

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?*