vedlagt fremsendes til orientering presse-
meddelelse udsendt d.d.

Det er vort håb, at Retsudvalgets medlem-

mer vil vise sig lydhøre over for de gode argu-
menter, der fremføres i vedlagte.

De er i øvrigt velkommen til at kontakte os,
såfremt De ønsker vore synspunkter uddybet.

Med venlig hilsen

EDC-gruppen a/s

JAN NORDMANN

Informationschef

EDC-MÆGLERNE
EDC-gruppen
Mynstersvej 5
1827 Frederiksberg C

Underbilag

Den 29. maj 1995

PRESSEMEDDELELSE

Fortrydelsesret – en håndsrækning til bankerne

Justitsminister Bjørn Westh har på baggrund af et netop afsluttet udvalgsarbejde fremsat forslag om gennemførelse af fortrydelsesret for boligkøbere. Efter forslaget skal boligkøbere have mulighed for at fortryde boligkøbet op til 6 hverdage efter, at vedkommende har underskrevet en købsaftale, uden i øvrigt at begrunde ophævelsen af den indgåede aftale. Dog skal køber betale sælger en kompensation på 1 pct. af købesummen, det vil eksempelvis sige 6.000 kr. for en ejendom, der koster 600.000 kr. kontant.

Det fremsatte forslag har ikke overraskende fundet støtte hos Finansrådet, som skal varetage pengeinstitutternes interesser. Her ser man fortrydelsesretten som en chance for at skaffe sig yderligere indflydelse på ejendomsomsætningen og de ydelser, der i den forbindelse efterspørges. Man ønsker med andre ord en central placering for at kunne sælge bankens egne produkter som eksempelvis finansiering og forsikringer til boligkøbere. Når dertil kommer, at eksempelvis Unibank er ejer af Danbolig-mæglerkæden, vil en annullering af et boligkøb samtidig give en fristende mulighed for at starte en ny salgsrunde – men denne gang vel at mærke i bankens egen mæglerforretning! Når det pr. 31. 12. 96 bliver muligt for bankerne at skrive skøder, bliver indflydelsen næsten total.

Finansrådets støtte til forslaget er helt legitim – her skal man jo varetage pengeinstitutternes interesser.

Danmarks største ejendomsmæglerkæde, EDCMæglerne, stiller sig mere skeptisk over for forslaget: Spørgsmålet er, om forslaget er i samfundets og forbrugernes interesse. Indføres fortrydelsesretten, vil det uden tvivl føre til, at flere boligejere mister yderligere handlefrihed og indflydelse på deres egen privatøkonomi. Med andre ord overføres der yderligere magt til den finanssektor, der i forvejen koncentrerer større og større indflydelse på færre hænder, siger statsautoriseret ejendomsmægler

Poul Erik Bech, som er formand for EDCMæglerne.

Ulempe for sælger

Ifølge Poul Erik Bech er ulemperne ved en fortrydelsesret umiddelbare for en boligsælger:

- Han kan ikke kurssikre lån, der skal indfries i forbindelse med handelen, før fristen for fortrydelse er overskredet. Sker der i disse 6 hverdage væsentlige kursskred, har sælger ingen fortrydelsesret og må derfor acceptere et tab.
- Er han presset, bliver han et let offer for en spekulativ køber, der udnytter sin fortrydelsesret til at trykke prisen.
- Sælger kan ikke selv bindende købe ny bolig, men må også her være klar til at benytte fortrydelsesretten, såfremt salget af hans egen ejendom annulleres. Dermed kan han heller ikke kurssikre lån i den bolig, han agter at købe.

Der findes ingen fordele for sælger. I en handel, hvor en advokat, revisor, bankmand eller for den sags skyld en ejendomsmægler vil købe bolig af en person, der ikke har sin egen ejendomsmægler til at varetage sine interesser, forekommer det urimeligt og forbrugerfjendsk at gennemføre en lovgivning, der giver handlens stærke part yderligere triumfer på hånden. Ligeledes forekommer det ulogisk og unødvendigt omstændeligt, at parterne i en bolighandel ikke engang får mulighed for at aftale, at handelen afsluttes her og nu, eksempelvis når begge parter er repræsenteret ved egen rådgiver, fortsætter Poul Erik Bech.

Ville det i øvrigt ikke være et rimeligt forlangende, at et lovforslag af denne art blev bilagt en undersøgelse, der som et minimum viste, hvor mange af dem, der inden for de seneste år har købt bolig, der ville have benyttet sig af en 6-dages-fortrydelsesret? Jeg tror, det er ganske få, og det virker helt urimeligt, at der skal lovgives på en sådan måde, at de få uforstående, der ikke inddrager en rådgiver i tide, skal af-

skære alle andre bolighandler fra at kunne afslutte en handel på underskrifttidspunktet og dermed være i stand til at sikre sig imod kursudsving og andre usikkerheder.

De utvivlsomt gode intentioner, der næres af Forbrugerrådet, visse politikere og Konkurrencerådet, har det af og til med at føre til et helt andet resultat end det ønskede. Fortrydelsesretten er en brik i kampen mellem banker, kreditforeninger, advokater og ejendomsmæglere om ejendomsmarkedet og har intet at gøre med reel beskyttelse af hverken sælger eller køber i en ejendomshandel.

Vi har før set sådanne eksempler på fejlslagen lovgivning: Seneste eksempel er den del af den nye lov om omsætning af fast ejendom, hvor man tillader, at banker, forsikringselskaber og kreditforeninger kan sætte deres milliardformuer ind i konkurrencen imod ejendomsmæglerne. Forslagstillerne til denne bestemmelse anførte, at de mæglere, der ikke blev købt af finanssektoren, i stedet kunne skilte med, at de var uafhængige. Forslagstillerne mente, at mange forbrugere ville vælge den uafhængige ejendomsmægler. I dag udgør de uafhængige ejendomsmægleres markedsandel næppe over 15 pct.! Jeg har i øvrigt ikke svært ved at forestille mig, hvordan det vil gå, når den samme finanssektor kan begynde at konkurrere med advokaterne om skødeskrivningen.

Samfundets interesse

Ud over de her nævnte forhold indebærer forslaget en væsentlig ulempe for boligmarkedet som helhed:

Den fleksibilitet, der typisk findes på boligmarkedet, forringes, eftersom der nu indbyg-

ges en forsinkelse i alle bolighandler. I dag ser vi ofte 3, 4 eller 5 sammenhængende handler. Indføres fortrydelsesretten, bliver disse vanskelige at gennemføre.

Har været foreslået før

Bjørn Wesths forslag er ikke en nyhed på tinge. Et lignende forslag blev fremsat i 1987, men blev nedstemt med overvældende flertal. Efterfølgende har vi med virkning fra 1. januar 1994 fået den ny lov om omsætning af fast ejendom. Denne lovs hovedsigte er bl.a. at øge gennemsigtigheden og trygheden for forbrugeren. Og det ser da glædeligvis ud, som om formålet med denne del af loven er opfyldt, idet vi har set et faldende antal retssager om fast ejendom.

Behovet for en fortrydelsesret er derfor endnu mindre i dag, end det var i 1987. Den ny lov om omsætning af fast ejendom har kun været i kraft i 17 måneder. Det synes derfor halsløst allerede på nuværende tidspunkt at ændre på vilkårene for ejendomshandel. Lad nu den allerede vedtagne lov få lejlighed til at virke, ønsker Poul Erik Bech.

EDC Mæglerens formand mener, at Forbrugerrådet, politikerne og Konkurrencerådet har skyklapper på over for finanskoncernernes stadig stigende magt: Den finansielle sektors indflydelse skal afgrænses til kun at gælde kerneområdet. Den opgave kræver dog mere mod og konsekvens, end der hidtil er udvist. Er modstanderen virkelig så stor, at vore lovgivere, Forbrugerrådet og Konkurrencerådet virkelig ikke tør tage kampen op?

Yderligere oplysninger hos Poul Erik Bech på tlf. 33 13 13 30.

Bilag 7

Dansk Ejendomsmæglerforening
Ejendomsmæglernes Hus
Stormgade 16
1470 København K

Til Folketingets Retsudvalg

Vedr.: Lovforslag L 218, fremsat den 6. april 1995 af justitsministeren

Lovforslag L 218 handler om forbrugerbeskyttelse vedrørende erhvervelse af fast ejendom. En lov om samme emne blev vedtaget i Folketinget d. 30. 6. 1993 til ikrafttræden d. 1. 1. 1994. Det er lov nr. 453: »Lov om omsætning af fast ejendom«. (Herefter benævnt LOOAFE). Det er således kun ca. 16 måneder siden denne lov trådte i kraft.

