

Frumvarp til laga

um skiptileigusamninga fyrir afnot af húsnæði í orlofi eða frístundum o.fl.

(Lagt fyrir Alþingi á 141. löggjafarþingi 2012–2013.)

I. KAFLI

Almenn ákvæði.

1. gr.

Gildissvið.

Lög þessi gilda um samninga sem seljendur gera í atvinnuskyni við neytendur um skiptileigu og um orlofskosti til lengri tíma um afnot af orlofshúsnæði, þó ekki alferðir. Lögin taka einnig til endursölusamninga og viðskipta sem fara fram í atvinnuskyni gegn greiðslu þóknunar í því skyni að hafa milligöngu um skipti á réttindum samkvæmt samningum sem lög þessi taka til.

2. gr.

Skilgreiningar.

Merking orða og hugtaka í lögum þessum er sem hér segir:

- Skiptileigusamningur*: samningur sem gildir lengur en í eitt ár og veitir neytanda rétt til þess að nota gistiaðstöðu í eina nótt eða lengur í fleiri en eitt dvalartímabil.
- Samningur um orlofskost til lengri tíma*: samningur sem gildir lengur en í eitt ár og veitir neytanda rétt á því að fá afslátt eða annan ávinning í tengslum við gistiaðstöðu eina og sér eða með ferðum eða annarri þjónustu.
- Endursölusamningur*: samningur þar sem seljandi aðstoðar neytanda við að selja eða kaupa skiptileigusamning eða orlofskost til lengri tíma gegn greiðslu þóknunar.
- Skiptisamningur*: samningur þar sem neytandi tekur þátt í skiptikerfi gegn greiðslu þóknunar sem heimilar honum aðgang að næturgistingu eða annarri þjónustu í skiptum fyrir að veita öðrum einstaklingum leyfi til að hagnýta sér tímabundið réttindin sem leiðir af skiptileigusamningi hans.
- Seljandi*: einstaklingur eða lögaðili sem vinnur að markmiðum er varða atvinnugrein, fyrirtæki, iðn eða sérgrein hans og hver sá sem kemur fram í nafni seljanda eða fyrir hönd hans.
- Neytandi*: einstaklingur sem vinnur að markmiðum sem liggja utan við atvinnugrein, fyrirtæki, iðju eða sérgrein hans.
- Fylgisamningur*: samningur sem gildir um kaup neytanda á þjónustu sem tengist skiptileigusamningi eða samningi um orlofskost til lengri tíma og seljandi eða þriðji aðili lætur í té á grundvelli samkomulags milli þess þriðja aðila og seljandans.

8. *Varanlegur miðill*: sérhvert tæki sem gerir neytanda eða seljanda kleift að geyma upplýsingar, sem beint er til hans persónulega, á þann hátt að hægt sé að nálgast þær til að fletta upp í þeim síðar, í hæfilegan tíma eftir tilgangi upplýsinganna og sem gerir kleift að afrita óbreyttar þær upplýsingar sem geymdar eru.

3. gr.

Lögin eru ófrávíkjanleg.

Ekki er heimilt að semja um eða bera fyrir sig kjör sem eru neytanda óhagstæðari en leiða mundi af lögum þessum.

4. gr.

Lagaskil.

Neytandi er ekki undanþeginn þeirri vernd sem felst í lögum þessum þótt um samning gildi löggjöf ríkis utan Evrópska efnahagssvæðisins ef fasteignin er á landsvæði aðildarríkis Evrópska efnahagssvæðisins, einnig þegar samningur tengist ekki beint fasteign en seljandi stundar viðskipta- eða atvinnustarfsemi í aðildarríki eða á einhvern annan hátt beinir slíkri starfsemi til aðildarríkis og samningurinn fellur innan ramma slíkrar starfsemi.

II. KAFLI

Upplýsingaskylda seljanda.

5. gr.

Upplýsingagjöf fyrir samningsgerð.

Seljandi skal, með nægum fyrirvara áður en neytandi er bundinn samningi eða tilboði, veita neytanda á skýran og auðskiljanlegan hátt nákvæmar og fullnægjandi upplýsingar um eftirfarandi:

- a. nafn seljanda og heimilisfang,
- b. tegund og efni þeirra réttinda sem samningur kveður á um,
- c. gildistíma samnings, hvenær unnt er að nýta sér réttindi hans og hvaða skilyrði eru sett til riftunar á samningi,
- d. lýsingu á fasteign, sameign o.fl. sem samningur tekur til,
- e. verð og allan viðbótarkostnað eða gjöld sem neytandi þarf að standa skil á,
- f. hvaða þjónusta fellur undir samning,
- g. rétt neytanda til að falla frá samningi og innan hvaða tímafrests það skuli gert, sbr. 12. gr.,
- h. greiðsluáætlun og uppsögn skv. 11. gr.,
- i. að ekki er heimilt að greiða fyrir fram skv. 9. gr.,
- j. möguleika neytanda til þess að eiga aðild að sölu- og skiptakerfi fyrir samninga sem falla undir ákvæði þessara laga,
- k. úrskurðarkerfi sem neytendur geta átt aðild að til að leysa úr ágreiningsmálum utan dómstóla.

Seljandi skal veita neytanda upplýsingar skv. 1. mgr. skriflega eða á öðrum varanlegum miðli sem neytandi á greiðan aðgang að og skulu upplýsingarnar veittar án kostnaðar fyrir neytanda.

Upplýsingar skv. 1. mgr. skulu vera á opinberu tungumáli þess aðildarríkis Evrópska efnahagssvæðisins þar sem neytandi býr eða hann hefur ríkisfang. Þegar um er að ræða fleiri

en eitt opinbert tungumál getur neytandi valið um tungumál, svo fremi það sé opinbert tungumál aðildarríkis Evrópska efnahagssvæðisins.

6. gr.

Góðir viðskiptahættir.

Við markaðssetningu á samningum sem falla undir lög þessi skal seljandi upplýsa neytanda um að hann eigi þess kost að fá upplýsingar skv. 1. mgr. 5. gr. og hvar unnt sé að nálgast þær.

