

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Formålet med lovforslaget er at styrke forbrugernes retsstilling ved indgåelse af aftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis. Det er samtidig et formål med lovforslaget at gennemføre Rådets direktiv 94/47/EF af 26. oktober 1994 om beskyttelse af køber i forbindelse med visse aspekter ved kontrakter om brugsret til fast ejendom på timesharebasis. Direktivet er optaget som bilag til lovforslaget.

Direktivet skal være gennemført i medlemsstaterne senest den 29. april 1997.

De foreslåede regler skal gælde for forbrugeraftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis, når aftalen efter sit indhold gælder i mindst tre år og giver forbrugeren brugsretten i afgrænsede tidsrum, der hver er på mindre end 1 år. Lovforslaget indeholder navnlig regler om forholdet mellem den, der erhverver en brugsret på timesharebasis (forbrugeren), og den, der overdrager brugsretten (sælgeren).

Lovforslagets hovedindhold er dels regler, der pålægger sælgeren en række forpligtelser over for forbrugeren i forbindelse med og forud for indgåelsen af aftaler om erhvervelse af timeshareandele m.v., dels regler om, at forbrugeren har fortrydelsesret. Endvidere foreslås visse regler om brochurers og andet reklamematerialies indhold m.v.

I en rapport fra Nordisk Ministerråd (»Timesharing«, 1995, TemaNord 1995:594) anføres det, at de problemer, som forbrugerne oplever i forbindelse med den professionelle markedsføring m.v. af brugsret til fast ejendom på timesharebasis, navnlig er følgende:

- en meget påtrængende og aggressiv markedsføring, hvor sælgeren ved den indledende kontakt med forbrugeren ofte ikke oplyser, at man ønsker at sælge en timeshareandel m.v.,
- at forbrugeren får en meget kort betænkningstid, før aftalen indgås,
- at der ofte gives mangelfulde eller forkerte oplys-

ninger, bl.a. om udgifterne ved at rejse til den pågældende ejendom,

- at der anvendes lovvalgsklausuler, som medfører en ringere retsstilling for forbrugeren end det lands lovgivning, som uden klausulen ville være gældende for aftalen,
- at der anvendes vekslers ved forbrugeren betaling af købesummen, og at forbrugeren i den forbindelse ofte hindres i efterfølgende at fremkomme med indsigelser i anledning af købet,
- at der ikke findes et velfungerende marked for salg af »brugte« timeshareandele.

Der findes for tiden ca. 20 timeshareprojekter i Danmark, navnlig vedrørende ferielejligheder. Et større antal personer her i landet har erhvervet brugsret på timesharebasis til ejendomme, der er beliggende i udlandet, navnlig i andre EU-lande. I praksis indgås sådanne aftaler ofte under ferieophold i udlandet. Det anslås i Nordisk Ministerråds rapport, at der i 1995 var cirka 12.000 danske timeshareejere m.v.

2. Direktivet om beskyttelse af køber i forbindelse med visse aspekter ved kontrakter om brugsret til fast ejendom på timesharebasis

Direktivet er både et forbrugerbeskyttelsesdirektiv og et led i gennemførelsen af EU's indre marked. Direktivet åbner mulighed for at fastsætte eller opretholde regler, der giver forbrugeren en videre beskyttelse end efter direktivet.

Direktivet indeholder regler om sælgerens oplysningspligt, herunder om, hvilke oplysninger en forbrugeraftale, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis, skal indeholde. Endvidere indeholder direktivet regler om, at forbrugeren i visse tilfælde ikke er bundet af aftalen, og at forbrugeren kan fortryde en i øvrigt bindende aftale om køb m.v. af fast ejendom på timesharebasis. Direktivet indeholder derimod ikke regler om, hvem der kan indgå aftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis (artikel 1). Direktivet berører således bl.a. ikke de særlige danske regler vedrørende udlændinges adgang til at erhverve fast ejendom i Danmark.