Der er derfor en række spørgsmål, der naturligt kan rejses i denne sammenhæng:

Spørgsmål 1: Hvorfor ønsker Folketinget at lovgive 2 gange om samme emne med blot 16 måneders interval?

Se bilag 1.

Spørgsmål 2: Har lov nr. 453, LOOAFE, vist sig *ikke* at virke efter hensigten, siden Folketinget allerede nu agter at gennemføre ny lovgivning inden for det samme område?

Se bilag 2.

Spørgsmål 3: Når der nu lægges op til »dobbeltlovgivning« om forbrugerbeskyttelse vedrørende erhvervelse af fast ejendom, hvorfor er der så væsentlige områder af forbrugermæssig karakter, som har været erkendt længe som et problem, men som ikke blev løst med vedtagelsen af lov 453, LOOAFE, og som heller ikke løses – ja end ikke nævnes – i forbindelse med lovforslag L 218?

Se bilag 3.

Spørgsmål 4: Vil der ved en eventuel vedtagelse af lovforslag L 218 indtræde retsvirkninger, som er væsentligt forskellige fra retsvirkningerne af eksisterende lov 453, LOOAFE?

Underspørgsmål A:

I bekræftende fald hvilke, og er de i givet fald rimelige?

Underspørgsmål B:

Såfremt underspørgsmål A besvares bekræftende, spørges: »Kunne den samme effekt eventuelt opnås lettere på anden måde?«

Se bilag 4.

Spørgsmål 5: Er køber forbruger og har han/hun derfor et særligt behov for beskyttelse over for sælger?

Se bilag 5.

Spørgsmål 6: Er indførelse af fortrydelsesret krævet iflg. et EF-direktiv?

Se bilag 6.

Spørgsmål 7: Kan de i spørgsmål 3 rejste problemer om manglende forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom løses på en enkel og hensigtsmæssig måde?

Se bilag 7.

Spørgsmål 8: Når man lægger til grund, at det oprindelige motiv for lovmæssig opstramning af forbrugerbeskyttelsen ved omsætning af fast ejendom var en nedbringelse af antallet af retssager om skjulte fejl og mangler ved fast ejendom, spørges:

Hvorledes har antallet af retssager da udviklet sig?

Se bilag 8.

Bilag 1:

Spørgsmål 1: Hvorfor ønsker Folketinget at lovgive 2 gange om samme emne med blot 16 måneders interval?

Så vidt vi kan vurdere, skyldes dette forslag om dobbeltlovgivning alene det forhold, at 2 forskellige ministerier har arbejdet med det samme problem på én og samme tid, men har færdiggjort deres arbejde på forskellig tid.

Dansk Ejendomsmæglerforening har været repræsenteret såvel i det udvalg under Justitsministeriet, som i næsten 15 år arbejdede med det, der nu er lovforslag L 218, som i det udvalg under det daværende Industriministerium, som i løbet af blot ét år (1992) udarbejdede grundlaget for den netop vedtagne lov nr. 453, LOOAFE.

På et tidspunkt i efteråret 1992 var der nærmest en slags konkurrence mellem de 2 udvalg om at blive først færdig med hhv. betænkning nr. 1241 (Industriministeriet) og betænkning nr. 1276 (Justitsministeriet), begge omhandlende forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom!

Industriministeriets udvalg viste sig at være det mest effektive og færdiggjorde betænkning nr. 1241 i dec. 1992 og skabte derved grundlaget for vedtagelse af lov nr. 453, LOOAFE, d. 30. juni 1993 til ikrafttræden d. 1. jan. 1994.

Efter Dansk Ejendomsmæglerforenings opfattelse burde udvalget under Justitsministeriet have haft betænkning nr. 1241 og forslaget til lov nr. 453 forelagt til eventuel kommentering, hvorefter dette udvalg kunne have været nedlagt!

Dette skete imidlertid ikke, idet de 2 udvalg ikke arbejdede sammen, formentlig fordi de arbejdede under 2 forskellige ministerier.

Der skete tværtimod det, at udvalget under Justitsministeriet – på trods af vedtagelsen af lov nr. 453, LOOAFE – arbejdede videre i næsten 2 år, nærmest som »en march på stedet«, hvorefter betænkning nr. 1276 så dagens lys, inkl. en genfremsættelse af det forslag om fortrydelsesret (jf. betænkning nr. 1110 fra 1987), som Folketinget har afvist én gang.

I sidste ende vil det derfor alene blive et prestigespørgsmål mellem de 2 ministerier, om der nu skal være 2 love om det samme emne, eller om man eventuelt kunne overveje at indarbejde de dele fra lovforslag nr. L 218, som man kan enes om er ønskværdige at fremme, i den eksisterende lov nr. 453, LOOAFE, og derved undgå helt overflødig ny lovgivning på området.

Dansk Ejendomsmæglerforening skal både af ovennævnte grund og på grund af, at der trods dobbeltarbejde med forbrugerbeskyttelse inden for dette område er forhold af væsentlig forbrugermæssig karakter, som endnu er uløste (se bilag 3 og 7), foreslå, at viderebehandling og eventuel vedtagelse af lovforslag L 218 udsættes indtil videre, så en drøftelse af en forenkling og effektivisering kan finde sted.

Bilag 2:

Spørgsmål 2: *Har lov 453, LOOAFE, ikke virket efter hensigten, siden man allerede nu agter*

at gennemføre ny lovgivning inden for samme område?

Dansk Ejendomsmæglerforening bekendt har der ikke været foretaget nogen form for evaluering af virkningerne af lov nr. 453, LOOAFE.

Om det eventuelt kan skyldes det i bilag 1 anførte: at det er 2 forskellige ministerier, der arbejder med den samme sag, skal vi ikke kunne sige med bestemthed, men det kan dog tænkes.

Vi skal derfor foreslå, at Folketinget – før Tinget vedtager ny lovgivning om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom – lader undersøge, om den lov (nr. 453), som Folketinget netop har vedtaget enstemmigt om samme emne, virker efter hensigten, eller om den eventuelt ikke har haft den ønskede og forventede effekt.

Dansk Ejendomsmæglerforening skal derfor foreslå, at viderebehandling og eventuel vedtagelse af lovforslag L 218 udsættes, indtil evaluering af virkningerne af lov nr. 453, »Lov om omsætning af fast ejendom«, har fundet sted!

Bilag 3:

Spørgsmål 3: *Når der nu lægges op til »dobbeltlovgivning« om forbrugerbeskyttelse vedrørende erhvervelse af fast ejendom, hvorfor er der så væsentlige områder af forbrugermæssig karakter, som længe har været erkendt som et problem, men som ikke blev løst med vedtagelse af lov nr. 453 LOOAFE, og som heller ikke løses – ja end ikke nævnes – i forbindelse med lovforslag L 218?*

Når man taler om forbrugerbeskyttelse i forbindelse med fast ejendom, må formålet være at beskytte ikke blot købere, men også de til enhver tid værende sælgere/ejere af fast ejendom mod uventede og uforudsigelige udgifter af væsentlig karakter.

Den slags udgifter, der kommer »som en tyv om natten«, har vi senest stiftet bekendtskab med i forbindelse med en sag om et fundament af en særlig »slaggekonstruktion«, som – ad åre – viste sig at være/blive vandsugende, hvorved det forvitrede og fundamentets bæreevne forsvandt – med det resultat, at huset ville styrte sammen, medmindre der blev grebet effektivt ind. Regning til den ældre, tidligere ejer: ca. 400.000 kr.

Bilag til tillægsbet. o. lovf. vedr. erhvervelse af fast ejendom m.v.

Den slags er velfærdstruende for de fleste familier.

Presseomtalen af denne sag vil med garanti føre til mange nye »tilfælde« med slaggefundamenter, hvor de pågældende husejere vil forsøge at få »sorteper« placeret hos den tidligere ejer, som enten kan være en anden privat ejer eller en bygmester.

Præcis således gik det i hvert fald for nylig, da en omtrent tilsvarende sag vedrørende smuldrende asbestfrie eternittage kom op i pressen, og advokat Poul Gudberg, Silkeborg, arbejder nu for flere hundrede husejere for at få erstatning for deres tab.

Det lykkeligste ville naturligvis være, hvis man blot altid kunne gå tilbage til producenten og få erstatning for sit tab. Det vil muligvis blive tilfældet i sagerne vedrørende eternittagene fra eternitfabrikken i Aalborg, men fabrikken har foretaget dispositioner, som muligvis kan bevirke, at ikke alle kan få fuld erstatning for de lidte tab. Hvis sagerne imidlertid ender med, at alle får fuld – eller næsten fuld – erstatning, er det snarere undtagelsen end reglen i sådanne sager.

