

Tidspart (Timeshare)

Klubbmedlemsskap og resalsfirma – tenk før du kjøper

Informasjon utarbeidd av Forbrukarrådet

2002/Nynorsk

- Har du kjøpt eller tenker du på å kjøpe tidspartleilegheit i varmare strok? Eller ønskjer du å bli medlem i ein ferieklubb? Kanskje du vil selje tidsparten eller andelen i ferieklubben vidare? Her gir vi deg tips og råd om kva du bør hugse på – eller unngå...
- Kjøper du tidspart i land som er medlem av EU/EØS, har du bestemte rettar som er nedfelt i timesharedirektivet. Kjøper du tidspart i Noreg, gjeld i tillegg nasjonale reglar som gir deg enda betre forbrukarvern.
- Ver på vakt! Ikkje underteikn noko eller betal før du har tenkt deg godt om.
- Sjølv om du kjøper tidspart der du er verna av lova, er det likevel vanskeleg å komme ut av ein inngått avtale.

Kva er tidspart eller timeshare?

Ein tidspart gir rett til å bruke ei fritidsleilegheit med fellesanlegg i ein bestemt periode i året, kvart år framover. Du deler bruksretten til leilegheita med andre.

For å bli eigar av ein tidspart må du betale eit innskot. I tillegg kjem årlege utgifter til vedlikehald, fellestenester og administrasjon. Dette kan til saman utgjere eit relativt høgt beløp. Du får ofte samtidig tilbod om å bli medlem av ein klubb i samband med bruksretten til leilegheita. Medlemskapen gir deg rabattar og andre klubbfordelar. Dersom du også melder deg inn i ein internasjonal bytteklubb, kan du få høve til å bytte ferieveker og opphaldsstad med andre tidsparteigarar i heile verda.

Om du etter ei tid ønskjer å selje tidspartmedlemskapen igjen, kan det vere problematisk. Prisane på gjensalsmarknaden er ofte svært låge, viss ein i det heile får seld andelen.

Ferieklubbar

Dersom du ønskjer å kjøpe ein andel i ein ferieklubb, kan du nytte ei leilegheit i ein periode, og du kan velje å feriere på ulike ferieanlegg i forskjellige land.

OBS! Fordi avtalen ofte er tidsavgrensa til mindre enn tre år, finst det ikkje forbrukarvern av slike kontraktstilhøve i lovgivinga. Timesharedirektivet gjeld ikkje, og du har derfor heller ingen angrerett om

du kjøper andel i ein ferieklubb.

Resalsfirma

Om du ønskjer å selje andelen din, finst det ei rekke såkalla resalsfirma. Forbrukarrådet tek i mot mange tilbakemeldingar frå forbrukarar som har vore i kontakt med slike firma. Som regel krev resalsfirmaet at du betaler eit beløp på forskot, eller at du på anna vis forpliktar deg overfor firmaet på ein måte som kan få økonomiske konsekvensar, før selskapet går i gang med å selje andelen din vidare.

Det er svært mange useriøse firma i denne marknaden, også ei rekke reine svindelføretak. Mange er blitt lurte til å betale store beløp eller til å kjøpe nye andeler, utan at den opphavlege andelen er blitt seld vidare.

Stå imot presset frå seljarane

Det blir ofte brukt aggressive metodar for å selje tidspartar i Syden. Kanskje blir du stoppa på gata og tilbydd gratis skrapelodd. Har du vunne ein premie? Premien er gjerne eit gratis opphald i ei tidspartleilegheit. Reisa betaler du truleg sjølv. For å få gevinsten må du bli med seljaren til salsstaden – eit hotell eller ein restaurant, der han spanderer mat og mykje å drikke.

Argumentasjonen startar så, og målet er å få deg til å skrive under ein kjøpekontrakt for ein tidspart mens du sit der – før du får for mange motførestillingar. Du blir gjerne lova store rabattar, og informasjonen du får kan vere einsidig og mangelfull. Det blir ofte gitt overdrivne framstillingar om kor lett ein kan bytte eller selje andelen vidare.

Då skal du vere på vakt! Det er viktig at du ikkje underteiknar eller betaler noko før du har tenkt deg godt om. Sjølv om det er snakk om tidspartandeler der du er verna av forbrukarregelverk, er det framleis vanskeleg å komme seg unna ein slik kjøpsavtale når han er inngått.

