

Billig timeshare er en smutvej til eksotiske ferier

Lørdag d. 22. august 2015, kl. 07.00

The screenshot shows the Business section of the Berlingske website. At the top, there's a navigation bar with 'BERLINGSKE BUSINESS' and a stock market indicator showing 'OMX C20CAP 921,83 +4,31%'. Below this, a main headline reads 'Trykt avis hele ugen + digital adgang og e-avis hele ugen i 3 mdr. for kun 249,-/mdr.' with a 'SPAR 852,- KØB NU!' button. The page is divided into several columns. On the left, there are advertisements for 'DSB 1' (Mer end 100 daglige afgange) and 'DSB 1' (Fordybelse. Arbejdsro. Pladsgaranti.). The main content area features a large photo of an elderly couple walking in front of a resort building. Below the photo, a caption reads: 'Ægteparret Lis og Erling Petersen hoppede på timeshare-bølgen i 1986 og købte en andel i Hotel Færgegaarden på Sydsjælland. Købet har også åbnet for bytte af nogle uger i udlandet. Foto: Linda Kastrup'. To the right of the photo, there's a text block: 'Mange brændte fingrene på at købe en delt feriebolig, timeshare, i udlandet. Blandt andet derfor kan danske timeshare-projekter købes til udsalgspriser. De er risikofrie og byder samtidig på en smutvej til eksotiske ferier andre steder.' Below this text are social media sharing icons for Facebook, Twitter, LinkedIn, and Email. At the bottom of the page, there's a cookie notice: 'Websitet anvender cookies til at huske dine indstillinger, statistik og at målrette annoncer. Denne information deles med tredjepart. Læs mere OK'. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 09:34 on 24-08-2015.

Mange brændte fingrene på at købe en delt feriebolig, timeshare, i udlandet. Blandt andet derfor kan danske timeshare-projekter købes til udsalgspriser. De er risikofrie og byder samtidig på en smutvej til eksotiske ferier andre steder.

 Povl Dengsøe

FØLG

Den friske brise bærer en duft af indre danske farvande og en svunden tid med nittede færges i pendulfart mellem Sjælland og Møn. Nu er færgerne blevet afløst af lystbåde og små fiskejoller med ruser i bunden.

Direkte ud til havnen i Kalvehave på Sydsjælland står der stadig »Hotel Færgegaarden« med versaler på facaden af den store bygning i første række til havnen.

Men fra at være hotel for travle rejsende forvandlede en driftig entreprenør fra Næstved for 30 år siden hotellet til ferieboliger på timeshare.

Under det nye navn Østersø Færgegaard købte Lis og Erling Petersen en timeshare, da de blev udbudt i 1986. Men brugen af de fem ugers moduler, som Østersø Færgegaard er delt op i, har ændret sig siden dengang. Fra at være et uforpligtende fristed til at stresse af er det blevet en smutvej til eksotiske ferier – vel at mærke til en brøkdel af, hvad de ellers ville have kostet.

»Vi så tilfældigvis projektet udbudt i avisen. Der var på det tidspunkt pres på arbejdsmæssigt, og det passede os godt at have et sted tæt på København, hvor vi bare kunne tage ned og slappe af uden at have forpligtelser til vedligeholdelse, som der er med et sommerhus,« fortæller Erling Petersen.

Den oprindelige pris var 145.000 kroner for de fem uger, der er fordelt med to sommeruger, en efterårsuge, en vinteruge og en forårsuge. Lejlighederne kostede mellem 130.000 og 189.000 kroner afhængigt af størrelse, og om de ligger i det gamle hotels hovedbygning eller i rundkredsen af nybyggede rækkehuse bag det.

Dertil kommer den løbende driftsudgift, der for de fem uger er på 1.000 kroner om måneden inklusive vedligeholdelse, rengøring og udskiftning af inventar, når det er nødvendigt.

På denne augustdag med høj sol kan man se, at feriegæsterne i Erling og Lis' lejlighed udnytter træterrassen på 1. sal med udsigt direkte til buerne på Dronning Alexandrines Bro, der afløste færgerne til Møn.

Men på trods af udsigten fra en del af lejlighederne kunne entreprenøren fra Næstved ikke sælge alle lejlighederne. En del af dem endte med at blive solgt til tyskere, men da det kolliderede med den danske sommerhuslov, måtte salget gå tilbage, og entreprenøren gik konkurs.

BRF Kredit havde pant i ejendommen og overtog resten, som siden er blevet lejet ud.

