

- Turister, som eventuelt i et øjeblikks begejstring føler lyst til at erhverve en sådan timeshareanpart, måske fordi den hævdes at ville »fordoble sin værdi mange gange i løbet af næsten ingen tid«, og måske fordi de er slået af stedets skønhed, får ingen mulighed for først at kontakte den rådgiver – pengeinstitut/advokat/ejendomsmægler – de normalt ville kontakte, inden de ville foretage en sådan disposition.
- Sælgere af timeshares kan normalt »sælge sand i Sahara«, hvilket bevirker, at de får folk til at skrive under på en købekontrakt, uden at folk rigtig ved, hvad de har bundet sig til.
- Som regel skal der ikke betales noget særligt ved kontraktens underskrift, og skulle en køber stille spørgsmål af »uddybende karakter«, f.eks. vedrørende projektets underliggende driftsmæssige rentabilitet, vil der enten opstå »uoverstigelige sprogbarrierer«, eller der viges uden om spørgsmålet på anden måde, fordi sådanne tal ofte slet ikke foreligger.
- Købekontrakter er som regel udfærdiget på engelsk, fransk, spansk eller portugisisk, som kun de allerfærreste danske turister behersker, i hvert fald på det niveau.
- De lovmæssige forhold, som timeshareprojekterne er omfattet af, er normalt reglerne i det land, hvor projektet er beliggende, og de regler kan ofte være vidt forskellige fra danske regler.
- Der findes naturligvis pæne og redelige udbydere af timeshares, men denne ejendoms-kategori har alligevel i visse perioder i særlig grad kunnet tiltrække aldeles useriøse spekulanter, som ikke afstod fra at love »guld og grønne skove« og bagefter løbe fra det hele. Den juridisk bindende kontrakt »hænger« køberen på, selv om kanonsælgeren fra mødet på gaden er over alle bjerge.
- Flere argumenter for fortrydelsesret for timeshares kunne vel nævnes, men ovenstående må vist tjene til fuldt bevis for, at køb af timeshares på næsten alle områder adskiller sig fuldkommen fra køb af fast ejendom i almindelighed her i landet.

Af andre argumenter imod indførelse af en fortrydelsesret på 6-10 dage for en køber af fast ejendom kan – ud over de i bilag 5 anførte – nævnes, at en fortrydelsesret vil øge den usik-

kerhedsperiode, der er i forbindelse med handelen i kursmæssig henseende, og som alle gode kræfter forsøger at gøre så kort som muligt, bl.a. af hensyn til at kunne kurssikre. For sælgers vedkommende er det vigtigt at kunne fastlåse kurserne på lån, der skal indfries, og for køber kan det være lige så vitalt at få fastlåst kurserne på ejerskiptelånet, således at køber kan få vished for en bestemt maksimal ydelse (husleje) i de kommende år.

Det er ikke muligt at kurssikre i en fortrydelsesperiode, idet man jo ikke ved, om der bliver handlet eller ej. Der er mange eksempler på, at kurserne har foretaget store udsving inden for ganske få dage, med de ubehagelige konsekvenser, det nu engang kan få for begge parter i en handel eller for den ene af dem.

Det har været antydnet, at begrundelsen for, at Dansk Ejendomsmæglerforening skulle være imod fortrydelsesret, er, at det medfører dobbelt arbejde eller mere, f.eks. i forbindelse med, at en køber fortryder og hele salgsarbejdet så kan starte forfra, indtil en ny køber findes, som så måske også fortryder, osv.

Vi tror for det første ikke, at der i forbindelse med »normale« handler vil blive gjort ret meget brug af fortrydelsesretten, idet købere (og sælgere) i dag normalt forbereder sig bedre end tidligere og også – som loven nu kræver det – får betydelig mere information end før.

En anden grund til, at vi er modstandere af fortrydelsesretten, er, at vi – uanset bestemmelserne i § 20 i L 218 – jo har fri salærdannelse, og skulle det – over tid – vise sig, at fortrydelsesretten – mod forventning – bliver økonomisk belastende for vort fag, så vil vore honorarer jo næsten automatisk komme til at afspejle en sådan udvikling.

Vi må desværre frygte, at mulighederne for fortrydelsesret primært vil blive anvendt til mere spekulative formål, primært af ejendomsmæglere, advokater og pengeinstitutter, der etisk er mindre velfunderede, hvor deres klient – køberen – står overfor en økonomisk svagere funderet sælger.

I sådanne forhold vil en ensidig fortrydelsesret for den ene part – køberen – kunne misbruges, medens den anden part – sælgeren – er bundet, fordi det eneste, sælgere i den situation ikke har nok af – udover penge, naturligvis – er tid.

Netop tidsfaktoren kan være afgørende i si-