

## EUROPA-PARLAMENTETS OG RÅDETS DIREKTIV 94/47/EF

af 26. oktober 1994

om beskyttelse af køber i forbindelse med visse aspekter ved kontrakter om brugsret til fast ejendom på timeshare-basis

EUROPA-PARLAMENTET OG RÅDET FOR DEN  
EUROPÆISKE UNION HAR —under henvisning til traktaten om oprettelse af Det  
Europæiske Fællesskab, særlig artikel 100 A,under henvisning til forslag fra Kommissionen <sup>(1)</sup>,under henvisning til udtalelse fra Det Økonomiske og  
Sociale Udvalg <sup>(2)</sup>,i henhold til fremgangsmåden i traktatens artikel 189  
B <sup>(3)</sup>, og

ud fra følgende betragtninger :

1. Forskellene mellem de nationale lovgivninger vedrørende kontrakter om brugsret til en eller flere faste ejendomme på timeshare-basis kan skabe hindringer for det indre markeds funktion, konkurrenceforvridning og opdeling af de nationale markeder ;
2. formålet med dette direktiv er at skabe et minimum af fælles regler herom, der kan sikre, at det indre marked fungerer, og derved beskytte køber ; disse regler behøver kun at omfatte de aspekter af kontraktforholdet, der vedrører oplysninger om indholdet af kontrakten og reglerne for formidling af disse oplysninger samt procedurerne og reglerne for ophævelse og tilbagetrædelse ; et direktiv er den retsakt, der egner sig bedst til at nå dette mål ; dette direktiv er således i overensstemmelse med subsidiaritetsprincippet ;
3. den juridiske karakter af de rettigheder, som de i dette direktiv omhandlede kontrakter vedrører, er meget forskellig i medlemsstaterne ; der bør derfor henvises til disse forskellige lovgivninger på en sammenfattende måde, idet der gives en tilstrækkelig bred definition af disse kontrakter, uden at dette indebærer en harmonisering på EF-plan af de pågældende rettigheders juridiske karakter ;

4. dette direktiv indeholder ingen bestemmelser om, i hvilket omfang der kan indgås kontrakter om brugsret til en eller flere faste ejendomme på timeshare-basis i medlemsstaterne, eller om retsgrundlaget for disse kontrakter ;

5. i praksis er kontrakter om erhvervelse af brugsret til en eller flere ejendomme på timeshare-basis forskellige fra udlejningskontrakter ; denne forskel kommer bl.a. til udtryk i betalingsmåden ;

6. det observeres på markedet, at hoteller, hotellejligheder eller andre former for ferieboliger er berørt af kontraktforhold, der svarer til dem, som har gjort dette direktiv nødvendigt ;

7. det bør undgås, at der gives vildledende eller ufuldstændige oplysninger specielt i forbindelse med salg af brugsret til en eller flere faste ejendomme på timeshare-basis ; oplysningerne bør suppleres med et dokument, som skal være til rådighed for enhver, der ønsker det ; de oplysninger, der findes i dette supplerende dokument, skal også indgå i kontrakten om erhvervelse af brugsret til en eller flere faste ejendomme på timeshare-basis ;

8. for at sikre køber en høj grad af beskyttelse og under hensyntagen til de særlige forhold omkring systemer for brugsret til fast ejendom på timeshare-basis skal kontrakten om erhvervelse af brugsret til en eller flere faste ejendomme på timeshare-basis indeholde visse minimumselementer ;

9. for at indføre en effektiv beskyttelse af køber, bør der fastsættes minimumsforpligtelser, som sælger skal opfylde i forhold til køber ;

10. kontrakten om erhvervelse af brugsret til en eller flere faste ejendomme på timeshare-basis skal blandt Fællesskabets officielle sprog affattes på sproget eller et af sprogene i den medlemsstat, hvor køber har bopæl, eller på sproget eller et af sprogene i den medlemsstat, hvor han er statsborger ; den medlemsstat, hvor køber har bopæl, kan imidlertid kræve, at kontrakten blandt Fællesskabets officielle sprog affattes på et eller flere af medlemsstatens sprog ; det er nødvendigt, at der foreligger en autoriseret oversættelse af kontrakten med henblik på de formaliteter, der skal opfyldes i den medlemsstat, hvor ejendommen er beliggende ;

<sup>(1)</sup> EFT nr. C 299 af 5. 11. 1993, s. 8.