Et andet – enkeltstående – eksempel kan nævnes, hvor et ældre, nu fraskilt, ægtepar (manden er over 80 år og senil, fru en over 70) dømmes til betaling af 120.000 kr. for fejl i en tagkonstruktion på et hus, de har afstået for ca. 12 år siden. De havde intet kendskab til fejlen, og bygmesteren, som de købte huset af, eksisterer ganske vist i bedste velgående, men det ApS, som han lod opføre huset i, gør desværre ikke. Derfor havner »sorteper« hos de 2 tidligere ægtefæller, som hver hæfter for halvdelen af de 120.000 kr. Fruen imødeser nu med en vis frygt, at hendes godt 80-årige eksmand, som ikke føler at have nogen som helst »skyld« i denne sag, ønsker at appellere dommen. En ny sag kan tage lang tid, og – hvis ægtemanden eventuelt dør, før appelsagen er slut – vil fru en formentlig »hænge« på hele gælden selv, i hvert fald i første omgang. Og hun har ikke pengene.

Ingen kan vist være i tvivl om, at sager af den karakter kan være med til at forpeste tilværelsen for mange mennesker.

Den miljøbevidste holdning, der heldigvis i vore dage er ved at vinde fodfæste, kan bevirke, at mange sager om forurenede grunde a la sagen fra Mundelstrup ved Århus for få år siden dukker op.

Problemet i disse sager er som oftest, at den, der har *skylden*, enten ikke kan findes, ikke eksisterer mere eller har disponeret økonomisk på en sådan måde, at han kan smygge ansvaret af sig.

Der vil derimod altid – ad rettens vej – kunne findes en, der har *ansvaret*, nemlig den ejer, der ejede ejendommen på det tidspunkt, hvor skaden opstod eller, som i tilfældet med »det forsvundne bygge-ApS«, umiddelbart efter.

Den slags sager, hvor skyld og ansvar skilles ad, forekommer uforståelige for de fleste brugere.

Den øgede tilstedeværelse af tilstandsrapporter ved handel med fast ejendom, som blev et resultat af lov nr. 453, LOOAFE, og som også er hensigten i lovforslag L 218, vil naturligvis mindske denne slags problemer *fremover*.

Men netop udarbejdelsen af tilstandsrapporter vil til gengæld også »afsløre« mange sådanne byggefejl, og netop fordi de *opdages*, er de jo ikke omfattet af den påtænkte ejerskifteforsikring!

Der er derfor ingen tvivl om, at der i de kommende år vil opstå en lang række sager – ikke mindst i 60'ernes og 70'ernes masseproducerede typehuse – hvor »sorteper« blot bliver opdaget, og hvor kampen mellem den nuværende ejer og de tidligere ejere om, hvem der skal bære tabet, så går i gang.

Hvis ikke andre vil sørge for at fremme en sådan udvikling, så skal forsikringsselskaberne, der tegner ejerskifteforsikringer, nok gøre det. Ellers kommer de jo *selv* til at betale skaderne senere.

Det problem – og det er væsentligt – er der hverken taget højde for i lov 453, LOOAFE, eller i lovforslag L 218.

Dansk Ejendomsmæglerforening finder, at *vil* man forbrugerbeskyttelse vedr. omsætning af fast ejendom, så *må* dette problem løses *nu*.

Vi skal derfor foreslå, at viderebehandling og eventuel vedtagelse af L 218 *udsættes*, indtil det har været muligt at overveje den løsning, som foreslås i bilag 7.

Bilag 4:

Spørgsmål 4: *Vil der ved en eventuel vedtagelse af lovforslag L 218 indtræde retsvirkninger, som er væsentligt forskellige fra retsvirkningerne af lov 453, LOOAFE?*

Underspørgsmål A:

I bekræftende fald hvilke, og er de i givet fald rimelige?

Underspørgsmål B:

Såfremt underspørgsmål A besvares bekræftende, spørges: »Kunne samme effekt opnås lettere på anden måde?«

Spørgsmål 4 kan besvares bekræftende, idet lovforslag L 218 indeholder væsentligt ændrede retsvirkninger af tilstedeværelse af *tilbud om ejerskifteforsikring* (inkl. tilstandsrapport), end det er tilfældet, når/hvis forsikring m.v. etableres i dag under gældende lovgivning!

Også vedtagelse af 2. del af L 218 om *fortrydelsesret for køber* vil vende op og ned på den nuværende retstilstand!

Svar på underspørgsmål A:

Erfter nugældende lov hæfter en sælger af en ejendom i 20 år for skjulte fejl og mangler.

Såfremt lovforslag L 218 vedtages i den foreliggende form, vil en sælger blot ved at fremlægge et tilbud på en 5-årig ejerskifteforsikring (inkl. tilstandsrapport) slippe af med hele sin hæftelse. Forsikringen skal ganske vist kunne gentegnes for en ny 5-årig periode, men hvad enten den på det tidspunkt værende ejer vælger at gøre dette eller ej, er den nuværende sælger helt ude af sit ansvar (bortset fra sving).

Om det er helt rimeligt, kan vel diskuteres!

Man må vel næsten sige, at man bevæger sig fra den ene grøft og lige over i den anden!

Fra at have en 20-årig »garanti« fra tidligere ejer(e) får en køber nu en 5-årig garanti (eventuelt 10-årig) fra et forsikringsselskab, hvis han ønsker det og er i stand til at betale for den.

Men 15 år af købers nuværende garantiperiode (i bedste fald 10 år af perioden) forsvinder op i den blå luft, afhængigt af forsikrings-tegningen.

En køber vil næppe være fritaget for at føre retssager om eventuelle fejl og mangler fremover. Vi skulle kende forsikringsselskaber dårligt, om de blot sendte en check på anfordring fra en husejer. Husejere må tværtimod påregne at skulle føre retssager mod professionelle forsikringsselskaber fremover i stedet for – som i dag – mod tidligere ejere af ejendommen.

Efter Dansk Ejendomsmæglerforenings opfattelse kan der i hvert fald rejses berettiget tvivl om, hvorvidt man ikke strækker retsvirkningerne for langt ved denne bestemmelse.

Det mener vi nærmest er tilfældet, når man ser på, hvad prisen for ejerskifteforsikringen påregnes at blive.

En 5-årig forsikrings præmie skønnes – med en selvrisko på 30.000 kr. – at ville andrage ca. 15.000 kr. En eventuel 5-årig forlængelse vil næppe kunne gøres for mindre end 15.000-25.000 kr.

Det betyder, at en køber – inkl. selvrisko – let kan komme af med op imod måske 100.000 kr. i løbet af en forsikringsperiode.

Når vi lægger til grund, at forsikringsselskaberne i årevis – efter eget udsagn – har forsøgt at markedsføre ejerskifteforsikringer til omkring 1/3 af den pris, som nu bliver gældende, uden at det er lykkedes at sælge ret mange, så kan man frygte, at ganske mange købere vil vælge forsikringstegning *fra*, og dermed er sælger sluppet af med sit nuværende 20-årige ansvar *helt gratis*, nemlig blot ved at fremlægge et *tilbud* på forsikring for køber.

Det gavner ikke billedet, at sælgeren ingen særlig motivation har til at finde *bedste og billigste* forsikringstilbud, idet han jo slipper af med ansvaret, *uanset* om køber tegner forsikringen eller ej. Selv i situationen, hvor forsikringsselskabet måtte vælge at sige, at det slet ikke vil tegne forsikring, slipper sælger af med det ansvar, som han – efter gældende ret – har i 20 år.

Vi er i *tvivl*, om det er en rimelig ændring!

Svar på underspørgsmål B:

Såfremt man lægger til grund, at der i Folketinget måtte være et ønske om at opnå den retsvirkning, som vil være konsekvensen af den ovenfor under A nævnte ændring, vil en ændring af lov nr. 453's, LOOAFE's, §§ 3 og 13 om »byggeteknisk gennemgang« være en betydelig enklere og mere hensigtsmæssig måde at opnå denne effekt på, frem for at vedtage et helt nyt lovkompleks af den grund.

Også dette taler for at *udsætte* viderebehandling og eventuel vedtagelse af lovforslag L 218, indtil dette spørgsmål bliver bedre belyst.

Bilag 5:

Spørgsmål 5: *Er køber forbruger, og har han/hun derfor et særligt behov for beskyttelse over for sælger?*

Ovennævnte spørgsmål vil som hovedregel kunne besvares bekræftende.

Det forekommer også at være Forbrugerrådets indstilling i al almindelighed.

Det normale forhold mellem en køber og en sælger er jo, at køberen er »amatør« og sælgeren »professionel«.

