

ΟΔΗΓΙΑ 94/47/ΕΚ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

της 26ης Οκτωβρίου 1994

περί της προστασίας των αγοραστών ως προς ορισμένες πλευρές των συμβάσεων που αφορούν την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης

ΤΟ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ,

Έχοντας υπόψη:

τη συνθήκη για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας, και ιδίως το άρθρο 100Α,

την πρόταση της Επιτροπής⁽¹⁾,

τη γνώμη της Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής⁽²⁾,

Αποφασίζοντας με τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 189Β της συνθήκης,⁽³⁾

Εκτιμώντας:

1. ότι οι διαφορές μεταξύ των εθνικών νομοθεσιών όσον αφορά τις συμβάσεις που αφορούν την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ενός ή περισσότερων ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης θα μπορούσαν να δημιουργήσουν εμπόδια στην καλή λειτουργία της εσωτερικής αγοράς, στρεβλώσεις του ανταγωνισμού και διαχωρισμό των εθνικών αγορών·
2. ότι ο στόχος της παρούσας οδηγίας είναι η δημιουργία μιας ελάχιστης βάσης κοινών κανόνων στον τομέα αυτόν, που θα εξασφαλίσει την καλή λειτουργία της εσωτερικής αγοράς και, κατά συνέπεια, την προστασία των αγοραστών· ότι αρκεί οι κανόνες αυτοί να ρυθμίζουν τις συμβατικές συναλλαγές μόνον ως προς τις πλευρές τους τις σχετικές με τις πληροφορίες περί των συστατικών της σύμβασης, τις λεπτομέρειες της μετάδοσης αυτών των πληροφοριών και τις διαδικασίες και τον τρόπο καταγγελίας και υπαναχώρησης· ότι το κατάλληλο μέσο για την επίτευξη του επιδιωκόμενου στόχου είναι μία οδηγία· ότι η παρούσα οδηγία σέβεται, συνεπώς, την αρχή της επικουρικότητας·
3. ότι η νομική φύση των δικαιωμάτων που αποτελούν αντικείμενο των συμβάσεων στις οποίες αναφέρεται η παρούσα ποικίλλει από το ένα κράτος μέλος στο άλλο· ότι θα πρέπει, ως εκ τούτου, η παραπομπή στις διάφορες αυτές νομοθεσίες να γίνεται υπό μορφή σύνθεσης, χάρις σε έναν αρκούντως ευρύ ορισμό των συμβάσεων αυτών, χωρίς αυτό να συγκεκριμένων δικαιωμάτων·
4. ότι η παρούσα οδηγία δεν στοχεύει να ρυθμίσει κατά πόσον οι συμβάσεις χρήσης ενός ή περισσότερων ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης

μπορούν να συνάπτονται μέσα στα κράτη μέλη, ούτε να καθορίσει τις νομικές βάσεις αυτών των συμβάσεων·

