

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lagar om ändring av konsumentskyddslagen och om ändring av 8 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att ett nytt kapitel om marknadsföring och köp av tidsdelade bostäder fogas till konsumentskyddslagen. Med en tidsdelad bostad avses en bostad, till vilken besittningsrätten är uppdelad i andelar som kan utnyttjas periodvis och med bestämda intervaller, i tidsandelar. Dylika tidsbegränsade besittningsrättigheter bjuds ut särskilt i fråga om fritidsbostäder på semesterföremål. Internationellt används benämningen "timeshare" för tidsandelarna. I Finland har de vanligtvis kallats semesteraktier eller veckoaktier.

Syftet med propositionen är att genomföra Europaparlamentets och rådets direktiv 94/47/EG om skydd för köparna vad avser vissa aspekter i avtal om nyttjanderätten till fast egendom på tidsdelningsbasis.

De föreslagna bestämmelserna skall gälla marknadsföring av tidsdelade bostäder från näringsidkare till konsumenter samt köp av tidsdelade bostäder, där en näringsidkare är säljare och en konsument köpare.

Näringsidkaren skall upprätta en särskild handling över det tidsdelade objekt som han marknadsför. I handlingen skall lämnas information om bl.a. karaktären av besittningsrätten i fråga, de bostäder som står till buds, andelarnas pris och boendekostnader samt köparens rätt att frånträda köpet. Den information som lämnats i handlingen skall enligt en huvudregel vara bindande för näringsidkaren och utgöra en del av köpeavtalet.

I lagen skall dessutom ingå bestämmelser om avtalets form och innehåll samt om det språk på vilket avtalet skall uppgöras. Ett avtal som inte uppfyller kraven är inte bindande för köparen. Om köparen vill åberopa att avtalet inte är bindande på grund av att avtalet till sitt innehåll är bristfälligt, skall han dock lämna säljaren meddelande om detta senast tre månader och tio dagar efter den dag då avtalet undertecknades.

Köparen skall ha rätt att utan påföljder frånträda köpet inom tio dagar efter den dag då avtalet undertecknades. Om köpet frånträds, skall också ett kreditavtal som ingåtts för finansiering av köpet återgå. Innan tiden under vilken köparen kan frånträda avtalet löpt ut, skall det vara förbjudet att av köparen uppbära köpesumman eller någon annan betalning som grundar sig på köpeavtalet eller på det kreditavtal som anknyter till det.

Om en fastighetsförmedlare ges i uppdrag att förmedla en tidsdelad bostad, skall förmedlaren ansvara för att köparen får informationen enligt de föreslagna bestämmelserna. Till denna del innehåller propositionen ett förslag i fråga om den ändring som skall göras i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling.

Avsikten är att lagarna skall träda i kraft ca tre månader efter att de har godkänts och blivit stadfästa. På avtal som ingåtts innan lagarna trätt i kraft skall tidigare lag tillämpas.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
ALLMÄN MOTIVERING	3
1. Nuläge	3
1.1. Allmänt	3
1.2. Lagstiftning och praxis	3
1.3. Internationell utveckling och utländsk lagstiftning	5
1.3.1. Europaparlamentets och rådets direktiv 94/47/EG	5
1.3.2. Lagstiftning och praxis i de andra nordiska länderna	7
1.3.3. Lagstiftning i vissa EU:s medlemsstater	7
1.4. Bedömning av nuläget	8
2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen	9
2.1. Allmänt	9
2.2. Reglering av marknadsföringen	9
2.3. Reglering av avtalsförhållandet	10
3. Propositionens verkningar	11
4. Beredningen av propositionen	11
DETALJMOTIVERING	13
1. Lagförslagen	13
1.1. Konsumentskyddslagen	13
6 kap. Hem- och postförsäljning	13
10 kap. Marknadsföring och köp av tidsdelade bostäder	13
11 kap. Straffstadganden	22
1.2. Lag om konsumentskydd vid fastighetsförmedling	22
2. Närmare föreskrifter	22
3. Ikraftträdande	22
LAGFÖRSLAGEN	24
1. Lag om ändring av konsumentskyddslagen	24
2. Lag om ändring av 8 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling	28
BILAGOR	29
Paralleltexter (1-2)	29

ALLMÄN MOTIVERING

1. Nuläge

1.1. Allmänt

I systemet med tidsandelar har besittningsrätten till egendomen uppdelats i andelar som kan utnyttjas under bestämda tidsperioder, nedan *tidsandel*. Dessa besittningsrättigheter, som internationellt går under benämningen "timeshare", har utvecklats främst i syfte att effektivisera utnyttjandet av fritidsbostäderna på semestermalet. Föremålet för en tidsdelad besittningsrätt kan vara också någon annan egendom, t.ex. en lustjakt eller en husvagn. Vanligen är tidsandelarna årligen återkommande perioder på en vecka, vilket innebär att samma egendom turvis kan användas av upp till 52 delägare.

I Finland går tidsandelarna vanligtvis under benämningen semesteraktie eller veckoaktie. Nästan utan undantag har systemet med tidsdelat fritidsboende i Finland införts genom att fastighetsaktiebolag bildats, där besittningsrätten grundar sig på att aktier ägs i bolaget. I andra länder finns också system som har formen av föreningar eller andelslag eller som baserar sig på samägande eller på hyresrätt.

Föremålet för den besittningsrätt som tidsandelen ger är i regel en bostad och tidsperiod vilka individualiserats i avtalet. Också flexiblare s.k. poängsystem används. De semestermalet som ingår i systemet har poängsatts enligt deras nivå och användningstidpunkt. Köparen får ett poängtal som motsvarar hans andel och han kan inom gränsen för poängtalet använda sin besittningsrätt vid önskad tidpunkt i olika bostäder och på olika semestermalet. Poängerna kan överlåtas vidare eller sparas under flera år. Sparade poäng kan användas på dyrare mål eller så kan man välja en bostad av bättre standard eller en längre nyttjotid än vad det ursprungliga antalet poäng skulle berättiga till.

I utbudet av tidsdelade bostäder har olika utbytessystem ingått såsom en väsentlig del. De gör det möjligt att besittningsrätten kan användas också på andra semestermalet både i hemlandet och i utlandet, även om rätten i princip är bunden till en viss bostad. I praktiken har separata samfund hand om utbytessystemen. En ägare av en tidsandel kan bli

medlem i utbytesorganisationen, om han äger en andel i ett tidsdelat objekt som godkänts som del av systemet. Ett objekt ansluts till utbytessystemet i enlighet med ett avtal mellan byggherren eller säljaren och utbytesorganisationen. Medlemmarna betalar en årlig medlemsavgift och för ett utbyte en separat utbytesavgift.

I Finland har tidsdelade bostäder bjudits ut sedan 1986. Den sammanlagda försäljningen hos de medlemsföretag som hör till organisationen för branschens näringsidkare, Suomen Timeshare-yhdistys ry., var år 1995 45,9 miljoner mark. Samma år hade föreningens medlemsföretag på sina tidsdelade objekt 10 010 andelsägare. Verksamheten hos de företag som inte hör till organisationen uppskattas vara i stort sett lika omfattande.

I Finland verkar två internationella utbytessorganisationer: Resort Condominiums International (RCI) och Interval International. Till RCI:s utbytessystem hör 22 tidsdelade objekt i Finland. I slutet av 1995 hade RCI 14 200 finska medlemmar, av vilka 8 300 ägde en tidsandel i ett finskt tidsdelat objekt. Interval International hade 1995 ca 3 100 finska medlemmar, av vilka 2 100 ägde en andel i ett finskt tidsdelat objekt.

1.2. Lagstiftning och praxis

Lagstiftning

I Finland finns ingen speciallagstiftning om tidsandelar. Om föremålet för köpet är aktier i ett fastighetsaktiebolag (lös egendom), såsom fallet oftast i praktiken är, tillämpas köplagen (355/1987) på köp av tidsdelade bostäder. I köplagen finns bestämmelser om bl.a. varans avlämnande, risken för varan, varans beskaffenhet, påföljderna vid säljarens dröjsmål och vid fel i varan samt köparens skyldigheter och påföljderna vid köparens avtalsbrott. Köplagen är i sin helhet dispositiv, dvs. man kan avvika från bestämmelserna genom avtal.

Om tidsandelarna marknadsförs från näringsidkare till konsument, blir bestämmelserna i konsumentskyddslagen (38/1978) delvis tillämpliga. De viktigaste bestämmelserna som tillämpas gäller reglering av marknadsföringen (2 kap.), reglering av av-

talsvillkor (3 kap.) samt jämkning och tolkning av avtal (4 kap.). I vissa situationer kan också bestämmelserna om hemförsäljning i 6 kap. bli tillämpliga.

Enligt 2 kap. 1 § konsumentskyddslagen får vid marknadsföring inte användas ett förfarande som strider mot god sed eller som annars är oskäligt mot konsumenterna. Marknadsföring som inte innehåller sådana uppgifter som är av behovet påkallade med hänsyn till konsumenternas hälsa eller ekonomiska trygghet skall alltid anses otillbörlig.

Enligt 3 kap. 1 § konsumentskyddslagen får inte näringsidkare vid utbud av konsumtionsnyttigheter använda sådana avtalsvillkor som med beaktande av priset för konsumtionsnyttigheten och av övriga omständigheter som inverkar på saken bör anses som oskäliga mot konsumenterna.

En näringsidkare kan förbjudas att fortsätta eller upprepa lagstridig marknadsföring eller att använda ett oskäligt avtalsvillkor. I ärenden som gäller avtalsvillkor kan förbudet riktas även mot en sammanslutning av näringsidkare. Ett förbud meddelas av marknadsdomstolen. I vissa fall kan förbudet meddelas också av konsumentombudsmanen. Förbudet förenas i regel med vite.

Konsumentombudsmanen övervakar lagligheten av marknadsföringen och användningen av avtalsvillkor med hänsyn till konsumentskyddet. Närmare bestämmelser om tillsyns- och påföljdssystemet ingår i lagen om konsumentombudsmanen (40/1978) och lagen om marknadsdomstolen (41/1978). Vissa lagstridiga gärningar är straffbelagda såsom konsumentskyddsförseelse i 10 kap. 1 § konsumentskyddslagen och såsom marknadsföringsbrott i 30 kap. 1 § strafflagen (39/1889).

I 4 kap. konsumentskyddslagen ingår bestämmelser om jämkning av ett oskäligt pris eller något annat oskäligt villkor i enskilda avtal. I kapitlet finns också en bestämmelse om tolkning av standardavtal, enligt vilken ett oklart villkor i ett sådant avtal skall tolkas till konsumentens fördel.

Bestämmelserna om hemförsäljning i 6 kap. konsumentskyddslagen skall tillämpas, om en konsumtionsnyttighet per telefon eller i sådana situationer som närmare definieras i kapitlet har bjudits ut till konsumenten personligen på någon annan plats än näringsidkarens driftställe. Konsumenten har rätt att inom sju dagar frånträda sitt anbud

eller sitt antagande svar på näringsidkarens anbud. Tiden för frånträdan börjar löpa vid den tidpunkt då konsumenten mottog en särskild hemförsäljningshandling, i vilken skall nämnas förutom uppgifterna om avtalet också rätten att frånträda köpet. Dessutom skall handlingen innehålla information om hur rätten att frånträda utövas. Handlingen skall vara fastställd av en myndighet eller följa ett särskilt formulär som godkänts av en myndighet. Om någon hemförsäljningshandling inte lämnas, är konsumenten inte bunden av avtalet.

På marknadsföring av tidsdelade bostäder kan dessutom tillämpas förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (847/1983). I förordningen avses med bostad bl.a. en bostadslägenhet som innehas med stöd av äganderätt till aktier och andelar. I förordningen finns detaljerade bestämmelser om den information som en näringsidkare skall lämna vid annonsering i fråga om bostaden samt om den information som skall nämnas i en broschyr som utarbetas i fråga om bostaden. Vid en visning av bostaden skall broschyren och de övriga handlingar som räknas upp i förordningen finnas till påseende.

Föreskrifter av myndigheter

Konsumentombudsmanen har efter förhandlingar med Suomen Timeshare-yhdistys ry. år 1992 utfärdat anvisningar som gäller marknadsföring av semesteraktier (Dnr 92/44/1117). Anvisningarna innehåller en detaljerad förteckning över de uppgifter som konsumenten skall ges vid direkt marknadsföring, under visningar och försäljningstillställningar samt i marknadsföringsbroschyrer. Dessutom har anvisningar lämnats om hur kunden skall bemötas under en visning.

I anvisningarna förutsätts att köparen beviljas en rätt att inom sju dagar frånträda ett köp som ingåtts under en visning eller en försäljningstillställning. Näringsidkaren har rätt att på grund av frånträdan uppbära en ersättning, om man har avtalat om detta och om den är skäligen till sitt belopp.

I sin tillsynspraxis förutsätter konsumentombudsmanen att anvisningarna om marknadsföringen följs. Ett förfarande i strid med anvisningarna kan således leda till åtgärder enligt 2 eller 3 kap. konsumentskyddslagen och enligt lagen om konsumentombudsmanen.

1.3. Den internationella utvecklingen och lagstiftningen i utlandet

1.3.1. Europaparlamentets och rådets direktiv 94/47/EG

Allmänt

Europaparlamentet och rådet har den 26 oktober 1994 utfärdat direktiv 94/47/EG om skydd för köparna vad avser vissa aspekter i avtal om nyttjanderätten till fast egendom på tidsdelningsbasis, nedan direktivet. Direktivet är ett s.k. minimidirektiv, varför medlemsstaterna kan anta eller hålla i kraft bestämmelser som ger konsumenterna ett bättre skydd.

Tillämpningsområde

Direktivet reglerar endast en del av de omständigheter som påverkar avtalen om tidsandelar, dvs. säljarens informationsplikt samt köparens rätt att frånträda köpet. Enligt artikel 1 i direktivet har medlemsstaternas behörighet inte begränsats i fråga om regleringen av andra frågor, såsom den rättsliga karaktären av den nyttjanderätt som är föremål för ett avtal.