Det gælder i hvert fald ved de fleste forbruger-køb, hvor køberen f.eks. skal:

- købe dagligvarer hos sin købmand/supermarked/brugs,
- købe ny el. brugt bil hos en autohandler,
- købe cykel hos en cykelsmed/-handler,
- købe »lån« hos en bank/sparekasse,
- osv.

Men lige præcis i en hushandel er det ikke sådan!

Ved handel med fast ejendom er sælger og køber som regel lige bekendte – eller ubekendte – med regler om omsætning af fast ejendom.

Det forhold, at sælgeren f.eks. for en længere årrække siden har erhvervet ejendommen, gør ham på ingen måde »professionel«.

I en hushandel er både køber og sælger i lovens bedste forstand forbrugere og skal og bør derfor være ligestillede for loven.

Det er ganske enkelt ikke muligt ad lovgivningens vej at fastlægge, hvilken af de 2 parter – sælger eller køber – der har mest behov for beskyttelse. I nogle handler er det naturligvis køberen, men lige så ofte er det sælgeren, der ved mindst om handel med fast ejendom.

Der foreligger ikke, Dansk Ejendomsmæglerforening bekendt, nogen undersøgelse, der viser, at købere af fast ejendom skulle være mere ubekendte med dette område end sælgere.

Hvad skulle begrundelsen i øvrigt være for at give f.eks. en håndværker eller en dommer fortrydelsesret i en uge i en handel, hvor sælgeren f.eks. er en ældre, svagelig person, som til gengæld så skulle være bundet af sin underskrift? Det lyder ikke rimeligt!

At give køber en fortrydelsesret har derfor ikke noget med forbrugerbeskyttelse at gøre.

Det vil være en urimelig forskelsbehandling af 2 lige beskyttelsesværdige parter i en ejendomshandel.

En fortrydelsesret som foreslået i lovforslag L 218 vil derfor skabe en kunstig ubalance mellem handelens 2 parter og forsyne den ene

part med et decideret pressionsmiddel imod den anden, hvilket forekommer direkte uetisk!

Købere har i dag præcis samme adgang til at søge rådgivning hos advokat, ejendomsmægler og/eller pengeinstitut/realkreditinstitut, som sælgere har.

Såfremt der måtte være sympati i Folketinget for bestemmelserne i lovforslag L 218 om retsvirkningerne af fremlæggelse af ejerskifteforsikring, som anført ovenfor, så vil *denne del af lovforslaget* let kunne gennemføres, selv om man *undlader* at gennemføre forslaget om fortrydelsesret for køber.

Bilag 6:

Spørgsmål 6: *Er indførelse af fortrydelsesret krævet iflg. et EF-direktiv?*

EU kan ikke bruges som argument for at indføre en fortrydelsesret for købere af fast ejendom i Danmark.

Det erkendes da også i bemærkningerne til lovforslag L 218, men alligevel fremhæves et EF-direktiv om visse *timeshares* som argument for at indføre en sådan fortrydelsesret.

Dette EF-direktiv, som Dansk Ejendomsmæglerforening stiftede bekendtskab med for snart 5 år siden i EPAG-regi (European Property Agents Group) i Bruxelles, kan imidlertid *ikke* bruges som argument for at indføre fortrydelsesret i Danmark, hvilket der, som anført nedenfor, er mange gode grunde til.

Dansk Ejendomsmæglerforening er i øvrigt tilhænger af, at man ved køb af *timeshares* har en fortrydelsesret, og begrundelsen herfor er den måde, hvorpå handel med *timeshares* *adskiller sig fra handel med fast ejendom i Danmark!*

De særlige karakteristika for handel med *timeshares*, hvor de især adskiller sig fra den daglige omsætning af helårsboliger her i landet, er bl.a.:

- Køber af en *timeshare* er amatør, og sælger er professionel.
- Sælgere af *timeshares* opsøger køberne uopfordret, og køberne er således ganske uforberedt på at skulle foretage en sådan disposition. Salget sker ofte på populære feriesteder såsom Tenerife, Lanzarote (La Santa Sport), Madeira og lign., hvor tilfældige turister antastes af – ofte – meget pågående sælgertyper.

- Turister, som eventuelt i et øjeblikks begejstring føler lyst til at erhverve en sådan timeshareanpart, måske fordi den hævdes at ville »fordoble sin værdi mange gange i løbet af næsten ingen tid«, og måske fordi de er slået af stedets skønhed, får ingen mulighed for først at kontakte den rådgiver – pengeinstitut/advokat/ejendomsmægler – de normalt ville kontakte, inden de ville foretage en sådan disposition.
- Sælgere af timeshares kan normalt »sælge sand i Sahara«, hvilket bevirker, at de får folk til at skrive under på en købekontrakt, uden at folk rigtig ved, hvad de har bundet sig til.
- Som regel skal der ikke betales noget særligt ved kontraktens underskrift, og skulle en køber stille spørgsmål af »uddybende karakter«, f.eks. vedrørende projektets underliggende driftsmæssige rentabilitet, vil der enten opstå »uoverstigelige sprogbarrierer«, eller der viges uden om spørgsmålet på anden måde, fordi sådanne tal ofte slet ikke foreligger.
- Købekontrakter er som regel udfærdiget på engelsk, fransk, spansk eller portugisisk, som kun de allerfærreste danske turister behersker, i hvert fald på det niveau.
- De lovmæssige forhold, som timeshareprojekterne er omfattet af, er normalt reglerne i det land, hvor projektet er beliggende, og de regler kan ofte være vidt forskellige fra danske regler.
- Der findes naturligvis pæne og redelige udbydere af timeshares, men denne ejendoms-kategori har alligevel i visse perioder i særlig grad kunnet tiltrække aldeles useriøse spekulanter, som ikke afstod fra at love »guld og grønne skove« og bagefter løbe fra det hele. Den juridisk bindende kontrakt »hænger« køberen på, selv om kanonsælgeren fra mødet på gaden er over alle bjerge.
- Flere argumenter for fortrydelsesret for timeshares kunne vel nævnes, men ovenstående må vist tjene til fuldt bevis for, at køb af timeshares på næsten alle områder adskiller sig fuldkommen fra køb af fast ejendom i almindelighed her i landet.

Af andre argumenter imod indførelse af en fortrydelsesret på 6-10 dage for en køber af fast ejendom kan – ud over de i bilag 5 anførte – nævnes, at en fortrydelsesret vil øge den usik-

kerhedsperiode, der er i forbindelse med handelen i kursmæssig henseende, og som alle gode kræfter forsøger at gøre så kort som muligt, bl.a. af hensyn til at kunne kurssikre. For sælgers vedkommende er det vigtigt at kunne fastlåse kurserne på lån, der skal indfries, og for køber kan det være lige så vitalt at få fastlåst kurserne på ejerskiptelånet, således at køber kan få vished for en bestemt maksimal ydelse (husleje) i de kommende år.

Det er ikke muligt at kurssikre i en fortrydelsesperiode, idet man jo ikke ved, om der bliver handlet eller ej. Der er mange eksempler på, at kurserne har foretaget store udsving inden for ganske få dage, med de ubehagelige konsekvenser, det nu engang kan få for begge parter i en handel eller for den ene af dem.

Det har været antydnet, at begrundelsen for, at Dansk Ejendomsmæglerforening skulle være imod fortrydelsesret, er, at det medfører dobbelt arbejde eller mere, f.eks. i forbindelse med, at en køber fortryder og hele salgsarbejdet så kan starte forfra, indtil en ny køber findes, som så måske også fortryder, osv.

Vi tror for det første ikke, at der i forbindelse med »normale« handler vil blive gjort ret meget brug af fortrydelsesretten, idet købere (og sælgere) i dag normalt forbereder sig bedre end tidligere og også – som loven nu kræver det – får betydelig mere information end før.

En anden grund til, at vi er modstandere af fortrydelsesretten, er, at vi – uanset bestemmelserne i § 20 i L 218 – jo har fri salærdannelse, og skulle det – over tid – vise sig, at fortrydelsesretten – mod forventning – bliver økonomisk belastende for vort fag, så vil vore honorarer jo næsten automatisk komme til at afspejle en sådan udvikling.

Vi må desværre frygte, at mulighederne for fortrydelsesret primært vil blive anvendt til mere spekulative formål, primært af ejendomsmæglere, advokater og pengeinstitutter, der etisk er mindre velfunderede, hvor deres klient – køberen – står overfor en økonomisk svagere funderet sælger.

I sådanne forhold vil en ensidig fortrydelsesret for den ene part – køberen – kunne misbruges, medens den anden part – sælgeren – er bundet, fordi det eneste, sælgere i den situation ikke har nok af – udover penge, naturligvis – er tid.

