

Bilag til f. t. l. om forbruger aftaler vedr. ejendom på timesharebasis

tidspunkt, hvor tilbudet kom til køberens kundskab. Denne frist er i praksis (med undtagelse af enkelte tilfælde, hvor aftalen indgås omkring visse helligdage) identisk med eller kortere end den foreslåede 10-dages frist ved timeshareaftaler.

Det foreslås, at fortrydelsesfristen skal begynde at løbe fra indgåelsen af en aftale, som er skriftlig og underskrevet af begge parter, og som er affattet på det foreskrevne sprog. Det gælder, uanset om aftalen er endelig eller betinget af et eller flere forhold.

Fortrydelsesfristen kan ikke begynde at løbe, før de nævnte betingelser er opfyldt, men i øvrigt vil der efter almindelige aftaleretlige regler først være indgået en aftale, når et tilbud er blevet accepteret rettidigt og overensstemmende. Det forudsættes, at en aftale i den foreliggende sammenhæng normalt anses for indgået, når sælgerens, henholdsvis køberens accept af et tilbud er kommet frem til den anden part.

Det bemærkes, at direktivet ikke åbner mulighed for, at fortrydelsesfristen som efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kan regnes fra det tidligere tidspunkt, hvor et tilbud fra sælgeren kommer til forbrugerens kundskab og dermed efter almindelige aftaleretlige regler normalt bliver bindende for sælgeren.

Hvis den skriftlige aftale mangler visse nærmere angivne oplysninger, skal forbrugereren efter direktivet have længere tid til at overveje aftalen.

Efter direktivets artikel 5, stk. 1, 2. led, kan forbrugereren således inden for en periode på op til tre måneder fra begge parter underskrivelse af aftalen »ophæve« aftalen, hvis denne ikke indeholder visse af de oplysninger, der er nævnt i bilaget til direktivet. Desuden begynder 10-dages fristen for tilbagetrædelse i disse tilfælde først at løbe, når »ophævelsesperioden« er udløbet.

Udtrykket »ophæve« må antages at have en anden betydning i direktivet end i dansk civilretlig lovgivning m.v., hvor ophævelse er en særlig beføjelse, som har bestemte retsvirkninger, og som efter almindelige regler er betinget af, at den anden part har misligholdt den pågældende aftale, og at misligholdelsen er væsentlig. Den ret, forbrugereren efter direktivet har til at »ophæve« aftalen, går ligesom tilbagetrædelsesretten ud på, at forbrugereren kan bestemme, at aftalen i sin helhed skal falde bort.

Forskellen på retsvirkningerne af »ophævelse« og »tilbagetrædelse« er efter direktivets artikel 5 alene, at forbrugereren ikke kan forpligtes til at betale noget beløb til sælgeren i anledning af, at aftalen »ophæves«, herunder forholdsmæssig betaling for eventuel brug af ejendommen i perioden indtil aftalen faldt bort. I tilfælde af, at forbrugereren træder tilbage fra

aftalen, kan sælgeren kræve, at forbrugereren godtgør udgifter, der er en følge af handlinger i forbindelse med aftalens indgåelse og bortfald, som det ifølge de nationale regler er obligatorisk at foretage inden udløbet af den generelle fortrydelsesfrist på 10 dage.

Tinglysning er ikke efter dansk ret en betingelse for en aftales gyldighed mellem parterne, og tinglysningsloven angiver heller ikke noget tidspunkt, inden hvilket tinglysning skal være foretaget. Udgifter i forbindelse med tinglysning kan således ikke anses for obligatoriske i direktivets forstand.

Efter stempelafgiftsloven skal der som udgangspunkt betales stempelafgift af bl.a. dokumenter om overdragelse af faste ejendomme her i landet samt dokumenter, hvorved der stiftes eller overdrages rettigheder over sådanne ejendomme, når en af parterne er hjemmehørende her i landet. Det foreslås imidlertid, at stempelafgiftsloven ændres, således at det udtrykkeligt slås fast, at stempel af aftaledokumenterne efter anmodning skal tilbagebetales, hvis forbrugereren benytter sig af sin fortrydelsesret, jf. lovforslagets § 18.

Der findes heller ikke i øvrigt regler, hvorefter det er obligatorisk at foretage bestemte handlinger, som er forbundet med udgifter, inden 10 dage efter en timeshareaftales indgåelse.

På denne baggrund foreslås det – som en forenkling i forhold til direktivet – at sælgeren ikke i tilfælde, hvor aftalen bortfalder efter reglerne i lovforslaget, kan stille krav om, at forbrugereren betaler sælgeren noget beløb i forbindelse med aftalen, jf. lovforslagets § 10.

Da der således efter lovforslaget ikke ville være nogen forskel på retsvirkningerne af en »ophævelse« og en »tilbagetrædelse«, og da det i øvrigt følger af direktivet, at forbrugereren skal benytte den samme fremgangsmåde over for sælgeren, uanset om forbrugereren vil »ophæve« eller træde tilbage fra aftalen, er lovforslaget udformet således, at der kun er tale om én beføjelse for forbrugereren, nemlig retten til at træde tilbage fra (fortryde) aftalen, jf. lovforslagets §§ 8 og 9.

Direktivets bestemmelser om »ophævelse« foreslås således gennemført på den måde, at fortrydelsesfristen forlænges ud over den generelle 10-dages frist, hvis sælgeren har undladt at give visse af de i lovens bilag 2 foreskrevne oplysninger i aftalen. I så fald udløber fortrydelsesfristen i overensstemmelse med direktivets fristregler først 10 dage efter, at skriftlig meddelelse med de manglende oplysninger er kommet frem til forbrugereren, dog senest 3 måneder og 10 dage efter aftalens indgåelse. Efter almindelige aftaleretlige regler vil en meddelelse være »kommet frem«, når den er nået så langt, at modta-