Direktivets tillämpningsområde preciseras av definitionerna i artikel 2 av vad som avses med ett avtal, den fasta egendom som är föremål för nyttjanderätten samt avtalsparterna. Direktivet gäller enligt den första strecksatsen i nämnda artikel ett avtal eller en samling avtal som ingåtts för minst tre år och enligt vilka en säljare direkt eller indirekt mot betalning av ett bestämt totalpris upplåter, överlåter eller åtar sig att överlåta en äganderätt eller en annan rätt som avser nyttjande av fast egendom. Rätten gäller användningen av en eller flera fastigheter årligen under en bestämd eller bestämbar tid av året, som inte får vara kortare än en vecka.

Med fast egendom avses enligt andra strecksatsen i artikel 2 en byggnad eller en del av en byggnad som är avsedd att användas som bostad och till vilken rättigheten enligt avtalet är knuten.

Med en säljare avses enligt tredje strecksatsen i artikel 2 en fysisk eller juridisk person som i sin näringsverksamhet upplåter, överlåter eller åtar sig att överlåta den rättighet som avtalet avser. Med en köpare avses enligt fjärde strecksatsen i nämnda artikel en

fysisk person som i samband med transaktioner som omfattas av detta direktiv för ändamål som inte kan anses ingå i hans yrkesmässiga verksamhet får den rättighet som avtalet avser överlåten på sig eller till vars förmån rättigheten upplåts.

Säljarens informationsplikt

Säljaren är enligt artikel 3.1 i direktivet skyldig att till varje person som begär upplysningar om den fasta egendomen tillhandahålla information i en handling som, förutom en allmän beskrivning av egendomen, skall innehålla uppgifter om vissa omständigheter som nämns i direktivets bilaga samt uppgifter om hur ytterligare information kan erhållas.

De uppgifter som handlingen innehåller är enligt artikel 3.2 en del av avtalet. Om inte parterna uttryckligen kommer överens om något annat får endast sådana ändringar som är en följd av omständigheter utanför säljarens kontroll göras i dessa uppgifter. Ändringarna skall meddelas köparen innan avtalet sluts.

I all reklam för den fasta egendomen skall enligt artikel 3.3 i direktivet anges möjligheten att få handlingen och var den finns tillgänglig.

Ingående av ett avtal och dess innehåll

Avtalet skall enligt artikel 4 i direktivet ingås skriftligen och det skall innehålla minst de uppgifter som anges i direktivets bilaga. Avtalet och den handling som blir del av avtalet enligt artikel 3 skall enligt köparens val upprättas på ett av språken i den stat där han är antingen bosatt eller medborgare om det är fråga om en medlemsstat och ett av gemenskapens officiella språk. Den medlemsstat där köparen är bosatt kan kräva att avtalet upprättas även på språket i denna stat. Säljaren skall förse köparen med en översättning av avtalet på språket i den medlemsstat där den fasta egendomen är belägen. Också i detta fall måste språket vara ett av gemenskapens officiella språk.

Köparens rätt att frånträda avtalet

Köparen har enligt första strecksatsen i artikel 5.1 rätt att frånträda avtalet inom tio dagar från det att båda parterna undertecknat avtalet eller ett bindande föravtal. Om den

sista dagen för frånträddandet är en helgdag, skall tidsfristen utsträckas till den första arbetsdagen därefter.

Om avtalet vid tidpunkten för undertecknandet inte innehåller vissa sådana uppgifter som anges i bilagan till direktivet, har köparen enligt andra strecksatsen i artikel 5.1 i direktivet rätt att dra sig ur avtalet inom tre månader från undertecknandet. Om uppgifterna lämnas inom denna tid, börjar köparens tio dagars tidsfrist för frånträddande löpa från tidpunkten för överlämnandet av uppgifterna. Om uppgifterna i bilagan inte heller överlämnats inom tre månader, har köparen enligt tredje strecksatsen i 1 punkten i nämnda artikel efter den tidsperioden ännu en tio dagars tidsfrist för frånträddande.

Om köparen har för avsikt att utnyttja sin frånträdesrätt, skall han enligt artikel 5.2 på ett sätt som kan styrkas enligt nationell lagstiftning och enligt det förfaringssätt som anges i avtalet lämna den person som angetts i avtalet meddelande om detta före utgången av den aktuella tidsfristen. Av köparen kan härvid enligt artikelns 3 punkt krävas endast sådana kostnader i anslutning till ingåendet och frånträddandet av avtalet som avser sådana juridiska formaliteter som måste företas före utgången av tidsfristen för frånträddandet. Sådana kostnader skall anges i avtalet. Om frågan gäller tremånadersfristen för frånträddandet, kan enligt 4 punkten i artikeln inga kostnader krävas av köparen.

Medlemsstaterna skall enligt 6 artikeln i direktivet i sin lagstiftning föreskriva förbud mot förskottsbetalningar av köparen före utgången av den tidsfrist under vilken han kan frånträda avtalet.

Om köpet helt eller delvis finansieras med en kredit som säljaren beviljat eller om krediten beviljas av en tredje part på grund av en överenskommelse mellan den tredje parten och säljaren, upphör enligt artikel 7 i direktivet även kreditavtalet att gälla utan påföljd för köparen när denne utnyttjar sin rätt att frånträda avtalet. Medlemsstaterna skall enligt artikeln meddela närmare föreskrifter om återgången av kreditavtalet.

Övriga bestämmelser

Medlemsstaterna skall enligt artikel 8 föreskriva att villkor genom vilka en köpare avstår från sina rättigheter enligt direktivet eller genom vilka en säljare fritas från sitt ansvar inte skall vara bindande för köparen

enligt bestämmelser i nationell lagstiftning.

Medlemsstaterna skall enligt artikel 9 säkerställa att, oavsett vilken lagstiftning som är tillämplig, köparen inte berövas det skydd som ges genom direktivet, om den fasta egendom är belägen inom en medlemsstats territorium.

Medlemsstaterna skall enligt artikel 10 i direktivet i sin lagstiftning fastställa vilka följderna blir om direktivet inte följs.

Direktivets bilaga

Minst följande uppgifter, som anges i direktivets bilaga, skall ingå i avtalet:

a) avtalsparternas och egendomens ägares identitet och hemvist samt särskild information om säljarens rättsliga status vid tidpunkten för slutandet av avtalet,

b) den exakta karaktären av den rättighet som avtalet avser och villkoren för utövandet av rättigheten inom den medlemsstats territorium där den fasta egendomen är belägen, samt uppgift om huruvida villkoren har uppfyllts eller vilka villkor som återstår att uppfylla,

c) en tillförlitlig beskrivning av den fasta egendomen och dess läge, om det är fråga om en bestämd fast egendom,

d) om den fasta egendomen håller på att byggas:

1) hur långt bygget kommit,

2) en rimlig beräkning av när bygget kan vara färdigt,

3) numret på byggnadslov och den behöriga myndighetens kontaktuppgifter, om det är fråga om en bestämd fast egendom,

4) hur långt arbetet kommit med de tjänster som gör den fasta egendomen fullt användbar (gas, elektricitet, vatten och telefonanslutningar),

5) säkerheter för färdigställandet av den fasta egendomen och för återbetalning av betalningar samt villkoren för dessa säkerheter,

e) tjänster (belysning, vatten, underhåll, sophämtning) som köparen har tillgång till och villkoren för dessa,

f) gemensamma anläggningar såsom simbassäng och bastu samt villkoren för användningen av dem,

g) de principer som utgör grunden för underhåll, reparation, administration och förvaltning av egendomen,

h) närmare angivelse av den period inom

vilken den rätt som avtalet avser kan utövas och vid behov avtalets längd samt det datum då köparen kan börja utöva sin rätt,

i) priset på rätten enligt avtalet, en uppskattning av kostnaderna för användningen av de gemensamma anläggningarna och tjänsterna samt beräkningsgrunderna för de utgifter som anknyter till användningen av egendomen, till de obligatoriska lagstadgade utgifterna (t.ex. skatter och avgifter) samt till de administrativa kostnaderna (t.ex. förvaltning, underhåll och reparationer),

j) ett villkor om att köpet inte kommer att leda till andra avgifter, kostnader och skyldigheter än dem som individualiserats i avtalet,

k) huruvida det är möjligt att delta i ett bytes- eller ett vidareförsäljningssystem och eventuella kostnader för detta oberoende av om säljaren eller någon annan tredje part är arrangör,

l) upplysning om frånträdesrätten, omnämnande om den person till vilken brevet med frånträddandet skall sändas, samt övriga uppgifter om de förfaringssätt som anknyter till sändandet av brevet liksom även en angivelse av de kostnader som med stöd av artikel 5.3 kan krävas av köparen samt vid behov uppgifter om återgång av ett kreditavtal,

m) dag och plats för varje parts underskrift av avtalet.

De uppgifter som avses i punkterna a—g, i och l skall lämnas också i den handling som avses i artikel 3.1. Om avtalet inte innehåller de uppgifter som avses i punkterna a, b, c, d.1, d.2, h, i, k, l eller m i bilagan, förlängs tiden för frånträddande såsom föreskrivs i artikel 5.1.

1.3.2. Lagstiftning och praxis i de andra nordiska länderna

Inget nordiskt land har tidigare haft speciallagstiftning om tidsandelar. Lagstiftning som baserar sig på direktivet har beretts i alla de nordiska länderna, eftersom också Norge och Island måste sätta i kraft direktivet med stöd av avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

Marknaden av tidsdelade bostäder har i de övriga nordiska länderna varit klart mindre än i Finland. Konsumentproblemen har gällt främst utländska företags verksamhet. I motsats till Finland har man i de övriga nordiska länderna tagit i bruk flera tidsandelssystem

med olika juridiska grund.

I Sverige har besittningen av tidsdelade bostäder vanligtvis genomförts på basis av bostadsrättssystemet. Vissa tidsdelade objekt grundar sig på samäganderätt.

Den svenska konsumentombudsmannen kom 1988 överens med vissa utländska företag inom branschen om en fem dagars frånträdesrätt. Till en del beroende på detta minskade dessa företags intresse för den svenska marknaden och inget av dem verkar längre i Sverige.

I Norge finns endast fyra tidsdelade objekt. Två av dem grundar sig på samäganderätt. Det tredje tidsdelade objektet utgör en klubb som upprätthålls av ett aktiebolag. Bolaget överlåter till klubbens medlemmar nyttjanderättigheter som avser bestämda veckor och som antecknas i ett offentligt register. I det fjärde tidsdelade objektet har besittningsrätten bundits vid att aktier ägs i ett aktiebolag.

I Danmark är tre rättsliga former i bruk: samäganderätt, besittningsrätt som grundar sig på att aktier i ett aktiebolag ägs samt en avtalsbaserad nyttjanderätt som anknyter till ett medlemskap i en förening. I det sistnämnda systemet skall avtalsperioden vara minst 15 och högst 100 år.

Island saknar tidsdelade objekt. Några utländska företag som skulle bjuda ut andelar i utländska semester mål verkar inte heller där.

1.3.3. Lagstiftning i vissa av EU:s medlemsstater

Av EU:s medlemsstater har det i Frankrike, Portugal, Grekland och Storbritannien funnits speciallagstiftning om tidsandelar redan innan direktivet utfärdades. En reform av lagstiftningen med målet att direktivets krav uppfylls har redan genomförts i Storbritannien, men är alltjämt under beredning i de övriga nämnda länderna.

I Frankrike kan tidsandelssystemet grunda sig på en samäganderätt eller på att aktier eller andelar ägs i ett samfund. Lagen (Loi N. 86—18 du janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé) gäller enbart samfundsrettsliga system. I lagen ingår bestämmelser om bl.a. bildande av ett bolag, samfund som verkar med stöd av andelar, aktieägarnas rättigheter och skyldigheter, bolagets administrativa organ, köp av aktier

samt marknadsföring. Enligt lagen är det förbjudet att använda benämningen ägare för en innehavare av en andel, eftersom det är fråga om en besittningsrätt och inte en äganderätt till bostadslägenheten.

Lagen innehåller bestämmelser om marknadsföring och om lämnande av information, men säljaren har inte någon uttrycklig skyldighet att lämna information förrän köpet ingås. Köparen saknar frånträdesrätt.

Den *grekiska* lagen (30.10.1986/1652) är från år 1986. Rättigheten som avser en tidsandel definieras där som en hyresrätt till sin karaktär. Det är dock inte fråga om en sedvanlig hyresrätt, utan i den ingår också delar som är typiska för ett avtal om hotelltjänster. Avtalsperioden får vara minst 5 och högst 60 år. Lagen tillämpas även på andra avtal än på avtal mellan en konsument och en näringsidkare.

En notarius publicus skall bestyrka avtalet och det skall registreras i ett egendomsregister. Avtalet är ogiltigt, om formkraven åsidosätts.

Bestämmelser om ett avtals innehåll ingår i ett beslut av det grekiska inrikesministeriet. Avtalet skall innehålla bl.a. ett villkor om att grekisk lag tillämpas på avtalet och att de grekiska domstolarna har exklusiv behörighet i tvister som angår avtalet. Som en bilaga till avtalet skall finnas de bestämmelser om hyresvärdens och hyresgästens inbördes förhållande som turistmyndigheten granskat.

Endast en bestämd andel av bostäderna på semestermålen kan tas med i systemet med tidsandelar. De övriga semesterbostäderna skall vara i sedvanlig hotell- och logianvändning. Genom begränsningen har man velat säkerställa att servicenivån på semestermalet förblir tillräckligt hög. Tillsynen av verksamheten hör till turistmyndighetens uppgifter.

I *Portugal* stiftades en lag om tidsdelade bostäder redan 1981. Senast har den ändrats och kompletterats 1989 (18.4.1989/130). Lagen gäller både sakrättsliga och obligationsrättsliga arrangemang. Lagen tillämpas endast om bostäderna är byggda i turistsyfte.