Netop tidsfaktoren kan være afgørende i si-

tuationer, hvor den bagved liggende kreditor enten har tabt tålmodigheden med sælgeren eller er på nippet til det, og noget sådant kan ikke holdes skjult for en køber. Sådanne sælgeres situation, som i forvejen kan være uhyre vanskelig, kan – og vil – blive udnyttet hensynsløst, hvis en ensidig fortrydelsesret, som foreslået i lovforslag L 218, indføres. Vi finder det meget uheldigt – for ikke at sige direkte usmageligt – at give spekulanter et sådant pressionsmiddel i hænde over for en sælger, som – måske endog uden egen skyld, f.eks. på grund af arbejdsløshed, sygdom el. lign. – er i økonomiske vanskeligheder.

Sælgere er lige så meget forbrugere som købere og har krav på lige ret for loven.

Bilag 7:

Spørgsmål 7: *Kan de i spørgsmål 3 rejste problemer om manglende forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom løses på en enkel og hensigtsmæssig måde?*

De nævnte problemer ikke bare *kan*, men *bør* også løses *nu*.

Problemet er nemlig, at de i forbindelse med den øgede brug af tilstandsrapport vil dukke op nu og i de kommende år.

Da hverken bestemmelserne i lov 453, LOO-AFE, eller lovforslag L 218 løser disse problemer, bør der forhandles en løsning af disse problemer på plads, *inden* en eventuel vedtagelse af L 218 – eller dele af dette lovforslag – finder sted, idet man svært kan forestille sig, at Folketinget for tredje gang i løbet af kort tid ønsker at afsætte tid til behandling af forbrugerbeskyttelse vedrørende fast ejendom.

Forslag til løsning

Dansk Ejendomsrådgiverforening skal her ved foreslå, at der efter samme principper, som er gældende for Stormflodsfonden, oprettes en »byggeskadefond«.

Midlerne til denne fond kunne f.eks. fremskaffes ved en ganske beskeden præmie på brandforsikringerne på alle landets ejendomme.

Fonden skal kunne træde til i de situationer, hvor den bedste løsning, nemlig den, hvor skadevolderen betaler, ikke er mulig.

I situationer, hvor forbrugere, der tilfældigvis har ejet en bestemt ejendom i en bestemt periode, trækker »sorteper« i en retssag om

fejl og mangler, selv om de er helt uden skyld, er der et latent behov for at løfte ansvaret herfor over på en kollektiv ordning.

En fond af denne karakter vil kunne være til betydelig gavn for forbrugerne i mange år fremover, men vil i løbet af et årti eller måske lidt mere aftage lidt i værdi, fordi virkningen af den øgede brug af tilstandsrapporter herefter omsider vil kunne slå igennem.

Bilag 8:

Spørgsmål 8: *Når det lægges til grund, at det oprindelige motiv for en lovmæssig opstramning af forbrugerbeskyttelsen ved omsætning af fast ejendom var en nedbringelse af antallet af retssager om skjulte fejl og mangler ved fast ejendom, spørges:*

Hvorledes har antallet af retssager da udviklet sig?

I betænkning nr. 1276 anføres der på side 62 lidt om dette tema. Men tilsyneladende hviler bedømmelsen på et noget usikkert grundlag.

Det anføres dog, at der på grundlag af undersøgelser ved landets domstole først i 1987 og siden i 1990 tilsyneladende er sket et markant fald på 40 pct. i antallet af sager i løbet af disse 3 år.

Selv om tallet skal tages med et gran salt, fastslår udvalget dog, at antallet af retssager om skjulte fejl og mangler ved fast ejendom *er faldet væsentligt i den pågældende periode*, men at sagerne fortsat udgør en væsentlig del af retternes arbejdsbyrde.

De seneste 5 år er der tilsyneladende ikke foretaget en tilsvarende undersøgelse af udviklingen i antallet af retssager.

Der er, også iflg. retspræsident H.P. Rosenmeier, sket en reduktion af antallet af retssager vedr. skjulte fejl og mangler, bl.a. fordi domstolene over en periode har ændret på mindstegrænsen for afslag. (H.P. Rosenmeier: »Mangler ved fast ejendom«, Gad/Jura, København, 1994). Iflg. H.P. Rosenmeier bevæger grænsen sig p.t. op imod 10 pct., hvilket retspræsidenten skønner er rimeligt.

Af virkelig væsentlige tiltag – siden 1990 – kan nævnes lov nr. 453, »Lov om omsætning af fast ejendom«, som er en decideret forbrugerbeskyttelseslov.

Dens §§ 3 og 13 omhandler pligten til at informere parterne om behov og muligheder for en »byggeteknisk gennemgang«, dvs. til-

standsrapport, og bl.a. undersøgelser i Dansk Ejendomsmæglerforening viser, at antallet af tilstandsrapporter ved handler siden lovens gennemførelse pr. 1. jan. 1994 er steget voldsomt.

Hertil kommer, at lovens skærpede bestemmelser om oplysningspligt, om væsentligt skærpet rådgiveransvar (§ 24, stk. 2), om garantistillelse på 1 mio. kr. pr. ejendomsmægler, om adskillelse af købers og sælgers rådgiver, så ingen formidler længere kan repræsentere *begge* parter i *samme* handel, om tvungen ansvarsforsikring, om øgede uddannelseskra­v m.m. gør, at man – i det mindste – burde undersøge, om ikke antallet af retssager er nået ned på et acceptabelt niveau, *før* man eventuelt gennemfører ny lovgivning med så skærpede retsvirkninger, som fremgår ovenfor af bilag 4 (A).

Dansk Ejendomsmæglerforening skal derfor foreslå, at viderebehandling og eventuel vedtagelse af lovforslag L 218 – også af disse grunde – *udsættes*, indtil et rimeligt grundlag for eventuel vedtagelse af loven eller dele af den er tilvejebragt.

Summa Summarum:

Hovedbegrundelserne for al lovgivning om forbrugerbeskyttelse bør være, at de, der skal disponere, sikres gennemsigtighed, information og rådgivning, inden en så vigtig disposition som f.eks. køb af fast ejendom foretages, samt at undgå retslige efterspil i videst muligt omfang.

Dansk Ejendomsmæglerforenings begrundelser for at begære behandling og evt. vedtagelse – helt eller devis – af lovforslag L 218 udsat er følgende:

- Der mangler fortsat at blive taget stilling til væsentlige forbrugerproblemer, hvor forbrugere – uden skyld – kommer i ulykke enten ved serieskader eller i enkeltstående situationer.
- Der mangler evaluering af virkningerne af den lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, som Folketinget lige *har* vedtaget (lov nr. 453).
- Der mangler en undersøgelse af, om antallet af retstvister vedr. skjulte fejl og mangler inden for omsætning af fast ejendom i løbet af de seneste 5 år har taget en tilfredsstillende vending. Alene vedtagelsen af lov 453 pr. 1. jan. 1994 burde tilsikre en sådan udvikling.
- En fortrydelsesret for den ene part i en handel er ikke forbrugerbeskyttelse, men ensidig køberammunition imod sagesløse sælgere, der har samme krav på beskyttelse som købere.
- Der er ingen EU-krav på området fortrydelsesret – tværtimod.
- De tiltænkte retsvirkninger af *tilbud* om ejerskifteforsikring er formentlig for vidtgående og tjener nok så meget forsikringsselskabernes interesser som forbrugernes.

Med disse mange usikkerhedsmomenter og direkte mangler i relation til lovforslag L 218 er der ingen grund til at haste denne lov igennem Folketinget.

Der er tværtimod al mulig god grund til at overveje, om ikke de dele af L 218, som der måske er enighed om at fremme, kunne indpasses i den netop vedtagne lov nr. 453, således at man havde alle bestemmelser på dette område samlet i én lov frem for at sprede dem på 2 love – *under hver sit ministerium*. Det forekommer ikke at være hensigtsmæssigt.

Bilag 8

Et af udvalgets spørgsmål til justitsministeren og dennes svar herpå:

Spørgsmål 20:

Udvalget udbeder sig ministerens grundige og fyldestgørende kommentar til materialet omdelt under Dansk Ejendomsmæglerforenings foretræde den 30. maj 1995, jf. bilag 40.

Svar:

I den henvendelse til Retsudvalget, som der henvises til i spørgsmålet, kritiserer Dansk Ejendomsmæglerforening såvel den del af lovforslaget, der drejer sig om fortrydelsesret, som den del, der drejer sig om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer.

Det bemærkes indledningsvis, at Dansk Ejendomsmæglerforenings formand deltog som medlem i det såkaldte Brydesholt-udvalgs mangeårige arbejde og var med til at udarbejde udvalgets lovudkast om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer uden at anføre et eneste af foreningens kritikpunkter herimod i udvalgets betænkning.

