

aftaletidspunktet endnu ikke er opført, er forpligtet til at stille økonomisk sikkerhed for tilbagebetaling af ethvert beløb, som forbrugeren har betalt, hvis bygningerne og de fællesanlæg, som forbrugeren eventuelt skal have adgang til, ikke bliver færdigopført.

Det foreslås, at sælgeren skal stille en betryggende sikkerhed, der dækker forbrugers tilbagebetalingskrav, hvis aftalen falder bort på grund af manglende eller forsinket færdiggørelse af bygninger og/eller fællesanlæg, enten fordi det er en betingelse for aftalen, at bygningerne m.v. bliver færdigopført inden et bestemt tidspunkt, eller fordi forsinkelsen indebærer en væsentlig misligholdelse af aftalen, jf. lovforslagets § 13.

Det foreslås endvidere, at forbrugeren ikke skal kunne forpligtes til at betale noget beløb til sælgeren eller til at stille nogen form for sikkerhed for senere betaling, før sælgeren på sin side har stillet den omhandlede sikkerhed. Forbrugeren vil således i disse tilfælde kunne holde sin betaling tilbage uden at misligholde aftalen, selv om fortrydelsesfristen er udløbet, jf. nedenfor under pkt. 5.5. om det foreslåede forbud mod at kræve forudbetaling inden fortrydelsesfristens udløb.

Sælgeren skal give forbrugeren oplysning om reglen i § 13, herunder oplysning om, at der ikke er pligt til betaling m.v. før sælgeren har stillet betryggende sikkerhed for tilbagebetalingskravet, jf. lovforslagets §§ 4 og 6 og de foreslåede bilag til loven. Indeholder aftalen ikke disse oplysninger, forlænges forbrugers fortrydelsesfrist, jf. lovforslagets § 9 og nedenfor under pkt. 5.5.

Det foreslås, at sælgeren såvel i det dokument, der udleveres inden aftalens indgåelse, jf. ovenfor under pkt. 5.2., som i den skriftlige aftale om erhvervelse af timeshareandelen m.v. skal give nærmere oplysninger om indholdet, hvis der tilbydes en garanti, henholdsvis i den skriftlige aftale er indføjet en garanti for, at bygninger og fællesanlæg, der ikke står klar på aftaletidspunktet, bliver færdigopført, jf. de foreslåede bilag til loven.

De foreslåede regler herom berører ikke dansk rets almindelige regler om stiltiende garantier m.v., dvs. tilfælde, hvor en aftaleparts faktiske adfærd m.v. kan tillægges retsvirkning som en indeståelse. Overtrædelse af den foreslåede oplysningspligt vil kunne mødes med sanktioner efter markedsføringsloven.

5.5. Fortrydelsesret m.v.

Det foreslås, at forbrugeren skal have ret til at træde tilbage fra (fortryde) en aftale om erhvervelse af en timeshareandel m.v. Fortrydelsesretten indebæ-

rer, at forbrugeren uden at angive nogen grund kan meddele sælgeren, at en indgået aftale skal falde bort.

Betingelsen for, at forbrugeren kan træde tilbage, er efter forslaget alene, at forbrugeren giver sælgeren underretning herom inden for tidsfristen, jf. nedenfor.

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. indeholder generelle regler om fortrydelsesret ved andre køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. lovens kapitel 2.

Efter denne lov er det bl.a. en betingelse for at benytte fortrydelsesretten, at køberen foretager det fornødne til aflysning af eventuelt skøde m.v.

Det er endvidere en betingelse, at køberen tilbagefører ejendommen til væsentlig samme tilstand, hvis køberen inden tilbagetrædelsen har nået at foretage fysiske indgreb i eller forandringer på ejendommen. Det kræves også, at køberen udbedrer eventuelle skader på ejendommen, som skyldes uagtsomhed hos køberen eller andre, der efter aftalens indgåelse har haft adgang til ejendommen i køberens interesse.

I tilfælde, hvor sælgeren ikke handler som led i sit hovederhverv, er det endvidere en betingelse, at køberen betaler en godtgørelse på 1 procent af købesummen.

Tilsvarende betingelser kan imidlertid ikke stilles efter direktivet, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed.

Da der også foreslås et forbud mod at kræve eller modtage betaling af noget beløb fra forbrugeren inden udløbet af fortrydelsesfristen, jf. herom nedenfor under pkt. 5.6., vil en sælger formentlig i praksis være yderst tilbageholdende med at give forbrugeren brugsret til ejendommen, før fortrydelsesfristen er udløbet.

Efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. gælder fortrydelsesretten ikke i forbindelse med auktionssalg. Direktivet giver ikke mulighed for at fastsætte en sådan undtagelse.

I overensstemmelse med direktivet foreslås fortrydelsesfristen fastsat til som hovedregel 10 kalenderdage, jf. lovforslagets § 8. I de sædvanlige tilfælde, hvor forbrugeren forud for aftalens indgåelse vil have modtaget en lang række skriftlige oplysninger om ejendommen m.v. på et sprog, som den pågældende forstår, er der efter Justitsministeriets opfattelse ikke i almindelighed behov for en længere fortrydelsesfrist.

I lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er fortrydelsesfristen fastsat til 6 hverdage fra aftalens indgåelse, eller – hvis aftalen indgås ved køberens accept af et salgstilbud – fra det