Ett avtal skall undertecknas i närvaro av en notarius publicus och notarien bestyrker säljarens underskrift. Besittningsrätten registreras i ett egendomsregister. En oregistrerad rätt är inte bindande mot alla parter.

Avtalet skall vara i kraft tills vidare. Besittningsperioden skall vara minst sju dagar lång per år. Sådana system är förbjudna där

besittningsperioderna varierar under olika år. Lagen innehåller också bestämmelser om avtalets innehåll. Största delen av de uppgifter som skall anges i avtalet skall lämnas redan i samband med marknadsföringen. En underlåtelse att lämna uppgifter leder till att bötesstraff utdöms och att marknadsföringsmaterialet tas i beslag. Också enligt den portugisiska lagen är det förbjudet att benämna köparen ägare.

Köparen har en frånträdesrätt som är sju dagar lång. Köparen får inte förorsakas avgifter eller skyldigheter av frånträdet och de eventuella betalningar som uppburits i samband med ingåendet av avtalet skall återbetalas. Ett sådant villkor är ogiltigt genom vilket frånträdesrätten utesluts eller begränsas.

Turistmyndighetens tillstånd krävs för grundande av tidsandelsprojekt. Den lokala turistmyndigheten godkänner stiftelseurkunden, vars innehåll är noggrant definierat. Byggnaderna skall vara i en enda persons eller ett enda samfunds ägo. Objektets registrerade ägare ansvarar för administrationen och ordnandet av servicen. Av ägarna av tidsandelarna upp bärs ett vederlag, av vilket en del fonderas för reparationer och underhåll. Det tidsdelade objektets ägare skall ställa en säkerhet för att han uppfyller sina skyldigheter. Säkerheten skall till sitt belopp vara minst hälften av de årliga vederlagen.

Den *brittiska* lagen (Timeshare Act 1992/1941) är från 1992. De av direktivet föranledda ändringarna trädde i kraft den 29 april 1997. I lagen från 1992 reglerades endast köparens frånträdesrätt, varför verkställigheten av direktivet krävde att lagen kompletterades bl.a. med bestämmelser om informationsskyldighet för säljaren och om avtalets innehåll och språk. De i lagen införda tilläggen avviker inte i nämnvärd mån från bestämmelserna i direktivet.

Frånträdesperiodens längd var redan i lagen från år 1992 14 dagar, och detta har inte ändrats vid direktivets implementering. Innan avtalet ingås skall säljaren till köparen överlåta en särskild handling som innehåller anvisningar om hur frånträdesrätten skall användas och med vilken frånträdet kan ske. Handlingens formulär har fastställts i lagen. Om säljaren underlåter att överlåta handlingen, har köparen rätt att frånträda avtalet tills han vidtar åtgärder som utvisar att han godkänner avtalet. Brott mot bestämmelserna leder också till bötesstraff.

1.4. Bedömning av nuläget

Karakteristiskt för de tidsdelade bostäderna har varit marknadsföring med koncentration på visningar som lockar med förmåner och som eftersträvar att beslut snabbt fattas. Särskilt i fråga om vissa semestermål i Sydeuropa har medel som innebär exceptionell påtryckning under semesterresor använts mot personer för att få dem övertalade om att ingå ett köp.

Rikligt med problem har varit anknutna till de avtal som ingåtts utomlands. Vid avtalslutet har av köparna ibland krävts avsevärda penningssummor ofta i formen av växlar. Man har ofta låtit dem förstå att köpet kan frånträdas, om köparen så vill, men stora svårigheter har existerat i samband med genomförandet av frånträdandet och återbetalningen av pengarna. På grund av språksvårigheter har köparna inte alltid förstått karaktären av den rätt de skaffat sig eller innehållet i avtalet de ingått. Avtalsvillkoren har kunnat vara oskäligen med hänsyn till köparna. Dessutom har avtalen kunnat innehålla ett villkor om att en sådan lagstiftning som köparen inte känner till tillämpas på avtalet och om att en domstol, som med hänsyn till köparen är obekvä, har exklusiv behörighet i tvister som gäller avtalet. En lagstiftning som ofta tillämpats har varit lagen på ön Man och en domstol som ofta getts behörighet domstolen på ön Man.

De problem som förekommit i praktiken och den internationella karaktären av avtalen om tidsandelar ledde sedermera till ny lagstiftning på EU-nivå.

Också i Finland har det förekommit problem i marknadsföringen av tidsdelade bostäder och i de sätt på vilka avtal ingåtts, även om problemen inte varit lika betydande som utomlands. Branschens marknadsföringsmetoder har två gånger varit föremål för behandling i marknadsdomstolen. I båda fallen meddelade marknadsdomstolen näringsidkaren i fråga förbud som förenades med vite (MD 1992:14 och 1995:25).

De anvisningar om marknadsföringen som konsumentombudsmannen utfärdat har å sin sida klarlagt situationen och förbättrat köparnas rättsliga ställning. Genom anvisningarna har man kunnat påverka främst praxisen hos de inhemska företag som verkar på längre sikt och som eftersträvar att utveckla sina produkter. Inom branschen verkar även internationella företag som i syften som kan

ifrågasättas rör sig från ett land till ett annat. I deras förfaringsätt kan ingripas effektivt endast genom tvingande internationell lagstiftning.

2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

2.1. Allmänt

Syftet med propositionen är att nationellt sätta i kraft direktivet 94/47/EG, som redogjorts för i avsnitt 1.3.1. Det föreslås att bestämmelserna som behövs fogas till konsumentskyddslagen i ett nytt kapitel. Det är lämpligt att regleringen införs i konsumentskyddslagen, eftersom regleringens tillämpningsområde är detsamma som det allmänna tillämpningsområdet för konsumentskyddslagen. Bestämmelserna skall gälla förhållanden enbart mellan näringsidkare och konsument. Enligt förslaget skall tillsyns- och påföljdssystemet i 2 och 3 kap. konsumentskyddslagen gälla även för de föreslagna bestämmelserna. Också därför är det motiverat att foga regleringen till konsumentskyddslagen.

Direktivet har beretts särskilt med tanke på fritidsbostäder. Det har inte heller ansetts ändamålsenligt att utsträcka den nationella lagen till besittningsrättigheter baserade på tidsandelar i allmänhet, utan det föreslagna kapitlet skall gälla enbart marknadsföring och köp av tidsdelade bostäder.

Tillämpningsområdet för de föreslagna bestämmelserna skall vara en aning mer vidsträckt än direktivets tillämpningsområde. Direktivet gäller enbart sådana avtal som ingåtts för minst tre år och enligt vilka besittningsrätten är minst en vecka lång och årligen återkommande. Det har inte ansetts ändamålsenligt att i den nationella lagen ta in motsvarande begränsningar. Orsaken är en strävan att hindra att lagen kringgås, vilket skulle vara möjligt t.ex. om avtalets längd eller besittningsperioden förkortades just så mycket att minimtiden inte uppfylls.

2.2. Reglering av marknadsföringen

De föreslagna bestämmelserna om marknadsföring motsvarar i huvudsak direktivets innehåll. En näringsidkare skall över det tidsdelade objekt som han marknadsför upprätta en särskild handling, som skall innehålla den information som direktivet förutsätter.

Dock skiljer sig förslaget från direktivet på så sätt att information skall lämnas även om huruvida objektet hör till ett utbytes- eller vidareförsäljningssystem. Enligt direktivet skall denna information ingå först i avtalet.

Vid marknadsföring av tidsdelade bostäder är utbytesmöjligheten en central faktor och för många konsumenter ett viktigt valkriterium. Med hänsyn till konsumenterna är det ofta viktigt att få information också om hur andelen vid behov kan säljas vidare. Därför har det ansetts motiverat att grundläggande uppgifter om utbytesmöjligheterna och vidareförsäljningsarrangemangen lämnas redan i marknadsföringsskedet.

De tidsdelade bostäderna bjuds i allmänhet ut till försäljning under visningar eller försäljningstillställningar, till vilka konsumenterna inbjuds i marknadsföringsbrev som utgör direktreklam eller t.ex. genom att inbjudningar delas ut på gatan. Till förfarandet har anslutit sig drag som är betänkliga med hänsyn till konsumentskyddet. Inbjudningarna ges ofta mer effekt genom att konsumenten efter att tillställningen tagit slut får en gåva eller något annat pris som i förväg utlottats åt honom. Det huvudsakliga innehållet i en inbjudan har kunnat vara en presentation av gåvorna och anvisningar om hur de skall avhämtas. Om tillställningens egentliga syfte har endast ringa information ingått.

Därför föreslås i propositionen specialbestämmelser om visningar och försäljningstillställningar. Avsikten är att säkerställa att det på ett sakligt sätt framgår vilket syfte tillställningen har och att konsumenten också under tillställningen får tillräcklig information med tanke på beslutsfattandet. Direktivet saknar motsvarande bestämmelser. Förslaget grundar sig på marknadsdomstolens praxis.

2.3. Reglering av avtalsförhållandet

Avtalets form, språk och innehåll

De förslag som gäller avtalets form, språk och innehåll motsvarar direktivet med vissa preciseringar och kompletteringar.

Avtalet skall vara skriftligt och undertecknat av parterna. Det skall innehålla den information som räknas upp i direktivet. Köparen får välja såsom avtalets språk ett av språken i den stat där han är antingen bosatt eller medborgare om det är fråga om en stat som hör till Europeiska ekonomiska samar-

betsområdet (*EES-stat*). Dessutom skall köparen lämnas en översättning av avtalet på språket i den EES-stat där den tidsdelade bostaden är belägen. Enligt direktivet får den stat i vilken köparen bor kräva att avtalet alltid upprättas också på dess språk. Avsikten med bestämmelsen torde vara att behandlingen av eventuella tvister som uppstår på grund av avtalet underlättas i domstolarna eller hos myndigheterna i den stat där köparen bor. Med hänsyn till konsumentskyddet är bestämmelsen inte nödvändig och därför ingår den inte i propositionen.

Om kraven i fråga om avtalets form eller språk har åsidosatts, skall avtalet enligt förslaget inte binda köparen. Direktivet innehåller inga bestämmelser om påföljderna vid en underlåtelse att iaktta dessa krav, men enligt direktivets artikel 10 skall om påföljderna föreskrivas nationellt. En underlåtelse att iaktta formföreskrifterna leder visserligen även enligt direktivet till att avtalet blir ogiltigt, eftersom tiden för frånträdan enligt direktivet börjar löpa först vid undertecknandet av avtalet. Om alltså avtalet inte är skriftligt eller undertecknat, börjar inte tiden för frånträdan löpa, varför avtalet inte blir bindande för köparen.

Om avtalet till sitt innehåll är bristfälligt, har i förslaget köparens rätt att åberopa att avtalet inte är bindande — på samma sätt som i direktivet — tidsmässigt begränsats till tre månader och efter denna tid har köparen ännu den normala tiden för frånträdan till sitt förfogande. Förslaget avviker från direktivet på det sättet att påföljden gäller alla brister, medan den i direktivet har begränsats till en underlåtelse att lämna vissa uppgifter. I direktivet har påföljden inte utsträcks till att gälla brister i sådana uppgifter som gäller objektets gemensamma anläggningar och tjänster, ordnandet av underhållet och administrationen samt villkoret om att köparen inte orsakas andra kostnader och skyldigheter än de som nämns i avtalet. För objekt som är under byggnad gäller påföljden inte brister i uppgifterna som gäller byggnadslov och tillsynsmyndigheten, tidpunkten för när de grundläggande tjänsterna och de gemensamma anläggningarna blir färdiga samt säkerheterna.

Den föreslagna påföljden är avsedd som ett påtryckningsmedel för att säljaren skall uppfylla sin informationsplikt. Det har ansetts vara nödvändigt att utsträcka påföljden

till alla brister i avtalet för att man skall kunna säkerställa att köparen verkligen får tillräckliga uppgifter för sitt beslutsfattande. Detta kan inte heller ur säljarens synvinkel anses vara oskäligt, eftersom han genom att komplettera de bristfälliga uppgifterna kan avbryta köparens rätt att åberopa att avtalet inte är bindande.

Frånträdesrätten

Enligt förslaget har köparen rätt att inom viss tid frånträda avtalet också när det till sin form, sitt språk och sitt innehåll är oklanderligt. Tidsfristen för frånträdan är tio dagar. Förslaget motsvarar direktivet och regleringen i de övriga nordiska ländernas implementerande lagar.

Enligt direktivet skall ett meddelande om frånträdan ske bevisligen på det sätt som förutsätts i nationell lagstiftning. I förslaget krävs inte att meddelandet sker bevisligen, utan det räcker att meddelandet om frånträdan är skriftligt. Motsvarande förfarande iakttas vid hemförsäljning. Det har ansetts att det inte heller finns något behov av ett formellare förfarande vid köp av tidsdelade bostäder. Det åligger köparen att vid behov visa att meddelandet om frånträdan har lämnats eller sänts som sig bör innan tidsfristen löpt ut. Det har ansetts oskäligt, om köparen inte kunde åberopa ett meddelande som sänts i ett vanligt brev ens då det har kommit fram och tidpunkten för postningen ostridigt har utretts.

De övriga viktiga förslagen i anknytning till frånträdesrätten grundar sig direkt på direktivet. De gäller återgång av ett kreditavtal som är bundet till köpeavtalet, förbudet att av köparen ta emot betalning under tiden för frånträdan och köparens ansvar för vissa kostnader som uppstår på grund av frånträdan.

Köp som ingåtts under byggnadsfasen

Enligt punkt d.5 i direktivets bilaga skall näringsidkaren i både marknadsföringshandlingen och avtalet nämna om de säkerheter som tagits för färdigställandet för det tidsdelade objektet och för återbetalningen av erlagda betalningar. I direktivets artikeltext finns däremot inte några bestämmelser om skyldigheten att ställa säkerhet eller om säkerhetsarrangemang i övrigt. Detta har lett till ovetskap om huruvida det är fråga endast

om en informationsplikt eller om huruvida medlemsstaterna måste förskriva även om obligatoriska säkerhetsarrangemang.

