

# EU Consumer Law Acquis Compendium

## Legislation

Denmark (DK) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



---

### Full name and/or number of the statute (in original language):

Lov nr. 234 af 2. april 1997 om forbrugeraftaler, der giver brugsret til fast ejendom på time-sharebasis

### Translation of the name:

Act no. 234 of 2 April 1997 on consumer contracts relating to the purchase of the right of use to real estate on timeshare basis

### Reference in Official Journal (if appropriate):

### Date of coming into force:

15.04.1997

### Subsequent amendments:

---

### Text:

Lov om forbrugeraftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis (\* 1)

VI MARGRETHE DEN ANDEN, af Guds Nåde Danmarks Dronning, gør vitterligt: Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

## Kapitel 1

Lovens anvendelsesområde og fravigelighed

§ 1. Loven gælder med de i stk. 2 nævnte begrænsninger for forbrugeraftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis. Lovens §§ 4 og 5 gælder endvidere for erhvervsmæssigt udbud af brugsret til fast ejendom på timesharebasis.

Stk. 2. Loven gælder kun for aftaler, der skal gælde i mindst tre år, og som giver forbrugeren brugsretten i tidsrum på mindre end 1 år.

# EU Consumer Law Acquis Compendium

## Legislation

Denmark (DK) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



Stk. 3. Loven og de i medfør af loven fastsatte bestemmelser kan ikke ved aftale fraviges til skade for forbrugeren.

## Kapitel 2

Definitioner

Brugsret til fast ejendom på timesharebasis

§ 2. Ved brugsret til fast ejendom på timesharebasis forstås i denne lov en ret til at benytte en fast ejendom eller en del af en fast ejendom i to eller flere afgrænsede tidsrum, som ligger fast, eller som kan fastsættes efter aftale.

Forbrugeraftale

§ 3. Ved en forbrugeraftale forstås i denne lov en aftale, som en erhvervsdrivende (sælgeren) indgår som led i sit erhverv, og hvorved sælgeren direkte eller indirekte stifter eller overdrager eller lover at overdrage en brugsret til fast ejendom på timesharebasis, når den anden part (forbrugeren) hovedsagelig handler uden for sit erhverv. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at en aftale ikke er en forbrugeraftale.

Stk. 2. Som forbrugeraftale anses under i øvrigt samme betingelser som nævnt i stk. 1 endvidere en aftale, som er indgået eller formidlet for sælgeren af en erhvervsdrivende.

## Kapitel 3

Information m.v.

§ 4. Sælgeren skal udlevere et dokument, der indeholder tydelige og let forståelige oplysninger om den faste ejendom, til enhver, der over for sælgeren anmoder om oplysninger om ejendommen, medmindre den pågældende hovedsagelig skal anvende oplysningerne som led i sit erhverv.

Stk. 2. Dokumentet skal indeholde en almindelig beskrivelse af ejendommen samt de oplysninger, der er angivet i bilag 1 til loven. Det skal endvidere fremgå af dokumentet, hvor der kan fås yderligere oplysninger om ejendommen.

Stk. 3. Justitsministeren kan fastsætte regler om yderligere oplysninger, som dokumentet skal indeholde.

Stk. 4. Justitsministeren kan fastsætte regler om dokumentets form.

§ 5. Brochurer, annoncer og andet markedsføringsmateriale vedrørende brugsret til fast ejendom på timesharebasis skal indeholde oplysning om den i § 4, stk. 1, nævnte pligt til at udlevere et dokument med oplysninger om ejendommen og om, hvor dokumentet kan fås.



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



### Kapitel 4

Aftalens indhold, sprog m.v.

Indhold

§ 6. Aftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis, skal udfærdiges skriftligt og underskrives af begge parter, og aftalen skal i det omfang, der følger af § 7, være affattet på sproget i det land, hvor forbrugeren har sin bopæl, eller hvor forbrugeren er statsborger. I modsat fald er aftalen ikke bindende for forbrugeren. Sælgeren skal i forbindelse med aftalens indgåelse udlevere en kopi af aftalen til forbrugeren.

Stk. 2. Forbrugeren kan over for sælgeren påberåbe sig oplysningerne i et dokument, der er udleveret til forbrugeren i medfør af § 4, stk. 1. Det gælder, selv om oplysningerne er ændret i aftalen, medmindre det udtrykkeligt fremgår af aftalen, hvilke oplysninger der er ændret i forhold til dokumentet, og forbrugeren enten særskilt har accepteret, at de pågældende ændringer foretages, eller ændringerne er en følge af omstændigheder, som sælgeren ikke er herre over.

Stk. 3. Aftalen skal i øvrigt indeholde de oplysninger, der er angivet i bilag 2 til loven.

Stk. 4. Justitsministeren kan fastsætte regler om yderligere oplysninger, som aftalen skal indeholde.