5. ότι, στην πρακτική, οι συμβάσεις για την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ενός ή περισσότερων ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης διαφέρουν από τις συμβάσεις μισθώσεως· ότι η διαφορά αυτή είναι εμφανής, μεταξύ άλλων, στον τρόπο πληρωμής·
6. ότι, όπως παρατηρείται στην αγορά, συμβατικές συναλλαγές όπως αυτές που κατέστησαν αναγκαία την παρούσα οδηγία αφορούν ξενοδοχεία, κατοικίες διακοπών ή άλλα παρόμοια τουριστικά καταλύματα·
7. ότι ενδείκνυται να αποφεύγονται οι απατηλές ή μη πλήρεις ενδείξεις στις πληροφορίες που αφορούν ειδικά την πώληση δικαιωμάτων χρήσης ενός ή περισσότερων ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης· ότι οι πληροφορίες αυτές θα πρέπει να συνοδεύονται με συμπληρωματικό έγγραφο, το οποίο πρέπει να τίθεται στην διάθεση κάθε προσώπου που το ζητεί· ότι οι πληροφορίες που περιέχονται σ' αυτό το συμπληρωματικό έγγραφο πρέπει να αποτελούν μέρος της σύμβασης για την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ενός ή περισσότερων ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης·
8. ότι, προκειμένου να παράσχει στον αγοραστή υψηλό επίπεδο προστασίας και δεδομένων των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των συστημάτων χρήσης των ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, η σύμβαση για την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ενός ή περισσότερων ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης πρέπει να περιλαμβάνει ορισμένα ελάχιστα στοιχεία·
9. ότι, για την επίτευξη αποτελεσματικής προστασίας των αγοραστών στον τομέα αυτόν, ενδείκνυται να διευκρινιστούν οι ελάχιστες υποχρεώσεις τις οποίες οι πωλητές οφείλουν να τηρούν έναντι των αγοραστών·
10. ότι η σύμβαση για την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ενός ή περισσότερων ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης πρέπει να συντάσσεται, μεταξύ των επισήμων γλωσσών της Κοινότητας, στη γλώσσα ή σε μια από τις γλώσσες του κράτους μέλους όπου κατοικεί ο αγοραστής ή στη γλώσσα ή σε μία από τις γλώσσες του κράτους μέλους του οποίου είναι υπήκοος· ότι, πάντως, το κράτος μέλος όπου κατοικεί ο αγοραστής μπορεί να επιβάλλει όπως η σύμβαση συντάσσεται στην ή στις επίσημη(ες) γλώσσα(ες) του εκ επισήμων γλωσσών της Κοινότητας· ότι επιβάλλεται να προβλέπεται πιστή μετάφραση της σύμβασης για τις διατυπώσεις που πρέπει να εκπληρωθούν στο κράτος μέλος όπου ευρίσκεται το ακίνητο·

(1) ΕΕ αριθ. C 299 της 5. 11. 1993, σ. 8.

(2) ΕΕ αριθ. C 108 της 19. 4. 1993, σ. 1.

(3) Γνώμη του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου της 26 Μαΐου 1993 (ΕΕ αριθ. C 176 της 28. 6. 1993, σ. 95 και ΕΕ αριθ. C 255 της 20. 9. 1993, σ. 70) όπως επικυρώθηκε στις 2 Δεκεμβρίου 1993 (ΕΕ αριθ. C 342 της 20. 12. 1993, σ. 3), κοινή θέση του Συμβουλίου της 4 Μαΐου 1994 (ΕΕ αριθ. C 137 της 19. 5. 1994, σ. 42) και απόφαση του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου της 4ης Μαΐου 1994 (ΕΕ αριθ. C 205 της 25. 7. 1994). Κοινή πρόταση της επιτροπής συνδιαλλαγής της 22. 9. 1994.

11. ότι, για να παρέχεται στον αγοραστή η δυνατότητα να εκτιμά καλύτερα τις υποχρεώσεις που απορρέουν από συμβάσεις που συνάπτονται και τα σχετικά δικαιώματα, θα πρέπει να του δίδεται προθεσμία, εντός της οποίας να δύναται να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, χωρίς μνεία λόγου, λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος ότι το ακίνητο συχνά ευρίσκεται σε άλλο κράτος και υπόκειται σε νομοθεσία διαφορετική από του αγοραστή·
12. ότι, η απαίτηση του πωλητή για προκαταβολές της πληρωμής πριν να λήξει η προθεσμία υπαναχώρησης του αγοραστή από τη σύμβαση, χωρίς μνεία λόγου, μπορεί να περιορίσει την προστασία αγοραστή· ότι ενδείκνυται, συνεπώς, να απαγορευθούν οι προκαταβολές πριν από τη λήξη της εν λόγω προθεσμίας·
13. ότι, σε περίπτωση καταγγελίας ή υπαναχώρησης από σύμβαση για την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ενός ή περισσότερων ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, το τίμημα της οποίας ενός ή περισσότερων ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, το τίμημα της οποίας καλύπτεται εν όλω ή εν μέρει από πίστωση που έχει χορηγήσει στον αγοραστή ο πωλητής ή τρίτος βάσει συμφωνίας συναπτόμενης μεταξύ του τρίτου και του πωλητή, θα πρέπει να προβλεφθεί ότι η σύμβαση πίστωσης καταγγέλλεται χωρίς την καταβολή ποινής·
14. ότι, σε ορισμένες περιπτώσεις, υπάρχει κίνδυνος να στερηθεί ο καταναλωτής της προστασίας που προβλέπει η παρούσα οδηγία ορίζοντας ως εφαρμοστέο δίκαιο της σύμβασης το δίκαιο τρίτης χώρας· ότι θα πρέπει, επομένως, να προβλεφθούν διατάξεις προς αποτροπή αυτού του κινδύνου·
15. ότι εναπόκειται στα κράτη μέλη να λαμβάνουν μέτρα που τείνουν να εξασφαλίσουν την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του πωλητή,