<sup>(2)</sup> EFT nr. C 108 af 19. 4. 1993, s. 1.

<sup>(3)</sup> Europa Parlamentets udtalelse (EFT nr. C 176 af 28. 6. 1993, s. 95, og EFT nr. C 255 af 20. 9. 1993, s. 70, bekræftet den 2. december 1993 (EFT nr. C 342 af 20. 12. 1993, s. 3), Rådets fælles holdning af 4. marts 1994 (EFT nr. C 137 af 19. 5. 1994, s. 42) og Europa-Parlamentets afgørelse af 4. maj 1994 (endnu ikke offentliggjort i Tidende) og Forligsudvalgets fælles udkast af 22. 9. 1994.

11. for at give køber bedre mulighed for at vurdere, hvilke forpligtelser og rettigheder der følger af de indgåede kontrakter, bør der tilstås ham en frist, inden for hvilken han uden at angive nogen grund kan træde tilbage fra kontrakten, henset til at den faste ejendom ofte er beliggende i en anden stat end købers og er omfattet af en anden lovgivning end den, der gælder i købers land ;
12. et krav fra sælgers side om betaling af forskud inden udløbet af den frist, inden for hvilken køber uden at angive nogen grund kan træde tilbage fra kontrakten, kan mindske købers beskyttelse ; der bør derfor være forbud mod betaling af forskud indtil udløbet af nævnte frist ;
13. i tilfælde af ophævelse af eller tilbagetrædelse fra en kontrakt om erhvervelse af brugsret til en eller flere faste ejendomme på timeshare-basis, hvis pris helt eller delvis dækkes af en kredit, som ydes køber af sælger eller af tredjemand på grundlag af en aftale mellem tredjemand og sælger, bør det fastsættes, at kreditaftalen ophæves, uden at der kan kræves bod ;
14. der er i visse tilfælde risiko for, at forbrugeren mister den beskyttelse, der er fastsat i dette direktiv, når kontrakten underkastes lovgivningen i et tredjeland ; dette direktiv bør derfor indeholde bestemmelser, der tager sigte på at imødegå denne risiko ;
15. det tilkommer medlemsstaterne at træffe foranstaltninger til sikring af, at sælger opfylder de forpligtelser, der påhviler ham —

UDSTEDT FØLGENDE DIREKTIV :

#### Artikel 1

Formålet med dette direktiv er en indbyrdes tilnærmelse af medlemsstaternes love og administrative bestemmelser om beskyttelse af køber i forbindelse med visse aspekter ved kontrakter, der direkte eller indirekte vedrører brugsret til en eller flere faste ejendomme på timeshare-basis.

Dette direktiv vedrører kun bestemmelserne vedrørende følgende aspekter af kontraktforholdet :

- oplysningerne om indholdet af kontrakten og reglerne for formidling af disse oplysninger
- procedurerne og reglerne for ophævelse og tilbagetrædelse.

Medlemsstaterne er under overholdelse af traktatens almindelige bestemmelser fortsat kompetente med hensyn til de øvrige aspekter, bl.a. med henblik på at fastslå den juridiske karakter af de rettigheder, som de i dette direktiv omhandlede kontrakter vedrører.

#### Artikel 2

I dette direktiv forstås ved :