Timeshare

- Timeshare er en tidlig udgave af deleøkonomi, da ejerformen betyder, at flere deler den samme feriebolig. Princippet holdt sit indtog i Danmark midt i 1980'erne, da Skagen Klit som det første projekt blev udbudt. Jeckels Gl. Skagen Hotel fulgte hurtigt efter som timeshare-boliger.
- Når man har købt en timeshare feriebolig og betaler driftsomkostningerne har man ret til at benytte boligen i de aftalte uger eller måneder. Drift, vedligeholdelse og rengøring er omfattet af den løbende betaling, og det står ejeren frit for at benytte, udleje eller bytte boligen i de købte uger.
- Timeshare kan være i perioder fra en uge til et halvt år. Der bruges i nogle tilfælde rullende uger, så det ikke er de samme uger hvert år.
- Normalt skrives og tinglyses der skøde på den brøkdelt af ejendommen, som timeshare-perioden udgør. Men der er også lavet konstruktioner med ikke-navnenoterede aktier med brugsret eller certifikater med 99 års brugsret.
- Ejerforeningernes vedtægter er tinglyste med pligt til at betale de aftalte driftsomkostninger.
- I Danmark drives timeshare af ejerne, og dermed bliver der ikke trukket overskud ud af dem, som der bliver mange steder i udlandet.
- Der hæftes som regel solidarisk. Men manglende betaling udløser typisk øjeblikkeligt, at ugerne bliver lejet ud af foreningen, så driftsomkostningerne dækkes

Men Østersø Færgesgaard var faktisk det eneste af de danske timeshare-projekter, der ikke fik solgt alle lejligheder i de oprindelige udbudsrunder, forklarer ejendomsmægler Jette Birkholm, som er specialist i timeshare.

»Det gør dem sværere at sælge, når man skal tage fem uger,« siger hun.

Det afspejles også i prislisterne over de timeshare-projekter, der i øjeblikket er til salg. En timeshare i Kalvehave udbydes lige nu til 15.000 kroner – en tiendedel af den oprindelige pris. Og det har flere årsager, vurderer flere aktører i timeshare-markedet.

»Finanskrisen har ramt de ting, der kan undværes, og så falder det sammen med det generationsskifte, der sker nu efter 25-30 år med de første købere,« siger Jette Birkholm.

Dertil kommer, at begrebet timeshare har fået et dårligt ry på grund af de salgsmetoder, der blev brugt i udlandet. Her blev timeshare i mange tilfælde solgt af gadesælgere til ferierende købere uden fortrydelsesret og med misvisende oplysninger om pris og omkostninger.

I den anden ende af landet kæmper EDC-mægler Ole Bo, Skagen, for at sælge timeshare-lejlighederne i Skagen Strand i Hulsig. Flere af dem har ligget til salg i

over 1.000 dage på trods af en salgspris, der er faldet med for eksempel 64 procent til 70.000 kroner for seks uger.

»Timeshare er måske ikke så meget oppe i tiden. De er nok lagt uretfærdigt for had på grund af de ting, der skete i Sydeuropa,« siger han.

EDC-mægleren kan ellers se mange fordele ved konceptet.

»Konceptet er genialt, og samarbejdsaftalerne fungerer godt. Det er en intelligent måde at dele tingene op på. Folk kan virkelig bruge det,« siger Ole Bo.

Han kan dog også få øje på en yderligere årsag til det træge salg.

»Vi kan generelt i Skagen mærke en konkurrence fra at tage ud i lufthavnen og flyve til Rom eller Milano i tre dage. Det er nemt, og der er garanti for godt vejr. Det er billigt at flyve, og det er blevet ufatteligt nemt at booke selv. Det er blevet en del af vores konkurrenter,« siger Ole Bo.

Byttemuligheder

- De fleste ejere af timeshare kan tilmelde sig RCI-systemet til at bytte ferieboliger. Det koster et engangsgebyr på 7.000 kr. I øjeblikket er der 7.604 feriesteder over hele verden i systemet. Hver timeshare-uge tildeles et antal point ud fra ferieboligens kvaliteter. Pointene kan bruges i RCI-systemet til at købe andre ferieboliger, krydstogter eller lejebiler.
- Novasol udlejningshuse og Avis lejebiler er forbundet med RCI-selskabet, så de er også med i systemet. En gang om året lægges de ledige timeshares ud i systemet, så andre kan booke dem. Pointene forældes efter to år.
- Lis og Erling Petersens fem ugers timeshare i Kalvehave udløser i alt 295.000 point i systemet om året.
- Blandt de steder, de har besøgt er:

Manhattan Club, New York:

65.000 point/lejepris 12.000 kr.