Þegar samningar eru boðnir neytendum persónulega á viðskipta- eða sölukynningum skal seljandi í boði til neytanda taka skýrt og greinilega fram að um sé að ræða kynningu sem fram fer með því markmiði að viðskipti geti átt sér stað þannig að neytanda megi vera ljóst hvers eðlis kynningin er. Ávallt ber að leggja fram á slíkum kynningum upplýsingar skv. 1. mgr., sbr. 2. mgr. 5. gr.

Óheimilt er að markaðssetja og selja skiptileigusamninga eða samninga um orlofskost til lengri tíma sem fjárfestingu.

III. KAFLI

Form og efni samnings.

7. gr.

Form samninga.

Samningur skal vera skriflegur eða gerður á annan varanlegan miðil og skal undirritaður bæði af neytanda og seljanda.

Samningur skal gerður á opinberu tungumáli þess ríkis þar sem neytandi býr eða hefur ríkisfang. Þegar um er að ræða fleiri en eitt opinbert tungumál getur neytandi valið um tungumál, svo fremi það sé opinbert tungumál aðildarríkis Evrópska efnahagssvæðisins.

Þegar um er að ræða skiptileigusamning sem tekur til ákveðinnar fasteignar sem er í öðru ríki Evrópska efnahagssvæðisins en þar sem neytandi býr eða hefur ríkisfang skal seljandi auk þess leggja fram þýðingu löggilts skjalapýðanda á opinberu tungumáli þess aðildarríkis á Evrópska efnahagssvæðinu.

Neytanda ber að fá afhent eintak af samningi þegar hann skuldbindur sig og undirritar samning.

Neytandi er ekki skuldbundinn ef samningur er ekki í samræmi við ákvæði 1. og 2. mgr.

8. gr.

Efni samninga.

Samningur skal hafa að geyma upplýsingar sem eru taldar upp í 1. mgr., sbr. 2. mgr. 5. gr. Upplýsingarnar eru hluti af samningnum og er óheimilt að breyta þeim nema með sérstöku samkomulagi eða þá aðeins að um sé að ræða óvenjuleg eða ófyrirséð atvik sem seljandi getur engu ráðið um og hefði ekki mátt koma í veg fyrir þrátt fyrir viðeigandi aðgæslu af hálfu seljanda. Breytingarnar verða að koma fram með skýrum hætti og skulu tilkynntar neytanda skriflega eða með öðrum varanlegum miðli áður en samningur skuldbindur neytanda.

Í samningi skal koma fram nafn seljanda og neytanda, heimilisfang, undirritun, staður og dagsetning þegar samningur er gerður.

Samningsákvæði um rétt til að falla frá samningi, innan hvaða tímafrests það skuli gert og bann við fyrirframgreiðslu skv. 1. mgr. 5. gr., sbr. g- og i-lið, skal neytandi skrifa undir sérstaklega.

Samningur skal auk þess hafa að geyma sérstakt staðlað uppsagnareyðublað til að auðvelda neytanda að beita rétti til að falla frá samningi. Áður en samningur er gerður skal seljandi vekja sérstaklega athygli neytandans á rétti hans til þess að falla frá samningi.

IV. KAFLI

Greiðsla, tryggingar o.fl.

9. gr.

Bann við fyrirframgreiðslu.

Seljanda, eða þriðja aðila, er óheimilt að krefjast fyrirframgreiðslu, greiðslutryggingar, frystingar fjárhæða á reikningi eða annarra sambærilegra viðurkenninga af hálfu neytanda þegar um er að ræða skiptileigusamninga og samninga um orlofskosti til lengri tíma fyrir en frestur til að falla frá samningi skv. 12. gr. er liðinn. Hið sama gildir þegar um endursölu-samninga er að ræða eða fram til þess tíma er sölu lýkur eða samningur um endursölu fellur niður af öðrum ástæðum.

Seljanda er óheimilt að krefjast eða taka við fyrirframgreiðslu ef um er að ræða skiptileigusamning í fasteign sem er í byggingu fyrir en fullnægjandi tryggingar skv. 10. gr. hafa verið lagðar fram.

Hafi seljandi tekið við fyrirframgreiðslu og skilyrði 1. og 2. mgr. eru ekki uppfyllt skal hann endurgreiða neytanda fjárhæðina með dráttarvöxtum frá þeim degi sem hann tók við fyrirframgreiðslu í samræmi við ákvæði laga um dráttarvexti.

10. gr.

Tryggingar vegna fasteigna í byggingu.

Ef skiptileigusamningur tekur til fasteignar sem er í byggingu skal seljandi leggja fram fullnægjandi tryggingu fyrir fjárhagskröfu sem neytandi getur átt ef samningur verður ekki efndur vegna þess að fasteignin eða nauðsynleg þjónusta sem neytandi átti rétt á verður ekki tilbúin á umsömdum tíma.

11. gr.

Greiðsluáætlun og uppsögn á orlofskosti til lengri tíma.

Greiðslur fyrir samninga um orlofskosti til lengri tíma skulu fara fram í samræmi við greiðsluáætlun. Seljandi getur ekki krafist annarrar greiðslu en fram kemur í greiðsluáætlun. Greiðslum, þ.m.t. greiðslum vegna félagsgjalda, skal seljandi skipta niður í fastar og jafnar árlegar afborganir af samningi. Seljandi skal eigi síðar en fjórtán dögum fyrir gjalddaga senda neytanda tilkynningu um afborgun af samningi skriflega eða á öðrum varanlegum miðli.

Frá og með annarri afborgun getur neytandi fallið frá samningi um orlofskost til lengri tíma enda hafi hann tilkynnt seljanda um það innan fjórtán daga frá því að hann hefur mótttekið tilkynningu um afborgun af samningi. Seljanda er óheimilt að krefja neytanda um gjald eða annars konar bætur ef neytandi segir upp samningi á grundvelli þessarar greinar.

V. KAFLI

Réttur til að falla frá samningi.

12. gr.

Réttur til að falla frá samningi.

Neytandi getur fallið frá samningi án þess að tilgreina nokkra ástæðu fyrir uppsögn sinni innan fjórtán daga frá því að hann er undirritaður, eða neytandi hefur mótttekið hann ef neytandi fær samning afhentan eftir að undirritun hefur farið fram.

Frestur skv. 1. mgr. hefst ekki fyrr en neytandi hefur mótttekið allar upplýsingar sem taldar eru upp í 1. mgr. 5. gr. og sérstakt staðlað uppsagnareyðublað til að auðvelda neytanda að falla frá samningi skv. 4. mgr. 8. gr.

