

kan anses for at være erhvervsmæssigt« (artikel 2). Det må antages, at udtrykket »som ikke kan anses« indebærer, at der skal foretages en samlet vurdering af formålet med erhvervelsen. Aftaler, som for køberen i det væsentlige har et erhvervsmæssigt sigte, kan således ikke antages at være omfattet af definitionen i direktivets artikel 2, selv om køberen i mindre omfang også har ikke-erhvervsmæssige formål med erhvervelsen. Dette svarer til, at forbrugeren efter det danske forbrugeraftalebegreb skal handle »hovedsagelig« uden for sit erhverv.

### 5.2. Dokument med oplysninger om ejendommen m.v.

Det foreslås, at sælgeren af en timeshareandel m.v. skal have pligt til at give en række oplysninger om timeshareproduktet, når forbrugere henvender sig og anmoder om oplysninger om en ejendom. Oplysningerne skal gives i et særligt dokument, jf. lovforslagets § 4.

Dokumentet skal bl.a. indeholde en beskrivelse af ejendommen (eller ejendommene, hvis det udbudte timeshareprojekt giver brugsret til flere ejendomme) og af de fællesfaciliteter (f.eks. sauna eller swimmingpool) og fælles tjenesteydelser (bl.a. belysning og renovation), som forbrugeren vil få adgang til. Der skal også oplyses om den samlede pris, sælgeren forlanger og om de løbende udgifter, der skønnes at ville være forbundet med udøvelsen af brugsretten m.v. Dokumentet skal endvidere indeholde oplysning om den nærmere karakter af den rettilighed, forbrugeren i givet fald vil erhverve (f.eks. om der tale om en medejendomsret til ejendommen).

Der skal også gives oplysning om, hvilke betingelser m.v. der i givet fald vil gælde for at kunne udnytte den pågældende rettilighed i det land, hvor ejendommen er beliggende (f.eks. oplysning om de særlige begrænsninger i udlændinges ret til at erhverve fast ejendom, som gælder her i landet).

Der skal bl.a. også gives oplysninger om, hvilke principper der gælder for administrationen og driften af den pågældende ejendom (f.eks. om der findes en ejerforening eller lignende). Er bygninger eller fællesanlæg på den pågældende ejendom ikke opført endnu, skal der gives en række oplysninger vedrørende færdiggørelsen.

De oplysninger, dokumentet skal indeholde, er angivet i lovforslagets bilag 1.

Det foreslås, at sælgeren i reklamer m.v. skal oplyse om, at dokumentet er til rådighed, samt oplyse, hvor man kan få dokumentet udleveret, jf. lovforslagets § 5.

Efter direktivet skal dokumentet udleveres til »enhver, der anmoder om oplysninger . . .«, jf. artikel 3. Efter Justitsministeriets opfattelse må denne direk-

tivbestemmelse imidlertid uanset ordlyden forstås således, at sælgeren kun har pligt til at stille dokumentet til rådighed for potentielle købere m.v., der retter henvendelse som »forbrugere«. Lovforslagets § 4 er udformet i overensstemmelse hermed.

Direktivet har til formål at beskytte forbrugerne, og efter direktivet er det således kun forbrugere, der skal kunne påberåbe sig den retsvirkning, som er knyttet til dokumentet, nemlig at når det har været udleveret til den, der erhverver den pågældende timeshareandel m.v., udgør dets indhold som hovedregel en integrerende del af aftalen, jf. herom nedenfor under pkt. 5.3.

Det foreslås, at justitsministeren bl.a. skal kunne fastsætte regler om, at sælgeren ved udarbejdelsen af dokumentet skal benytte en særlig formular, således at det kan sikres, at der ikke efterfølgende vil opstå tvivl om, hvorvidt dokumentets indhold opfylder kravene.

Efter direktivet skal det dokument, som udleveres til en forbruger, være affattet på sproget eller et af sprogene i den EU-medlemsstat, hvor forbrugeren enten har sin bopæl eller er statsborger. En sælger, der ønsker at sælge timeshareandele til forbrugere uafhængigt af, hvor disse bor eller er statsborgere, må således sørge for at være i besiddelse af oversættelser af dokumenterne til alle officielle EU-sprog. Hvis forbrugeren er statsborger i et EU-land, hvor der tales et andet EU-sprog end i det land, hvor forbrugeren har bopæl, skal forbrugeren efter direktivet have ret til at vælge, om den pågældende vil have dokumentet på det ene eller det andet af disse EU-sprog.

Denne særlige sprogregel i direktivet foreslås gennemført ved lovforslagets § 7, jf. nedenfor under pkt. 5.3. Under hensyn til, at Norge, Island (og Liechtenstein) i medfør af EØS-aftalen også er forpligtet til at gennemføre direktivet, foreslås det, at reglen udformes således, at den ud over affattelse på de officielle EU-sprog også omfatter affattelse på norsk og islandsk.

### 5.3. Aftalens form og indhold

Efter direktivet skal en aftale om erhvervelse af en timeshareandel m.v. være skriftlig, og det fremgår endvidere, at aftalen forudsættes at blive underskrevet af begge parter, jf. direktivets artikler 4 og 5. Direktivet foreslås på dette punkt gennemført ved en bestemmelse om, at en aftale, der ikke er skriftlig og underskrevet af begge parter, ikke er bindende for forbrugeren, jf. lovforslagets § 6.

Er parterne f.eks. mundtligt blevet enige om at gøre aftalen betinget af, at en bygning er klar til brug inden et bestemt tidspunkt, vil aftalen i sin helhed