Dansk Ejendomsmæglerforening har i henvendelsen formuleret 8 spørgsmål, som lovforslaget efter foreningens opfattelse rejser.

– Ad spørgsmål 1: »Hvorfor ønsker Folketinget at lovgive 2 gange om samme emne med blot 16 måneders interval?«

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at der vil være tale om »dobbeltlovgivning«, hvis lovforslaget gennemføres, idet lov om omsætning af fast ejendom efter foreningens opfattelse drejer sig om samme emne.

Justitsministeriet skal hertil bemærke, at den foreslåede lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom i første række regulerer det civile forhold mellem køber og sælger. Lov om omsætning af fast ejendom regulerer ejendomsmægleres og andre professionelle ejendomsformidlers virksomhed.

Der vil således ikke være tale om »dobbeltlovgivning«. De to love vil tværtimod supplere hinanden.

– Ad spørgsmål 2: »Har lov 453, LOOAFE, ikke virket efter hensigten, siden man allerede nu agter at gennemføre en ny lovgivning inden for samme område?«

Som ovenfor nævnt vil den foreslåede lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ikke regulere samme forhold som lov om omsætning af fast ejendom (»LOOAFE«).

Spørgsmålet om, hvordan lov om omsætning af fast ejendom virker i praksis, er derfor efter Justitsministeriets opfattelse ikke afgørende for vurderingen af lovforslaget.

– Ad spørgsmål 3: »Når der nu lægges op til »dobbeltlovgivning« om forbrugerbeskyttelse vedrørende erhvervelse af fast ejendom, hvorfor er der så væsentlige områder af forbrugermæssig karakter, som længe har været erkendt som et problem, men som ikke blev løst med vedtagelse af lov nr. 453, LOOAFE, og som heller ikke løses – ja end ikke nævnes – i forbindelse med lovforslag L 218?«

Dansk Ejendomsmæglerforening finder, at det vil være et problem, at tilstandsrapporterne afslører mangler.

Justitsministeriet skal hertil for det første bemærke, at sælgeren efter lovforslaget jo ikke er tvunget til at indhente en tilstandsrapport. Det er frivilligt.

Dernæst er det efter Justitsministeriets opfattelse i øvrigt en af de væsentligste forbrugerbeskyttelsesmæssige fordele ved lovforslaget, at sælgerne tilskyndes til at indhente tilstandsrapporter af høj faglig standard, således at parterne i højere grad end i dag kender kvaliteten af det hus, der handles.

Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår, at spørgsmålet om, hvem der skal betale for udbedringen af mangler, løses ved en fondslignende ordning, jf. nedenfor vedrørende foreningens spørgsmål 7.

– Ad spørgsmål 4: »Vil der ved en eventuel vedtagelse af lovforslag L 218 indtræde rets-

virksomheder, som er væsentligt forskellige fra retsvirkningerne af lov nr. 453, LOOAFE?»

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at dette spørgsmål kan besvares bekræftende. Foreningen rejser imidlertid spørgsmål om rimeligheden af den retsvirkning, at sælgeren som udgangspunkt kan undgå at hæfte for fysiske mangler ved huset, såfremt han fremlægger en tilstandsrapport og et tilbud på en ejerskifteforsikring.

Det anføres i den forbindelse bl.a., at det på grund af de anslåede præmiestørrelser er tvivlsomt, om køberne vil tegne de tilbudte forsikringer mod skjulte fejl. Foreningen anfører, at køberen »let kan komme af med op imod måske 100.000 kr. i løbet af en forsikringsperiode.«

Justitsministeriet skal bemærke, at Assurandør-Societetet over for det såkaldte Brydendehold-udvalg har anslået, at præmien for en 5-årig ejerskifteforsikring mod fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, med en nærmere angivet selvrisiko vil være 10.000-15.000 kr. Societetet har endvidere oplyst over for Justitsministeriet, at forlængelse af forsikringen med yderligere 5 år normalt vil kunne ske for en meget beskedent tillægspræmie. Den anslåede præmie er en engangspræmie for hele forsikringsperioden, ikke en årlig præmie. Justitsministeriet er på denne baggrund uforstående over for Dansk Ejendomsmæglerforenings bemærkning om, at køberens forsikringsudgifter vil kunne blive på op til 100.000 kr.

Som anført i besvarelsen af bl.a. Retsudvalgets spørgsmål nr. 1 vil forsikringspræmier af den ovenfor nævnte størrelse næppe generelt få køberne til at undlade at tegne ejerskifteforsikring. Præmien for den tilbudte ejerskifteforsikring vil også kunne indgå i parternes drøftelser om prisen for ejendommen.

Det kan endvidere nævnes, at ejendomsformidlerne vil have pligt til at gøre køberne opmærksom på den risiko, som den pågældende vil løbe ved ikke at tegne en sådan forsikring. Køberne kan vælge at spare udgiften til forsikringspræmien, men har så også – som i andre tilfælde, hvor forsikring spares – accepteret selv at bære risikoen. Efter Justitsministeriets opfattelse må det antages, at langt de fleste købere vil se det fornuftige i at tegne en ejerskifteforsikring.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører

endvidere, at de købere, som tegner ejerskifteforsikringer, må påregne jævntligt at skulle gennemføre retssager mod forsikringsselskaberne for at få dem til at betale for fejl og mangler, der konstateres efter køberens overtagelse af ejendommen.

Justitsministeriet skal hertil anføre, at de ejerskifteforsikringer, der skal tilbydes køberne, efter lovforslaget skal være kaskolignende forsikringer, ikke sælgeransvarsforsikringer. Hermed undgås det, at der ved afgørelsen af, om et forhold er dækket af forsikringen, skal foretages en ofte vanskelig vurdering af, om der foreligger en »mangel« i juridisk forstand. De forsikringer, der skal tilbydes køberne, vil have et dækningsomfang, som efter Justitsministeriets opfattelse er klarere defineret, og som typisk ikke vil give anledning til tvivl. Som anført i lovforslagets bemærkninger skal forsikringerne som udgangspunkt dække alle fejl ved bygningen, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Ved fejl forstås skader, tegn på mulige skader samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader. Ved skade forstås navnlig brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører også, at der i §§ 3 og 13 i lov om omsætning af fast ejendom allerede findes regler, som vil fremme brugen af tilstandsrapporter.

Efter de nævnte bestemmelser skal ejendomsformidlere m.v. gøre parterne bekendt med behov og muligheder for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Justitsministeriet skal anføre, at de nævnte bestemmelser i lov om omsætning af fast ejendom alene regulerer ejendomsformidlernes oplysningspligt og dermed har et andet sigte end den foreslåede lovgivning. Endvidere sikrer de nævnte bestemmelser for det første ikke en bestemt kvalitet af den byggetekniske gennemgang, der eventuelt foretages på baggrund af ejendomsformidlerens oplysninger, og for det andet tilskynder bestemmelserne ikke til, at det bliver sælgeren, der indhenter en tilstandsrapport. Det er ressourcespild, hvis flere køberemner indhenter byggetekniske erklæringer vedrørende den samme ejendom.

– Ad spørgsmål 5: »Er køber forbruger, og har han/hun derfor et særligt behov for beskyttelse over for sælger?»

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at

situationen ved handel med fast ejendom normalt er den, at både køber og sælger er »forbrugere«. Foreningen finder på den baggrund, at det vil være urimeligt at indføre en fortrydelsesret, som kun gælder for køberen.

Som nævnt i lovforslagets bemærkninger overvejede Brydesholt-udvalget i delbetænkningen om fortrydelsesret (betænkning nr. 1110/1987), om der bør indføres en tilsvarende fortrydelsesret for sælgeren. En sådan fortrydelsesret skulle naturligvis i givet fald kun gælde for ikkeprofessionelle sælgere. Udvalgets flertal fandt ikke, at der er samme reelle behov for indførelse af en fortrydelsesret for sælgeres vedkommende. Udvalget fremhævede samtidig det væsentlige forhold, at en fortrydelsesret for sælgeren ville svække betydningen af køberens fortrydelsesret, idet køberen ofte først vil turde foretage de påkrævede undersøgelser m.v., når køberen ved, at sælgeren på sin side er bundet.

Justitsministeriet er enigt i udvalgets vurdering, og lovforslaget indeholder derfor ikke regler om en fortrydelsesret for sælgeren.

– Ad spørgsmål 6: »Er indførelse af fortrydelsesret krævet iflg. et EF-direktiv?«

Dette spørgsmål kan besvares benægtende.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at der i lovforslagets bemærkninger argumenteres for indførelse af en generel fortrydelsesret med henvisning til et EF-direktiv om erhvervelse af visse timeshareboliger.