Séu upplýsingar skv. 1. mgr. 5. gr. ekki afhentar hefur neytandi frest til að falla frá samningi í þrjá mánuði og fjórtán daga frá þeim tíma að telja sem nefndur er í 1. mgr. Sé sérstakt staðlað uppsagnareyðublað skv. 4. mgr. 8. gr. ekki afhent eða hefur ekki verið útfyllt hefur neytandi frest til að falla frá samningi í eitt ár og fjórtán daga frá þeim tíma að telja sem nefndur er í 1. mgr.

Þegar neytanda er samtímis boðinn skiptisamningur með skiptileigusamningi skal frestur til að falla frá samningi fyrir báða samningana reiknaður út eins og um skiptileigusamning sé að ræða.

13. gr.

Tilkynning um að fallið sé frá samningi.

Neytandi sem vill falla frá samningi í samræmi við 12. gr. skal tilkynna um það til seljanda skriflega eða með öðrum varanlegum miðli áður en frestur rennur út. Neytandi getur notað sérstakt staðlað uppsagnareyðublað, sbr. 4. mgr. 8. gr., til að falla frá samningi.

Tilkynning skv. 1. mgr. telst vera send innan frestsins hafi neytandi sent tilkynningu frá sér áður en fresturinn rennur út. Í því tilviki að frestur rennur út á laugardegi, helgidegi eða frídegi lengist fresturinn.

14. gr.

Réttaráhrif þess að neytandi fellur frá samningi.

Nú notfærir neytandi sér rétt sinn til að falla frá samningi og falla þá niður allar skyldur samningsaðila til að efna skuldbindingar sem samningurinn kveður á um. Seljandi getur ekki krafist á nokkurn hátt greiðslu eða bóta frá neytanda, þ.m.t. greiðslu vegna kostnaðar af þjónustu sem kann að hafa verið innt af hendi.

Ef fallið er frá samningi í samræmi við 3. mgr. 12. gr. og innt hefur verið að hendi greiðsla sem skylt er að endurgreiða getur neytandi krafist dráttarvaxta frá og með þeim degi sem seljandi veitti henni móttöku.

15. gr.

Brottfall fylgisamninga.

Nú fellur neytandi frá skiptileigusamningi eða samningi um orlofskost til lengri tíma og falla þá jafnframt niður skiptisamningur eða aðrir fylgisamningar án nokkurs kostnaðar fyrir neytanda.

Lánsamningar sem seljandi eða þriðji aðili hafa samþykkt eða gert við neytanda, sem í heild eða að hluta til tengjast greiðslum fyrir samninga sem falla undir lög þessi, falla sjálfkrafa niður og án nokkurs kostnaðar fyrir neytanda sem notfærir sér rétt sinn til að falla frá

samningi í samræmi við ákvæði 12. gr. eða notfærir sér rétt sinn til uppsagnar í samræmi við ákvæði 2. mgr. 11. gr. Hafi lánsamningur verið efndur að hluta til eða að öllu leyti skal seljandi eða þriðji aðili endurgreiða það fé sem hefur verið greitt. Seljandi skal senda tilkynningu til þriðja aðila án tafar þegar hann hefur móttengið tilkynningu um að neytandi hafi fallið frá samningi.

VI. KAFLI Gildistaka o.fl.

16. gr.

Eftirlit og ákvarðanir Neytendastofu.

Neytendastofa hefur eftirlit með framkvæmd þessara laga og reglna settra samkvæmt þeim. Ákvæði laga um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu gilda um úrræði Neytendastofu og málsmeðferð.

Ákvörðunum Neytendastofu verður skotið til áfrýjunarnefndar neytendamála.

Ákvarðanir Neytendastofu verða ekki bornar undir dómstóla fyrr en úrskurður áfrýjunarnefndar neytendamála liggur fyrir.

Mál skal höfðað innan sex mánaða frá því að aðili fékk vitneskju um úrskurð áfrýjunarnefndarinnar.

Málshöfðun frestar ekki gildistöku úrskurðar nefndarinnar né heimild til aðfarar.

17. gr.

Reglugerðarheimild.

Ráðherra setur reglugerð um nánari framkvæmd þessara laga, þar á meðal reglur um tryggingar sem leggja skal fram samkvæmt þessum lögum og framkvæmd upplýsingaskyldu seljanda, m.a. með birtingu samræmdra og staðlaðra skjala.

18. gr.

Viðurlög og úrræði.

Um brot gegn lögum þessum, reglum og fyrirmælum settum samkvæmt þeim skal farið eftir ákvæðum IX. kafla laga um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, nr. 57/2005.

19. gr.

Innleiðing á tilskipun.

Lög þessi eru sett til innleiðingar á tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2008/122/EB frá 14. janúar 2009, um neytendavernd að því er varðar tiltekna þætti skiptileigusamninga, samninga um orlofskosti til lengri tíma, endursölu- og skiptasamninga, eins og hún var tekin upp í samninginn um Evrópska efnahagssvæðið með ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 86/2009, frá 3. júlí 2009, sem birt var 22. október 2009 í EES-viðbæti við Stjórnartíðindi Evrópusambandsins nr. 56/2009.

20. gr.

Gildistaka.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Við gildistöku þessara laga falla úr gildi lög um gerð samninga um hlutdeild í afnotarétti orlofshúsnæðis, nr. 23/1997, með síðari breytingum.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Með frumvarpi þessu, sem samið var í innanríkisráðuneytinu, er lagt til að innleidd verði í íslenskan rétt ákvæði tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2008/122/EB, frá 14. janúar 2009, um neytendavernd að því er varðar tiltekna þætti skiptileigusamninga, samninga um orlofskosti til lengri tíma, endursölu- og skiptasamninga. Tilskipun 2008/122/EB leysti af hólmi eldri tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 94/47/EB, um verndun kaupenda vegna tiltekinna þátta í samningum um kaup á réttindum til að nýta fasteignir á skiptileigugrunni. Eldri tilskipun þess var innleidd hér á landi með lögum nr. 23/1997, um gerð samninga um hlutdeild í afnotarétti orlofshúsnæðis. Í nýju tilskipuninni er að finna ýmis nýmæli og jafnframt eru reglur á þessu sviði samræmdar í aðildarríkjum Evrópska efnahagssvæðisins.