Stk. 5. Justitsministeren kan fastsætte regler om aftalens form.

Sprog

§ 7. Er forbrugeren statsborger i eller har bopæl i et land inden for Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, skal aftalen og det i § 4, stk. 1, nævnte dokument affattes på det officielle sprog eller et af disse sprog i det land, hvor forbrugeren har sin bopæl, eller hvor forbrugeren er statsborger. Forbrugeren kan vælge mellem de pågældende sprog, men der kan dog kun vælges et officielt sprog i EU, norsk eller islandsk.

Stk. 2. Hvis den faste ejendom er beliggende i et land inden for Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, skal sælgeren i forbindelse med aftalens indgåelse til forbrugeren udlevere en autoriseret oversættelse af aftalen til det officielle sprog eller et af disse sprog i det land, hvor den faste ejendom er beliggende.

### Kapitel 5

Fortrydelsesret m.v.

§ 8. Når der er indgået en aftale, som opfylder kravene i § 6, stk. 1, 1. pkt., kan forbrugeren træde tilbage fra aftalen (fortrydelsesret) på betingelse af, at forbrugeren senest 10 dage efter aftalens indgåelse giver underretning til sælgeren om, at forbrugeren vil træde tilbage fra aftalen, jf. dog § 9. Er underretningen skriftlig, anses fristen for overholdt, hvis underretningen er afsendt inden fristens udløb. Udløber fristen på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, forlænges fristen til den førstkommande hverdag.



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



§ 9. Indeholder aftalen ikke oplysninger som nævnt i lovens bilag 2, nr. 1-9 og 10, litra a-c, kan forbrugeren gøre den i § 8 nævnte fortrydelsesret gældende på betingelse af, at forbrugeren senest 3 måneder og 10 dage efter aftalens indgåelse, dog senest 10 dage efter den dag, hvor skriftlig meddelelse med de manglende oplysninger er kommet frem til forbrugeren, giver underretning til sælgeren om, at forbrugeren vil træde tilbage fra aftalen. § 8, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 10. Træder forbrugeren tilbage fra aftalen efter §§ 8 eller 9, kan sælgeren ikke gøre krav vedrørende aftalen gældende over for forbrugeren.

### Kapitel 6

#### Kreditaftaler

§ 11. Har forbrugeren efter aftale med sælgeren fået henstand med hele eller en del af den aftalte betaling, eller dækkes den aftalte betaling helt eller delvis ved lån indrømmet forbrugeren af en tredjemand på grundlag af en aftale herom mellem denne og sælgeren, bortfalder kreditaftalen, hvis forbrugeren træder tilbage fra aftalen efter §§ 8 eller 9.

Stk. 2. Bortfalder kreditaftalen i medfør af stk. 1, kan forbrugeren ikke i den anledning pålægges at betale noget beløb til kreditgiveren bortset fra beløb, som forbrugeren har lånt og modtaget i henhold til kreditaftalen.

### Kapitel 7

#### Forskudsbetaling m.v.

§ 12. Før fortrydelsesfristen er udløbet, jf. §§ 8 og 9, må sælgeren eller en kreditgiver som nævnt i § 11 ikke i forbindelse med aftalen kræve eller modtage betaling eller pantebrev, der giver pant i fast ejendom, og som ved overdragelse kan medføre indskrænkning af forbrugers ret til at fremsætte indsigelser vedrørende aftalen.

### Kapitel 8

#### Bygninger m.v. under opførelse

§ 13. Er bygninger eller sådanne fællesanlæg, som forbrugeren efter aftalen skal have adgang til, under opførelse ved aftalens indgåelse, skal sælgeren stille en betryggende sikkerhed, der skal dække forbrugers krav på tilbagebetaling af beløb, som forbrugeren har betalt, hvis aftalen bortfalder som følge af, at bygningerne eller fællesanlæggene ikke bliver færdigopført.

Stk. 2. Før sælgeren har stillet den i stk. 1 nævnte sikkerhed, har forbrugeren ikke pligt til at betale noget beløb i forbindelse med aftalen eller til at stille sikkerhed for betaling.



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



### Kapitel 9

Lovvalg

§ 14. Hvis ejendommen er beliggende i et land inden for Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, kan forbrugeren påberåbe sig den beskyttelse, som tilkommer forbrugeren efter direktiv 94/47/EF, selv om aftalen er undergivet loven i et land uden for dette område.

### Kapitel 10

Straf

§ 15. Overtrædelse af § 5 straffes med bøde. Det samme gælder grov eller oftere gentagen overtrædelse af § 4, stk. 1 og 2, § 6, stk. 1, 3. pkt., § 7, stk. 2, og § 12, medmindre strengere straf er forskyldt efter anden lovgivning. Justitsministeren kan i forskrifter, der udstedes i medfør af § 4, stk. 3 og 4, og § 6, stk. 5, fastsætte bødestraf for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

### Kapitel 11

Ikrafttræden m.v.