Direktivet kan anses förutsätta att medlemsstaterna i sin lagstiftning sköter om även köparens skydd med tanke på säljarens insolvens. Då direktivet saknar närmare föreskrifter i saken, är utgångspunkten att medlemsstaterna själva kan besluta om hur skyddet i praktiken ordnas.

I de övriga nordiska ländernas implementerande lagar har det föreskrivits om säljarens skyldighet att ställa en insolvenssäkerhet. I Finland har det dock ansetts att det inte är ändamålsenligt att för handeln med tidsdelade bostäder skapa åtminstone liknande säkerhetssystem som i handeln med bostäder, eftersom risken för ekonomiska förluster inte är lika betydande i fråga om de tidsdelade bostäderna. Däremot föreslås i propositionen ett sådant arrangemang för betalning av köpepriset för ett köp under byggnadsfasen som motsvarar regleringen i lagen om bostadsköp (843/1994).

Om köparen innan bostaden har blivit färdig skall betala en del av köpepriset, får förskottsposterna enligt förslaget inte stå i disproportion till byggnadsprojektets olika faser vid tidpunkten för när varje post förfaller till betalning. Minst tio procent av köpepriset skall förfalla till betalning först då bostaden har blivit färdig. Syftet är att förhindra sådana situationer att köparens ekonomiska ställning skulle äventyras på grund av att värdet av byggnadsprojektet vid säljarens insolvens inte motsvarar de betalningsposter som erlagts. Det föreslagna arrangemanget har ansetts tillräckligt för att kraven i direktivet skall uppfyllas.

3. Propositionens verkningar

Propositionen har inga verkningar på den offentliga ekonomin.

De föreslagna bestämmelserna orsakar nya förpliktelser för de näringsidkare som tillhandahåller tidsdelade bostäder. Näringsidkarna måste upprätta skriftliga marknadsföringshandlingar som uppfyller kraven i lagen. Allt oftare än för närvarande torde man bli tvungen att upprätta och använda skriftliga standardavtal, som måste översättas även till främmande språk. Frånträdesrätten enligt förslaget ökar näringsidkarnas ekonomiska börda som föranleds av att kö-

parna frånträder avtalen, eftersom det inte längre är möjligt att uppbära ersättningar för frånträddandet enligt nuvarande praxis.

Alla förslag som orsakar kostnader grundar sig direkt på direktivet. Tilläggskostnaderna uppskattas dock inte vara betydande.

4. Beredningen av propositionen

Justitieministeriet tillsatte den 21 februari 1995 en arbetsgrupp som hade i uppgift att bereda ett förslag till den lagstiftning som är nödvändig för att direktivet 94/47/EG skall kunna sättas i kraft. Arbetsgruppens betänkande blev klart i maj 1996 och utlåtanden om det begärdes av 18 myndigheter och samfund. Ett sammandrag av utlåtandena har utarbetats vid justitieministeriet.

De allmänna åsikterna om arbetsgruppens betänkande var mycket positiva. Nästan alla remissinstanser ansåg att den föreslagna lagstiftningen är viktig och nödvändig förutom för konsumenterna också för branschen. Avvikande åsikter framfördes främst i fråga om längden av tiderna för frånträddandet och förfaringssätten i anslutning till frånträddandet.

De instanser som representerade konsumenterna och myndigheterna ansåg att de tidsfrister (tio dagar och tre månader) som anges i direktivet var för korta och ansåg dessutom att konsumenterna borde erhålla en särskild handling för frånträddandet på samma sätt som vid hemförsäljning. Vissa instanser som representerade näringslivet framförde att ett meddelande om frånträddande borde ske bevisligen. Näringslivets organisationer ansåg dessutom att betänkandets förslag om förbudet att ta emot betalningar grundade sig på en alltför snäv tolkning av direktivet. Enligt remissinstanserna skulle direktivet möjliggöra frivilliga reserveringsavgifter.

Den lagstiftning som behövdes för att genomföra direktivet bereddades samtidigt i alla de nordiska länderna. Flera samarbetsmöten hölls mellan de tjänstemän som svarade för beredningen. Genom samarbetet eftersträvade man att få den nordiska lagstiftningen i fråga om sina principer så enhetlig som möjligt.

Den fortsatta beredningen har skett som tjänsteuppdrag vid justitieministeriet.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslagen

1.1. Konsumentskyddslagen

6 kap. Hem- och postförsäljning

1 §. I paragrafens 1 mom. föreskrivs om den sju dagar långa frånträdesrätten som gäller vid hemförsäljning och postförsäljning. Enligt 10 § i det nya 10 kap. som föreslås fogas till lagen skall en köpare i ett köp av en tidsdelad bostad ha rätt att frånträda avtalet inom en frist på tio dagar. Denna bestämmelse skall gälla alla försäljnings-sätt. Tiden för frånträde enligt 6 kap. 1 § 1 mom. skall således inte längre tillämpas på köp av tidsdelade bostäder. Det föreslås därför att paragrafens 2 mom., där begränsningarna av kapitlets tillämpningsområde räknas upp, ändras så att en ny 5 punkt, enligt vilken bestämmelserna i kapitlet inte tillämpas på ett avtal om tidsdelade bostäder enligt 10 kap. tas in i momentet.

10 kap. Marknadsföring och köp av tidsdelade bostäder

1 §. *Kapitlets tillämpningsområde och definitioner.* Det föreslagna kapitlet gäller enligt 1 mom. marknadsföring av tidsdelade bostäder från näringsidkare till konsumenter samt sådana köp av tidsdelade bostäder där säljaren är en näringsidkare och köparen en konsument. En tidsdelad bostad definieras i 2 mom. Begreppen näringsidkare och konsument definieras i bestämmelserna i 1 kap. Av 1 kap. 1 § följer att kapitlets bestämmelser skall tillämpas också då en näringsidkare, t.ex. en fastighetsförmedlare, förmedlar tidsdelade bostäder till konsumenter. De föreslagna bestämmelserna i 10 kap. 3—5 § om näringsidkarens informationsplikt gentemot konsumenterna skall tillämpas också på en fastighetsförmedlare. Däremot är fastighetsförmedlaren inte ansvarig för att avtalet fullgörs, eftersom lagens nuvarande bestämmelser i 11 kap. 1 § om förmedlarens ansvar inte gäller fastighetsförmedlare. Deras ansvar bestäms på det sätt som föreskrivs i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling (686/1988).

Direktivets tillämpningsområde har på

motsvarande sätt begränsats till förhållanden mellan näringsidkare och konsumenter. Kapitlets tillämpningsområde är å andra sidan mer vidsträckt än direktivets tillämpningsområde. Av de orsaker som framförts i avsnitt 2.1. har tillämpningsområdet i likhet med direktivet inte begränsats till avtal som ingås för minst tre år och som berättigar till en minst en vecka lång årlig besittningsrätt.

I 2 mom. definieras de viktigaste begreppen som används i kapitlet. Med en tidsdelad bostad avses enligt momentets 1 punkt en byggnad eller en lägenhet som är avsedd för bostadsändamål och till vilken besittningsrätten är uppdelad i andelar vilka kan utnyttjas periodvis med bestämda eller bestämbara intervaller. En dylik andel benämns tidsandel.

Med tanke på kapitlets tillämpningsområde har det ingen betydelse hur tidsandelssystemet rättsligt är utformat. Det kan vara fråga om en besittningsrätt som grundar sig på att aktier ägs, vilket är vanligt i Finland, eller t.ex. på ett arrangemang som grundar sig på ett medlemskap i en förening, på en samäganderätt eller på en hyresrätt. Det är också utan betydelse om andelen ger rätt att besitta en individualiserad bostad eller om ägaren av andelen har möjlighet att alternera mellan olika bostäder som hör till systemet.

Enligt momentets 2 punkt avses med ett tidsdelat objekt den helhet som bildas av de tidsdelade bostäderna, de gemensamma anläggningar och områden som andelarnas ägare kan utnyttja samt de tjänster som anknyter till anläggningarna och tjänsterna. Det tidsdelade objektet kan t.ex. ha för gemensamt bruk en bastu, simbassäng, tennis- eller golfbana. Vanligtvis står också städtjänster och andra underhållstjänster till förfogande.

Avsikten med definitionen är att klarlägga tillämpningen av 3—5 § som gäller näringsidkarens informationsplikt. Enligt dessa bestämmelser skall näringsidkaren lämna bestämda uppgifter inte bara om den bostad som besittningsrätten direkt riktar sig mot utan också om det tidsdelade objekt där bostaden är belägen.

2 §. *Bestämmelsernas tvingande natur samt tillämpning av främmande stats lag.* Enligt 1 mom. är bestämmelserna i kapitlet

tvingande till förmån för konsumenten, om inte något annat uttryckligen föreskrivs. Principen är densamma som i lagens 5—9 kap. Också i direktivets artikel 8 förutsätts att det inte är möjligt att till nackdel för konsumenten avvika från bestämmelserna.

Om ett avtalsvillkor är ogiltigt, innebär detta att det är utan verkan i ett avtalsförhållande. Såväl en domstol som konsumentklagonämnden skall beakta villkorets ogiltighet *ex officio*.

I 2 mom. finns en lagvalsbestämmelse som grundar sig på direktivets 9 artikel. Avsikten med bestämmelsen är att säkerställa att konsumenten oberoende av tillämplig lag alltid får minst det skydd som direktivet erbjuder då den tidsdelade bostaden är belägen inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

Om avtalet om en tidsdelad bostad har anknytning till fler än en stat, bestäms den lag som skall tillämpas på avtalet för närvarande av lagen om tillämplig lag vid avtal av internationell karaktär (466/1988). Finland har undertecknat en konvention om anslutning till konventionen mellan Europeiska unionens medlemsstater om tillämplig lag för avtalsförpliktelser (*Romkonventionen*). Ratificeringen av anslutningsavtalet är under beredning. Avsikten är att lagen om tillämplig lag vid avtal av internationell karaktär upphävs samtidigt som Romkonventionen träder i kraft i Finland.

Både enligt lagen som är i kraft i Finland och Romkonventionen kan avtalsparterna avtala om den tillämpliga lagen (laghänvisning). Om konsumentavtal finns det specialbestämmelser som begränsar laghänvisningarna eller deras verkan. Enligt finsk lag gäller förbudet mot laghänvisningar dock inte avtal om sådan nyttjanderätt som begagnas endast utanför den stat där konsumenten har sitt hemvist. Bestämmelserna om konsumentavtal i Romkonventionen tillämpas endast på avtal om leverans av varor eller utförande av tjänster. Enligt en huvudregel är således laghänvisningar också i konsumentavtal möjliga då det är fråga om sådana avtal om nyttjanderätt till fast egendom som avses i det föreslagna kapitlet.

Om överenskommelse inte ingåtts om tillämplig lag, skall på avtalet enligt både den gällande finska lagen och Romkonventionen tillämpas lagen i den stat till vilken avtalet närmast anknyter. I avtal enligt det föreslagna kapitlet leder principen om den

närmaste anknytningen och de presumptionsregler som preciserar den normalt till att lagen i den stat tillämpas där den tidsdelade bostaden är belägen.

Bestämmelsen i momentet gäller sådana fall där den tidsdelade bostaden är belägen i en EES-stat, men lagen i någon annan än en EES-stat trots detta skall tillämpas på avtalet, t.ex. på grund av en laghänvisning. Också härvid skall enligt momentet på avtalet tillämpas bestämmelserna i det föreslagna kapitlet i den mån de ger konsumenten ett bättre skydd än vad som följer av lagen som annars skall tillämpas.

Bestämmelserna i det föreslagna kapitlet är således internationellt tvingande i de fall som avses i momentet. De tillämpas på ett avtal, oberoende av den lag som annars tillämpas, i alla de fall då de i en aktuell fråga leder till ett bättre slutresultat för konsumenten. Förmånlighetsjämförelsen görs separat för varje fråga i anslutning till ärendet. På ett avtal kan således tillämpas delvis lagen i en tredje stat och delvis bestämmelserna i det föreslagna kapitlet.

Bestämmelsen i momentet gäller endast ett val av den lag som skall tillämpas på avtalsförpliktelserna. Det är inte meningen att med stöd av bestämmelsen avgöra t.ex. frågan om vilken stats lag som tillämpas på internationell marknadsföring av tidsdelade bostäder.

3 §. *Marknadsföringshandling*. Enligt paragrafen skall näringsidkaren över det tidsdelade objektet upprätta en särskild marknadsföringshandling, som skall innehålla de uppgifter vilka anges i 4 § samt upplysning om hur konsumenten kan få ytterligare information. Bestämmelserna grundar sig på direktivets artikel 3.1. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att en konsument, som överväger att köpa en tidsdelad bostad, i tid får nödvändig information för sitt beslutsfattande.

Marknadsföringshandlingen kan vara en separat handling eller en del av det övriga marknadsföringsmaterialet. Om handlingen ingår i näringsidkarens mer omfattande marknadsföringsmaterial, skall uppgifterna vara lätt iakttagbara. Uppgifterna kan t.ex. placeras som ett separat avsnitt, så att de skiljer sig från det övriga materialet.

Enligt paragrafen skall vid marknadsföring av en tidsdelad bostad lämnas meddelande om handlingen samt om var och hur konsumenten kan få den. Motsvarande bestämmel-

se finns i direktivets artikel 3.3. En uppgift om handlingen och om var man kan få den skall ingå bl.a. i tidningsannonser, i övrig reklam samt i inbjudan till visningar och försäljningstillställningar.

På begäran skall näringsidkaren tillställa konsumenten handlingen. Det är inte möjligt att uppbära avgift för att handlingen tillställs konsumenten.

4 §. *Information som skall lämnas i marknadsföringshandlingen.* Bestämmelserna i paragrafen grundar sig på direktivets artikel 3.1 och på den förteckning som finns i direktivets bilaga.