- »kontrakt«, der direkte eller indirekte vedrører erhvervelse af en brugsret til en eller flere faste ejendomme på timeshare-basis, i det følgende benævnt »kontrakt«, enhver kontrakt eller ethvert sæt kontrakter, som er indgået for mindst tre år, og hvorved en tinglig rettighed eller enhver anden brugsret til en eller flere faste ejendomme i en periode af året, som ligger fast eller kan fastsættes efter aftale, og som ikke kan være under en uge, mod betaling af en bestemt samlet pris direkte eller indirekte stiftes eller overdrages eller loves overdraget ;
- »fast ejendom«, enhver ejendom til beboelse eller enhver del deraf, som den i kontrakten omhandlede rettighed vedrører ;
- »sælger«, enhver fysisk eller juridisk person, som i forbindelse med de transaktioner, der er omfattet af dette direktiv, erhvervsmæssigt stifter, overdrager eller forpligter sig til at overdrage den i kontrakten omhandlede rettighed ;
- »køber«, enhver fysisk person, der som part i de transaktioner, der er omfattet af dette direktiv, i et øjemed, som ikke kan anses for at være erhvervsmæssigt, får overdraget den i kontrakten omhandlede rettighed, eller til fordel for hvem den i kontrakten omhandlede rettighed stiftes.

#### Artikel 3

1. Medlemsstaterne fastsætter i deres lovgivning foranstaltninger med henblik på at forpligte sælger til at udlevere enhver, der anmoder om oplysninger om den eller de faste ejendomme, et dokument, som ud over en almindelig beskrivelse af ejendommen eller ejendommene mindst skal indeholde kortfattede og præcise oplysninger om de i litra a) til g), i) og l) i bilaget anførte elementer samt om, hvorledes yderligere oplysninger kan fås.

2. Medlemsstaterne fastsætter i deres lovgivning, at alle de oplysninger, der er omhandlet i stk. 1, og som skal findes i det i stk. 1 nævnte dokument, skal udgøre en integrerende del af kontrakten.

Medmindre andet udtrykkeligt er aftalt mellem parterne, kan der kun foretages ændringer i oplysningerne i det i stk. 1 omhandlede dokument som følge af omstændigheder, som sælger ikke selv er herre over.

Ændringer i disse oplysninger skal meddeles køber inden kontraktens indgåelse. Ændringerne skal udtrykkeligt fremgå af kontrakten.

3. Al reklame vedrørende den pågældende faste ejendom skal indeholde oplysning om, at det er muligt at få det i stk. 1 nævnte dokument, og om, hvor det kan fås.

*Artikel 4*

Medlemsstaterne fastsætter i deres lovgivning :

- at kontrakten, som skal være skriftelig, mindst skal indeholde de oplysninger, der er nævnt i bilaget
- at kontrakten og det i artikel 3, stk. 1, nævnte dokument blandt Fællesskabets officielle sprog efter købers valg skal affattes enten på sproget eller et af sprogene i den medlemsstat, hvor han har bopæl, eller på sproget eller et af sprogene i den medlemsstat, hvor han er statsborger. Imidlertid kan den medlemsstat, hvor køber har bopæl, kræve, at kontrakten blandt Fællesskabets officielle sprog under alle omstændigheder mindst affattes på et eller flere af medlemsstatens sprog; og
- at sælger skal udlevere køber en autoriseret oversættelse af kontrakten til et af Fællesskabets officielle sprog, som er sproget eller et af sprogene i den medlemsstat, hvor den faste ejendom er beliggende.

*Artikel 5*

Medlemsstaterne fastsætter følgende i deres lovgivning :

- 1) Ud over de muligheder, som køber efter de nationale lovgivninger har for at få kontrakter erklæret ugyldige, har han ret til følgende :
  - ret til uden at angive nogen grund at træde tilbage fra kontrakten inden for en frist på ti kalenderdage fra begge parter underskrivelse af kontrakten eller begge parter underskrivelse af en bindende foreløbig kontrakt. Er den tiende dag en helligdag, forlænges fristen til den førstkommende arbejdsdag
  - hvis kontrakten på tidspunktet for begge parter underskrivelse af kontrakten eller for begge parter underskrivelse af en bindende foreløbig kontrakt ikke indeholder de oplysninger, der er nævnt i litra a), b), c), d 1), d 2), h), i), k), l) og m) i bilaget, ret til at ophæve kontrakten inden for en frist på tre måneder fra dette tidspunkt. Hvis de pågældende oplysninger meddeles inden for denne frist på tre måneder, råder køber fra tidspunktet for meddelelsen af oplysningerne over den i første led anførte tilbagetrædelsesfrist
  - hvis køber ved udløbet af den i andet led anførte frist på tre måneder ikke har benyttet sig af retten til ophævelse, og hvis kontrakten ikke indeholder de oplysninger, der er nævnt i litra a), b), c), d 1), d 2), h), i), k), l) og m) i bilaget, råder køber fra dagen efter udløbet af denne frist over den i første led anførte tilbagetrædelsesfrist.
- 2) Hvis køber ønsker at udøve de i nr. 1 omhandlede rettigheder, skal han på en måde, der kan bevises, og som er i overensstemmelse med de nationale lovgiv-