§ 16. Loven træder i kraft den 15. april 1997 og har med undtagelse

af §§ 4 og 5 virkning for aftaler, der indgås efter ikrafttrædelsen.

§ 17. I lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. foretages følgende ændring:

1. § 6, stk. 1 og 2, affattes således:

»Reglerne i dette kapitel gælder med de i stk. 2 nævnte undtagelser for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, samt under samme betingelse for aftaler om køb af andel i en andelsboligforening og køb af aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig.

Stk. 2. Reglerne gælder ikke for aftaler om køb af fast ejendom m.v. på auktion, eller når der ved aftalens indgåelse er indgivet begæring om tvangsauktion og køberen vidste eller burde vide dette. Reglerne gælder endvidere ikke for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt, eller for køb, som er omfattet af lov om forbrugeraftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis.«

§ 18. I lov om stempelafgift, jf. lovebekendtgørelse nr. 1066 af 6. december 1996, indsættes i § 29, stk. 1, 2. pkt., efter »fast ejendom m.v.«: », eller som følge af tilbagetrædelse efter § 8 i lov om forbrugeraftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis, når tilbage-



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



trædelsen sker senest 10 dage efter aftalens indgåelse.«

§ 19. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan ved kongelig anordning sættes i kraft for disse landsdele med de afvigelser, som de særlige færøske og grønlandske forhold tilsiger.

#### BILAG 1

Oplysninger, som det i § 4 nævnte dokument skal indeholde:

- 1) Sælgerens identitet og hjemsted samt nøjagtig angivelse af sælgers juridiske status.
- 2) Den nøjagtige karakter af den udbudte rettighed samt angivelse af betingelserne for udøvelsen af denne rettighed på den eller de stater område, hvor den eller de faste ejendomme er beliggende, og angivelse af, om disse betingelser er opfyldt, eller, hvis dette ikke er tilfældet, hvilke betingelser der endnu ikke er opfyldt.
- 3) Når rettigheden vedrører en bestemt fast ejendom, en nøjagtig beskrivelse af denne og dens beliggenhed.
- 4) Den pris, forbrugeren skal betale for at udøve den udbudte rettighed; et skøn over det beløb, forbrugeren skal betale for at anvende fællesfaciliteter og fælles tjenesteydelser; beregningsgrundlaget for udgifter i forbindelse med forbrugeren benyttelse af den faste ejendom, lovpligtige udgifter (skatter, afgifter m.v.) og andre administrative udgifter (drift, vedligeholdelse, reparationer m.v.).
- 5) Oplysninger om fortrydelsesretten efter lovens §§ 8 og 9 og angivelse af, til hvem underretning om, at forbrugeren vil benytte fortrydelsesretten, kan rettes, samt angivelse af en eller flere måder, på hvilke underretningen kan gives; i givet fald oplysning om reglerne for bortfald af en til aftalen knyttet kreditaftale i tilfælde af, at forbrugeren benytter fortrydelsesretten.
- 6) Når rettigheden vedrører en fast ejendom med bygninger eller fællesanlæg under opførelse:
  - a) Hvor langt opførelsen er fremme.
  - b) En vurdering af, hvor længe det vil vare, før bygningerne - herunder tilslutning til vand, varme, elektricitet - og/eller fællesanlæggene samt andre fælles tjenesteydelser, der er nødvendige for at gøre den faste ejendom funktionel (tilslutning til telefon), er færdige.
  - c) Oplysning om sikkerhedsstillelse for forbrugeren tilbagebetalingskrav i tilfælde af, at bygninger og/eller fællesanlæg ikke færdiggøres, jf. lovens § 13, herunder oplysning om, at forbrugeren ikke har pligt til at betale noget beløb i forbindelse med aftalen eller til at stille sikkerhed for betaling, før sælgeren har stillet den nævnte sikkerhed.
  - d) Hvis der er tale om en bestemt fast ejendom, kommunens journalnummer på byggetilladelsen samt navn og fuldstændig adresse på den eller de kommuner, hvorunder sagen hører.



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



e) Oplysning om indholdet af en eventuel garanti for færdiggørelse af den faste ejendoms bygninger og fællesanlæg, og i givet fald på hvilke betingelser denne garanti gives.

7) De fælles tjenesteydelser (belysning, vand, vedligeholdelse, renovation), som forbrugeren har eller vil få adgang til, og vilkårene herfor.

8) De fællesfaciliteter såsom swimmingpool, sauna m.v., som forbrugeren eventuelt har eller vil få adgang til, og i givet fald vilkårene herfor.

