

Til lovforslag nr. L 152. Betænkning afgivet af Retsudvalget den 18. maj 2000

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og ligningsloven

(Stramning af betingelserne for, at sælgeren kan undgå at hæfte for mangler m.v.)

Udvalget har behandlet lovforslaget i nogle møder og har herunder stillet spørgsmål til justitsministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige henvendelser fra Realkreditrådet og Sammenlutningen af Selvstændige Beskikkede Bygningssagkyndige.

Nogle af udvalgets spørgsmål til justitsministeren og dennes svar herpå og uddrag af Erhvervsministeriets Boligrapport fra 1997 er optrykt som bilag til betænkningen.

Herefter indstiller et *mindretal* (Socialdemokratiets, Det Radikale Venstres, Enhedslistens og Kristeligt Folkepartis medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse uændret*.

Et *andet mindretal* (Venstres, Det Konservative Folkepartis, Dansk Folkepartis og Frihed 2000's medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Et flertal inden for mindretallet (Venstres, Det Konservative Folkepartis og Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget) konstaterer, at det vil være ønskeligt, hvis antallet af sager ved domstolene om mangler ved fast ejendom nedbringes. Men disse partier tror ikke, at lovforslaget løser det problem. Også flere af de hørte organisationer sår tvivl om, hvorvidt ændringerne overhovedet vil opfylde regeringens målsætning.

Lovforslaget sikrer ikke, at der tegnes en ejerskifteforsikring, men at sælger skal betale halvdelen af forsikringen, hvis køber vælger at tegne en forsikring. Flere af de hørte parter anfører, at dette kan betyde en forhøjelse af ejendommens pris, så den kommer til at indeholde sælgers andel.

Lovforslaget indfører en bestemmelse om, at en sælger, som kunne have benyttet sig af loven, ikke kan undgå mangelhæftelsen ved i stedet at få indføjet en generel ansvarsfraskrivelse i købsaftalen – heller ikke i de tilfælde, hvor almindelige forbehold indtil nu har været anerkendt som hovedregel ved salg af ejendomme for dødsboer, konkursboer og tvangsauktioner. Flere af de hørte parter anfører, at det er uheldigt, og at denne adgang ikke bør fjernes – også fordi den nuværende praksis ikke har givet anledning til problemer – og at det forhold, at ejendommen udbydes med en generel ansvarsfraskrivelse, reflekteres i prisen. Sælger har i de ovennævnte tilfælde en særlig og rimelig interesse i at kunne undgå mangelhæftelse. Selv Dommerforeningen er betænkelig, idet den anfører, at sondringen mellem »almindelige forbehold«, som efter lovforslagets § 21 a ikke kan gøres gældende over for køber, og konkrete forbehold, som kan, må ventes at give anledning til en del afgrænsningsproblemer. Venstre, Det Konservative Folkeparti og Dansk Folkeparti kan heller ikke støtte denne ændring, som de frygter kan skabe retsusikkerhed.