

bygninger m.v. på aftaletidspunktet er under ombygning eller reparation, selv om de på det pågældende tidspunkt ikke kan benyttes.

Der skal stilles en »betryggende« sikkerhed, f.eks. en bankgaranti eller en forsikring.

I forbindelse med høringen over et udkast til lovforslaget er det blevet anført, at der i loven bør fastsættes en frist for, hvornår bygninger m.v. senest skal være færdigopførte. De byggeprojekter, som er omfattet af de foreslåede regler, kan imidlertid være meget forskellige med hensyn til deres omfang og karakter, og efter Justitsministeriets opfattelse vil forbrugeren tilbagebetalingskrav være tilstrækkeligt sikret gennem den foreskrevne sikkerhedsstillelse. Lovforslaget indeholder derfor ikke regler om frister for færdigopførelse af bygninger m.v.

Sikkerheden skal indeholde vilkår om, at forbrugeren kan kræve den udløst, når aftalen er bortfaldet på grund af forsinket eller manglende færdiggørelse af bygninger m.v., hvad enten der er tale om ophævelse eller om, at en betingelse for aftalen ikke er blevet opfyldt.

Sikkerheden skal dække krav på tilbagebetaling af beløb, der måtte være betalt i henhold til aftalen, men ikke forbrugeren eventuelle erstatningskrav herudover.

Det forudsættes, at en bygning, der ligger her i landet, betragtes som færdigopført, når der i henhold til bygningsreglementet er givet eller kunne være givet færdigmelding til kommunen.

I stk. 2 foreslås det, at forbrugeren ikke kan tilpligtes at betale noget beløb eller at stille sikkerhed for betaling af noget beløb i henhold til aftalen, før sælgeren har stillet sikkerhed efter stk. 1. Forbrugeren kan således i de her omhandlede tilfælde nægte at betale noget beløb, selv om fortrydelsesperioden er udløbet, og forbudet mod forskudsbetaling i fortrydelsesperioden, jf. forslagens § 12, dermed ikke længere er aktuelt.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger pkt. 5.4.

#### Til § 14

Det foreslås, at bestemmelserne i direktivet kan påberåbes af forbrugeren, hvis ejendommen er beliggende i et land inden for Det Europæiske Samarbejdsområde (EØS), selv om aftalen efter de internationale privatretlige regler i øvrigt er underlagt loven i et land uden for EØS. EØS omfatter Den Europæiske Unions medlemsstater samt Island, Norge og Liechtenstein.

I tilfælde, hvor ejendommen ligger her i landet, vil bestemmelsen medføre, at forbrugeren ikke ved lov-

valgsaftaler kan afskæres fra at opnå en beskyttelse svarende til direktivets regler.

I tilfælde, hvor ejendommen ligger i et andet EU-land, vil det følge af de internationale værnetingsregler, at domstolene i det pågældende land skal behandle eventuelle retssager vedrørende aftalen. Hvis de internationale privatretlige regler i det pågældende land fører til, at reglen i § 14 finder anvendelse, vil bestemmelsen på tilsvarende måde medføre, at forbrugeren ikke ved lovvalgsaftaler kan afskæres fra at opnå en beskyttelse svarende til direktivets regler.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger pkt. 5.7.

Bestemmelsen tilsigter at gennemføre direktivets artikel 9.

#### Til § 15

Det foreslås, at strafferammen bliver bøde for overtrædelse af lovens bestemmelser af offentligt karakter og af de administrative regler, der fastsættes i medfør af § 4, stk. 3 og 4, og § 6, stk. 5.

De pågældende bestemmelser vedrører sælgerens pligt til forud for aftalens indgåelse at give oplysninger i et særligt dokument (§ 4, stk. 1-2), pligt til i reklamemateriale at oplyse om muligheden for at få udleveret det nævnte dokument (§ 5), pligt til at udlevere en kopi af den skriftlige aftale til forbrugeren (§ 6, stk. 1, 3. pkt.) og pligt til at give forbrugeren en oversættelse af aftalen til sproget i det land, hvor ejendommen ligger, når dette er et EØS-land (§ 7, stk. 2), samt forbudet mod at kræve eller modtage forskudsbetaling m.v. fra forbrugeren i fortrydelsesperioden (§ 12).

Ved siden af de foreslåede strafbestemmelser gælder bl.a. reglerne i markedsføringsloven, der bl.a. giver mulighed for at gribe ind over for handlinger m.v. i strid med god markedsføringsskik, herunder handlinger m.v. i strid med regler i denne lov.

Forbeholdet om, at højere straf kan være forskyldt efter anden lovgivning, henviser bl.a. til straffelovens regler om berigelsesforbrydelser.

Formidlere og andre vil kunne straffes efter den foreslåede bestemmelse, hvis de gør sig skyldige i strafbar medvirken til overtrædelse af loven.

#### Til § 16

Bestemmelsen indeholder ikrafttrædelsesreglen.

Det foreslås, at lovens regler skal finde anvendelse på aftaler, der indgås efter den 1. april 1997. Det foreslås endvidere, at reglerne i §§ 4 og 5 om indholdet af reklamemateriale m.v. og om sælgerens pligt til at udlevere et dokument med oplysninger om de enkel-