

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 beskedne 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-