Kanalbåde i England:

65.000 point/lejepris 15.000 kr.

Anfi Beach, Gran Canaria:

65.000 point/lejepris 8.000 kr.

Hotel Mondi Bellevue, Bad Gastein:

70.000 point/lejepris 10.300 kr.

Men timeshare kan netop også være vejen til at rejse ud og opleve forskellige og i mange tilfælde eksotiske rejsemål, påpeger Erling og Lis tilbage på havnen i Kalvehave. Ligesom Skagen Strand og de fleste andre timeshare-centre i Danmark giver et ejerskab adgang til den verdensomspændende bytteorganisation RCI.

Systemet fungerer sådan, at hver uge er et antal point værd, som kan bruges til at købe andre uger i både de flere end 7.000 resort med timeshare, der er med i RCI, samt udlejningshuse, krydstogter eller lejebiler, der også er med i systemet. Og det er netop blevet den måde, Erling og Lis hovedsageligt bruger sine timeshare-uger på.

»Vi har foretaget nogle meget fine bytninger, men vi er nok også nogle af de mest rutinerede i at bruge systemet. Fem uger er meget, og det er typisk mere end for eksempel i Skagen, hvor det ofte kun er en uge. Byttemuligheden er nu blevet et væsentligt salgsargument. En uge hos os giver for eksempel to uger på Malaga og Tenerife, hvor der er bygget rigtigt meget, og det derfor ikke koster så mange point. Point kan også bruges til at købe oplevelser som Disneyland og krydstogter,« forklarer Erling Petersen.

I begyndelsen anså ægteparret det ikke som en fordel at blive tvunget til at købe fem uger. Men med pointsystemet svarer de tre uger uden for sommersæsonen til tre uger i Malaga.



LÆS MERE: [Er dit sommerhus en god investering?](#)

Men systemet kræver planlægning, påpeger Lis Petersen.

»Man skal have et stort rejsebehov for at kunne udnytte pointene. Og man skal undertiden kunne planlægge et år frem, så man kan booke, når lejlighederne lægges ind i RCI-systemet cirka et år, inden de skal bruges. Særlige krav til lejlighedens størrelse eller centrets beliggenhed kan kræve langtidsplanlægning, som kan være en del af bagsiden af medaljen,« siger hun.

Der er dog altid lejligheder til bytte op til en måned før en ønsket ferie, har ægteparret erfaret. Men da de er pensionerede, har de selv mulighed for at planlægge rejser frem i tiden, ligesom deres tre børn har haft glæde af systemet.

Blandt de bedste rejseoplevelser, familien har haft uden andre udgifter til overnatning end et bookinggebyr på 1.040 kroner, er en skiferie på et slot i Lofer, Østrig, to uger henholdsvis Mexico og Florida, samt at parrets datter har været to uger på Hawaii i en lejlighed med en listepriis på 24.000 kroner for det samme ophold.



LÆS MERE: [Danske ferieboliger blandt verdens dyreste](#)

Men netop på grund af de indlysende, økonomiske fordele opstår spørgsmålet om, hvorvidt der er tilsvarende risici ved at købe timeshare. Den oplagte risiko er således, at man jævnfør liggetiderne i Skagen Strand og prisfaldene risikerer ikke at kunne sælge sin timeshare igen – og måske ikke til den pris, der er betalt.

Men den juridiske risiko ved at skrive under afviser Jette Birkholm med henvisning til, at »Lov om forbrugerftaler om brugsret til logi på timesharebasis« er meget omfattende, ligesom den indeholder bilag om oplysninger, som købere af timeshare skal bekræfte at have fået.

»I Danmark er der lavere risiko ved at købe timeshare end ved at købe en ejerlejlighed. Hvis din nabo i en lejlighed ikke kan betale til for eksempel et nyt tag, hænger resten af beboerne på regningen. Hvis ejere af timeshare ikke betaler, bliver de nægtet adgang, og deres uger bliver lejet ud. Der er mere regulering end ved almindelig handel med fast ejendom, og eksempelvis er der 14 dages fortrydelsesret uden gebyr, hvor det i almindelige ejendomshandler koster en procent af handelsprisen at fortryde,« forklarer Jette Birkholm.

På havnen i Kalvehave har Lis og Erling selskab af venneparret Hanne og Ove Thelin. De købte for to år siden en timeshare her på anbefaling af Lis og Erling. De to ægtepar er stadig venner.