Frá samþykkt tilskipunar 94/47/EB hefur orðið mikil þróun á markaði fyrir skiptileigusamninga (e. timeshare). Komið hafa fram nýjar tegundir samninga sem fallið hafa utan gildissviðs eldri tilskipunarinnar. Margar þessara nýju tegunda samninga voru gerðir í þeim eina tilgangi að sniðganga gildandi reglur. Hefur þetta valdið ýmsum vandamálum fyrir neytendur. Til að veita neytendum betri vernd og styrkja stöðu þeirra seljenda sem hafa sætt ósanngjarnri samkeppni frá aðilum sem ekki hafa hlitt gildandi reglum var tilskipun 94/47/EB tekin til endurskoðunar.

Með nýju tilskipuninni hefur neytendavernd verið augin frá því sem áður gildi enda gildissviðið nú víðtækara og neytendur njóta rýmri réttar til að falla frá samningi. Tilskipunin kveður einnig á um fulla samræmingu reglna á Evrópska efnahagssvæðinu. Það þýðir að einstök ríki geta ekki sett reglur sem ganga lengra eða skemur en segir í tilskipuninni. Neytendur jafnt sem seljendur geta gengið að því vísu að reglur landanna séu að öllu leyti þær sömu.

Helstu nýmæli tilskipunarinnar eru að reglur hennar taka nú einnig til samninga sem gilda í skemmri tíma en þrjú ár. Reglurnar ná einnig til skiptisamninga og endursölusamninga. Reglur um upplýsingaskyldu hafa verið hertar og skýrðar og auk þess er nú skylt að nota samræmt og staðlað form þar sem helstu upplýsingar eru settar fram. Neytendur geta valið um á hvaða tungumáli innan Evrópska efnahagssvæðisins þeir vilja fá upplýsingar. Auk þess er nú gert skylt að nota samræmt staðlað form til að falla frá samningi og einn samræmdur frestur, fjórtán dagar, gildir nú á öllu Evrópska efnahagssvæðinu. Ákvæði um bann við fyrirframgreiðslu af hálfu neytenda hafa verið skýrð betur og styrkt. Þegar neytendur festa kaup á orlofskostum til lengri tíma þá er nú í reglunum að finna skýrt bann við því að seljendur fái eina stóra greiðslu í eitt tiltekið skipti. Þess í stað ber seljanda að skipta greiðslum þannig að árlega séu greiddar jafnar afborganir á gildistíma samningsins og réttur neytenda til að segja upp slíkum samningi er styrktur.

Á Íslandi hefur hingað til ekki verið virkur markaður með samninga af því tagi sem frumvarp þetta fjallar um. Hins vegar hafa Íslendingar keypt slík réttindi erlendis á undanförunum árum en þó hefur verið algengara að þeir hafi keypt eigið orlofshúsnæði fremur en afnotarétt um styttri tíma. Milliganga um sölu á þeim samningum sem frumvarp þetta tekur til fellur undir starfssvið fasteignasala. Á grundvelli aðildar Íslands að samningnum um Evrópska efnahagssvæðið ber að innleiða ákvæði tilskipunar 2008/122/EB í íslenskan rétt.

Við samningu frumvarpsins var litið til löggjafar annarra Norðurlandþjóða enda rík hefð fyrir góðu og öflugum norrænu samstarfi á sviði neytendaréttar. Það er einnig til þess fallið að efla norræna réttareiningu á sviði neytendaverndar.

Drög að þessu frumvarpi voru birt á heimasíðu innanríkisráðuneytisins frá 24. febrúar til 12. mars 2012 til umsagnar en engar athugasemdir bárust.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Í þessari grein er gildissvið frumvarpsins afmarkað. Frumvarpið tekur til samninga sem seljendur gera við neytendur um skiptileigu og um orlofskosti til lengri tíma um afnot af orlofshúsnæði. Frumvarpið tekur einnig til endursölu slíkra samninga svo og viðskipta sem fara fram í atvinnuskyni í því skyni að hafa milligöngu um skipti á réttindum samkvæmt samningum sem lög þessi taka til.

Um 2. gr.

Í 2. gr. er að finna nánari merkingu orða og hugtaka í frumvarpinu.

Í 1. tölul. er hugtakið skiptileigusamningur (e. timeshare contract, n. avtale om deltidsbruksrett) skilgreint sem samningur sem gildir lengur en í eitt ár og veitir neytanda rétt gegn greiðslu þóknunar til þess að nota gistiaðstöðu í eina nótt eða lengur í fleiri en eitt dvalar-tímabil.

Í 2. tölul. er samningur um orlofskost til lengri tíma (e. long-term holiday product contract, n. avtale om langtidsferieprodukt) skilgreindur sem samningur sem gildir lengur en í eitt ár og veitir neytanda aðallega rétt á því að fá afslátt eða annan ávinning í tengslum við gistiaðstöðu eina og sér eða með ferðum eða annarri þjónustu. Hugtakið tekur þó ekki til alferða, en um slíka þjónustu gilda lög nr. 80/1994, um alferðir.

Í 3. tölul. er að finna skilgreiningu á hugtakinu endursölusamningur (e. resale contract, n. avtale om videresalg) en það er samningur þar sem seljandi aðstoðar neytanda við að selja eða kaupa samning um skiptileigu eða orlofskost til lengri tíma. Samningar um endursölu neytanda innbyrðis falla hins vegar ekki undir hugtakið.

Í 4. tölul. er hugtakið skiptisamningur (e. exchange contract, n. bytteavtale) skilgreint. Skiptisamningur er samningur þar sem neytandi tekur þátt í svokölluðu skiptikerfi sem heimilar honum aðgang að gistingu eða annarri þjónustu í skiptum fyrir að veita öðrum einstaklingum leyfi til að hagnýta sér tímabundið réttindin sem leiðir af skiptileigusamningi hans.

Í 5. tölul. er seljandi (e. trader, n. næringsdrivende) skilgreindur sem einstaklingur eða lögaðili sem gerir samning sem frumvarp þetta fjallar um í atvinnuskyni og hver sá sem kemur fram í hans nafni eða fyrir hönd hans.

Í 6. tölul. er hugtakið neytandi (e. consumer, n. forbruker) skilgreint en það er einstaklingur sem gerir samning sem frumvarp þetta fjallar um óháð atvinnu sinni. Lögaðilar falla ekki undir hugtakið.