9) Principperne for vedligeholdelse og reparation samt administration og drift af den faste ejendom.

10) Oplysning om, hvor langt der er fra den eller de faste ejendomme til offentlige transportmidler.

#### BILAG 2

Oplysninger, som aftalen skal indeholde:

1) Parternes identitet og hjemsted samt nøjagtig angivelse af sælgers juridiske status ved aftalens indgåelse.

2) Den nøjagtige karakter af den rettighed, aftalen vedrører, samt angivelse af betingelserne for udøvelsen af denne rettighed på den eller de staters område, hvor den eller de faste ejendomme er beliggende, og angivelse af, om disse betingelser er opfyldt, eller, hvis dette ikke er tilfældet, hvilke betingelser der endnu ikke er opfyldt.

3) Når rettigheden vedrører en bestemt fast ejendom, en nøjagtig beskrivelse af denne og dens beliggenhed.

4) Den pris, forbrugeren skal betale for at udøve den rettighed, aftalen vedrører; et skøn over det beløb, forbrugeren skal betale for at anvende fællesfaciliteter og fælles tjenesteydelser; beregningsgrundlaget for udgifter i forbindelse med forbrugeren's benyttelse af den faste ejendom, lovpligtige udgifter (skatter, afgifter m.v.) og andre administrative udgifter (drift, vedligeholdelse, reparationer m.v.).

5) Oplysninger om fortrydelsesretten efter lovens §§ 8 og 9 og angivelse af, til hvem underretning om, at forbrugeren vil benytte fortrydelsesretten, kan rettes, samt angivelse af en eller flere måder, på hvilke underretningen kan gives; i givet fald oplysning om reglerne for bortfald af en til aftalen knyttet kreditaftale i tilfælde af, at forbrugeren benytter fortrydelsesretten.

6) Nøjagtig angivelse af, i hvilket tidsrum den rettighed, aftalen vedrører, kan udøves, og efter omstændighederne ordningens varighed; angivelse af, fra hvilken dato forbrugeren kan udnytte den rettighed, kontrakten vedrører.

7) Eventuel mulighed for at deltage i en ordning med ombytning og/eller videresalg af den rettighed, kontrakten vedrører, samt eventuelle omkostninger, hvis sælger eller en af denne i aftalen udpeget tredjemand varetager denne ordning.



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



- 8) Tid og sted for hver af parternes underskrivelse af aftalen.
- 9) Oplysning om, til hvem klager i forbindelse med brugen af den eller de faste ejendomme kan rettes.
- 10) Når rettigheden vedrører en fast ejendom med bygninger eller fællesanlæg under opførelse:
  - a) Hvor langt opførelsen er fremme.
  - b) En vurdering af, hvor længe det vil vare, før bygningerne - herunder tilslutning til vand, varme, elektricitet - og/eller fællesanlæggene samt andre fælles tjenesteydelser, der er nødvendige for at gøre den faste ejendom funktionel (tilslutning til telefon), er færdige.
  - c) Oplysning om sikkerhedsstillelse for forbrugerens tilbagebetalingskrav i tilfælde af, at bygninger og/eller fællesanlæg ikke færdiggøres, jf. lovens § 13, herunder oplysning om, at forbrugeren ikke har pligt til at betale noget beløb i forbindelse med aftalen eller til at stille sikkerhed for betaling, før sælgeren har stillet den nævnte sikkerhed.
  - d) Hvis der er tale om en bestemt fast ejendom, kommunens journalnummer på byggetilladelsen samt navn og fuldstændig adresse på den eller de kommuner, hvorunder sagen hører.
  - e) Oplysning om indholdet af en eventuel garanti for færdiggørelse af den faste ejendoms bygninger og fællesanlæg, og i givet fald på hvilke betingelser denne garanti gives.
- 11) De fælles tjenesteydelser (herunder belysning, vand, varme, vedligeholdelse, renovation), som forbrugeren har eller vil få adgang til, og vilkårene herfor.
- 12) De fællesfaciliteter såsom swimmingpool, sauna m.v., som forbrugeren eventuelt har eller vil få adgang til, og i givet fald vilkårene herfor.
- 13) Principperne for vedligeholdelse og reparation samt administration og drift af den faste ejendom.
- 14) Oplysning om, hvor langt der er fra den eller de faste ejendomme til offentlige transportmidler.
- 15) Angivelse af, at erhvervelsen ikke vil være forbundet med omkostninger, byrder eller forpligtelser for forbrugeren ud over, hvad der er angivet i aftalen.

#### Officielle noter

(\* 1) Gennemførelse af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 94/47/EF af 26. oktober 1994 om beskyttelse af køber i forbindelse med visse aspekter ved kontrakter om brugsret til fast ejendom på timesharebasis, EF-Tidende 1994 L 280, side 83ff.