

kunne fastsættes nærmere regler om indholdet af de meddelelser, som forsikringsselskaberne afgiver.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger, pkt. 4.1.

Til § 6

I stk. 1 fastlægges anvendelsesområdet for reglerne i kapitel 2 om fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

Reglerne gælder for det første for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen. Der kan herom henvises til bemærkningerne ovenfor til § 1. Reglerne gælder, uanset om sælgeren er en privatperson, en offentlig institution eller en erhvervsvirksomhed.

Har to eller flere personer købt ejendommen i fællesskab, kan fortrydelsesretten kun udøves af køberne i fællesskab. Hvis det kun er den ene af køberne, som ønsker at træde tilbage, kan dette således ikke ske med hjemmel i de foreslåede bestemmelser.

I forhold til anvendelsesområdet for kapitel 1 indeholder bestemmelsen den udvidelse, at reglerne i kapitel 2 også omfatter aftaler om køb af andel i en andelsboligforening og køb af aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig, medmindre der er tale om en brugsret på timesharebasis. Baggrunden for undtagelsen af køb på timesharebasis er, at der på dette område er vedtaget et EU-direktiv, som senest i 1997 skal udmøntes i en særlig lovgivning om bl.a. fortrydelsesret ved køb af timeshare-boliger. Reglerne omfatter endvidere køb af ubebygget grund, som skal anvendes til opførelse af en bolig for køberen.

Stk. 2 indeholder nogle undtagelser fra det anvendelsesområde, som er fastlagt i stk. 1. Det foreslås for det første, at reglerne om fortrydelsesret ikke skal gælde ved køb på tvangsauktion eller frivillig auktion. Reglerne skal heller ikke gælde, når der ved aftalens indgåelse er indgivet begæring om tvangsauktion og køberen var eller burde være bekendt hermed. Såfremt fortrydelsesretten skulle gælde i sidstnævnte situationer, ville det kunne vanskeliggøre bestræbelserne på at afværge en tvangsauktion ved salg i fri handel.

Det foreslås endvidere, at reglerne ikke skal gælde for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt. Der henvises herom til bemærkningerne ovenfor til § 1.

I stk. 3 foreslås en bevisbyrderregel, der svarer til reglerne i anden civilretlig forbrugerbeskyttelseslovgivning, jf. f.eks. aftalelovens § 38 a. Reglen gælder ikke blot for typehusfirmaer og andre professionelle bygherrer, men også for bl.a. pengeinstitutter og

alkreditinstitutter, der afhænder ejendomme, som man har overtaget på tvangsauktion. Også en virksomheds enkeltstående salg af funktionærboliger vil være omfattet. Udenfor falder derimod en erhvervsdrivendes salg af sin private bolig.

Udtrykket, at aftalen er »indgået eller formidlet for sælgeren af en erhvervsdrivende som led i sit erhverv« sigter til de almindelige tilfælde, hvor sælgeren bistås af en ejendomsformidler, f.eks. en ejendomsmægler eller advokat. Den erhvervsdrivende skal have optrådt aktivt i forbindelse med aftalens indgåelse. Reglen omfatter således ikke tilfælde, hvor den erhvervsdrivende alene har formidlet en kontakt mellem parterne.

Bevisbyrdereglen gælder ikke i tilfælde, hvor sælgeren har fået bistand af en person, der er erhvervsdrivende inden for en anden branche, og som blot som noget enkeltstående har påtaget sig at hjælpe med det konkrete salg.

Det forudsættes, at bevisbyrdereglen ikke finder anvendelse i tilfælde, hvor sælgeren eller formidleren er blevet vildledt af køberen til at tro, at køberen handlede erhvervsmæssigt.

Efter den foreslåede regel skal en erhvervsmæssigt handlende sælger m.v., der vil gøre gældende, at køberen ikke har fortrydelsesret, f.eks. bevise, at den pågældende ejendom ikke hovedsagelig var bestemt til beboelse for køberen, eller at køberen vidste, at der ved aftalens indgåelse var indgivet begæring om tvangsauktion over ejendommen, jf. stk. 1 og 2.

Til § 7

Den foreslåede bestemmelse indeholder kapitlets hovedregel om køberens fortrydelsesret. Fortrydelsesretten omfatter aftalen i sin helhed, ikke enkelte dele af aftalen. Købers fortrydelsesret gælder som udgangspunkt, selv om sælger som led i aftalen er fraflyttet ejendommen, og selv om køber er flyttet ind.

Det foreslås i stk. 2, at en køber skal kunne træde tilbage fra et tilbud, som efter aftaleretlige regler er bindende, så længe tilbudet ikke er accepteret af sælger. I disse tilfælde skal der ikke betales nogen godtgørelse, jf. herom nedenfor i § 11.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger, pkt. 4.2.

Til § 8

Bestemmelsen angiver fortrydelsesfristens længde og fastlægger, fra hvilket tidspunkt fristen løber.

Det foreslås i stk. 1, at køberen senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse skal give sælgeren underretning om, at han vil træde tilbage fra aftalen. Under-