Det er ikke korrekt, at det pågældende EF-direktiv i lovforslagets bemærkninger bruges som argument for at indføre en generel fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom. Det pågældende direktiv skal gennemføres i medlemslandene senest i 1997, og da det indeholder regler om en noget længere fortrydelsesfrist for erhververe af timeshareboliger, foreslås det, at køb af bolig på timesharebasis undtages fra de foreslåede regler, jf. lovforslagets § 6, stk. 1.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører under dette spørgsmål endvidere, at den foreslåede fortrydelsesret vil kunne misbruges af køberne til at presse urimelige prisnedslag igennem.

Justitsministeriet har kommenteret denne indvending mod den foreslåede fortrydelsesret i besvarelsen af Retsudvalgets spørgsmål nr. 3, og der kan derfor henvises hertil. Som det

fremgår af den nævnte besvarelse, er der efter Justitsministeriets opfattelse ikke risiko for, at fortrydelsesretten vil blive »misbrugt« af køberne til at presse prisen ned.

– Ad spørgsmål 7: »Kan de i spørgsmål 3 rejste problemer om manglende forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom løses på en enkel og hensigtsmæssig måde?«

Dansk Ejendomsmæglerforening finder, at der bør oprettes en »byggeskadefond«, som skal betale for udbedring af mangler ved faste ejendomme. Fondens midler skal tilvejebringes ved at lægge en afgift oven i præmien for ejendommenes brandforsikring.

Efter Justitsministeriets opfattelse vil en sådan obligatorisk ordning være en dårlig løsning. Den foreslåede model ville betyde, at de gode, velholdte huse kom til at betale for de dårlige, og modellen ville formentlig fratage sælgerne tilskyndelsen til at fremlægge tilstandsrapporter for køberne.

Lovforslagets regler vil derimod tilskynde til, at sælgeren lægger alle kort på bordet, inden der handles, sådan at køberen får et grundigt kendskab til den pågældende ejendoms tilstand og egenskaber. Hermed vil den pris, som sælgeren kan få for ejendommen, i langt højere grad komme til at afspejle ejendommens kvalitet og reelle værdi.

– Ad spørgsmål 8: »Når det lægges til grund, at det oprindelige motiv for en lovmæssig opstramning af forbrugerbeskyttelsen ved omsætning af fast ejendom var en nedbringelse af antallet af retssager om skjulte fejl og mangler ved fast ejendom, spørges: Hvorledes har antallet af retssager da udviklet sig?«

Domstolenes statistikker over antallet af civile retssager er ikke inddelt efter, hvilke emner sagerne vedrører. Der kan derfor ikke siges noget sikkert om antallet af retssager om mangler ved fast ejendom.

Som nævnt i besvarelsen af Retsudvalgets spørgsmål nr. 18 har det sagkyndige, bredt sammensatte Brydesholt-udvalg i betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom anført, at sager om mangler ved fast ejendom må antages at udgøre en betydelig del af retternes samlede arbejdsbyrde, endog skønt de fleste sager om mangler formentlig løses ved forlig, inden de når frem til domstolene.

Bilag 9

Artikel fra bladet Ejendomsmægleren nr. 5/95 tilsendt udvalget af Dansk Ejendomsmæglerforening

Lov om forbrugerbeskyttelse - et besynderligt vildskud

Af advokat Allan Ohms (H)
RET&RÅD/Roskilde

Titlen på lovforslag 218 af 6. april 1995, »Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.«, er vildledende. Forslaget er resultatet af et langvarigt udvalgsarbejde. Mens udvalget har arbejdet, har verden ændret sig. Derfor vil forslaget i den foreliggende form gøre mere skade end gavn.

Forslaget vil ændre ansvarsfordelingen mellem sælgere og købere og give købere fortrydelsesret ved huskøb.

Vedtages loven, skal forbrugerne læse lov om omsætning af fast ejendom, lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., købeloven samt retspraksis for at danne sig et indtryk af retsstillingen . . .

På nogle punkter rammer lovforslaget sælgere. På andre købere. Nogle vil måske tro, at »det så går lige op«. Men sådan er det ikke. Lovforslaget er ikke godt nok. Det bør tages af bordet og bearbejdes.

Justitsministeren har den 6. april 1995 fremsat forslag til »Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom«.

Forslaget baseres på betænkninger fra hhv. 1987 (!) og 1994.

I bemærkningerne til forslaget omtales behovet for at give køber rådgivning tidligt i forløbet, men mærkværdigvis indeholder lovforslaget kun elementer, der opmuntrer køber til *ikke* at søge råd i tide . . . Det siges også højt og bredt, at man vil hjælpe forbrugerne – og man fortæller, at det er såvel sælgere som købere. Men lovforslaget lever slet ikke op til disse lovende ord.

Fortrydelsesret - hører en svunden tid til

Forslagets ene kerneområde er fortrydelsesret. Det er fundet frem fra en reol, hvor det har stået uberørt i 7 år. Det er knap nok støvet af. I

1987 kunne man nok argumentere for et behov.

Det kan man ikke i 1995. I hvert fald ikke i den foreslåede form. Det er underligt, at udvalget blot henviser til 1987-betænkningen og anfører, at de én gang tænkte tanker er gældende i dag.

Væsentligste led i udviklingen er lov om omsætning af fast ejendom, som trådte i kraft 1. januar 1994. Den har *ikke* virket så lang tid, at man kan danne sig et indtryk af dens effekt.

Ret til at fortryde

Efter lovforslaget kan køber – når en aftale er indgået – fortryde aftalen på betingelse af, at køber senest seks hverdage efter aftaleindgåelsen skriftligt giver besked om, at handelen ikke ønskes gennemført. Køber skal betale 1 pct. af den aftalte købesum. For »standardhus« til 800.000 kr. er prisen altså 8.000 kr.

Man glemmer igen, at både sælger og køber er forbrugere. Fortrydelsesretten betyder, at sælger skal svæve i uvidenhed i seks dage. Køber kan forsøge at presse prisen på sjattedagen – sælgers alternativ til et prisnedslag er at finde en ny køber, der skal have seks dages fortrydelsesret.

Køber opnår en ret til at fortryde, men den er ikke gratis. Og vi risikerer, at loven vil blive omgået ved, at den stærke sælger »aftaler/tvinger« køber til at tilbagedatere købsaftalen.

For nogle købere vil »trygheden« ved fortrydelsesret give en falsk tryghed. Der handles i tillid til fortrydelsesretten – og så gør køber ikke mere. Sådan vil det let gå i det virkelige liv. Lovforslaget bygger på en teori om, at man kan bøje verden i lovgivningsprocessen. Sådan var det engang – men i dag er vores samfund mere dynamisk, og kun gennemtænkte love virker.

Ubalance mellem sælger og køber

Forslaget burde tilskynde parterne på markedet til at *undgå at komme i en situation, hvor der er behov for fortrydelse.*

Det kan man gøre ved at sikre, at sælger og køber, inden de indgår en aftale, er klar over, hvad de aftaler.

Det lyder mere enkelt, end det er. I dag er der ubalance mellem sælger og køber. Sælger er fra første færd i købsforløbet bistået af en ejendomsmægler, som efter loven kun skal sikre, at sælger opnår den optimale aftale. Køber bistås i mange tilfælde af advokat, men markedet fungerer sådan, at mange huskøbere først kommer til advokat, når det er for sent. Den professionelle ejendomsmægler lader først køber gå, når han eller hun ved, at køber vil købe. Der er indgået en psykologisk kontrakt, og det er vanskeligt efterfølgende at ændre tingene. Kun de købere, der bruger advokat, inden den psykologiske kontrakt er en realitet, bliver hjulpet effektivt.

I Børge Dahl-udvalgets betænkning konstaterede udvalget i enighed, at der på markedet er behov for en fremrykning af køberrådgivningen. Det gentages i bemærkningerne til lovforslaget.

Et forbedringsforslag

Man kunne lægge en dæmper på behovet ved at bestemme i loven, at *hvis køber inden aftaleindgåelsen har været rådgivet af advokat, da gælder ingen fortrydelsesret.*

Hvis køber inden aftaleindgåelse får belyst sin retsstilling og bistand til forhandling, forsvinder behovet for fortrydelsesret.

Lovforslaget hindrer – på grund af en regel om ufravigelighed – at fornuftige købere, der sætter sig sammen med hver sin rådgiver, kan indgå en aftale, som de er bundet af. Det virker gammeldags og urimeligt.

For at lette købers adgang til at betale for rådgivning, kunne realkreditloven ændres, således at omkostningerne kan medfinansieres. Det foreslår man, for så vidt angår tilstandsrapporter. Finansieringsbehovet er også til stede på købersiden – men desværre glemmer lovforslaget køber.

