

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.