Í 7. tölul. er fylgisamningur (e. ancillary contract, n. tilknyttet avtale) skilgreindur sem samningur sem gildir um kaup neytanda á þjónustu sem tengist skiptileigusamningi eða samningi um orlofskost til lengri tíma og seljandi eða þriðji aðili lætur í té á grundvelli samkomulags milli þess þriðja aðila og seljandans.

Í 8. tölul. er að finna skilgreiningu á varanlegum miðli (e. durable medium, n. varig medium) en það er sérhvert tæki sem gerir neytanda eða seljanda kleift að geyma upplýsingar, sem beint er til hans persónulega, á þann hátt að hægt sé að nálgast þær til að fletta upp í þeim síðar, í hæfilegan tíma eftir tilgangi upplýsinganna og sem gerir kleift að afrita óbreyttar þær upplýsingar sem geymdar eru.

Um 3. gr.

Í þessari grein kemur fram sú meginregla að ekki verði vikið frá ákvæðum laganna neytendum í óhag. Ákvæðið kemur þannig í veg fyrir að seljandi byggi t.d. á venju sem er neytanda óhagstæðari en ákvæði frumvarpsins. Það leiðir hins vegar af ákvæðinu að aðilum er heimilt að semja um kjör sem eru neytendum hagstæðari en vera mundi samkvæmt lögnum. Hvað telst neytendum í óhag fer eftir hlutlægu mati í ljósi allra aðstæðna en ekki mati sem samningsaðilar leggja sjálfir á samninginn.

Um 4. gr.

Í 4. gr. er að finna ákvæði sem miðar að innleiðingu 2. mgr. 12. gr. tilskipunar 2008/122/EB. Samningar sem falla undir frumvarp þetta hafa oft áhrif í fleiri en einu landi og því getur orðið álitamál hvaða landslög skulu gilda. Hvorki tilskipun 2008/122/EB né eldri tilskipun 94/47/EB hafa að geyma ákvæði sem svarar því en hins vegar hafa þær ákvæði um að ef löggjöf ríkis utan Evrópska efnahagssvæðisins gildir þá tapa neytendur þó ekki þeirri vernd sem tilskipunin mælir fyrir um ef fasteignin er á landsvæði í aðildarríki EES eða í þeim tilvikum að samningur tengist ekki beint fasteign, en seljandi stundar viðskipta- eða atvinnustarfsemi í aðildarríki eða á einhvern annan hátt beinir slíkri starfsemi til aðildarríkis og samningurinn fellur innan ramma slíkrar starfsemi.

Um 5. gr.

Með þessari grein er sú skylda lögð á seljanda að veita neytanda á skýran og auðskiljanlegan máta nákvæmar og fullnægjandi upplýsingar um þau atriði sem talin eru upp. Seljanda ber að veita þessar upplýsingar með nægum fyrirvara áður en neytandi er bundinn samningi eða tilboði. Upplýsingaskylda seljanda gildir um allar tegundir samninga sem falla undir frumvarpið. Í 1. mgr. er talið upp hvaða upplýsingar seljanda ber að veita en um sambærilegar upplýsingar er að ræða og seljanda bar að veita samkvæmt eldri tilskipuninni. Munurinn liggur í því að núna er upptalning atriða tæmandi og er það gert til að samræma betur neytendaverndina á þessu sviði innan EES.

Um 6. gr.

Einn helsti vandinn tengdur samningum sem falla undir frumvarp þetta er hvernig markaðssetningu þeirra hefur verið háttáð. Með lögum nr. 50/2008, sbr. lög nr. 57/2005, um eftirlit með óréttmætum viðskiptaháttum og gagnsæi markaðarins, voru innleidd ákvæði tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2005/29/EB frá 11. maí 2005. Gildir hún um viðskiptahætti fyrirtækja gagnvart neytendum en með því er átt við hvers konar aðgerð, aðgerðarleysi, háttarni eða framsetningu, samskipti í viðskiptum, þ.m.t. auglýsingar og markaðssetningu af hálfu söluaðila/fyrirtækis, sem tengist beint kynningu, sölu eða afhendingu á vöru eða þjónustu til neytenda. Með 6. gr. frumvarpsins er mælt fyrir um viðskiptahætti seljenda samninga sem falla undir frumvarpið og eru ákvæði laga nr. 57/2005 um óréttmæta viðskiptahætti því til fyllingar.

Í 2. mgr. er fjallað um viðskipta- og sölukynningar (e. promotion or sales event). Sú skylda er lögð á seljendur að taka sérstaklega fram í boði til neytenda um að koma á slíkar kynningar að um sé að ræða kynningu sem fram fer í þeim tilgangi að viðskipti geti átt sér stað þannig að neytendum megi vera ljóst hvers eðlis kynningin er. Upplýsingar skv. 2. tölul. 1. mgr. 5. gr. frumvarpsins skulu vera fánlegar neytendum á kynningunum svo þeir geti kynnt sér þær áður en gengið er frá samningnum. Ítreka skal að seljendum ber ávallt skylda

skv. 1. mgr. 5. gr. til að veita þær upplýsingar sem greinin telur áður en gengið er frá samningum.

Talsverð reynsla er nú fengin í ríkjum Evrópska efnahagssvæðisins af sölu og kynningarstarfsemi sem stunduð er í því skyni að selja og kynna slíka samninga. Þannig hefur reynsla annarra þjóða sýnt að mjög oft eru neytendum send tvíræð skilaboð um að þeir hafi t.d. unnið í happdrætti og þeim boðið á fund eða kynningu af því tilefni. Þegar á hólminn er komið hefur tilgangur seljenda verið að öllu leyti viðskiptalegs eðlis. Því er sú skylda lögð á seljendur slíkra samninga að taka ávallt fram hvert sé eðli kynningar óháð því hvaða nafni þeir kjósa að kalla hana, t.d. fund o.s.frv.

Um 7. gr.

Í þessari grein er fjallað um þær formkröfur sem gerðar eru til samninga sem falla undir frumvarpið. Skv. 1. mgr. skal samningur vera skriflegur eða gerður á annan varanlegan miðil. Það er gildisskilyrði samningsins að bæði neytandi og seljandi skrifi undir hann. Sé samningur gerður í gegnum netið er heimilt að beita rafrænni undirskrift, sbr. lög nr. 28/2001, um rafrænar undirskriftir.