Gode råd

- Skriv aldri under ein kontrakt med ein gong. Tenk grundig over saka. Snakk med Forbrukarrådet eller ein advokat i Noreg før du underteiknar. Er du i det heile teke sikker på at du vil feriere på same staden og på same tid i åra framover?
- Kjøp aldri ein andel i eit usett ferieanlegg. Først når du har sett komplekset kan du vurdere pris og andre vilkår. Dersom byggjearbeida ikkje har starta, må du vere ekstra på vakt. Undersøk då kva garanti som blir gitt for det som er innbetalt på andelen dersom anlegget ikkje blir ferdigstilt eller om arbeidet blir sterkt forseinka.
- Ikkje gå med på å betale forskot.
- Ikkje gi seljaren fullmakt til å overføre pengar frå din bankkonto.
- Dersom kontrakten inkluderer medlemskap i ein organisasjon som ordnar med bytte av leilegheiter, sjekk om tilbodet er reelt ved å kontakte den organisasjonen som er oppgitt. Sjekk også om eventuelle rabattordningar som blir tilbydd er riktig oppgitt frå seljaren si side.
- Undersøk i kontrakten om du har angrerett, om det kan komme auka utgifter, om du er sikra mot dobbeltsal eller ved konkurs og kven som er ansvarleg for manglar som måtte oppstå.

Forbrukarvern i EU

For å verne tidspartkjøparar er det vedteke eit direktiv som gir nye reglar i EU, og som også omfattar EØS-landa. Reglane blei gjeldande i april –97.

I korte trekk seier reglane følgjande:

Angrerett

Du har rett til å gå frå avtalen innan ein viss frist. Fristen er ti dagar dersom du har fått informasjon om angreretten, forutan ein del andre opplysningar som er nemnde nedanfor. Dersom avtalen ikkje har alle opplysningar som blir kravde, har du ein frist på tre månader og ti dagar til å trekkje deg frå kjøpet. Får du opplysningane innan fristen på tre månader, har du ti dagar på deg frå du mottok opplysningane.

Dersom du angrar innan fristen på ti dagar, kan du bli pålagt å erstatte seljaren sine utgifter til registrering, eventuelt administrasjonsgebyr o.l. Seljaren kan berre krevje erstatta utgifter i samband med avtalen som følgjer av rettsreglane i det aktuelle EU/EØS-landet. Slike utgifter skal ettertrykkeleg vere nemnde i avtalen. Du bør i alle fall sjekke om seljaren har rett til å krevje utgiftsdekning. Har han ikkje gitt deg informasjon om angreretten og andre nødvendige opplysningar, skal det ikkje betalast erstatning eller dekning av kredittkostnader som seljaren har hatt. Når den tiande dagen er offentlig heilagdag i vedkommande land, blir fristen forlengd til førstkommande vyrkedag. Det er nok at du har postlagt melding om at du angrar innan fristen. Brevet bør sendast rekommandert.

Det er ikkje nødvendig å opplyse om grunnen til at du angrar og vil gå frå avtalen.

Forskotsbetaling

Det er forbode å krevje at du skal betale noko før angrefristen er ute. Du kan også nekte å betale depositum før den tid.

Opplysningar som må stå i avtalen for at angrefristen skal vere 10 dagar:

- Kven som er eigar.
- Kva juridisk status seljaren har.
- Kva rettar du får og kva vilkår som gjeld.
- Ei skildring av eigedommen og korleis han ligg til.
- Kor mykje du skal betale for andelen og laupande utgifter.
- Dersom eigedommen er under oppføring, skal det opplysast om kor langt arbeidet er komme og når det kan forventast å vere ferdig.
- Når du kan nytte leilegheita og andre rettar i følgje avtalen.
- Korleis det er med byting og vidaresal, og kostnader ved dette.
- Dato, stad og underskrift frå partane.

Det blir også stilt krav til andre opplysningar, som ikkje har innverknad på angrefristen om dei ikkje er tekne med.

Avtalen

Du bør krevje ein skriftlig avtale. Du kan også krevje at avtalen blir omsett til norsk.

Forseinkingar eller manglar

Det er ikkje gitt føresegner om kva som skal skje dersom avtalen ikkje blir følgd opp av seljaren, slik at overleveringa blir forseinka eller mangelfull. Dette vil derfor bli regulert av lovføresegner i det landet der tidspartleilegheita ligg. Mange land har reglar om garanti og erstatning ved store forseinkingar.

EU sine reglar gjeld i EU- og EØS-land

Partane kan ikkje nytte andre land sine lover som føresetnad for kjøpet, når leilegheita ligg i EU/EØS-land. Ein tidspartseljar i f.eks. Spania har ikkje lov til å bestemme at kjøpet skal regulerast av lovreglar i Gibraltar eller Isle of Man.

Korleis skal du bruke angreretten?

Dersom du har underteikna ein avtale om tidspartar, men angrar deg når du kjem heim, er det viktig å reagere raskt.

Slik går du fram:

- Send eit rekommandert brev til seljaren og/eller eigaren, der du opplyser om at du vil trekkje deg frå avtalen. Har du betalt pengar på forskot, ber du om at dei blir tilbakebetalt innan ein kort frist, f.eks. tre veker.
- Har du gitt seljaren fullmakt til å trekkje pengar frå kontoen din etter at angrefristen er over, må du ta kontakt med banken så raskt som mogleg og sperre overføringa. For å vere heilt trygg kan du avslutte kontoen og overføre det inneståande til ein ny konto.
- Dersom du har inngått avtale om betaling med betalingskort som trekkjer frå din konto, f.eks. Visa, bør du snarast råd sende eit varsel til kortselskapet om at dei skal stanse overføringa. Eit varsel bør sendast innan 10 dagar (før angrefristen går ut).
- Har du betalt med eit kredittkort der du får giro i ettertid, f.eks. Eurocard, Diners eller American Express, sender du melding til kredittkortselskapet.