ΕΞΕΔΩΣΑΝ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΟΔΗΓΙΑ:

Άρθρο 1

Η παρούσα οδηγία έχει ως αντικείμενο την προσέγγιση των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων των κρατών μελών περί προστασίας των αγοραστών ως προς ορισμένες πλευρές των συμβάσεων που αφορούν άμεσα ή έμμεσα την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ενός ή περισσότερων ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης.

Η παρούσα οδηγία αφορά μόνον τις διατάξεις που ρυθμίζουν τις συμβατικές συναλλαγές, ως προς τις πλευρές τους τις σχετικές με:

- τις πληροφορίες περί των συστατικών στοιχείων της σύμβασης και τις λεπτομέρειες της μετάδοσης αυτών των πληροφοριών,
- τις διαδικασίες και τον τρόπο καταγγελίας και υπαναχώρησης.

Τηρουμένων των γενικών κανόνων της συνθήκης, τα κράτη μέλη εξακολουθούν να είναι αρμόδια για τις λοιπές πλευρές, και μεταξύ άλλων και για τον καθορισμό της νομικής φύσης των δικαιωμάτων που αποτελούν αντικείμενο των συμβάσεων τις οποίες αφορά η παρούσα οδηγία.

Άρθρο 2

Για τους σκοπούς της παρούσας οδηγίας, vούνται ως:

- «σύμβαση που αφορά άμεσα ή έμμεσα την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ενός ή περισσότερων ακινήτων υπό καθεστώς χρονομετρικής μίσθωσης», εφεξής καλούμενη «σύμβαση», κάθε σύμβαση ή ομάδα συμβάσεων που συνάπτεται τουλάχιστον για τρία έτη, με την οποία, έναντι συνολικού τμήματος, άμεσα ή έμμεσα, γεννάται ή μεταβιβάζεται ή αναλαμβάνεται η υποχρέωση να μεταβιβαστεί, ένα εμπράγματο ή άλλο δικαίωμα χρησιμοποίησης ενός ή περισσότερων ακινήτων, για καθορισμένη ή δυνάμενη να καθοριστεί περίοδο του έτους, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από μία εβδομάδα,
- «ακίνητο», κάθε προοριζόμενο για κατοικία κτίριο ή μέρος κτιρίου το οποίο αφορά το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης,
- «πωλητής», κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο, κατά τις συναλλαγές που καλύπτει η παρούσα οδηγία και στα πλαίσια της επαγγελματικής του δραστηριότητας, συνιστά, μεταβιβάζει ή αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεταβιβάσει το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης,
- «αγοραστής», κάθε φυσικό πρόσωπο στο οποίο, ενεργώντας κατά τις συναλλαγές που καλύπτει η παρούσα οδηγία, και για σκοπούς που είναι δυνατόν να θεωρηθεί ότι δεν υπεισέρχονται στα πλαίσια της επαγγελματικής του δραστηριότητας, μεταβιβάζεται το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης ή υπέρ του οποίου γεννάται το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης ή υπέρ του οποίου γεννάται το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης.

Άρθρο 3

1. Τα κράτη μέλη προβλέπουν στη νομοθεσία τους μέτρα προκειμένου να υποχρεωθεί ο πωλητής να παραδίδει σε κάθε πρόσωπο που ζητεί πληροφορίες για το ακίνητο ή τα ακίνητα, ένα έγγραφο, το οποίο, εκτός της γενικής περιγραφής του οικείου ακινήτου ή των ακινήτων, να παρέχει τουλάχιστον σύντομες και ακριβείς πληροφορίες σχετικά με τα στοιχεία που αναφέρουν τα στοιχεία α) έως ζ), θ) και ιβ) του παραρτήματος καθώς και ενδείξεις για τον τρόπο με τον οποίο είναι δυνατόν να ληφθούν συμπληρωματικές πληροφορίες.

