

Bilag 2

Advokatfirmaet Bro-Nielsen
Mageløs 1
Postboks 1185
5100 Odense C

Den 25. april 1995

Folketingets Boligudvalg
Christiansborg
1240 København K

Re: Lovforslag L 218

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

At skabe forbrugerbeskyttelse ved at overvælte en risiko på en anden forbruger er ikke et sundt princip.

Det bedste man kan sige om den foreslåede fortrydelsesret er, at den måske er og var en »smuk tanke«. Den er blot helt ude af trit med dagens billede af mæglerarbejdet og af repræsentationen af køber og sælger baseret på to forskellige rådgivere. Tanken har reelt overlevet sig selv.

Således som såvel praksis som det formelle grundlag i lovgivningen vedrørende mæglerarbejdet i dag ser ud, er der reelt tale om en delbetænkning og nu et lovforslag, der bygger på præmisser, der ikke længere består.

Man kunne derfor have forventet, at Justitsministeriet ville undlade at fremkomme med et lovforslag baseret på det forudgående udvalgsarbejdes delbetænkning i relation til spørgsmålet om tilbagetrædelsesret/fortrydelsesret.

Forslaget bør under alle omstændigheder i dag begrænses til alene at omfatte handel med ejendomme, der omsættes direkte fra professionelle sælgere til private.

Da jeg som formand for Parcelhusejernes Landsforening søgte at få repræsentation i Justitsministeriets udvalg om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, var ønsket i meget høj grad baseret på, at vi som forbrugerorganisation måtte kritisere det siddende udvalgs delbetænkning om tilbagetrædelsesret ved aftale om køb af fast ejendom og opførelse af bygning.

Forbrugerbeskyttelse er traditionelt en beskyttelse, hvor den »svage« beskyttes som forbruger mod den forventede »stærkere« er-

hvervsdrivende. I delbetænkningens regi var den erhvervsdrivende ikke sælgeren, men mægleren, der efter datidens gældende mæglerbekendtgørelse skulle forsøge at varetage begge handelsparterens interesser.

Efter den nugældende lovgivning, der bl.a. har sin baggrund i Børge Dahl-udvalgets betænkning, er mægleren nu alene den ene parts repræsentant.

Forbrugeren i relation til den almindelige private handel med fast ejendom er såvel en køber som en sælger, og sælgeren har normalt disponeret videre ved køb af ny ejendom, således at der ved en etableret og anvendt fortrydelsesret vil opstå en korthuseffekt, der vil få uoverskuelige følger for måske 3 eller 4 handlere, der »vælter«, såfremt første køber ikke vedstår den handel, han har indgået.

Det eneste, en etableret fortrydelsesret reelt idag kan have af betydning, er, at den vil blive misbrugt til at presse prisen i den første handel, når man ved, at efterfølgende handler »vælter«, når første køber løber fra sin handel.

Den nye lovgivning om mæglerarbejdet betyder, at den praksis, der tidligere var undervejs, nu er blevet en kendsgerning, nemlig at køber, inden han underskriver et dokument, går til sine økonomiske og juridiske rådgivere for at vurdere, om han skal indgå en aftale, som et foreliggende udkast til en købsaftale til siger.

Det vil fra et forbrugersynspunkt være en meget betænkelig sag at indføre en fortrydelsesret med den dertil hørende korthuseffekt, der får efterfølgende led i kæden til uden skyld at blive gjort til sorteper.