Rettsak

Dersom eit tidspartselskap i utlandet nektar å oppfylle angrefristen, kan det bli dyrt og risikabelt å få tilbake pengar du har krav på. Det finst ikkje noko internasjonalt klageorgan. Blir ikkje pengane betalt tilbake frivillig, må du eventuelt reise rettsak mot tidspartselskapet. Det må ein normalt gjere i det landet der seljaren held til eller der avtalen skal oppfyllast, dvs. der eigedommen ligg.

Er det aktuelt med rettsak, må du eventuelt kontakte ein forbrukarorganisasjon eller finne ein advokat som held til i dette landet. Skal du få løyst saka i Noreg, må tidspartselskapet reise sak mot deg her for å få deg til å oppfylle avtalen. Du kan då krevje at domstolane i Noreg tek stilling til om du i staden skal få tilbake pengane du har betalt.

Dersom det utanlandske tidspartselskapet har marknadsført seg i Noreg og du har underskrive avtalen her, kan du saksøkje firmaet i Noreg.

Kan saka løysast av norske domstolar og du ønskjer hjelp av ein norsk advokat, vil hovuddelen av dine rettsutgifter bli dekt av forsikringsselskapet ditt, dersom du har heimforsikring. Du må betale ein eigendel. Den er normalt 2000 kroner + 20% av salæret til advokaten. Kontakt forsikringsselskapet ditt for nærmare informasjon om dette.

Kjøp av tidspart i Noreg gir rettar i tillegg

Dersom du kjøper tidspartleilegheit i Noreg, gir den norske tidspartloven deg betre vern enn ved tilsvarande kjøp i andre land. I tillegg til EU/EØS-reglane, har vi følgjande norske særreglar:

- Det er forbode for seljaren å be forbrukaren skrive under eit omsetningsgjeldsbrev, veksler eller liknande dokument når avtalen blir inngått.
- Dersom leilegheita ikkje er ferdig når avtalen blir inngått, pliktar seljaren å stille garanti for det som forbrukaren betaler.
- Du skal ikkje i noko tilfelle betale erstatning til seljaren dersom du går frå avtalen innan angrefristen.

Ved kjøp av andel i ferieklubb

Når ein kjøper ein andel i ein ferieklubb gjeld som sagt ikkje tidspartdirektivet, og du har ingen angrerett etc. Men du kan prøve å heve avtalen eller seie den opp.

Dersom salsmetodane som blei brukte då du kjøpte var sterkt kritikkverdige, går det an å vise til eit direktiv innan EU om ”Unfair contract terms” - urimelege kontraktvilkår. Send i så fall eit rekommandert brev til klubben så snart som mogleg, der du krev å få avtalen heva, samt at du ber om at eventuelle innbetalingar som du har gjort refunderast innan ein frist, på for eksempel tre veker. Dersom klubben har misleghaldt sine kontraktplikter overfor deg i vesentleg grad, kan du også prøve å heve kjøpet.

Dersom du ikkje kan seie noko på klubben sine forretningsmetodar då avtalen blei inngått eller på den måten klubben driv verksemda si på, kan du i staden prøve å sende eit rekommandert brev til klubben, der du skriv at du ønskjer å seie opp avtalen. I slike tilfelle vil du ikkje ha rett til å få tilbake heile det innbetalte beløpet, men du kan heller prøve å få til ei minneleg løysing.

Forbrukarrådet er med i et samarbeid mellom EU-landa og EØS-landa om tvisteløysing over landegrensene i Europa, EEJ-Net. Alle land som er med i ordninga har oppretta eit nasjonalt kontaktpunkt – Clearing House. Forbrukarrådet er det norske Clearing House. Målet er å gjere det enklare for forbrukarane å hevde rettane sine innan Europa. Tidspartar og ferieklubber er eit av hovudsatsingsområda i dette samarbeidet. Vi kan gi deg informasjon og rettleiing, og hjelpe deg med å sende klagen til din motpart eller til Clearing House i den næringsdrivande sitt heimland.

Har du spørsmål eller klager?

Kontakt Forbrukarrådet i fylket ditt, Ditt europeiske Forbrukarråd eller ein advokat.

Forbrukerrådet	Alle faktablada til Forbrukerrådet er tilgjengelege i full tekst på Internett.	©Forbrukerrådet
Postboks 4594 Nydalen	Internett: forbrukerportalen.no	Opplag: 5000. ?/2002
0404 Oslo	E-post: post@forbrukerradet.no	Layout: Z●Mette grafisk design
Telefon: 815 58 200		Trykk: Lobo Media AS
Telefaks: 23 40 05 04		QF-0286