

Det anføres i direktivets præambel (5. betragtning), at aftaler om erhvervelse af brugsret til fast ejendom på timesharebasis er forskellige fra »udlejningskontrakter«, og at denne forskel bl.a. kommer til udtryk i betalingsmåden. Den ovenfor nævnte ordlyd af direktivets artikel 2, 1. led, omfatter imidlertid også lejeaftaler. Lovforslaget er i lyset heraf udformet således, at reglerne også omfatter visse lejeaftaler. Lejeaftaler på timesharebasis adskiller sig i praksis fra almindelige lejeaftaler ved kun at gælde en mindre, afgrænset og typisk årligt tilbagevendende brugsperiode, mens andre lejeaftaler som regel vedrører en sammenhængende brugsperiode.

Den foreslåede definition omfatter aftaler, der giver brugsret til fast ejendom, uanset om bygningerne m.v. endnu ikke er færdigopførte på aftaletidspunktet.

I tilfælde, hvor aftalen går ud på, at forbrugeren skal erhverve en (med)ejendomsret til den faste ejendom, vil ejendomsretten til den faste ejendom i givet fald ofte forblive hos den erhvervsdrivende, indtil en vis del af timeshareandelene m.v. er solgt. Når dette er sket, overgår ejendomsretten til de pågældende forbrugere, hvis sameje normalt vil blive administreret gennem en ejerforening eller lignende. Sådanne aftaler indebærer en betinget overdragelse af ejendomsretten og dermed brugsretten til ejendommen på et senere tidspunkt. Betingede aftaler om overdragelse af brugsretten er omfattet af lovforslaget. En aftale, som giver brugsret på timesharebasis til fast ejendom på betingelse af, at sælgeren kan opnå byggetilladelse til opførelse af bygninger på den faste ejendom, vil således være omfattet af lovforslaget.

Derimod er en aftale, der blot giver forbrugeren en (for)købsret, ikke omfattet af de foreslåede regler, idet forbrugeren i så fald kun bliver forpligtet i det omfang, forbrugeren senere beslutter at bruge køberetten. Først når forbrugeren eventuelt benytter køberetten, indgås der en aftale, som er omfattet af lovforslaget.

Det foreslås, at loven skal omfatte aftaler, der giver brugsret til »fast ejendom eller en del af en fast ejendom« (lovforslagets § 2). Det betyder, at loven vil finde anvendelse, uanset om brugsretten gælder en lejlighed i et lejlighedskompleks eller hele den faste ejendom. Endvidere omfatter lovforslaget såvel aftaler om brugsret til en bestemt ejendom som aftaler, der giver brugsret til flere ejendomme.

Lovforslaget omfatter kun aftaler, der giver brugsret til fast ejendom i to eller flere afgrænsede tidsrum. De bestemte brugsperioder skal enten være fastsat i aftalen eller kunne fastsættes ved senere af-

tale. De ovenfor beskrevne pointsystemer vil således som udgangspunkt også være omfattet af den foreslåede lovgivning.

Aftaler, hvorved private i fællesskab f.eks. køber et sommerhus og etablerer et »familiesameje«, hvor man bruger huset skiftevis, er ikke omfattet af lovforslaget. I disse tilfælde er der ikke i forhold til sælgeren tale om erhvervelse af en tidsindelst brugsret til den pågældende ejendom.

5.1.2. Forbrugerftaler

I aftalelovens § 38 a er en forbrugerftale defineret som en aftale, som en erhvervsdrivende indgår som led i sit erhverv, når den anden part (forbrugeren) hovedsagelig handler uden for sit erhverv. Der foreligger endvidere en forbrugerftale, selv om sælgeren ikke er erhvervsdrivende, hvis aftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en erhvervsdrivende, f.eks. en ejendomsformidler. Den øvrige civilretlige forbrugerbeskyttelseslovgivning indeholder tilsvarende definitioner. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at en aftale ikke er en forbrugerftale.

Det foreslås, at definitionen på en forbrugerftale udformes på samme måde som i aftaleloven og den øvrige civilretlige forbrugerbeskyttelseslovgivning, jf. lovforslagets § 3. I forhold til direktivet indebærer dette en udvidelse af anvendelsesområdet, idet ikke kun fysiske, men også juridiske personer kan være forbrugere, og idet en aftale også anses som en forbrugerftale, hvis aftalen er indgået eller formidlet for sælgeren af en erhvervsdrivende. Med den sidstnævnte udvidelse sikres det, at der i praksis som hovedregel gælder samme regler ved videresalg af »brugte« timeshareandele m.v. som ved førstegangssalg/-udlejning. Videresalg af »brugte« timeshareandele m.v. sker i praksis jævnligt ved ejendoms-mæglere m.v. Ofte står en ejendoms-mægler for både førstegangssalg af endnu usolgte timeshareandele og videresalg af »brugte« andele m.v., og det ville efter Justitsministeriets opfattelse ikke være velbegrundet, såfremt beskyttelsen af forbrugere, der erhverver en timeshareandel m.v., var forskellig i disse situationer.

De foreslåede regler vil således også finde anvendelse i tilfælde, hvor sælgeren er ikke-erhvervsdrivende, men videreoverdrager andelen m.v. gennem en ejendomsformidler. Hvis den ikke-professionelle sælger lider tab på grund af fejl begået af formidleren – f.eks. på grund af, at denne har undladt at give køberen de foreskrevne oplysninger – vil sælgeren efter omstændighederne kunne gøre erstatningskrav gældende mod formidleren.

Direktivet finder anvendelse, når køberen af en timeshareandel m.v. handler »i et øjemed, som ikke