

## 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.