Enligt 1 mom. 1 punkten skall i handlingen uppges säljarens namn och adress och, om säljaren inte äger det tidsdelade objektet, ägarens namn och adress samt utredning om säljarens och ägarens rättsliga ställning och inbördes förhållande. Bestämmelsen grundar sig på punkt a i direktivets bilaga, men är detaljerad.

Uppgiften om säljarens och ägarens rättsliga ställning innebär en upplysning om huruvida det t.ex. är fråga om ett aktiebolag, ett andelslag eller en förening. I fråga om säljarens och ägarens inbördes förhållande skall utredas på ett hurtant avtal eller annat arrangemang säljarens rätt att besitta objektet grundar sig.

Momentets punkt 2 motsvarar punkt b i direktivets bilaga. Enligt punkten skall först och främst det tidsdelade objektets karaktär utredas. Av handlingen skall således framgå att det är fråga om en tidsdelad besittningsrätt. Dessutom skall upplysning ges om på ett hurtant arrangemang besittningsrätten rättsligt grundar sig.

Enligt punkten skall också utredas de villkor som gäller för att rättigheten utnyttjas i den stat i vilken det tidsdelade objektet är beläget. I direktivet förutsätts det att dessa uppgifter lämnas enbart om medlemsstaterna. Med hänsyn till konsumentskyddet har det dock ansetts viktigt att uppgifterna lämnas oberoende av om objektet är beläget i en medlemsstat eller annanstans. Om villkoren inte har uppfyllts, skall det utredas till vilken del de ännu inte uppfyllts. Villkoren i punkten kan gälla t.ex. en myndighets tillstånd eller en registrering av besittningsrätten.

Enligt 3 punkten i momentet skall handlingen innehålla en detaljerad beskrivning av det tidsdelade objektet och de bostäder som finns tillgängliga. Också upplysning om var

objektet är beläget skall lämnas. Bestämmelsen motsvarar artikel 3.1 i direktivet samt punkt c i direktivets bilaga.

Beskrivningen av det tidsdelade objektet skall innehålla information om byggnaderna på området, tidpunkten för när de blivit färdiga, antalet våningar, uppvärmningssystemet, det huvudsakliga byggnadsmaterialet samt antalet bostäder i det tidsdelade objektet. I fråga om bostäderna skall lämnas meddelande bl.a. om antalet rum och arealer specificerade på bostadsutrymmen och andra utrymmen samt bostädernas huvudsakliga utrustningsnivå.

Enligt punkt 4 i momentet skall uppgifter lämnas om gemensamma anläggningar och tjänster samt villkoren för dem. Bestämmelserna motsvarar punkt e och f i direktivets bilaga. Tjänster som avses i punkten är enligt direktivet belysning, vatten, underhåll och sophämtning. Såsom exempel på gemensamma anläggningar nämns i direktivet simbassäng och bastu.

I handlingen skall bl.a. nämnas vilka tjänster som ingår i köpeavtalet och vilka som förutsätter ett separat avtal. Om t.ex. tiderna för en användning av de gemensamma anläggningarna har begränsats, måste upplysning lämnas också om sådana villkor.

Enligt punkt 5 i momentet skall det utredas hur underhållet av objektet samt dess administration och ledning har ordnats. Bestämmelsen motsvarar punkt g i direktivets bilaga. I handlingen skall t.ex. nämnas om underhållstjänsterna skaffas av ett utomstående bolag eller om det finns egen personal för detta ändamål. I fråga om administrationen av det tidsdelade objektet skall upplysning lämnas om vilka organ samfundet har, hur de väljs och hur en ägare av en andel kan utöva inflytande på beslutsfattandet inom samfundet.

Bestämmelserna i punkt 6 i momentet motsvarar punkt i i direktivets bilaga. Avsikten är att säkerställa att köparen i handlingen får information om alla kostnader som han kan orsakas förutom av att andelen skaffas också av att rättigheten ägs och utnyttjas.

Enligt punkten skall handlingen innehålla uppgifter om köpeprisen. Prisen på enskilda tidsandelar varierar mycket i praktiken beroende på vid vilken tidpunkt besittningsrätten kan utnyttjas. Priset påverkas också av vilka valbara tjänster eller nyttjanderättigheter till gemensamma anläggningar som tas med i

avtalet. Därför kan man inte förutsätta att marknadsföringshandlingen innehåller en heltäckande prislista över alla alternativ. Det kan anses tillräckligt att variationen av priset på t.ex. varje bostadstyp anges. Om det är fråga om ett aktieköp, skall i handlingen också anges beloppet av överlåtelseskatten.

Kostnaderna för att de gemensamma anläggningarna och tjänsterna utnyttjas kan i handlingen anges som en uppskattning. Uppskattningen skall grunda sig på den information som finns att tillgå vid tidpunkten för marknadsföringen och på en anteciperad utveckling av avgifterna.

I handlingen skall dessutom anges uppgifter om grunderna för en beräkning av de kostnader, såsom vederlag och lagstadgade avgifter, som anknyter till att en tidsdelad rättighet ägs eller utnyttjas. Vederlagen omfattar i allmänhet de kostnader som orsakas av samfundets administration samt av underhåll och reparation av dess byggnader. Lagstadgade avgifter kan vara skatter eller andra offentligt rättsliga avgifter. Om ägarna av andelarna svarar för sådana kostnader som orsakas av osålda bostäder, skall också detta omnämnas i handlingen.

Enligt punkt 7 i momentet skall handlingen innehålla en utredning om huruvida objektet hör till ett utbytes- eller vidareförsäljningssystem, vem som handhar systemet och vilka kostnader som konsumenten orsakas av att han utnyttjar systemet. Bestämmelsen motsvarar punkt k i direktivets bilaga, även om informationen enligt direktivet inte behöver ingå i marknadsföringshandlingen utan först i avtalet. Av de orsaker som framförts i avsnitt 2.2. har det dock ansetts viktigt att grundläggande information om utbytes- eller vidareförsäljningssystemet lämnas redan i marknadsföringshandlingen.

Bestämmelserna i punkt 8 i momentet motsvarar med vissa preciseringar punkt l i direktivets bilaga. Handlingen skall enligt punkten innehålla en utredning om köparens frånträdesrätt enligt 10 § och om förbudet enligt 13 § mot att under tiden för frånträddandet ta emot köparens betalningar. Direktivet kräver inte uttryckligen att den sistnämnda omständigheten nämns. Eftersom förbudet emellertid väsentligen anknyter till frånträdesrätten, har det ansetts nödvändigt att det lämnas information också om det.

I handlingen skall dessutom anges till vem, hur och inom vilken tid meddelande

om frånträddande skall lämnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att köparen får de anvisningar som han behöver för att kunna förfara enligt 10 och 11 §. Dessutom skall upplysning lämnas om vilka kostnader frånträddandet kan orsaka köparen enligt 14 §.

Enligt punkt 9 i momentet skall uppgift lämnas om att ett kreditavtal återgår enligt 12 §, om köpeavtalet frånträds. Föreskriften motsvarar punkt l i direktivets bilaga.

Paragrafens 2 mom. gäller den ytterligare information som skall lämnas om ett sådant tidsdelat objekt som är under byggnad. Bestämmelserna motsvarar i huvudsak punkt d i direktivets bilaga.

Enligt punkt l i momentet skall i handlingen anges byggnadsfasen och den uppskattade tidpunkten för när objektet blir färdigt. Punkten motsvarar punkt d.1 och d.2 i direktivets bilaga. Informationen skall motsvara situationen vid tidpunkten för marknadsföringen. Näringsidkaren skall således sköta om att informationen i handlingen hålls aktuell.

Enligt punkt 2 i momentet skall anges när sådana tjänster som är nödvändiga med hänsyn till boendet, såsom gas, elektricitet, vatten och telefonanslutningar, kan användas. Punkten motsvarar punkt d.4 i direktivets bilaga.

Enligt punkt 3 i momentet skall anges byggnadslovens nummer samt den myndighets namn och adress som beviljat tillståndet. Punkten motsvarar punkt d.3 i direktivets bilaga.

Enligt punkt 4 i momentet skall i handlingen ingå uppgifter om de säkerheter som skall trygga köparen och villkoren för utnyttjande av dem. Om det inte finns någon säkerhet, skall en upplysning lämnas även om detta och om det arrangemang för betalning av köpepriset i förskott som bestäms enligt 15 §. Bestämmelserna grundar sig på punkt d.5 i direktivets bilaga.

I fråga om säkerheten skall anges dess användningsändamål, dvs. om den har ställts för färdigställandet av det tidsdelade objektet eller för återbetalning av betalningar som köparen har erlagt i förskott. Dessutom skall uppges vem som ställt säkerheten, säkerhetsformen, säkerhetens belopp och villkoren för att den utnyttjas.

Under byggnadsfasen är det i allmänhet omöjligt att lämna säker information om utbytes- och vidareförsäljningssystemen en-

ligt 1 mom. 7 punkten. Enligt 2 mom. 5 punkten skall även i sådana fall anges huruvida det finns planer på att ansluta objektet till systemen.

5 §. *Visning eller försäljningstillfälle*. Paragrafen gäller utbud av tidsdelade bostäder till konsumenter personligen under visnings- eller försäljningstillställningar. Bestämmelserna saknar grund i direktivet, men de har ansetts nödvändiga på de grunder som angetts i avsnitt 2.2.

En konsument kan i ett marknadsföringsbrev som utgör direktreklam, per telefon eller på annat sätt bjudas in till en visning eller försäljningstillställning. Enligt 1 mom. skall av näringsidkarens inbjudan tydligt framgå syftet med tillställningen, dvs. att det är fråga om marknadsföring av tidsdelade bostäder och att sådana bostäder under tillställningen bjuds ut till salu. Om de som anländer till visningarna ges löften om gåvor och lotterivinster, får erhållandet av dem inte anges som det huvudsakliga syftet med tillställningen och presentationen av gåvorna får inte utgöra det dominerande innehållet i inbjudan.

Inbjudan skall dessutom innehålla de viktigaste uppgifterna om den tidsdelade rättighetens karaktär, om andelarnas köpepris och övriga kostnader samt om det tidsdelade objektet. Lika detaljerad information om dessa omständigheter behöver inte anges i inbjudan som i marknadsföringshandlingen enligt 3 §. I inbjudan kan ingå t.ex. en kort redogörelse för vad som avses med en tidsandel, exempel på priser och kostnader för nyttjandet, såsom vederlag, samt en generell beskrivning av det tidsdelade objektet.

Av 3 § i kapitlet följer att i inbjudan skall ingå upplysningar om marknadsföringshandlingen och om var och hur den kan fås.

Enligt 2 mom. skall konsumenten ha en möjlighet att när som helst under tillställningen få marknadsföringshandlingen. Det har varit karakteristiskt för utbudet av tidsdelade bostäder att konsumenten övertalas att fatta sitt köpbeslut under visningen. Syftet med momentet är att säkerställa att konsumenten får saklig och tillräcklig information före beslutsfattandet.

Enligt momentet skall handlingen finnas tillgänglig åtminstone på det språk på vilket inbjudan till tillställningen har skett. Det är möjligt att de utländska näringsidkare som i Finland ordnar försäljningstillställningar underlåter att i förväg låta översätta sina mark-

nadsföringshandlingar till finska och svenska, utan kraven som gäller avtalsspråket enligt 6 § 2 mom. uppfylls först vid avtalsslutet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det under sådana visningar och försäljningstillställningar vilka ordnas i Finland finns tillgång till en marknadsföringshandling på finska eller svenska åtminstone i de fall då konsumenten på dessa språk har bjudits in till tillställningen.

6 §. *Avtalets form och språk*. Ett köpeavtal skall enligt 1 mom. upprättas skriftligen och undertecknas av parterna. Bestämmelsen motsvarar första strecksatsen i direktivets artikel 4 och punkt m i direktivets bilaga. I 7 kap. föreskrivs om formen och innehållet av ett sådant kreditavtal som avses i 12 § och som eventuellt ingås i samband med köpet. Också dessa bestämmelser baserar sig på gemenskapslagstiftningen, nämligen på rådets direktiv om tillnärmning av medlemsstaternas lagar och andra författningar om konsumentkrediter (87/102/EEG).

Bestämmelserna i 2 mom. om det språk som skall användas i avtalet motsvarar andra och tredje strecksatsen i direktivets artikel 4. Av orsaker som redogjorts för i avsnitt 2.3. saknas i förslaget direktivets fakultativa bestämmelse om att avtalet alltid skall upprättas även på språket i den stat där köparen har sitt hemvist.

Bestämmelserna i momentet gäller språket i både köpeavtalet och det kreditavtal som är bundet vid köpeavtalet. Avtalet skall upprättas på ett av språken i den stat där köparen är antingen bosatt eller medborgare. Köparen har rätt att välja på vilket språk avtalet upprättas. Det valda språket skall dock vara ett av gemenskapens officiella språk eller norska eller isländska. Officiella språk i EU är engelska, spanska, holländska, italienska, grekiska, portugisiska, franska, svenska, tyska, finska och danska. Om den tidsdelade bostaden är belägen i någon annan EES-stat än i den stat på vars språk avtalet upprättas, skall säljaren dessutom lämna köparen en översättning av avtalet till språket i den stat där bostaden är belägen. Översättningen skall vara utförd eller bestyrkt av en auktoriserad translator.

T.ex. en irländsk medborgare som bor i Finland får som avtalsspråk välja finska, svenska eller engelska. En medborgare i USA som bor i Finland kan däremot enbart välja finska eller svenska, eftersom den stat där han är medborgare inte är en EES-stat.

Om påföljderna vid en försummelse att iaktta kraven om avtalets form och språk föreskrivs i 9 §.

7 §. *Marknadsföringshandlingen som en del av avtalet.* Paragrafens bestämmelser grundar sig på artikel 3.2 i direktivet. Marknadsföringshandlingen utgör enligt paragrafen en del av köpeavtalet. Gentemot säljaren kan köparen alltså direkt åberopa informationen i marknadsföringshandlingen. Avtalsparterna kan dock inbördes avtala något annat om avtalets innehåll. Ett dylikt avtal måste vara uttryckligt.

