2013 nr. 120 26. nóvember
Lög um skiptileigusamninga fyrir afnot af húsnæði í orlofi eða frístundum o.fl.

Tóku gildi 30. nóvember 2013. *EES-samningurinn:* XIX. viðauki tilskipun 2008/122/EB.

Ef í lögum þessum er getið um ráðherra eða ráðuneyti án þess að málefnasvið sé tilgreint sérstaklega eða til þess vísað, er átt við **atvinnuvegaráðherra** eða **atvinnuvegaráðuneyti** sem fer með lög þessi.

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:

1. *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.

2. *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.

3. *Endursölusamningur:* Samningur þar sem seljandi aðstoðar neytanda við að selja eða kaupa skiptileigusamning eða orlofskost til lengri tíma gegn greiðslu þóknunar.

4. *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.

5. *Seljandi:* Einstaklingur eða lögaðili sem gerir samning sem lög þessi ná til, enda sé hann gerður í atvinnuskyni, og hver sá sem kemur fram í nafni seljanda eða fyrir hönd hans.

6. *Neytandi:* Einstaklingur sem gerir samning sem lög þessi ná til enda sé hann ekki gerður í atvinnuskyni af hans hálfu.

7. *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 skjalaþýðanda 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 fyrr en frestur til að falla frá samningi skv. 12. gr. er liðinn. Hið sama gildir þegar um endursölusamninga 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 fyrr 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 móttekið 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 móttekið hann ef neytandi fær samning afhentan eftir að undirritun hefur farið fram.

□ Frestur skv. 1. mgr. hefst ekki fyrr en neytandi hefur móttekið 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 af 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 fellur þá jafnframt niður

skiptisamningur eða aðrir fylgisamningar án nokkurs kostnaðar fyrir neytanda.

□ Lánssamningar 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 lánssamningur 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 móttekið tilkynningu um að neytandi hafi fallið frá samningi.

VI. kafli. Gildistaka o.fl.

■ **16. gr.** *Eftirlit og ákvarðanir Neytendastofu.*

□ Neytendastofa annast eftirlit með ákvæðum laga þessara og reglna settra á grundvelli þeirra. Ákvæði laga um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu gilda um málsmeðferð Neytendastofu.

□ Ákvæði VIII. kafla laga um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu gilda um heimildir Neytendastofu til upplýsingaöflunar, haldlagningar gagna og afhendingar upplýsinga til stjórnvalda annarra ríkja og um þagnarskyldu.

□ Neytendastofa getur gripið til aðgerða gegn aðilum sem brjóta gegn ákvæðum laganna, eftir því sem við getur átt. Aðgerðir Neytendastofu geta falið í sér bann, fyrirmæli eða heimild með ákveðnu skilyrði.

□ Ákvörðunum sem Neytendastofa tekur á grundvelli laga þessara verður skotið til áfrýjunarnefndar neytendamála sem starfar á grundvelli 4. gr. laga nr. 62 20. maí 2005, um Neytendastofu og talsmann neytenda.

□ Ákvörðun Neytendastofu verður ekki borin undir dómstóla fyrr en úrskurður áfrýjunarnefndar neytendamála liggur fyrir.

□ Nú vill aðili ekki una úrskurði áfrýjunarnefndar neytendamála og getur hann þá höfðað mál til ógildingar fyrir dómstólum. Mál skal höfðað innan sex mánaða frá því að aðili fékk vitneskju um úrskurð áfrýjunarnefndar. 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.*

□ Neytendastofa getur lagt stjórnvaldssektir á aðila sem brýtur gegn ákvæðum laga þessara, og eftir atvikum reglum settum á grundvelli þeirra, eða ákvörðunum Neytendastofu. Stjórnvaldssektir sem lagðar eru á aðila geta numið 100 þús. kr. til 10 millj. kr.

□ Ákvarðanir um stjórnvaldssektir teknar af Neytendastofu eru aðfararhæfar. Sektir renna í ríkissjóð að frádregnum kostnaði við innheimtuna. Séu stjórnvaldssektir ekki greiddar innan mánaðar frá ákvörðun Neytendastofu skal greiða dráttarvexti af fjárhæð sektarinnar. Um ákvörðun og útreikning dráttarvaxta fer eftir lögum um vexti og verðtryggingu. Stjórnvaldssektum verður beitt óháð því hvort lögbrot eru framin af ásetningi eða gáleysi.

□ Ef ekki er farið að ákvörðun sem tekin hefur verið samkvæmt lögum þessum getur Neytendastofa ákveðið að sá eða þeir sem ákvörðunin beinist gegn greiði dagsektir þar til farið verður að henni. Ákvörðun um dagsektir skal tilkynnt bréflega á sannanlegan hátt þeim sem hún beinist að.

□ Ákvörðun um dagsektir má skjóta til áfrýjunarnefndar neytendamála innan fjórtán daga frá því að hún er kynnt þeim er hún beinist að. Dagsektir reiknast ekki fyrr en frestur er liðinn. Ef ákvörðun er skotið til áfrýjunarnefndar neytendamála falla dagsektir ekki á fyrr en niðurstaða hennar liggur fyrir.

■ **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.

□ . . .