2. Τα κράτη μέλη προβλέπουν στη νομοθεσία τους ότι όλες οι πληροφορίες που αναφέρει η παράγραφος 1 και που πρέπει να περιλαμβάνονται στο έγγραφο που αναφέρει η παράγραφος 1, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της σύμβασης.

Μεταβολές των πληροφοριών που περιέχονται στο έγγραφο το οποίο αναφέρεται στην παράγραφο 1 μπορούν να επέρχονται μόνο για λόγους ανεξάρτητους από τη βούληση του πωλητή, εκτός ρητής συμφωνίας των συμβαλλόμενων μερών.

Οι μεταβολές των πληροφοριών αυτών πρέπει να ανακοινώνονται στον αγοραστή πριν από τη σύναψη της σύμβασης. Η σύμβαση πρέπει να αναφέρει ρητά αυτές τις μεταβολές.

3. Κάθε διαφήμιση περί του οικείου ακινήτου αναφέρει τη δυνατότητα απόκτησης του εγγράφου που αναφέρει η παράγραφος 1 και τη διεύθυνση στην οποία είναι δυνατόν να απευθυνθεί ο ενδιαφερόμενος προς το σκοπό αυτό.

Άρθρο 4

Τα κράτη μέλη προβλέπουν στη νομοθεσία τους:

- ότι η σύμβαση, η οποία υποχρεωτικά συντάσσεται γραπτώς, πρέπει να περιέχει τουλάχιστον τα στοιχεία που μνημονεύονται στο παράρτημα,
- ότι η σύμβαση και το έγγραφο που μνημονεύονται στο άρθρο 3 παράγραφος 1 πρέπει να συντάσσονται, από τις επίσημες γλώσσες της Κοινότητας, είτε στη γλώσσα ή σε μία από τις γλώσσες του κράτους μέλους όπου κατοικεί ο αγοραστής, είτε στη γλώσσα ή σε μία από τις γλώσσες του κράτους μέλους του οποίου είναι υπήκοος, κατ' επιλογήν του αγοραστή. Εντούτοις, το κράτος μέλος στο οποίο κατοικεί ο αγοραστής μπορεί να επιβάλει όπως η σύμβαση συντάσσεται οπωσδήποτε τουλάχιστον στην ή στις γλώσσες του εκ των επισήμων γλωσσών της Κοινότητας και
- ότι ο πωλητής οφείλει να παραδίδει στον αγοραστή πιστή μετάφραση της σύμβασης στη γλώσσα ή σε μία από τις γλώσσες, εκ των επισήμων γλωσσών της Κοινότητας, του κράτους μέλους όπου ευρίσκεται το ακίνητο.

Άρθρο 5

Τα κράτη μέλη προβλέπουν στη νομοθεσία τους τα ακόλουθα στοιχεία:

1. Εκτός από τις δυνατότητες που προσφέρονται στον αγοραστή από τις εθνικές νομοθεσίες περί ακυρότητας των συμβάσεων, ο αγοραστής δικαιούται:
 - να υπαναχωρήσει, χωρίς μνεία λόγου, εντός προθεσμίας δέκα ημερολογιακών ημερών από την υπογραφή της σύμβασης από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη ή από την υπογραφή δεσμευτικού προσυμφώνου από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη. Εάν η δέκατη ημέρα είναι αργία, η προθεσμία παρατείνεται μέχρι την επομένη πρώτη εργάσιμη ημέρα,
 - εάν η σύμβαση δεν περιέχει τις πληροφορίες που αναφέρονται στα στοιχεία α), β) γ), δ1), δ2), η), θ), ια), ιβ) και ιγ) του παραρτήματος κατά τη στιγμή της υπογραφής της σύμβασης από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη ή την υπογραφή δεσμευτικού προσυμφώνου από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη, να καταγγείλει τη σύμβαση εντός προθεσμίας τριών μηνών από τη στιγμή αυτή. Εάν, εντός αυτής της προθεσμίας των τριών μηνών, παρασχεθούν οι εν λόγω πληροφορίες, ο αγοραστής θα διαθέτει από τη στιγμή αυτή την προθεσμία υπαναχώρησης την οποία αναφέρει η πρώτη περίπτωση,
 - εάν, κατά τη λήξη της τρίμηνης προθεσμίας που προβλέπεται από τη δεύτερη περίπτωση, δεν έχει ασκηθεί το δικαίωμα καταγγελίας και εάν η σύμβαση δεν περιέχει τις πληροφορίες που αναφέρονται στα στοιχεία α), β) γ), δ1), δ2), η), θ), ια), ιβ) και ιγ) του παραρτήματος, να κάνει χρήση της προθεσμίας υπαναχώρησης, η οποία προβλέπεται από την πρώτη περίπτωση, από την επομένη ημέρα της λήξης αυτής.
2. Εάν ο αγοραστής προτίθεται να ασκήσει τα δικαιώματα που προβλέπονται από το σημείο 1, απευθύνει σχετική κοινοποίηση, πριν από τη λήξη της προθεσμίας και κατά

τρόπο που να υπάρχει απόδειξη σύμφωνα με τις εθνικές νομοθεσίες, στο πρόσωπο του οποίου το όνομα και η διεύθυνση αναγράφονται στη σύμβαση, προς το σκοπό αυτό, σύμφωνα με τις λεπτομέρειες που ορίζονται σ' αυτή κατ' εφαρμογή του στοιχείου ιβ) του παραρτήματος.

Σε περίπτωση που η κοινοποίηση αποσταλεί γραπτώς, θεωρείται εμπρόθεσμη αν η αποστολή της πραγματοποιηθεί πριν τη λήξη της προθεσμίας.

3. Εάν ο αγοραστής ασκήσει το δικαίωμα που προβλέπεται στο σημείο 1 πρώτη περίπτωση, μπορεί να υποχρεωθεί, ενδεχομένως, να εξοφλήσει μόνον τα έξοδα που πρόεκυψαν, σύμφωνα με τις εθνικές νομοθεσίες, από τη σύναψη της συμβάσεως και την υπαναχώρηση εξ' αυτής, και τα οποία αντιστοιχούν σε πράξεις που πρέπει οπωσδήποτε να έχουν πραγματοποιηθεί πριν από το τέλος της περιόδου που αναφέρεται από το σημείο 1 πρώτη περίπτωση. Τα έξοδα αυτά πρέπει να τα αναφέρει ρητώς η σύμβαση.
4. Εάν ο αγοραστής ασκήσει το δικαίωμα καταγγελίας που προβλέπεται στο σημείο 1, δεύτερη περίπτωση, δεν υποχρεούται σε καμία εξόφληση.

Άρθρο 6

Τα κράτη μέλη προβλέπουν στη νομοθεσία τους μέτρα προκειμένου να απαγορεύεται κάθε πληρωμή προκαταβολής από τον αγοραστή πριν από το τέλος της περιόδου άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης.

Άρθρο 7

Τα κράτη μέλη προβλέπουν στη νομοθεσία τους ότι:

- εάν το τίμημα καλύπτεται εν όλω ή εν μέρει από πίστωση χορηγούμενη από τον πωλητή ή
- εάν το τίμημα καλύπτεται εν μέρει από πίστωση χορηγούμενη στον αγοραστή από τρίτον δυνάμει συμφωνίας συναπτόμενης μεταξύ του τρίτου και του πωλητή,

η σύμβαση πίστωσης καταγγέλλεται, χωρίς καταβολή ποινής, στην περίπτωση που ο αγοραστής ασκήσει το δικαίωμα καταγγελίας ή το δικαίωμα υπαναχώρησης από τη σύμβαση, τα οποία προβλέπονται από το άρθρο 5.

Ο τρόπος της καταγγελίας της σύμβασης πίστωσης καθορίζεται από τα κράτη μέλη.