Säljaren får ensidigt ändra uppgifterna i handlingen endast under de förutsättningar som anges i paragrafen. En ändring är möjlig, om den beror på en sådan omständighet utanför säljarens kontroll som han i förväg inte skäligen har kunnat beakta. Dylika omständigheter kan t.ex. vara ändringar i sådana lagstadgade avgifter, såsom skatter och offentliga avgifter, som angetts i handlingen.

Säljaren skall informera köparen om ändringen innan avtalet sluts. Om så inte har skett anses avtalet ha ingåtts enligt de uppgifter som nämns i handlingen.

Uppgifterna i marknadsföringshandlingen samt ändringarna i dem skall enligt paragrafen anges i avtalet. Om marknadsföringshandlingen har upprättats på det språk som avtalet enligt 6 § 2 mom. skall upprättas på, kan den t.ex. tas in som bilaga i avtalet. Ändringarna skal anges oberoende av om parterna avtalat gemensamt om dem eller om de ensidigt har meddelats av säljaren.

Om avtalet inte till sitt innehåll uppfyller kraven enligt paragrafen, blir föreskrifterna i 9 § tillämpliga.

8 §. *Avtalets övriga innehåll.* Paragrafen gäller omständigheter som utöver informationen i marknadsföringshandlingen och informationen om ändringarna i den enligt 7 § skall nämnas i avtalet.

I avtalet skall enligt 1 mom. 1 punkten nämnas köparens namn och adress. Bestämmelsen baserar sig på punkt a i direktivets bilaga.

Enligt punkt 2 i momentet skall anges datumet då besittningsrätten inleds, samt en exakt uppgift om de tidsperioder då bostaden kan utnyttjas. Bestämmelserna motsvarar punkt h i direktivets bilaga.

En exakt angivelse av tidsperioden förutsätter att förutom veckodagen även klockslaget anges för när nyttjanderätten till bostaden inleds och upphör.

Enligt punkt 3 skall i avtalet nämnas köpepriset samt betalningstidtabellen enligt 15 §, om den tidsdelade bostaden vid köpslutet är under byggnad och om det har avtalats att köpepriset eller en del av det skall betalas innan byggnaden blivit färdig. Kraven baserar sig på punkt i och d.5 i direktivets bilaga. Om dessa omständigheter skall enligt 4 § även lämnas information i marknadsföringshandlingen. Informationen i handlingen är till sin karaktär allmän. I avtalet är det därför nödvändigt att särskilt ange det köpepris och den tidtabell för betalningen om vilka individuellt överenskommits.

Enligt punkt 4 skall anges dagen och platsen för undertecknandet separat för både säljaren och köparen. Bestämmelsen motsvarar punkt m i direktivets bilaga.

Av avtalet skall enligt 2 mom. framgå att avtalet inte ger upphov till andra avgifter, kostnader eller förpliktelser för köparen än de som har individualiserats i avtalet. Momentet motsvarar punkt j i direktivets bilaga. Bestämmelsen innebär att alla villkor som gäller köparens förpliktelser skall tas in i det skriftliga avtalet. Muntliga villkor som ökar köparens förpliktelser är ogiltiga. Däremot är det möjligt att på ett giltigt sätt också muntligen avtala om säljarens förpliktelser.

I 9 § föreskrivs om en försummelse att iaktta kraven i paragrafen.

9 §. *Underlåtelse att iaktta kraven på avtalets form, språk och innehåll.* Paragrafen grundar sig delvis på direktivets artikel 10, enligt vilken medlemsstaterna skall föreskriva om påföljderna vid en underlåtelse att iaktta bestämmelserna i direktivet, och delvis på artikel 5.1 och 5.4.

Enligt 1 mom. är ett avtal som inte uppfyller kraven i 6—8 § inte bindande för köparen. Trots sina brister är avtalet bindande för säljaren och köparen kan kräva att säljaren fullgör avtalet.

Avtalet binder således inte köparen, om det inte är skriftligt eller undertecknat av vardera parten såsom anges i 6 § 1 mom. Köparen är inte heller bunden av ett sådant avtal som inte är upprättat på det språk som köparen valt eller som inte översatts såsom anges i 6 § 2 mom.

Köparen kan åberopa att avtalet inte är bindande även på den grunden att avtalet inte innehåller den information som avses i 7 och 8 §. Dock har påföljderna vid en underlåtelse att iaktta dessa bestämmelser be-

gränsats tidsmässigt sett. Bestämmelserna har sin grund i andra strecksatsen i direktivets artikel 5.1, men skyddet av köparen är såsom har angetts i avsnitt 2.3. något mer omfattande än enligt direktivet.

Om köparen vill åberopa att avtalet inte är bindande på grund av att avtalet är bristfälligt till sitt innehåll, skall han lämna säljaren meddelande om detta senast tre månader och tio dagar efter den dag då avtalet undertecknades. Om detta inte sker, blir avtalet efter tidsfristens utgång trots sina brister bindande för köparen.

Några särskilda krav har inte uppställts på meddelandets form. Meddelandet kan i motsats till ett meddelande om frånträdande enligt 11 § vara även muntligt.

Om säljaren innan köparen har åberopat att avtalet inte är bindande korrigerar det så att det motsvarar kraven, har köparen enligt 2 mom. en frånträdesrätt enligt 10 § från den dag då han fick det korrigerade avtalet. Korrigeringsmöjligheten gäller alla krav som ställts på avtalet enligt 6—8 §.

Paragrafens 3 mom. gäller verkningarna av att avtalet förfaller. I direktivet finns för dylika situationer endast en bestämmelse: artikel 5.4. När informationsplikten har försumrats kan, enligt artikeln, av köparen inte ens krävas de rättsliga kostnader som köparen i övrigt i frånträdessituationer ansvarar för. För klarhetens skull har det i momentet ansetts nödvändigt att det mer fullständigt förskrivs om verkningarna av att avtalet förfaller.

Enligt momentet skall säljaren till köparen utan dröjsmål återbetala de betalningar som han har fått samt dessutom betala ersättning för de offentligrättsliga avgifter som betalats enligt 14 §. På de belopp som skall återbetalas skall ränta betalas enligt den räntesats som anges i 3 § 2 mom. räntelagen (633/1982) från den dag då prestationen mottogs. En motsvarande bestämmelse om verkningarna av hävning av ett köp finns i 65 § 2 mom. köplagen. Eftersom det i den föreslagna paragrafen är fråga om bestämmelser av sanktionsnatur vilka framhäver säljarens förpliktelser, ingår inte i paragrafen några sådana bestämmelser som motsvarar bestämmelserna i 65 § 1 mom. köplagen om köparens skyldighet att ersätta erhållen vinst eller annan nytta.

Enligt 3 § 2 mom. räntelagen skall ränta betalas enligt en räntefot som vid den ifrågasvarande tidpunkten svarar mot den referens-

ränta som Finlands Bank fastställt. Finlands Bank fastställer årligen i december för följande kalenderår den referensränta som avses i bestämmelsen.

10 §. *Köparens rätt att frånträda köpet.* Enligt 1 mom. har köparen rätt att frånträda köpet under en frånträdestid på tio dagar. Bestämmelsen grundar sig på artikel 5.1 i direktivet. Tiden för frånträddandet börjar löpa då både köparen och säljaren har undertecknat avtalet. Köparen behöver inte ange någon orsak för frånträddandet. Frånträdesrätten är alltså inte bunden t.ex. vid säljarens avtalsbrott. Säljaren är också under tiden för frånträddandet bunden vid avtalet och kan t.ex. inte bjuda ut samma andel till andra köparkandidater.

Frånträddandet är en rätt som tillkommer köparen och säljaren kan inte kräva att få någon som helst gottgörelse eller ersättning för att den utnyttjas. Detta framgår av 14 §, som gäller sådana avgifter som är offentlig-rättsliga till sin karaktär och som köparen maximalt kan bli skyldig att bära i frånträdessituationer.

Bestämmelsen i 2 mom. om hur tiden för frånträddandet beräknas är till sitt innehåll identisk med 6 kap. 3 § 2 mom. som tillämpas på hem- och postförsäljning. På samma sätt beräknas tidsfristerna även enligt den lag om beräkning av laga tid (150/1930) som gäller förfarande i domstolar och inför myndigheter. Också enligt första strecksatsen i direktivets artikel 5.1 förlängs tiden för frånträddandet till den närmast följande vardagen, om den sista dagen för frånträddandet är en helgdag.

11 §. *Meddelande om frånträdande.* Enligt 1 mom. skall köparen lämna ett skriftligt meddelande om frånträddandet. Bestämmelsen motsvarar det förfarande som iakttas vid hemförsäljning och skiljer sig i viss mån från artikel 5.2 i direktivet. Grunderna för en avvikande reglering har angetts i avsnitt 2.3.

Meddelandet om frånträddandet skall lämnas säljaren eller den vars namn och adress för detta ändamål finns angivna i marknadsföringshandlingen. Några särskilda krav har inte uppställts på hur meddelandet tillställs dessa personer. Meddelandet kan t.ex. lämnas mottagarens personligen eller sändas per post eller fax.

Köparen får upprätta meddelandet om frånträddandet på samma språk som avtalet enligt 6 § 2 mom. är upprättat på. Direktivet saknar uttryckliga bestämmelser om språket

i meddelandet om frånträdan. Dock finns det motiv för att samma rätt att välja språk som gäller vid ingående av ett avtal skall gälla även då avtalet frånträds.

I 2 mom. finns det en bestämmelse om att risken för att det meddelande om frånträdan som köparen sänt inte kommer fram ligger hos mottagaren. Om köparen har lämnat eller sänt meddelandet om frånträdan på ett ändamålsenligt sätt före utgången av tiden för frånträdan, får han enligt momentet återropa meddelandet, även om det försenas eller försvinner i posten. Bestämmelsen baserar sig på artikel 5.3 i direktivet. En motsvarande bestämmelse om det meddelande om fel eller meddelande om att avtalet hävs som konsumenten sänder ingår i 11 kap. 1 c § i den nuvarande lagen.

12 §. *Återgång av ett kreditavtal.* Bestämmelserna i paragrafen om återgången av ett kreditavtal som anknyter till köpet grundar sig på artikel 7 i direktivet. Bestämmelserna gäller enbart s.k. nyttighetsbundna krediter där köpeavtalet och den beviljade krediten står i direkt samband med varandra. I paragrafen har dessa krediter definierats på samma sätt som i definitionen av nyttighetsbunden kredit i 7 kap. 2 § 3 punkten. Paragrafen gäller således inte sådan finansiering som köparen själv skaffat, t.ex. ett sedvanligt banklån.

Ett kreditavtal som avses i paragrafen återgår automatiskt då köparen frånträder köpet. Kreditavtalet återgår på motsvarande sätt, om köpeavtalet förfaller enligt 9 §.

Karakteristiskt för de nyttighetsbundna krediter som avses i paragrafen är att säljaren deltar i finansieringsarrangemangen. Därför har det inte ansetts nödvändigt att köparen åläggs en skyldighet att separat lämna kreditgivaren meddelande om att köpet frånträts eller förfallit. Det åligger säljaren att sköta om att kreditgivaren får den behövliga informationen.

Eftersom förbudet mot att ta emot betalningar enligt 13 § gäller även kreditgivare, leder återgången av ett kreditavtal normalt inte till något behov att återbetala prestationerna. Ett sådant behov kan däremot uppstå då köpeavtalet förfaller enligt 9 §. Enligt paragrafen skall kreditgivaren utan dröjsmål återbetala de betalningar som eventuellt uppburits av köparen, såsom t.ex. kostnader för beviljande av krediten, amorteringar och ränteposter. Om köparen för krediten har betalat stämpelskatt, som är en avgift som

avses i 14 §, skall säljaren enligt 9 § betala ersättning för den.

Har köparen lyft krediten, skall han naturligtvis återbetala detta belopp till kreditgivaren. Denna situation är visserligen exceptionell, eftersom köparen i regel inte kan lyfta en nyttighetsbunden kredit, utan säljaren får den direkt till godo med stöd av ett avtal mellan kreditgivaren och säljaren.

13 §. *Förbud att ta emot betalningar under tiden för frånträdan.* Enligt paragrafen är det förbjudet för säljaren att ta emot köpepriset, en del därav eller någon annan sådan betalning som grundar sig på köpeavtalet innan tiden på tio dagar för frånträdan löpt ut. På motsvarande sätt får kreditgivaren inte under tiden för frånträdan av köparen ta emot en prestation som grundar sig på kreditavtalet enligt 12 §. Bestämmelserna grundar sig på artikel 6 i direktivet. Avsikten är att användningen av frånträdesrätten tryggas så att köparen inte behöver vara rädd för att han förlorar de pengar som han betalat.

Förbudet gäller också en betalning som köparen på eget initiativ erbjuder. Parter som verkar för säljarens eller kreditgivarens räkning, såsom en förmedlare eller ett marknadsföringsbolag, får inte heller ta emot köparens betalningar under tiden för frånträdan.

Med köparens betalning avses i paragrafen alla betalningar oberoende av om de benämns reservationsavgifter, regleringsprovisioner eller administrationsavgifter. Med stöd av 14 § kan köparen dock bli skyldig att under tiden för frånträdan betala andra parter än säljaren eller kreditgivaren vissa offentligt rättsliga avgifter.

Paragrafen hindrar inte parterna från att avtala om att köpepriset eller en del därav deponeras hos en tredje part, t.ex. på ett bankkonto. Villkoren för depositionen måste dock vara sådana att skyddet för köparen enligt paragrafen inte kan kringgås. Depositionen kan t.ex. göras på ett spärrat konto, från vilket säljaren kan lyfta den några dagar efter att tiden för frånträdan löpt ut, om köparen inte har förbjudit överlåtelse av depositionen till säljaren. Köparen skall givetvis underrättas om denna sin rättighet.

Ett uppsåtligt brott mot förbudet i paragrafen är straffbelagt enligt 11 kap. 1 §.