ninger, inden udløbet af den pågældende frist give meddelelse herom til den, hvis navn og adresse er anført i kontrakten med henblik herpå, efter de nærmere regler, der er angivet i kontrakten i medfør af litra l) i bilaget. For overholdelse af fristen er det tilstrækkeligt, at meddelelsen, når den gives skriftligt, er afsendt inden fristens udløb.

- 3) Hvis køber benytter den i nr. 1, første led, omhandlede ret, kan han kun forpligtes til i givet fald at godtgøre de udgifter, der i henhold til de nationale lovgivninger er påløbet i forbindelse med indgåelse af og tilbagetrædelse fra kontrakten, og som følger af handlinger, der obligatorisk skal foretages inden udløbet af den periode, der er omhandlet i nr. 1, første led. Disse udgifter skal udtrykkeligt anføres i kontrakten.
- 4) Hvis køber benytter den i nr. 1, andet led, fastsatte ophævelsesret, skal han ikke betale nogen godtgørelse.

*Artikel 6*

Medlemsstaterne fastsætter i deres lovgivning bestemmelser om forbud mod enhver forskudsbetaling fra køber inden udløbet af den periode, hvor tilbagetrædelsesretten kan udøves.

*Artikel 7*

Medlemsstaterne fastsætter i deres lovgivning, at :

- hvis prisen helt eller delvis er dækket af en kredit, der ydes af sælger, eller
- hvis prisen helt eller delvis er dækket af en kredit, som tredjemand yder køber på grundlag af en aftale mellem tredjemand og sælger

ophæves kreditaftalen, uden at der kan kræves bod, hvis køber benytter den i artikel 5 fastsatte ret til ophævelse af eller tilbagetrædelse fra kontrakten.

Medlemsstaterne fastsætter reglerne for ophævelse af kreditaftalen.

*Artikel 8*

Medlemsstaterne fastsætter i deres lovgivning, at en klausul, ved hvilken køber fraskriver sig de rettigheder, der er omhandlet i dette direktiv, eller ved hvilken sælger fritages for de forpligtelser, der påhviler ham i henhold til dette direktiv, ikke binder køber, på de betingelser, der er fastsat i den nationale ret.

*Artikel 9*

Medlemsstaterne træffer de nødvendige foranstaltninger til, at køber, uanset hvilken lov der gælder, ikke mister den beskyttelse, som dette direktiv giver, hvis den faste ejendom er beliggende på en medlemsstats område.

*Artikel 10*

Medlemsstaterne fastsætter i deres lovgivning, hvilke konsekvenser det får, at bestemmelserne i dette direktiv ikke overholdes.

*Artikel 11*

Dette direktiv er ikke til hinder for, at medlemsstaterne vedtager eller opretholder bestemmelser, der sikrer en bedre beskyttelse af køber på direktivets område, når deres forpligtelser i henhold til traktaten i øvrigt opfyldes.

*Artikel 12*

1. Medlemsstaterne sætter de nødvendige love og administrative bestemmelser i kraft for at efterkomme dette direktiv senest tredive måneder efter dets offentliggørelse i *De Europæiske Fællesskabers Tidende*. De underretter straks Kommissionen herom.

Når medlemsstaterne vedtager disse love og administrative bestemmelser, skal de indeholde en henvisning til dette direktiv, eller de skal ved offentliggørelsen ledsages af en sådan henvisning. De nærmere regler for denne henvisning fastsættes af medlemsstaterne.

2. Medlemsstaterne meddeler Kommissionen teksten til de nationale retsforskrifter, som de udsteder på det område, der er omfattet af dette direktiv.