Άρθρο 8

Τα κράτη μέλη προβλέπουν στη νομοθεσία τους ότι κάθε ρήτρα διά της οποίας ο αγοραστής παραιτείται από την άσκηση των δικαιωμάτων που αναφέρει η παρούσα οδηγία ή διά της οποίας ο πωλητής απαλλάσσεται των εθυνών που απορρέουν από την παρούσα οδηγία, δεν δεσμεύει τον αγοραστή, υπό τους όρους που ορίζει η εθνική νομοθεσία.

Άρθρο 9

Τα κράτη μέλη λαμβάνουν τα αναγκαία μέτρα ώστε, οποιαδήποτε και αν είναι το εφαρμοστέο δίκαιο, ο αγοραστής να μην αποστερείται της προστασίας που του παρέχει η παρούσα οδηγία, εάν το ακίνητο ευρίσκεται στο έδαφος κράτους μέλους.

Άρθρο 10

Τα κράτη μέλη προβλέπουν στη νομοθεσία τους τις συνέπειες της μη τήρησης των διατάξεων της παρούσας οδηγίας.

Άρθρο 11

Η παρούσα οδηγία δεν εμποδίζει τα κράτη μέλη να θεσπίζουν ή να διατηρούν διατάξεις ευνοϊκότερες όσον αφορά την προστασία του αγοραστή στον τομέα τον οποίο διέπει, με την επιφύλαξη των υποχρεώσεων τους που απορρέουν από τη συνθήκη.

Άρθρο 12

1. Τα κράτη μέλη θέτουν σε ισχύ τις αναγκαίες νομοθετικές, κανονιστικές και διοικητικές διατάξεις για να συμμορφωθούν με την παρούσα οδηγία, το αργότερο τριάντα μήνες μετά τη δημοσίευσή της στην *Επίσημη*

Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων. Πληροφορούν αμέσως την Επιτροπή σχετικά.

Οι διατάξεις αυτές, όταν θεσπίζονται από τα κράτη μέλη, αναφέρονται στην παρούσα οδηγία ή συνοδεύονται από παρόμοια αναφορά κατά την επίσημη δημοσίευσή τους. Οι λεπτομέρειες της αναφοράς αυτής θεσπίζονται από τα κράτη μέλη.

2. Τα κράτη μέλη ανακοινώνουν στην Επιτροπή το κείμενο των διατάξεων εσωτερικού δικαίου που θεσπίζουν στον τομέα ο οποίος διέπεται από την παρούσα οδηγία.

Άρθρο 13

Η παρούσα οδηγία απευθύνεται στα κράτη μέλη.

Στρασβούργο, 26 Οκτωβρίου 1994.

Για το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο

Ο Πρόεδρος

K. HÄNSCH

Για το Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος

J. EEKHOFF

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Ελάχιστα στοιχεία τα οποία πρέπει να περιέχει η σύμβαση που αναφέρει το άρθρο 4

