

tjener til opfyldelse af et mere fundamentalt behov for køberen – nemlig et sted at bo.

I praksis er det ofte økonomiske eller juridiske årsager, der kan få en køber til at ønske at fortryde en handel. Det kan f.eks. være, at en nærmere analyse af familiens økonomi viser, at budgettet vil blive for stramt.

Ejendomsmarkedet veksler, og navnlig i perioder, hvor der er tale om »sælgers marked«, vil en køber kunne føle sig presset til at slå til meget hurtigt. Selv om køberen i en sådan situation har gjort en indsats for at være orienteret om det aktuelle ejendomsmarked i forhold til sine individuelle behov, er der risiko for, at en handel, der indgås under sådanne omstændigheder, ikke er tilstrækkeligt velovervejet fra køberens side.

Ved mere dagligdags anskaffelser er der ofte tale om køb som led i et relativt fast kundeforhold. I et sådant fastere forhold vil der ofte være en gensidig interesse i at vise smidighed, og sælgeren vil derfor ofte være imødekommende over for køberens ønske om ikke at vedstå en handel. En sådan interesse er ikke til stede ved køb af bolig, hvor der altid er tale om en engangshandel. Derfor vil en generel fortrydelsesret på dette område kun kunne gennemføres ved lov.

Det forekommer meget ofte, at købere først søger professionel bistand umiddelbart før og i mange tilfælde endda først efter, at der er skrevet under på en købsaftale - i sidstnævnte tilfælde blot med henblik på udarbejdelse af skøde. En ejendomsformidler, der medvirker på sælgerens side, har som ovenfor nævnt en vis pligt til at tage hensyn til køberens interesser, men formidleren har samtidig pligt til at arbejde for, at sælgeren får den højst opnåelige pris for ejendommen. Den skærpselse af formidlers vejledningspligt, som er sket i lov om omsætning af fast ejendom, har efter Justitsministeriets opfattelse ikke fjernet behovet for at indføre en kort frist for køberen til at træde tilbage fra handlen. Med en sådan kort frist bliver der mulighed for uden pres fra sælger eller andre køberemner at overveje købsaftalens aspekter og konsekvenser og eventuelt søge sagkyndig bistand hertil, samt til at vurdere de oplysninger, der er givet fra sælgerens side. Hvis sælgeren ikke har fremlagt en tilstandsrapport, vil der også være anledning for køberen til i fortrydelsesperioden selv at få en bygningssagkyndig til at undersøge ejendommen.

Efter Justitsministeriets opfattelse er der behov for at indføre en tilsvarende fortrydelsesret på entreprisområdet, også fordi en fortrydelsesret på dette område hænger sammen med indførelse af en fortrydelsesret ved køb af fast ejendom. I tilfælde, hvor en

forbruger f.eks. køber en byggegrund af et udstykningsfirma og samtidig indgår aftale med et byggefirma om et byggeprojekt, der skal opføres på grunden, vil forbrugeren uden en fortrydelsesret på entreprisområdet komme i klemme på den måde, at en frigørelse fra aftalen om opførelse af huset kun kan ske ved afbestilling. Herved vil forbrugeren normalt blive forpligtet til at betale erstatning for tabt fortjeneste.

3.4. Reklamationsfristen ved køb af byggematerialer

Byggematerialer er bestemt til at indgå i produkter, der forventes at kunne holde meget længe.

På grundlag af Boligministeriets erfaringer med den kvalitetssikringsordning, som blev gennemført for statsligt og statstøttet byggeri i midten af 1980'erne, må det antages, at en betydelig del af de mangler ved byggematerialer, som forekommer i praksis, først giver sig udslag efter mere end 1 års forløb, dvs. først efter udløbet af den reklamationsfrist, der gælder efter købeloven, jf. ovenfor under pkt. 2.5. Derimod giver sådanne materialefejl sig normalt udslag, der i hvert fald kan konstateres af en fagmand, inden 5 år fra afleveringen af byggeriet.

Som nævnt ovenfor under pkt. 2.5. indeholder AB 92 en såkaldt byggeleveranceklausul, hvorefter entreprenøren skal sørge for, at materialeleverandørerne påtager sig at hæfte for mangler ved byggematerialerne i 5 år. Efter det for Justitsministeriet oplyste accepterer leverandører af byggematerialer som regel et vilkår om 5-års hæftelse ved større entreprenørfirmaers køb af byggematerialer. Derimod er det i praksis vanskeligt for mindre håndværkere og for forbrugere, der selv indkøber byggematerialer, at opnå en sådan accept.

Efter Justitsministeriets opfattelse bør den lovbestemte reklamationsfrist så vidt muligt svare til den, der gælder efter reglerne i AB 92. Herved kan det sikres, at der gælder en længere reklamationsfrist med hensyn til mangler ved byggematerialer, uanset af hvem og i hvilken forbindelse, materialerne købes.

4. Lovforslagets hovedpunkter

4.1. Begrænsning af mangelsproblemerne

Lovforslagets kapitel 1 tilsigter at indrette de civilretlige regler på en måde, som kan medvirke til at begrænse problemerne med mangler ved ejerboliger. Den foreslåede ordning tilskynder for det første sælgeren til at forebygge mangelsproblemer ved at sørge for, at køberen modtager en rapport om ejendommen (tilstandsrapport), der indeholder detaljerede oplysninger om bygningens fysiske tilstand. Ordningen tilskynder for det andet til, at det gennem forsik-