Samkvæmt 2. mgr. skal samningur gerður á opinberu tungumáli þess aðildarríkis Evrópska efnahagssvæðisins þar sem neytandi er búsettur eða hefur ríkisfang að vali neytandans.

Í 3. mgr. segir að ef skiptileigusamningur tekur til ákveðinnar fasteignar sem er í öðru ríki Evrópska efnahagssvæðisins en þar sem neytandi býr eða hefur ríkisfang skuli seljandi auk þess leggja fram þýðingu löggilts skjalabýðanda á opinberu tungumáli þess aðildarríkis Evrópska efnahagssvæðisins þar sem fasteignin er staðsett.

Með 4. mgr. er seljanda gert skylt að afhenda neytanda eintak af samningnum þegar hann skuldbindur sig og undirritar samninginn.

Samkvæmt 5. mgr. skuldbindur samningurinn neytanda ekki ef hann er ekki í samræmi við ákvæði 1. og 2. mgr.

Um 8. gr.

Í þessari grein er að finna ákvæði sem varða efni samninga sem seljendur gera við neytendur. Þar segir að samningar sem frumvarp þetta tekur til skulu hafa að geyma upplýsingar sem taldar eru upp í 1. mgr., sbr. 2. mgr. 5. gr. frumvarpsins. Upplýsingarnar eru hluti af samningi og þeim er ekki heimilt að breyta nema með sérstöku samkomulagi, nema því aðeins um sé að ræða óvenjuleg eða ófyrirséð atvik sem seljandi getur engu ráðið um og hefði ekki mátt koma í veg fyrir þrátt fyrir viðeigandi aðgæslu af hálfu seljanda. Í ákvæðinu segir auk þess að breytingarnar verði að koma fram með skýrum hætti og skuli tilkynntar til neytanda skriflega eða með öðrum varanlegum miðli. Í greininni er nánar kveðið á um efni samninga og að þar eigi einnig að koma fram venjulegar upplýsingar, svo sem nafn aðila, heimilisfang, undirskrift o.s.frv. Í 4. mgr. 5. gr. tilskipunarinnar er auk þess tekið fram að seljandi skuli „á skilmerkilegan hátt vekja athygli neytandans á rétti hans til þess að falla frá samningnum, á því hversu langur fresturinn er, ... og banninu við fyrirframgreiðslu meðan fresturinn ... varir“. Þar segir einnig að þetta skuli aðilar undirrita sérstaklega en í viðauka V við tilskipunina er að finna sérstakt staðlað uppsagnareyðublað til að auðvelda beitingu réttar til að falla frá samningi sem frumvarp þetta tekur til og skal það fylgja með samningum sem gerðir eru. Í þeim tilvikum þegar neytandi á rétt á samningnum á fleiri en einu tungumáli þá er tekið fram í 5. mgr. 5. gr. tilskipunarinnar að afhenda verði þá fleiri en eitt eintak af samningnum.

Um 9. gr.

Í 1. mgr. er seljanda, eða þriðja aðila, gert óheimilt að krefjast fyrirframgreiðslu, greiðslu-tryggingar, frýstingar fjárhæða á reikningi, eða annarra sambærilegra viðurkenninga af hálfu neytanda þegar um er að ræða skiptileigusamninga og samninga um orlofskosti til langs tíma fyrr en frestur til að falla frá samningi skv. 12. gr. er liðinn. Hið sama gildir um endursölu-samninga eða fram til þess tíma er sölu lýkur eða samningur um endursölu fellur niður af öðrum ástæðum. Mikilvægt er að taka fram að ekki er um endanlega upptalningu að ræða en hvers konar fyrirframgreiðslur eru óheimilar samkvæmt þessu ákvæði óháð því hvaða nafn þær bera eða eðli þangað til frestur til að falla frá samningi er liðinn.

Í 2. mgr. er seljanda gert óheimilt að krefjast eða taka við fyrirframgreiðslum ef um er að ræða skiptileigusamning í fasteign sem er í byggingu fyrr en að fullnægjandi tryggingar skv. 10. gr. frumvarpsins hafa verið lagðar fram. Annars staðar á Norðurlöndunum er að finna sambærilegt ákvæði en í Finnlandi er einnig kveðið á um að greiða megi inn meira en sem nemur 10% af kaupverði fyrr en fasteignin er alveg tilbúin til notkunar. Í Noregi, Svíþjóð og Danmörku er hins vegar ekki gerð svo rík krafa og er reglan þar sambærileg við þá sem hér er lögð til.

Í 3. tölul. 3. hluta viðauka I við tilskipunina er að finna eyðublað með nánari sundurliðun á þeim upplýsingum sem verður að leggja fram þegar fasteign sem samningur tekur til er á byggingarstigi.

Loks er í þessari grein tekið fram að hafi seljandi þrátt fyrir ákvæði laga þessara um bann við fyrirframgreiðslum tekið við slíkum greiðslum skuli hann endurgreiða neytanda fjárhæðina með dráttarvöxtum frá þeim degi sem hann tók við fyrirframgreiðslu í samræmi við ákvæði laga um dráttarvexti.

Um 10. gr.

Í þessari grein er seljanda gert að leggja fram fullnægjandi tryggingu fyrir hugsanlegum fjárkröfum ef hann markaðssetur skiptileigusamninga í fasteignum sem eru á byggingarstigi eða eru ekki tilbúnar til notkunar og neytandi vill rifta samningi ef vanefndir verða.

Um 11. gr.