14 §. *Kostnader som orsakas av frånträdan.* Om köparen frånträder köpet, är han enligt paragrafen skyldig att betala endast

sådana avgifter vilka enligt den lag som tillämpas på avtalet skall betalas innan tiden för frånträdet löper ut och vilka beror på de formaliteter som skall företas eller i övrigt är offentlighetsrättsliga till sin karaktär. Paragrafen grundar sig på artikel 5.3 i direktivet. Som sådana kostnader nämns i direktivet kostnader som i enlighet med nationell lagstiftning uppkommit som en följd av att avtalet slutits och frånträts och som anknyter till juridiska formaliteter.

I vissa av EU:s medlemsstater måste ett avtal om tidsandelar och också ett föravtal undertecknas hos en notarius publicus, som bestyrker riktigheten av underskrifterna. Dessutom kan kravet vara att besittnings- eller nyttjanderättigheterna antecknas i ett offentligt register. I allmänhet uppbärs avgifter för notarius' intyg eller registrering. I Finland är köpen av tidsdelade bostäder i praktiken köp av lös egendom (aktier) och några motsvarande formkrav finns inte. För överlåtelsen av aktier uppbärs däremot överlåtelseskatt och för krediterna stämpelskatt, vilka är sådana offentlighetsrättsliga avgifter som avses i paragrafen.

15 §. *Betalning av köpesumman under byggnadsfasen.* Syftet med paragrafen är att skydda köpare för den händelse att säljaren blir insolvent och paragrafen uppfyller kraven i punkt d.5 i direktivets bilaga. Paragrafens förhållande till direktivet har närmare granskats i avsnitt 2.3. Till sitt innehåll motsvarar paragrafen bestämmelserna i 4 kap. 29 § 2 mom. och 3 mom. 1 satsen lagen om bostadsköp.

Paragrafen gäller den situationen då föremålet för köpet är en tidsdelad bostad under byggnad och det avtalas att köpepriset till någon del skall betalas innan bostaden blivit färdig och byggnadstillsynsmyndigheten godkänt bostaden för användning. Härvid får förskottsposterna av köpepriset inte vara så stora att de står i disproportion till värdet av säljarens prestation vid förfallotidpunkten för posterna.

Betalningstidtabellen för köpepriset måste uppgöras så att beloppet av förskottsbetalningarna följer framskridandet av byggnadsprojektet. I praktiken är det dock omöjligt att koppla samman tidtabellen för hur posterna för köpepriset förfaller till betalning och hur byggnadsarbetena framskrider på så sätt att de betalade posterna och varje skede av byggnadsprojektet exakt skulle motsvara varandra. Motsvarigheten kan dock förverk-

ligas på så sätt att en klar och fortlöpande obalans i fråga om prestationerna inte uppstår till skada för köparen.

Enligt andra satsen i paragrafen får av köpepriset minst tio procent krävas att betalas först då bostaden har godkänts för användning och då köparen har haft en skälig möjlighet att undersöka den. Andelen i procent beräknas utgående från det totala köpepriset enligt köpebrevet. Med en skälig möjlighet avses bl.a. att man med köparen skall försöka komma överens om tidpunkten för granskningen.

Om köparen låter bli att utnyttja sin granskningsmöjlighet, även om det har funnits skälig möjlighet till granskning, får köparen avkrävas betalning av den sista raten av köpepriset.

16 §. *Tillämpning av bestämmelserna om konsumentköp.* Vad som föreskrivs i 5 kap. om konsumentköp gäller enligt paragrafen i tillämpliga delar också köp av tidsdelade bostäder. Kapitlet innehåller bestämmelser om varans avlämnande, risken för varan, säljarens dröjsmål, fel i varan, köparens dröjsmål med betalningen samt påföljderna vid dessa avtalsbrott. Dessa frågor regleras inte i direktivet. Enligt artikel 1 i direktivet har medlemsstaterna dock rätt att föreskriva om också andra omständigheter i anslutning till avtal om tidsandelar än säljarens informationsplikt och köparens frånträdesrätt, vilka regleras i direktivet.

Eftersom köpen av tidsdelade bostäder i praktiken är köp av lös egendom, blir köplagen för närvarande tillämplig. Köplagens bestämmelser motsvarar i fråga om sina principer långtgående bestämmelserna i 5 kap. Köplagen är dock i sin helhet dispositiv, medan bestämmelserna i 5 kap. är tvingande till förmån för köparen. Den mest betydande ändring som orsakas av paragrafen i jämförelse med nuläget är att det lagstadgade skyddet för köparen inte kan försvagas genom avtal.

17 §. *Påföljder vid brott mot vissa bestämmelser.* Paragrafen anknyter till direktivets artikel 10 där medlemsstaterna förpliktas att i sin lagstiftning föreskriva påföljder vid försummelse att iakttä bestämmelserna i direktivet.

Brott mot bestämmelserna om marknadsföring av tidsdelade bostäder, om ingående av avtal, om förbudet att ta emot förskottsbetalningar och om betalning av köpepriset under byggnadsfasen kan enligt paragrafen

leda till ett förbud som förenas med vite. Principen är densamma som i 2 kap. 7 § om reglering av marknadsföring och 3 kap. 2 § om reglering av avtalsvillkor. Också i de fall som avses i paragrafen skall förbudet meddelas och vitet utsättas såsom föreskrivs i 2 och 3 kap. Förutom dessa bestämmelser blir även specialbestämmelserna i lagen om konsumentombudsmannen och i lagen om marknadsdomstolen tillämpliga.

Konsumentombudsmannen handhar tillsynen av marknadsföringen med hänsyn till konsumentskyddet med stöd av 2 kap. 10 § och på motsvarande sätt tillsynen av avtalsvillkoren med stöd av 3 kap. 4 §. Tillsynskompetensen skall också utsträckas till regleringen i det föreslagna 10 kap.

11 kap. Straffstadganden

1 §. Det föreslås till paragrafen ett tillägg enligt vilket också den som med uppsåt tar emot en betalning som är förbjuden enligt 10 kap. 13 § skall dömas för konsumentskyddsφέelse. Straffhotet är böter. Också detta stadgande anknyter till artikel 10 i direktivet.

Straffbarheten förutsätter enligt bestämmelsen uppsåt. Kravet på uppsåt uppfylls inte, om t.ex. köparen på eget initiativ betalar in köpepriset eller en del av det på ett bankkonto utan att säljaren på något sätt har påverkat betalningen.

4 §. Det föreslås att till paragrafen fogas en hänvisning till den föreslagna 10 kap. 17 §. Detta är nödvändigt för att förhindra att sanktionerna kumuleras, eftersom det föreslagna straffhot som skall fogas till 11 kap. 1 § är parallellt med möjligheten att utsätta vite enligt den föreslagna 10 kap. 17 §. Den tillfogade hänvisningen innebär att den som bryter mot ett förbud som meddelats enligt 10 kap. 17 § och som förenats med vite inte kan dömas till straff för samma gärning.

1.2 Lag om konsumentskydd vid fastighetsförmedling

8 §. *Information till köparen.* I 1 mom. föreskrivs om fastighetsförmedlarens informationsplikt då han bjuder ut ett förmedlingsobjekt till salu. Enligt den hänvisningsbestämmelse som föreslås fogas till momentet skall på informationsplikten när förmedlaren bjuder ut en tidsandel till salu tilläm-

pas bestämmelserna i 10 kap. vilka föreslås fogas till konsumentskyddslagen och vilka gäller den information som skall lämnas vid marknadsföring av tidsdelade bostäder. Bestämmelserna i det föreslagna 10 kap. 3—5 § om näringsidkarens informationsplikt gentemot konsumenterna skall gälla förmedlaren. Förmedlaren skall således sköta om att marknadsföringshandlingen enligt 3 § finns tillgänglig för konsumenterna och att handlingen innehåller de uppgifter som nämns i 4 §. Bestämmelserna i kapitlets 5 § om visningar och försäljningstillställningar skall också gälla förmedlaren. Dessa bestämmelser skall tillämpas oberoende av om förmedlarens uppdragsgivare är en näringsidkare eller en privatperson. Detta beror på 1 kap. 1 § konsumentskyddslagen och motsvarar regleringen i förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder.

Om förmedlaren upprättat köpebrevet för den tidsdelade bostaden, skall han naturligtvis beakta de bestämmelser i 10 kap. 6—8 § om avtalets form, språk och innehåll som föreslås fogas till konsumentskyddslagen. Bestämmelserna gäller enbart sådana köp där säljaren är en näringsidkare och köparen en konsument.

2. Närmare föreskrifter

De föreslagna bestämmelserna om marknadsföring av tidsdelade bostäder täcker i viss mån bestämmelserna i förordningen om de uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder. Ikraftträdandet av de föreslagna bestämmelserna ger upphov till ett behov att ändra förordningen så att det inte uppstår ovetskap om det inbördes förhållandet mellan och tillämpningen av bestämmelserna. Avsikten är att marknadsföringen av tidsdelade bostäder helt och hållet lämnas utanför tillämpningsområdet för förordningen. Den information som skall lämnas vid marknadsföring av tidsdelade bostäder skall således uteslutande bestämmas enligt kap. 10 som föreslås fogas till konsumentskyddslagen.

3. Ikraftträdande

Tiden för att sätta direktivet i kraft enligt artikel 12.1 löpte ut den 29 april 1997. Trots att ikraftträdandet har fördröjts, föreslås det inte att lagarna skall träda i kraft genast ef-

ter att de har godkänts och blivit stadfästa. Näringsidkarna inom branschen skall ges en skälig övergångsperiod under vilken de kan utarbeta en marknadsföringshandling som uppfyller kraven i de föreslagna bestämmelserna och vid behov förnya sina avtalsblanketter så att de uppfyller kraven. Övergångsperioden kunde vara ca tre månader varför

lagarna föreslås träda i kraft ca tre månader efter att de har antagits och blivit stadfästa.

De föreslagna bestämmelser som gäller avtalsförhållandet skall tillämpas på avtal som ingås efter att lagen trätt i kraft.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

1.

Lag

om ändring av konsumentskyddslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i konsumentskyddslagen av den 20 januari 1978 (38/1978) 6 kap. 1 § 2 mom. samt 10 kap. 1 och 4 §,
dessas lagrum sådana de lyder, 6 kap. 1 § 2 mom. i lag 84/1993 samt 10 kap. 1 och 4 § i lag 811/1990, samt
fogas till lagen ett nytt 10 kap., varvid nuvarande 10 och 11 kap. blir 11 och 12 kap., som följer:

6 kap.

Hem- och postförsäljning

1 §

Bestämmelserna i detta kapitel tillämpas inte

- 1) på avtal om konsumentkrediter,
- 2) på avtal om köp eller arrende av fast egendom,
- 3) på avtal om värdepapper enligt värdepappersmarknadslagen (495/1989)
- 4) på försäkringsavtal,
- 5) på avtal om tidsdelade bostäder enligt 10 kap.

10 kap.

Marknadsföring och köp av tidsdelade bostäder

1 §

Kapitlets tillämpningsområde och definitioner

Bestämmelserna i detta kapitel gäller marknadsföring av tidsdelade bostäder från näringsidkare till konsumenter samt köp av en tidsdelad bostad när säljaren är näringsidkare och köparen är konsument.

I detta kapitel avses med

- 1) *tidsdelad bostad* en byggnad eller en lägenhet som är avsedd för bostadsändamål och till vilken besittningsrätten är uppdelad i andelar vilka får utnyttjas under regelbundet återkommande tidsperioder som är bestämda

eller som kan bestämmas (*tidsandel*),

2) *tidsdelat objekt* den helhet som bildas av de tidsdelade bostäderna, de gemensamma anläggningar och områden som andelarnas ägare kan utnyttja samt de tjänster som anknyter till anläggningarna och områdena.

2 §

Bestämmelsernas tvingande natur samt tillämpning av främmande stats lag

Avtalsvillkor som till konsumentens nackdel avviker från bestämmelserna i detta kapitel är utan verkan, om inte något annat föreskrivs nedan.

Om den tidsdelade bostaden är belägen i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (*EES-stat*) och lagen i någon annan stat än en EES-stat skall tillämpas på avtalet, gäller dock bestämmelserna i detta kapitel till den del de ger konsumenten ett bättre skydd än vad som följer av den lag som annars skall tillämpas.

3 §

Marknadsföringshandling

Näringsidkaren skall över det tidsdelade objektet upprätta en särskild handling (*marknadsföringshandling*) som skall innehålla de uppgifter som anges i 4 § samt upplysning om hur konsumenten kan få ytterligare information. Vid marknadsföring av en tidsdelad bostad skall lämnas meddelande om handlingen samt om var och hur konsumenten kan få den.

4 §

Information som skall lämnas i marknadsföringshandlingen

Marknadsföringshandlingen skall innehålla åtminstone

1) säljarens namn och adress och, om säljaren inte äger det tidsdelade objektet, ägarens namn och adress samt utredning om säljarens och ägarens rättsliga ställning och inbördes förhållande,

2) utredning om karaktären av den rättighet som tidsandelen avser och om villkoren för utövandet av rättigheten i den stat i vilken det tidsdelade objektet är beläget samt om dessa villkor inte uppfyllts en utredning till vilken del de inte uppfyllts,

3) detaljerad beskrivning av det tidsdelade objektet och de bostäder som finns tillgängliga samt uppgift om var objektet är beläget,

4) uppgifter om de gemensamma anläggningar och tjänster som omfattas av avtalet eller som kan anslutas till det, samt villkoren för användning av dem,

5) utredning om hur underhållet av objektet samt dess administration och ledning har ordnats,

6) uppgifter om köpesummorna, uppskattning av kostnaderna för att de gemensamma anläggningarna och tjänsterna används samt uppgifter om grunderna för beräkning av de kostnader, såsom vederlag och lagstadgade avgifter, som anknyter till att en tidsdelad rättighet ägs eller utövas,

7) utredning om huruvida objektet hör till ett utbytes- eller vidareförsäljningssystem, vem som handhar systemet och vilka kostnader som konsumenten orsakas av att han använder det,

8) utredning om frånträdesrätten enligt 10 § och förbudet mot att ta emot betalningar enligt 13 § samt uppgifter om till vem, hur och inom vilken tid meddelande om frånträdan skall lämnas och vilka kostnader frånträdan kan orsaka enligt 14 §,

9) uppgift om att ett kreditavtal återgår enligt 12 §, om köpeavtalet frånträds.

