

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 indvendig 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.