*Artikel 13*

Dette direktiv er rettet til medlemsstaterne.

Udfærdiget i Strasbourg, den 26. oktober 1994.

*På Europa-Parlamentets vegne*

K. HÄNSCH

*Formand*

*På Rådets vegne*

J. EEKHOFF

*Formand*

*BILAG***Oplysninger, der mindst skal være indeholdt i kontrakten i artikel 4**

- a) Parternes identitet og hjemsted med nøjagtig angivelse af sælgers juridiske status ved kontraktens indgåelse samt af ejers identitet og hjemsted
- b) den nøjagtige karakter af den rettighed, kontrakten vedrører, samt angivelse af betingelserne for udøvelsen af denne rettighed på den eller de medlemsstaters område, hvor den eller de faste ejendomme er beliggende, og angivelse af, om disse betingelser er opfyldt, eller, hvis dette ikke er tilfældet, hvilke betingelser der endnu ikke er opfyldt
- c) når rettigheden vedrører en bestemt fast ejendom, en nøjagtig beskrivelse af denne og dens beliggenhed
- d) er der tale om en fast ejendom under opførelse :
  - 1) hvor langt opførelsen er fremme
  - 2) et rimeligt skøn over fristen for den faste ejendoms færdiggørelse
  - 3) er der tale om en bestemt fast ejendom, nummeret på byggetilladelsen samt navn og fuldstændig adresse på den eller de myndigheder, der er kompetente i sagen
  - 4) graden af færdiggørelse af de fælles tjenesteydelser, der er nødvendige for at gøre den faste ejendom funktionel (tilslutning til gas, elektricitet, vand og telefon)
  - 5) eventuel garanti for færdiggørelse af den faste ejendom og, såfremt den ikke færdiggøres, for tilbagebetaling af enhver foretaget betaling samt i givet fald, på hvilke vilkår denne garanti gives
- e) de fælles tjenesteydelser (belysning, vand, vedligeholdelse, renovation), som køber har eller vil få adgang til, og vilkårene herfor
- f) de fællesfaciliteter såsom swimmingpool, sauna m.v., som køber eventuelt har eller vil få adgang til, og i givet fald vilkårene herfor
- g) principperne for vedligeholdelse og reparation samt administration og drift af den faste ejendom
- h) nøjagtig angivelse af, i hvilken periode den rettighed, kontrakten vedrører, kan udøves, og efter omstændighederne ordningens varighed; angivelse af, fra hvilken dato køber kan udnytte den rettighed, kontrakten vedrører
- i) den pris, køber skal betale for at udøve den rettighed, kontrakten vedrører; et skøn over det beløb, køber skal betale for at anvende fællesfaciliteter og fælles tjenesteydelser; beregningsgrundlaget for udgifter i forbindelse med købers benyttelse af den faste ejendom, lovpligtige udgifter (skatter, afgifter m.v.) og andre administrative udgifter (drift, vedligeholdelse, reparationer m.v.)
- j) angivelse af, at erhvervelsen ikke vil være forbundet med omkostninger, byrder eller forpligtelser ud over, hvad der er angivet i kontrakten
- k) eventuel mulighed for at deltage i en ordning mod ombytning og/eller videresalg af den rettighed, kontrakten vedrører, samt eventuelle omkostninger, hvis sælger eller en af ham i kontrakten udpeget tredjemand varetager denne ordning
- l) oplysninger om ophævelses- og tilbagetrædelsesretten og angivelse af, til hvem en eventuel ophævelses- eller tilbagetrædelsesmeddelelse skal rettes, samt angivelse af den eller de måder, på hvilke kommunikationen kan ske; nøjagtig angivelse af beskaffenheden og størrelsen af de omkostninger, køber skal godtgøre i overensstemmelse med artikel 5, nr. 3, i dette direktiv, hvis han benytter tilbagetrædelsesretten; i givet fald oplysning om reglerne for at ophæve en til kontrakten knyttet kreditaftale i tilfælde af ophævelse af eller tilbagetrædelse fra kontrakten
- m) tid og sted hver af parternes underskrivelse af kontrakten.