I fråga om ett tidsdelat objekt som är under byggnad skall information dessutom lämnas om

1) byggnadsfasen och den uppskattade tidpunkten för när objektet blir färdigt,

2) när sådana tjänster som är nödvändiga med hänsyn till boendet, såsom gas, elektricitet, vatten och telefonanslutningar, kan

användas,

3) byggnadslovets nummer samt den myndighets namn och adress som beviljat lovet,

4) uppgifter om säkerheterna för färdigställandet av objektet eller för återbetalningen av de erlagda betalningarna och villkoren för utnyttjande av dem eller, om det inte finns några säkerheter, en uppgift om detta samt om den tidtabell för betalning av köpesumman som bestäms enligt 15 §,

5) huruvida det finns planer på att ansluta objektet till ett utbytes- eller vidareförsäljningssystem.

5 §

Visning eller försäljningstillfälle

Om konsumenten vid en visning eller ett försäljningstillfälle personligen erbjuds en tidsdelad bostad, skall näringsidkaren i sin inbjudan tydligt uppge syftet med tillfället samt lämna de viktigaste uppgifterna om den tidsdelade rättighetens karaktär, köpesummor och övriga kostnader samt om det tidsdelade objektet.

Konsumenten skall ha en möjlighet att få den marknadsföringshandling som avses i 3 § när som helst under tillfället. Handlingen skall finnas tillgänglig åtminstone på det språk på vilket inbjudan skett.

6 §

Avtalets form och språk

Ett köpeavtal skall upprättas skriftligen och undertecknas av parterna. I 7 kap. föreskrivs om formen för och innehållet i ett sådant kreditavtal som avses i 12 § och som anknyter till köpeavtalet.

Köpeavtalet samt ett sådant kreditavtal som avses i 12 § skall enligt köparens val upprättas på ett av språken i den stat där han är antingen bosatt eller medborgare om det är fråga om en EES-stat och språket är ett av gemenskapens officiella språk eller norska eller isländska. Är den tidsdelade bostaden belägen i någon annan EES-stat än i den stat på vars språk avtalet upprättas, skall säljaren dessutom lämna köparen en av en auktoriserad översättare utförd eller bestyrkt översättning av avtalet till språket i den stat där bostaden är belägen.

7 §

Marknadsföringshandlingen som en del av avtalet

De uppgifter som enligt 4 § skall anges i marknadsföringshandlingen är en del av avtalet, om inte avtalsparterna särskilt avtalat om något annat. Säljaren får ensidigt ändra uppgifterna i handlingen endast om ändringen beror på en sådan omständighet utanför hans kontroll som han inte skäligen har kunnat beakta i förväg. Köparen skall informeras om ändringen innan avtalet sluts. Uppgifterna i marknadsföringshandlingen samt ändringarna i dem skall anges i avtalet.

8 §

Avtalets övriga innehåll

Förutom de omständigheter som avses i 7 § skall i avtalet dessutom nämnas

- 1) köparens namn och adress,
- 2) datumet då besittningsrätten uppkommer, samt en exakt angivelse av de tidsperioder då bostaden kan användas,
- 3) köpesumman samt betalningstidtabellen enligt 15 §, om det avtalas att köpesumman till någon del skall betalas innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt bostaden för användning,
- 4) dagen och platsen för undertecknandet separat för vardera parten.

Av avtalet skall framgå att avtalet inte föranleder andra avgifter, kostnader eller förpliktelser för köparen än de som har angetts i avtalet.

9 §

Underlåtelse att iaktta kraven på avtalets form, språk och innehåll

Avtal som inte uppfyller kraven i 6—8 § är inte bindande för köparen. Vill köparen åberopa att avtalet inte är bindande på grund av att avtalet inte innehåller uppgifter enligt 7 eller 8 §, skall han dock lämna säljaren meddelande om detta senast tre månader och tio dagar efter den dag då vardera parten har undertecknat avtalet.

Om säljaren innan köparen har åberopat att avtalet inte är bindande korrigerar det så att det motsvarar kraven, har köparen en sådan frånträdesrätt som anges i 10 § från

den dag då han fick det korrigerade avtalet.

Förfaller avtalet efter att köparen har åberopat att det inte är bindande, skall säljaren utan dröjsmål betala tillbaka vad köparen har betalat samt betala ersättning för de avgifter som betalats enligt 14 §. På de belopp som skall återbetalas skall ränta betalas enligt den räntesats som anges i 3 § 2 mom. räntelagen (633/1982) från den dag då betalningen mottogs.

10 §

Köparens rätt att frånträda köpet

Köparen har rätt att frånträda köpet inom tio dagar efter den dag då vardera parten har undertecknat avtalet.

Vid beräkning av tiden för frånträdan- det beaktas inte den dag då avtalet har undertecknats. Om den sista dagen för frånträdan- det är en helgdag, självständighetsdagen, första maj, jul- eller midsommarafton eller en helgfri lördag får köpet frånträdas den första vardagen därefter.

11 §

Meddelande om frånträdan- de

Köparen skall skriftligen lämna säljaren eller den vars namn och adress för detta ändamål finns angivna i marknadsföringshandlingen meddelande om frånträdan- det. Meddelandet om frånträdan- det får lämnas på det språk på vilket avtalet är upprättat i enlighet med 6 § 2 mom.

Har meddelandet om frånträdan- det lämnats eller sänts på ett ändamålsenligt sätt före utgången av den tid som anges i 10 §, får köparen åberopa meddelandet, även om det försenas, förvanskas eller inte kommer fram.

12 §

Återgång av ett kreditavtal

Om köparen med anledning av köpet har beviljats kredit av säljaren själv eller av någon annan kreditgivare på basis av ett avtal mellan denne och säljaren eller på basis av något annat arrangemang som gäller kredit- givning till köpare, återgår kreditavtalet då köparen frånträder köpet. På motsvarande sätt återgår kreditavtalet, om köpeavtalet förfaller med stöd av 9 §. När kreditavtalet

återgår skall kreditgivaren utan dröjsmål betala tillbaka vad köparen har betalat.

13 §

Förbud att ta emot betalningar under tiden för frånträdande

Innan den tid för frånträdande som anges i 10 § löpt ut får inte säljaren ta emot köpesumman, en del därav eller någon annan sådan betalning av köparen som grundar sig på köpeavtalet, eller kreditgivaren en prestation som grundar sig på det kreditavtal som avses i 12 §.

14 §

Kostnader som orsakas av frånträdandet

Om köparen frånträder köpet, är han skyldig att betala endast sådana avgifter vilka enligt den lag som tillämpas på avtalet skall betalas innan tiden för frånträdandet löper ut och vilka beror på de formkrav som skall iaktas eller som i övrigt är offentligt rättsliga till sin karaktär.

15 §

Betalning av köpesumman under byggnadsfasen

Avtalas det att köpesumman till någon del skall betalas innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt bostaden för användning, får förskottsposterna av köpesumman inte vara så stora att de inte står i proportion till värdet av säljarens prestation vid den tidpunkt då respektive post förfaller. Ett belopp som motsvarar minst tio procent av köpesumman får förfalla till betalning först då bostaden har godkänts för användning och då köparen har haft en skäligen möjlighet att granska den.

16 §

Tillämpning av bestämmelserna om konsumentköp

Vad som föreskrivs i 5 kap. om konsu-

mentköp gäller i tillämpliga delar också köp enligt detta kapitel.

17 §

Påföljderna vid brott mot vissa bestämmelser

En näringsidkare som bryter mot bestämmelserna om marknadsföring och om avtalsförhållandet i 3—8, 13 eller 15 § i detta kapitel kan, om det med hänsyn till konsumentskyddet är behövligt, förbjudas att fortsätta ett sådant förfarande eller att upprepa ett sådant eller därmed jämförbart förfarande. Om meddelande av förbud och förenande av förbudet med vite föreskrivs i 2 och 3 kap.

11 kap.

Straffstadganden

1 §

Den som med uppsåt eller av grov oaktsamhet bryter mot 2 kap. 2—5 § eller mot bestämmelser som har utfärdats enligt kapitlets 6 § eller som med uppsåt underlåter att på det sätt som avses i 6 kap. 2 § överlämna en hemförsäljningshandling eller med uppsåt tar emot en betalning som är förbjuden enligt 10 kap. 13 § skall, om inte gärningen skall bestraffas som ett marknadsföringsbrott enligt 30 kap. 1 § strafflagen, för konsumentskyddsförseelse dömas till böter.

4 §

Den som bryter mot ett förbud som meddelats med stöd av 2 kap. 7 §, 7 kap. 23 § eller 10 kap. 17 § och som förenats med vite kan inte dömas till straff för samma gärning.

Denna lag träder i kraft den .

På avtal som ingåtts före ikraftträdandet tillämpas den lag som gäller när denna lag träder i kraft.

2.

Lag**om ändring av 8 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 15 juli 1988 om konsumentskydd vid fastighetsförmedling
(686/1988) 8 § 1 mom., sådant det lyder i lag 21/1994, som följer:

8 §

Information till köparen

När fastighetsmäklaren bjuder ut ett förmedlingsobjekt till salu, skall han ge köparen all den information som enligt vad han vet eller borde veta påverkar ett köpbeslut. Om uppgifter som skall ges vid marknadsför-

ring av bostad föreskrivs dessutom genom förordning. Om uppgifter som skall ges vid marknadsföring av tidsdelad bostad föreskrivs i 10 kap. konsumentskyddslagen (38/1978).

Denna lag träder i kraft den .

Helsingfors den 24 oktober 1997

Republikens President

MARTTI AHTISAARI

Justitieminister *Kari Häkämies*

1.

Lag**om ändring av konsumentkyddslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i konsumentkyddslagen av den 20 januari 1978 (38/1978) 6 kap. 1 § 2 mom. samt 10 kap. 1 och 4 §,
 dessa lagrum sådana de lyder, 6 kap. 1 § 2 mom. i lag 84/1993 samt 10 kap. 1 och 4 § i lag 811/1990, samt
fogas till lagen ett nytt 10 kap., varvid det nuvarande 10 och 11 kap. blir 11 och 12 kap.,
 som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

Hem- och postförsäljning

1 §

Stadgandena i detta kapitel tillämpas inte
 1) på avtal om konsumentkrediter,
 2) på avtal om köp eller arrende av fast egendom,
 3) på avtal om värdepapper enligt värdepappersmarknadslagen (495/89), eller
 4) på försäkringsavtal.

Bestämmelserna i detta kapitel tillämpas inte
 1) på avtal om konsumentkrediter,
 2) på avtal om köp eller arrende av fast egendom,
 3) på avtal om värdepapper enligt värdepappersmarknadslagen (495/1989)
 4) på försäkringsavtal,
 5) *på avtal om tidsdelade bostäder enligt 10 kap.*

10 kap.

Marknadsföring och köp av tidsdelade bostäder

Ej parallelttext

11 kap.

Straffstadganden

1 §

Den som med uppsåt eller av grov oaktsamhet bryter mot 2 kap. 2—5 §§ eller mot stadganden som har utfärdats enligt kapitlets 6 § eller som med uppsåt underlåter att på

1 §

Den som med uppsåt eller av grov oaktsamhet bryter mot 2 kap. 2—5 § eller mot *bestämmelser* som har utfärdats enligt kapitlets 6 § eller som med uppsåt underlåter att

Gällande lydelse

det sätt som avses i 6 kap. 2 § överlämna en hemförsäljningshandling skall, om inte gärningen skall bestraffas som ett marknadsföringsbrott enligt 30 kap. 1 § strafflagen, för *konsumetskyddsförseelse* dömas till böter.

4 §

Den som bryter mot ett med stöd av 2 kap. 7 § *eller* 7 kap. 23 § utfärdat förbud som har förenats med vite kan inte dömas till straff för samma gärning.

Föreslagen lydelse

på det sätt som avses i 6 kap. 2 § överlämna en hemförsäljningshandling *eller med uppsåt tar emot en betalning som är förbjuden enligt 10 kap. 13 §* skall, om inte gärningen skall bestraffas som ett marknadsföringsbrott enligt 30 kap. 1 § strafflagen, för *konsumentskyddsförseelse* dömas till böter.

4 §

Den som bryter mot *ett förbud som meddelats* med stöd av 2 kap. 7 §, 7 kap. 23 § *eller 10 kap. 17 §* och som förenats med vite kan inte dömas till straff för samma gärning.

Denna lag träder i kraft den

På avtal som ingåtts före ikraftträdandet tillämpas den lag som gäller när denna lag träder i kraft.

2.

Lag**om ändring av 8 § lagen om konsumetskydd vid fastighetsförmedling**

I enlighet med riksdagens beslut *ändras* i lagen av den 15 juli 1988 om konsumentskydd vid fastighetsförmedling (686/1988) 8 § 1 mom., sådant det lyder i lag 21/1994, som följer:

8 §

Information till köparen

När fastighetsmäklaren bjuder ut ett förmedlingsobjekt till salu, skall han ge köparen all den information som enligt vad han vet eller borde veta påverkar ett köpbeslut. Om uppgifter som skall ges vid marknadsföring av bostad stadgas dessutom genom förordning.

8 §

Information till köparen

När fastighetsmäklaren bjuder ut ett förmedlingsobjekt till salu, skall han ge köparen all den information som enligt vad han vet eller borde veta påverkar ett köpbeslut. Om uppgifter som skall ges vid marknadsföring av bostad *föreskrivs* dessutom genom förordning. *Om uppgifter som skall ges vid marknadsföring av tidsdelad bostad föreskrivs i 10 kap. konsumentskyddslagen (38/1978).*

Denna lag träder i kraft den