- α) Ταυτότητα και κατοικία των συμβαλλομένων μερών, με ακριβή αναφορά της νομικής ιδιότητας που έχει ο πωλητής κατά τη στιγμή της σύναψης της σύμβασης καθώς και της ταυτότητας και της κατοικίας του ιδιοκτήτη.
- β) Ακριβής φύση του δικαιώματος το οποίο αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης και ρήτρα που να αναφέρει τους όρους υπό τους οποίους το δικαίωμα αυτό ασκείται στο έδαφος των κρατών μελών όπου ευρίσκεται το ή τα ακίνητα, καθώς και αν πληρούνται οι όροι αυτοί, ή, εν εναντία περιπτώσει, ποιοι όροι πρέπει ακόμα να πληρωθούν.
- γ) Όταν το ακίνητο είναι συγκεκριμένο, ακριβής περιγραφή του ακινήτου αυτού και της θέσης του.
- δ) Σε περίπτωση που το ακίνητο δρίσκεται υπό κατασκευή:
1. στάδιο αποπεράτωσης της κατασκευής,
 2. αναμενόμενος χρόνος αποπεράτωσης του ακινήτου,
 3. εάν πρόκειται για συγκεκριμένο ακίνητο, αριθμός αδειας οικοδομής και πλήρες όνομα και διεύθυνση της ή των αρμοδίων επί του θέματος αρχών,
 4. στάδιο αποπεράτωσης των κοινοχρήστων υπηρεσιών που καθιστούν το ακίνητο λειτουργικό (συνδέσεις φωταερίου, ηλεκτρικού ρεύματος, νερού, τηλεφώνου),
 5. εγγυήσεις ορθής αποπεράτωσης του ακινήτου και, σε περίπτωση μη αποπεράτωσης, εγγυήσεις επιστροφής των καταβληθέντων ποσών και, ενδεχομένως, λεπτομέρειες εφαρμογής των εγγυήσεων αυτών.
- ε) Κοινόχρηστες υπηρεσίες (φωτισμός, ύδρευση, καθαρισμός, αποκομιδή απορριμμάτων) στις οποίες έχει ή θα έχει πρόσβαση ο αγοραστής και οι όροι της πρόσβασης αυτής.
- στ) Κοινόχρηστες εγκαταστάσεις, όπως κολυμβητήριο, σάουνα κ.λπ., στις οποίες ο αγοραστής έχει ή θα έχει, ενδεχομένως, πρόσβαση και οι όροι της πρόσβασης αυτής.
- ζ) Γενικοί κανόνες οργάνωσης του καθαρισμού και της συντήρησης του ακινήτου καθώς και της διοίκησης και διαχείρισής του.
- η) Ακριβής δήλωση του χρονικού διαστήματος κατά το οποίο μπορεί να ασκηθεί το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης και, ενδεχομένως, διάρκεια του εφαρμοζομένου καθεστώτος. Ημερομηνία από την οποία ο αγοραστής μπορεί να ασκήσει το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης.
- θ) Τίμημα το οποίο οφείλει να καταβάλει ο αγοραστής προκειμένου να ασκήσει το δικαίωμα που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης· εκτίμηση του ποσού που πρέπει να καταβάλει ο αγοραστής για τη χρήση των κοινοχρήστων εγκαταστάσεων και υπηρεσιών, βάση υπολογισμού του ποσού των επιβαρύνσεων που συνδέονται με τη χρήση του ακινήτου από τον αγοραστή, των υποχρεωτικών νομίμων επιβαρύνσεων (φόροι, τέλη), καθώς και των πρόσθετων δαπανών διοικητικής φύσεως (διαχείριση, καθαρισμός, συντήρηση).
- ι) Ρήτρα ότι η απόκτηση δεν συνεπάγεται άλλη δαπάνη, επιβάρυνση ή υποχρέωση, επιπλέον όσων ορίζει η σύμβαση.
- ια) Δυνατότητα ή όχι συμμετοχής σε σύστημα ανταλλαγής ή/και μεταπώλησης του δικαιώματος που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης, καθώς και ενδεχόμενο κόστος σε περίπτωση που το σύστημα ανταλλαγής ή/και μεταπώλησης διοργανώνεται από τον πωλητή ή από τρίτο που αυτός ορίζει στη σύμβαση.
- ιβ) Πληροφορίες σχετικά με το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης και το δικαίωμα υπαναχώρησης από τη σύμβαση καθώς και μνεία του προσώπου στο οποίο πρέπει να κοινοποιηθεί η ενδεχόμενη καταγγελία ή υπαναχώρηση και προσδιορισμός του τρόπου με τον οποίο μπορεί να γίνει η κοινοποίηση. Ακριβής ένδειξη της φύσεως και του ύψους των εξόδων που οφείλει να καταβάλει ο αγοραστής σύμφωνα με το άρθρο 5 σημείο 3 της παρούσας οδηγίας, εάν ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησής του. Ενδεχομένως, πληροφορίες περί του τρόπου καταγγελίας της σύμβασης πίστωσης που συνδέεται με τη σύμβαση σε περίπτωση καταγγελίας της τελευταίας ή υπαναχώρησης από αυτήν.
- ιγ) Ημερομηνία και τόπος υπογραφής της σύμβασης από καθένα από τα συμβαλλόμενα μέρη.