

Det foreslås, at loven gøres ufravigelig i samme omfang som i anden forbrugerbeskyttelseslovgivning, dvs. at loven kun kan fraviges til skade for køberen, henholdsvis bestilleren, hvis den pågældende har handlet erhvervsmæssigt. Det kan dog efter stk. 1, 2. pkt., aftales, at sælgerens fritagelse for at hæfte for fysiske mangler udstrækkes til også at gælde mangler, der er opstået i perioden mellem udarbejdelsen af en tilstandsrapport og køberens overtagelse af ejendommen.

Herudover foreslås det, at reglerne om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer i kapitel 1 samt bestemmelsen i § 20 om rådgiveres honorarkrav heller ikke skal kunne fraviges til skade for sælgeren, hvis denne i forbindelse med den pågældende aftale har handlet som »forbruger«, dvs. uden for sit erhverv. For så vidt angår de aftaler, der reguleres i kapitel 1, vil dette være tilfældet, hvis ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren. Den foreslåede bestemmelse er ikke til hinder for, at sælgeren som led i købsaftalen forpligter sig til at udbedre bestemte fejl ved bygningen.

For så vidt angår reglerne i kapitel 2 og 3 om fortrydelsesret bemærkes, at der f.eks. ikke vil være noget til hinder for, at køberen og sælgeren kan aftale, at der ikke skal betales godtgørelse, hvis køberen bruger fortrydelsesretten, eller at køberen skal have en længere fortrydelsesfrist end 6 hverdage.

#### Til § 22

Det foreslås, at ejendomsformidlers og erhvervsmæssigt handlende sælgers undladelse af at oplyse køberen om fortrydelsesretten efter kapitel 2 skal kunne straffes med bøde. Det foreslås endvidere, at en entreprenør på tilsvarende måde skal kunne straffes for undladelse af at oplyse bestilleren om fortrydelsesretten efter kapitel 3.

Justitsministeren bemyndiges endelig til at fastsætte regler om bødestraf for overtrædelse af de nærmere bestemmelser vedrørende oplysning om fortrydelsesretten, som ministeren fastsætter i henhold til lovforslagets § 19, stk. 2.

#### Til § 23

Bestemmelsen indeholder ikrafttrædelsesreglen. Det foreslås, at lovens regler om erhvervelse af fast ejendom m.v. skal gælde for aftaler, der indgås efter den 1. januar 1996. Herved bliver der den nødvendige tid til at få etableret en beskikkelsesordning for bygningssagkyndige, og forsikringsbranchen og ejendomsformidlerne m.v. får en passende frist til at forberede sig på de nye regler.

Det foreslås, at ændringen af købeloven skal træde i kraft den 1. juli 1995. Hvorvidt den forlængede reklamationsfrist gælder, vil afhænge af, om den pågældende aftale om køb efter almindelige aftaleretlige regler er blevet bindende før eller efter ikrafttrædelsesdagen.

#### Til § 24

Det foreslås, at det i stempelafgiftsloven udtrykkeligt slås fast, at stempel af aftaledokumenterne efter anmodning skal tilbagebetales, hvis køberen, henholdsvis bestilleren træder tilbage fra aftalen efter reglerne i lovforslagets kapitler 2 og 3. Efter de gældende regler i stempelafgiftsloven er der alene adgang til, at stempelmyndigheden efter et skøn kan godtgøre stempel, som er anvendt i forbindelse med dokumenter vedrørende et retsforhold, som ikke kommer til eksistens, eller vedrørende en aftale, som annulleres.

#### Til § 25

Det foreslås at udvide købelovens absolutte reklamationsfrist fra 1 år til som udgangspunkt 5 år ved køb af byggematerialer.

Det forudsættes, at der ved byggematerialer forstås materialer, som efter deres art er bestemt til sædvanligvis at indgå i bygningskonstruktioner. Reglen omfatter således f.eks. mursten, lægter, spær, betonelementer og tagsten. »Selvstændige« produkter som f.eks. gulvtæpper, udendørslamper og fodriste er ikke omfattet. Materialer, der som f.eks. sten, grus og uforarbejdet træ ikke kan siges hovedsagelig at være bestemt til anvendelse ved byggeri m.v., er heller ikke omfattet.

Det er uden betydning, hvad køberen konkret skal bruge materialerne til.

Reklamationsfristen ved køb af byggematerialer foreslås fastsat til som udgangspunkt 5 år. 5-års fristen løber fra den dag, byggeriet afleveres til bygherren. Fra dette tidspunkt overtager bygherren normalt risikoen for hændelige skader m.v. Afleveringsdagen er som regel let at tidsfæste ved ny- og ombygninger, idet der normalt bliver afholdt en afleveringsforretning i medfør af reglerne i Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB) eller Almindelige Betingelser for Totalentreprise (ABT).

I en række tilfælde vil der ikke være en afleveringsdag. Endvidere kan der undertiden gå lang tid fra det tidspunkt, hvor materialerne leveres, til færdiggørelsen af det byggearbejde, hvor materialerne skal bruges. Det foreslås derfor, at reklamationsfristen skal være højst 6 år fra overgivelsen af materi-