

skal gives oplysning om kontantprisen og om ejendommens beliggenhed og størrelse m.v.

3.7. Lejeloven

I tilfælde, hvor en aftale, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis, ikke indebærer, at forbrugeren direkte eller indirekte (gennem en juridisk person) får ejendomsret til ejendommen, vil der være tale om en lejeaftale. Der tilsigtes ikke med de foreslåede regler nogen ændring af den hidtidige retstilstand med hensyn til lejelovens anvendelsesområde.

4. Nordisk samarbejde

Udover Danmark, Sverige og Finland som EU-medlemmer er også Norge og Island i kraft af EØS-aftalens forpligtet til at gennemføre direktivet om beskyttelse af køber i forbindelse med visse aspekter ved kontrakter om brugsret til fast ejendom på timesharebasis. Gennemførelsen af direktivet er blevet drøftet på en række møder mellem embedsmænd fra de nordiske lande.

5. Lovforslagets hovedpunkter

5.1. Anvendelsesområdet

Lovforslaget regulerer i overensstemmelse med direktivet alene timeshareaftaler, der giver brugsret til fast ejendom. De foreslåede regler gælder således ikke ved en aftale, der giver brugsret på timesharebasis til løsøre, f.eks. en lystbåd.

5.1.1. Aftaler, der giver brugsret på timesharebasis

Her i landet kendes aftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis, i følgende former:

- aftaler om erhvervelse af en samejeantpart, hvor samejernes brugsret til den faste ejendom er tidsinddelt,
- aftaler om erhvervelse af andel, aktie eller lignende i en juridisk person (f.eks. et aktieselskab), hvor der til andelen eller aktien m.v. er knyttet en tidsinddelt brugsret til en fast ejendom, som ejes af den juridiske person,
- lejeaftaler, hvor lejeren får en tidsinddelt brugsret til den faste ejendom.

I de hidtidige danske timeshareprojekter har forbrugeren erhvervet brugsret til en bestemt fast ejendom i en bestemt periode hvert år.

I udlandet udbydes også ordninger, hvor forbrugeren opnår brugsret til fast ejendom ved at erhverve »points« fra et aktieselskab eller anden juridisk person. Selskabet m.v. ejer i disse tilfælde typisk et antal ejendomme, som kan være beliggende i flere lande.

Ved »køb« af et bestemt antal »points« opnår køberen herefter ret til at bruge nogle af udbyderens ejendomme i visse perioder af året. Der skal købes flere »points«, jo mere attraktive ejendomme eller i jo mere attraktive perioder af året ejendommene ønskes benyttet. Det er ikke på forhånd fastlagt, hvilken bestemt periode eller perioder af året brugsretten vedrører. Brancheorganisationen Skandinavisk Timeshare Forening har over for Justitsministeriet oplyst, at man forventer, at de beskrevne pointssystemer også vil kunne vinde udbredelse her i landet.

I direktivets præambel anføres bl.a., at den juridiske karakter af de rettigheder, som direktivet omhandler, er meget forskellig i medlemsstaterne, og at der derfor bør henvises til landenes forskellige lovgivninger på en »sammenfattende måde«, således at der gives en tilstrækkelig bred definition af de aftaler, som direktivet regulerer.

På den baggrund indeholder direktivet i artikel 2, 1. led, følgende definition af timeshareaftaler: »Kontrakter, som er indgået for mindst tre år, og hvorved en tinglig rettighed eller enhver anden brugsret til en eller flere faste ejendomme i en periode af året, som ligger fast eller kan fastsættes efter aftale, og som ikke kan være under en uge, mod betaling af en bestemt samlet pris direkte eller indirekte stiftes eller overdrages eller loves overdraget«.

Lovforslagets anvendelsesområde er fastlagt i overensstemmelse med denne direktivbestemmelse, jf. lovforslagets § 1, stk. 2, og §§ 2 og 3.

Begrænsningen af direktivets anvendelsesområde til aftaler, der giver brugsret i mindst en uge om året, er dog ikke medtaget i lovforslaget. Efter Justitsministeriets opfattelse er der også behov for at beskytte forbrugere, som erhverver brugsret i perioder, der er kortere end en uge, bl.a. fordi forbrugeren, selv om de enkelte brugsperioder er kortvarige, vil kunne komme til at hæfte for fælles udgifter m.v. vedrørende ejendommen.

Heller ikke begrænsningen af direktivets anvendelsesområde til aftaler, hvor der er fastsat en »bestemt samlet pris« for brugsretten, er medtaget i lovforslaget. Efter Justitsministeriets opfattelse bør lovforslagets regler om forbrugerbeskyttelse gælde i alle tilfælde, hvor forbrugeren er bundet i mindst 3 år.

De foreslåede regler omfatter i overensstemmelse med direktivets ordlyd aftaler, »hvorved sælger direkte eller indirekte stifter eller overdrager eller lover at overdrage en brugsret til fast ejendom på timesharebasis«, jf. lovforslagets § 3. Aftaler, hvorved forbrugeren opnår brugsretten gennem en medejendomsret til den faste ejendom eller via en medejerret til en juridisk person, der ejer den pågældende faste ejendom, er omfattet af anvendelsesområdet.