

Ubalance mellem sælger og køber

Forslaget burde tilskynde parterne på markedet til at *undgå at komme i en situation, hvor der er behov for fortrydelse.*

Det kan man gøre ved at sikre, at sælger og køber, inden de indgår en aftale, er klar over, hvad de aftaler.

Det lyder mere enkelt, end det er. I dag er der ubalance mellem sælger og køber. Sælger er fra første færd i købsforløbet bistået af en ejendomsmægler, som efter loven kun skal sikre, at sælger opnår den optimale aftale. Køber bistås i mange tilfælde af advokat, men markedet fungerer sådan, at mange huskøbere først kommer til advokat, når det er for sent. Den professionelle ejendomsmægler lader først køber gå, når han eller hun ved, at køber vil købe. Der er indgået en psykologisk kontrakt, og det er vanskeligt efterfølgende at ændre tingene. Kun de købere, der bruger advokat, inden den psykologiske kontrakt er en realitet, bliver hjulpet effektivt.

I Børge Dahl-udvalgets betænkning konstaterede udvalget i enighed, at der på markedet er behov for en fremrykning af køberrådgivningen. Det gentages i bemærkningerne til lovforslaget.

Et forbedringsforslag

Man kunne lægge en dæmper på behovet ved at bestemme i loven, at *hvis køber inden aftaleindgåelsen har været rådgivet af advokat, da gælder ingen fortrydelsesret.*

Hvis køber inden aftaleindgåelse får belyst sin retsstilling og bistand til forhandling, forsvinder behovet for fortrydelsesret.

Lovforslaget hindrer – på grund af en regel om ufravigelighed – at fornuftige købere, der sætter sig sammen med hver sin rådgiver, kan indgå en aftale, som de er bundet af. Det virker gammeldags og urimeligt.

For at lette købers adgang til at betale for rådgivning, kunne realkreditloven ændres, således at omkostningerne kan medfinansieres. Det foreslår man, for så vidt angår tilstandsrapporter. Finansieringsbehovet er også til stede på købersiden – men desværre glemmer lovforslaget køber.

Den foreslåede bestemmelse vil motivere ejendomsmæglere til at opfordre køber til at lade sig repræsentere af en rådgiver. I dag er

det ikke altid, ejendomsmægleren føler sig tilskyndet til at give dette råd.

For en praktiker er det centralt at understrege, at de problemfri handler er dem, hvor sælger og køber fra start har haft hver sin rådgiver. Det er mærkværdigt, at loven ikke søger at opmuntre købere til at søge den hjælp, der virker. Det fremgår af lovforslaget – og af Børge Dahlbetænkningen – at man er opmærksom på behovet.

Sælger fri for ansvar

Forslagets andet kerneområde går ud på, at sælgere af fast ejendom, der af sælger hovedsagelig er anvendt til – eller for køber er bestemt til – beboelse, ikke længere skal kunne mødes af krav fra køber i anledning af fejl og mangler.

I forhold til i dag, hvor en sælger efter salg af fast ejendom hæfter for fejl og mangler i 20 år, er der tale om en markant nyskabelse og en klar forbedring af sælgers retsstilling. For så vidt er betegnelsen forbrugerbeskyttelse o.k. Man overser blot, at købers retsstilling herved ændres radikalt. For køber bliver det en »forbrugerforringelseslov«, og man må spørge, om lovtitlen er forenelig med god markedsførings-skik.

Sælger skal for at opnå den forbedrede stilling opfylde tre betingelser:

1. Sælger skal – inden der indgås aftale med køber – give køber en byggeteknisk rapport (kaldet en tilstandsrapport) udarbejdet af en beskikket bygnings-sagkyndig.
2. Sælger skal – inden der indgås endelig aftale med køber – skriftligt give køberen tilbud fra et forsikringsselskab om, hvordan der kan tegnes en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år (og med mulighed for forlængelse i 5 år mere) dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten.
3. Sælger skal, inden aftalen indgås, sikre sig, at køber er klar over, at køber ikke kan rejse krav, selv om der senere viser sig mangler eller der har været fejl ved den tilstandsrapport, der er udleveret til køber.

Det er (naturligvis) en betingelse, at sælger i øvrigt ikke har forpligtet sig ved at give køber egentlige garantier, og at sælger ikke har handlet dadelværdigt (med forslagens ord »svigagtigt eller groft uagtsomt«).