Den foreslåede bestemmelse vil motivere ejendomsmæglere til at opfordre køber til at lade sig repræsentere af en rådgiver. I dag er

det ikke altid, ejendomsmægleren føler sig tilskyndet til at give dette råd.

For en praktiker er det centralt at understrege, at de problemfri handler er dem, hvor sælger og køber fra start har haft hver sin rådgiver. Det er mærkværdigt, at loven ikke søger at opmuntre købere til at søge den hjælp, der virker. Det fremgår af lovforslaget – og af Børge Dahlbetænkningen – at man er opmærksom på behovet.

Sælger fri for ansvar

Forslagets andet kerneområde går ud på, at sælgere af fast ejendom, der af sælger hovedsagelig er anvendt til – eller for køber er bestemt til – beboelse, ikke længere skal kunne mødes af krav fra køber i anledning af fejl og mangler.

I forhold til i dag, hvor en sælger efter salg af fast ejendom hæfter for fejl og mangler i 20 år, er der tale om en markant nyskabelse og en klar forbedring af sælgers retsstilling. For så vidt er betegnelsen forbrugerbeskyttelse o.k. Man overser blot, at købers retsstilling herved ændres radikalt. For køber bliver det en »forbrugerforringelseslov«, og man må spørge, om lovtitlen er forenelig med god markedsførings-skik.

Sælger skal for at opnå den forbedrede stilling opfylde tre betingelser:

1. Sælger skal – inden der indgås aftale med køber – give køber en byggeteknisk rapport (kaldet en tilstandsrapport) udarbejdet af en beskikket bygnings-sagkyndig.
2. Sælger skal – inden der indgås endelig aftale med køber – skriftligt give køberen tilbud fra et forsikringsselskab om, hvordan der kan tegnes en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år (og med mulighed for forlængelse i 5 år mere) dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten.
3. Sælger skal, inden aftalen indgås, sikre sig, at køber er klar over, at køber ikke kan rejse krav, selv om der senere viser sig mangler eller der har været fejl ved den tilstandsrapport, der er udleveret til køber.

Det er (naturligvis) en betingelse, at sælger i øvrigt ikke har forpligtet sig ved at give køber egentlige garantier, og at sælger ikke har handlet dadelværdigt (med forslagens ord »svigagtigt eller groft uagtsomt«).

En række sælgere vil altså få bedømt deres retsstilling efter de regler, vi kender i dag. Andre sælgere vil få en helt ny retsstilling. Man kan ikke sige, det bliver lettere at være sælger. Eller køber.

Er mangler ved fast ejendom et problem?

Mangler ved huse er lige ulykkelige for sælgere og købere. Men en så radikal ændring af gældende retstilstand, som vi ser her, må forudsætte, at der er dokumenteret behov for en ændring.

Dette er ikke tilfældet!

Udvalget har i meget begrænset omfang i 1987 og 1990 undersøgt problemets omfang ved henvendelse til nogle retter rundt i landet.

Det er beklageligt, at man ikke har foretaget nærmere analyser og heller ikke en opfølgning på undersøgelserne fra 1987 og 1990.

En opfølgning ville nok have dokumenteret, at udviklingen fra 1987 til 1990 (den viste en tydelig nedgang i antallet af retssager om mangler og en stramning af retspraksis) er fortsat. Det er næppe forkert at antage, at udviklingen fra 1990 til 1994 faktisk er endnu mere markant end for perioden 1987-1990.

Der er altså en risiko for, at Folketinget gennemfører en ændring på et centralt lovområde – hvor de forhold, der skulle begrunde ændringen, er helt anderledes end forudsat!

Hvis der viser sig mangler, som ikke er omtalt i rapporten, kan køber rette sit krav mod den, der har udarbejdet rapporten. Den rapportudarbejdende, der skal være autoriseret af Boligministeriet, skal være ansvarsforsikret. Men hvad sker, hvis forsikringssummen er »brugt op«? Måske skulle sælger da være ansvarlig »på anden plads«.

I en række tilfælde vil der vise sig fejl og mangler, uden at der kan påvises en fejl ved tilstandsrapporten. Da skal køber selv bære risikoen. Der er ikke fremført en bæredygtig argumentation for med et pennestrøg at ændre købers retsstilling så afgørende.

Hvad koster det?

Prisen og vilkårene for en ejerskifteforsikring kendes ikke(!).

Udvalget *skønner*, at prisen for en forsikring over 5 år vil andrage 10-15.000 kr. med en selvrisiko på 30.000 kr.

10-15.000 kr. *efter skat* – et anseligt beløb. Dertil en meget stor selvrisiko. Når Justitsministeriet i forbindelse med lovforslaget anfører, at »forsikringspræmier af denne størrelse ikke i sig selv (vil) afholde købere fra at tegne ejerskifteforsikring«, må jeg som praktiker konstatere, at der er langt fra ministeriets korridorer til det virkelige liv.

Praktikere ved, at en forsikringspræmie på »bare« 4-5.000 kr. er et problem for huskøbere. Mange oplever spørgsmålet som et valg mellem en forsikring og en opvaskemaskine. Mange forbrugere kan ikke – naturligt nok – overskue, at de ved dette valg efter den nye lovsatser familiens økonomi. Det ved praktikere.

Hvem skal betale?

Det må overraske, at der ikke i højere grad er opstillet retningslinjer for forsikringens indhold. Det må undre, at man har taget Assurandør-Societetets præmieangivelse ad notam uden kritiske spørgsmål. Det er ikke en tilfredsstillende løsning, at man via en bestemmelse i loven bemyndiger Justitsministeriet til at stille krav til forsikringsvilkårenes indhold.

Sælger skal betale for en tilstandsrapport. Pris ca. 5.000 kr. Køber skal vælge mellem at løbe risikoen for fejl eller betale en forsikring til 10-15.000 kr.

Hvorfor skal køber bære hovedparten af omkostningerne? Det var vel *mere nærliggende* at lade det være op til sælger både at lade udarbejde tilstandsrapport og evt. tegne den forsikring, der skal begrunde, at køber afskæres retten til i al fremtid at rejse noget krav mod sælger. Det er hovedsagelig sælger, der opnår gevinsten, nemlig »fredning« for krav i al fremtid.

Hvordan foregår det på markedet?

Det er en mangel, at man tilsyneladende ikke er opmærksom på, at markedet selv har indrettet sig på, at det for både sælger og køber er praktisk at undersøge fast ejendom, før der handles. Det går faktisk fint i det virkelige liv – parterne kan selv klare det uden ny lovgivning.

Det kan tænkes, at standardiserede krav til indholdet af tilsynsrapporter vil være en fordel. Men det må blive gæsteri, for vi har hverken i udvalgsbetænkningen eller i tilknytning til lovforslaget tilstrækkelige oplysninger om, hvilke krav der tænkes stillet til indholdet af

tilstandsrapporter. Der burde med et lovfor-slag af denne art være taget stilling til indhol-det af tilstandsrapporterne, som jo dog er et helt centralt element i forslaget. Det samme gælder en egentlig analyse af de gældende ord-ninger på markedet.

Muligvis vil et lovkrav og krav om beskik-kelse af bygningssagkyndige kunne hjælpe så-vel købere som sælgere.

Men selv om det skulle vise sig at være til-fældet, bør det ikke føre til en ændring af gæl-dende praksis om ansvar for skjulte mangler.

Trist måde at lovgive på

Man må spørge, hvad der er meningen med at lovgive på denne måde. Hvis det virkelig er forbrugerne, man vil hjælpe, så bør tingene overvejes mere grundigt. Det kan godt ske på under 15 år, og meget ville vindes, hvis man lukkede op for at lade Børge Dahl-udvalget

samordne de fremsatte »nye« tanker med den lov, der for et år siden blev markedsført som revolutionerende.

Lad dog den lov få en chance til at vise, hvor vi skal sætte ind.

Allan Ohms

43 år ung. Advokat 1982. Møderet for Høje-steret 1987. Indehaver af advokatforretning i Roskilde siden 1985. 4 advokater. 16 øvrige medarbejdere.

Medlem af bestyrelsen for Danmarks største advokatkæde – RET&RÅD – advokater uden omsvøb med mere end 100 advokater.

Tegner, maler, ror, løber og interesserer sig for livskvalitetsforskning, bl.a. inspireret af læ-ge Søren Ventegodt. Interesserer sig for at æn-dre advokatens rolle. Fra den procesorientere-de til den menneskeorienterede.

ALLAN OHMS
RET & RÅD
Stændertorvet 55
4000 Roskilde