Í tilskipun 2008/122/EB er að finna ákvæði um orlofskosti til lengri tíma en í eldri tilskipuninni um skiptileigusamninga voru engin ákvæði um þá tegund samninga. Þetta ákvæði er m.a. tilkomið vegna þess að á undanförunum árum hafa komið fram samningstegundir þar sem neytanda er gefinn kostur á að greiða allstóra fjárhæð gegn því að hann njóti svo nánar tiltekinnar þjónustu í mörg ár eða áratugi, jafnvel í óákveðinn tíma frá því að samningur er gerður. Nefna má til dæmis að það þekkist að neytendum sé boðinn samningur þar sem þeir fá aðild að eins konar orlofsklúbbi gegn greiðslu ákveðinnar upphæðar. Við umfjöllun Evrópuþingsins um nýju tilskipunina komu fram sjónarmið um að í slíkum samningum ætti að áskilja að „greiðsla komi á móti greiðslu“. Niðurstaðan varð því sú sem fram kemur í 10. gr. nýju tilskipunarinnar, þ.e. að greiðslur skuli inntar af hendi samkvæmt áætlun um greiðslu í áföngum og að greiðslunum, að meðtöldu hugsanlegu aðildargjaldi, skuli dreift á jafnháar árlegar afborganir. Jafnframt er í 2. mgr. tryggður réttur neytanda til þess að segja upp slíkum samningi en það getur ávallt gerst innan fjórtán daga fyrir gjalddaga og hvenær sem er á gildistíma samningsins. Þessi réttur neytanda til að segja upp samningi kemur til viðbótar þeim rétti sem hann hefur til að falla frá samningi, sbr. 12. gr. frumvarpsins.

Um 12. gr.

Í gildandi lögum um skiptileigusamninga er neytendum veittur réttur til að falla frá samningi innan tíu daga, án þess að gefa neina ástæðu fyrir slíkri uppsögn. Í 12. gr. frumvarpsins er fresturinn lengdur í fjórtán daga og er það í samræmi við ákvæði tilskipunar 2008/122/EB. Íslenskir neytendur munu því hafa sama frest innan Evrópska efnahags-svæðisins til að falla frá samningum sem lög þessi taka til.

Í 1. mgr. segir að frestur til að falla frá samningi byrji ekki að líða fyrr en við undirritun samningsins eða frá þeim tíma þegar neytandi fær samning afhentan.

Í 2. mgr. er mælt fyrir um að frestur til að falla frá samningi byrji ekki að líða fyrr en neytandi hefur mótttekið allar upplýsingar sem fram koma í 1. mgr. 5. gr. frumvarpsins. Ekki er nóg að seljandi hafi sent upplýsingarnar af stað heldur þarf neytandi að hafa mótttekið þær svo fresturinn byrji að líða. Einnig telst fresturinn ekki hefjast fyrr en sérstakt staðlað uppsagnareyðublað sem auðvelda á neytanda að beita rétti sínum til að falla frá samningi skv. 1. mgr. hefur borist neytanda.

Hafi neytanda ekki borist upplýsingar skv. 1. mgr. 5. gr. hefur það í för með sér að frestur neytanda til að falla frá samningi framlengist í þrjá mánuði og fjórtán daga frá þeim tíma, skv. 3. mgr. Hafi neytanda ekki borist staðlað uppsagnareyðublað 4. mgr. 8. gr. lengist fresturinn og getur hann lengst orðið eitt ár og fjórtán dagar.

Í 4. mgr. segir að hafi neytanda samtímis verið boðinn skiptisamningur með skiptileigusamningi þá skuli reikna út frest til að falla frá samningi fyrir báða samningana eins og um skiptileigusamning sé að ræða.

Um 13. gr.

Í 13. gr. er nánar fjallað um skyldu neytanda til þess að tilkynna seljanda að hann falli frá samningi, áður en frestur skv. 12. gr. rennur út. Í 1. mgr. segir að ef neytandi hyggst falla frá samningi beri honum að tilkynna seljanda um það skriflega eða á öðrum varanlegum miðli áður en frestur rennur út. Neytandi getur alltaf notað sérstakt staðlað uppsagnareyðublað til að falla frá samningi, sbr. 2. mgr. 12. gr.

Í 2. mgr. ræðir nánar um tilkynningarfreftinn. Skv. 13. tölul. aðfaraorða tilskipunar 2008/122/EB segir að reglugerð ráðsins (EBE, KBE) nr. 1182/71, frá 3. júní 1971, sem setur reglur um hvernig reikna ber tímabil, dagsetningar og fresti, skuli gilda við útreikning á þeim tímabilum sem fjallað er um í tilskipuninni. Samkvæmt reglugerð nr. 1182/71 skal ekki telja með þann dag þegar atvik, sem miðað er við, fer fram, í þessu tilviki þegar neytandi fellur frá samningi.

Tímabil sem reiknað er í dögum hefst við upphaf fyrstu klukkustundar fyrsta dagsins á tímabilinu og endar við lok síðustu klukkustundar síðasta dag tímabilsins.

Tímabil sem reiknað er í vikum, mánuðum eða árum hefst við upphaf fyrstu klukkustundar fyrsta dagsins á tímabilinu og endar við lok síðustu klukkustundar þess dags, síðustu viku eða mánaðar eða árs á tímabilinu sem er sami viku- eða mánaðardagur og upphafsdagur frestsins, eftir því sem við á. Ef þessi mánaðardagur er ekki í síðasta mánuði endar tímabilið við lok síðasta dags viðkomandi mánaðar.

Þegar tímabil er reiknað í hlutum úr mánuði telst hver mánuður þrjátíu dagar.

Renni frestur út á laugardegi, helgidegi eða lögboðnum frídegi lengist fresturinn til loka næsta dags.

Um 14. gr.

Ef neytandi ákveður að falla frá samningi þá falla niður allar skyldur samningsaðila til að efna þær skuldbindingar sem samningurinn kveður á um. Neytandi ber engan kostnað af því né verður honum gert að greiða nokkurt gjald fyrir þjónustu sem kann að hafa verið veitt áður en hann féll frá samningnum.

Hafi neytandi innt af hendi greiðslu áður en hann fellur frá samningi ber seljanda skylda til að endurgreiða það. Neytandi getur krafist dráttarvaxta frá og með þeim degi sem seljandi veitti greiðslunni móttöku.

Um 15. gr.

Í þessari grein eru innleidd ákvæði 11. gr. tilskipunarinnar um sjálfkrafa uppsögn eða niðurfellingu fylgisamninga. Í tilskipuninni er tekið fram að ákvæði 11. gr. hafi ekki áhrif á ákvæði 15. gr. tilskipunar 2008/48/EB, um neytendalán.

Í 1. mgr. segir að falli neytandi frá skiptileigusamningi eða samningi um orlofskost til lengri tíma þá falla jafnframt niður skiptisamningar eða aðrir fylgisamningar án nokkurs kostnaðar fyrir neytanda.

Hafi einhver greiðsla farið fram skal endurgreiða fé sem mótttekið hefur verið. Það er einnig á ábyrgð seljanda að tilkynna þriðja aðila, svo sem lánveitanda, hafi hann mótttekið tilkynningu frá neytanda um að hann hafi fallið frá samningi.

Um 16. gr.

Með 1. mgr. er Neytendastofu falið að hafa eftirlit með framkvæmd ákvæða frumvarpsins. Um úrræði Neytendastofu og málsmeðferð fer eftir lögum nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, með síðari breytingum.

Í lögum nr. 57/2005 eru Neytendastofu veittar viðtækar heimildir til viðurlaga og rannsóknar mála sem öll geta átt við í málum sem varða brot á ákvæðum þessa frumvarps. Stjórnvaldsákvæðanir Neytendastofu sæta þó ekki málskoti til ráðherra heldur til sérskipaðrar stjórnvæðisráðgjafar, þ.e. áfrýjunarnefndar neytendamála, sbr. 4. gr. laga nr. 62/2005, um Neytendastofu og talsmann neytenda, með síðari breytingum. Ákvarðanir Neytendastofu verða ekki bornar undir dómstóla fyrir en úrskurður áfrýjunarnefndar neytendamála liggur fyrir.

Um 17. gr.

Í þessari grein er ráðherra gert að setja reglugerð um nánari framkvæmd ákvæða frumvarps þessa, þar á meðal reglur um tryggingar sem leggja skal fram samkvæmt ákvæðum frumvarpsins og um framkvæmd upplýsingaskyldu seljanda.

Um 18. gr.

Í þessari grein ræðir um brot gegn lögum þessum. Skv. 15. gr. tilskipunar 2008/122/EB skulu aðildarríki kveða á um hæfileg viðurlög í þeim tilvikum þegar seljandi uppfyllir ekki ákvæði landslaga sem samþykkt eru samkvæmt tilskipuninni, sbr. 1. mgr. 15. gr. Skulu viðurlögin vera árangursrík, í réttu hlutfalli við brot og letjandi. Um refsingu skal fara eftir ákvæðum IX. kafla laga nr. 57/2005.

Um 19. gr.

Í þessari grein er að finna tilvísun til tilskipunarinnar og ákvörðunar sameiginlegu EES-nefndarinnar. Við innleiðingu á EES-gerðum, tilskipunum og reglugerðum í íslenskan rétt skal vísað sérstaklega í hlutaðeigandi gerð í lagatextanum og er þeirri framkvæmd fylgt hér.

Um 20. gr.

Í þessari grein er kveðið á um gildistöku frumvarpsins og um brottfall gildandi laga um gerð samninga um hlutdeild í afnotarétti orlofshúsnæðis, nr. 23/1997, með síðari breytingum.

Fylgiskjal.

*Fjármála- og efnahagsráðuneyti,
fjárlagaskrifstofa:*

**Umsögn um frumvarp til laga um skiptileigusamninga
fyrir afnot af húsnæði í orlofi eða frístundum o.fl.**

Með frumvarpinu er lagt til að á grundvelli aðildar Íslands að EES verði innleidd í íslenskan rétt ákvæði tilskipunar um neytendavernd að því er varðar tiltekna þætti skiptileigusamninga, samninga um orlofskosti til langs tíma, endursölu- og skiptasamninga. Þarna er að finna ýmis nýmæli og jafnframt eru reglur samræmdar í aðildarríkjum EES. Helstu nýmæli eru að reglur taka nú einnig til samninga sem gilda í skemmri tíma en þrjú ár. Þá ná reglurnar einnig til skiptisamninga og endursölusamninga. Reglur um upplýsingaskyldu hafa verið hertar og skýrðar, auk þess sem nú er skylt að nota samræmt og staðlað form þar sem helstu upplýsingar eru settar fram. Neytendur geta valið um á hvaða tungumáli innan EES þeir vilja fá upplýsingar. Þá er gert skylt að nota samræmt staðlað form til að falla frá samningi og einn samræmdur frestur gildir nú á öllu EES-svæðinu eða fjórtán dagar. Ákvæði um bann við fyrirframgreiðslu af hálfu neytenda hefur verið skýrt betur og styrkt. Þegar neytendur festa kaup á orlofskostum til lengri tíma þá er nú í reglunum að finna skýrt bann við því að seljendur fái eina stóra greiðslu í eitt tiltekið skipti. Þess í stað ber seljanda að skipta greiðslum upp þannig að árlega séu greiddar jafnar afborganir á gildistíma samningsins og réttur neytenda til að segja upp slíkum samningi er styrktur.

Á Íslandi hefur hingað til ekki verið virkur markaður með samninga af því tagi sem frumvarp þetta fjallar um. Neytendastofa hefur haft eftirlit með gildandi lögum en ekki hefur reynt mikið á eftirlitshlutverk þar sem íslenskir neytendur virðast ekki hafa lent í teljandi vandræðum í viðskiptum sínum á þessu sviði erlendis eða þeir ekki nægjanlega vel upplýstir um eftirlit stofnunarinnar varðandi viðskipti með þessa samninga. Við lögleiðingu frumvarps þessa er talin ástæða til að kynna málið betur fyrir almenningi og gæti sá kostnaður numið allt að 1 m.kr. samkvæmt mati innanríkisráðuneytis. Engir íslenskir aðilar hafa til þessa skipulagt sölu á afnotum af húsnæði á skiptileigugrunni. Á það er bent að ef innlendir aðilar tækju ákvörðun um skipulagningu slíks kerfis og hæfu sölu til innlendra og erlendra aðila mundi því fylgja verulegur stjórnsýslukostnaður vegna upplýsingagjafar, ráðgjafar og eftirlits sem ekki væri gert ráð fyrir í núverandi fjárveitingum.

Verði frumvarpið að lögum má gera ráð fyrir að kynningarkostnaður geti numið allt að 1 m.kr. sem rúmist innan núverandi fjárheimilda málaflökksins. Hvað varðar verulegan nýjan stjórnsýslukostnað, komi til ákvörðunar innlends aðila að bjóða sambærilega skiptileigusamninga, þá er hvorki í fjárlögum yfirstandandi árs né langtímaáætlun ríkissjóðs gert ráð fyrir fjárveitingum til að standa straum af þeim kostnaði.