

31994L0047

29.10.1994

EUROOPA ÜHENDUSTE TEATAJA

L 280/83

EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU DIREKTIIV 94/47/EÜ,

26. oktoober 1994,

ostjate kaitse kohta, mis puudutab kinnisvara osaaajalise kasutamise õiguse ostulepingute teatavaid aspekte

EUROOPA PARLAMENT JA EUROOPA LIIDU NÕUKOGU,

võttes arvesse Euroopa Ühenduse asutamislepingut, eriti selle artiklit 100a,

võttes arvesse komisjoni ettepanekut, ⁽¹⁾võttes arvesse majandus- ja sotsiaalkomitee arvamust, ⁽²⁾toimides asutamislepingu artiklis 189b sätestatud korras ⁽³⁾

ning arvestades, et:

- 1) ühe või mitme kinnisasja osaaajalise kasutamise õiguse ostulepinguid käsitlevate siseriiklike õigusaktide lahknevused seavad tõenäoliselt tõkkeid siseturu nõuetekohasele toimimisele, moonutavad konkurentsi ja viivad siseriiklike turgude killustumiseni;
- 2) käesoleva direktiivi eesmärgiks on kehtestada minimaalne alus ühisreeglitele küsimustes, mis võimaldavad tagada siseturu nõuetekohase toimimise ja seeläbi kaitsta ostjaid; piisab, kui kõnealused reeglid hõlmavad ainult neid lepingute aspekte, mis on seotud teabega lepingute oluliste tingimuste kohta, sellise teabe edastamise korra ning lepingu ülesütlemise või sellest taganemise menetluste ja korraga; kõnealuse eesmärgi saavutamise asjakohane vahend on direktiiv; seega on käesolev direktiiv kooskõlas subsidiaarsuse põhimõttega;
- 3) käesoleva direktiiviga reguleeritud lepingute objektiks olevate õiguste õiguslik olemus erineb liikmesriigiti suuresti; seetõttu tuleks nendele erinevustele osutada kokkuvõtte kujul, esitades selliste lepingute piisavalt avara määratluse, pidamata seejuures silmas kõnealuste õiguste õigusliku olemuse ühendusesisest ühtlustamist;
- 4) käesolev direktiiv ei ole kavandatud selleks, et reguleerida, millises ulatuses võib ühe või mitme kinnisasja osaaajalise kasutamise lepinguid liikmesriikides sõlmida, või selleks, et reguleerida selliste lepingute õiguslikku alust;
- 5) praktikas erinevad ühe või mitme kinnisasja osaaajalise kasutamise õiguse ostulepingud üürilepingutest; see erinevus ilmneb muu hulgas makseviisist;
- 6) turg näitab, et hotellid, residents hotellid ja puhkemajad on seotud lepingutega, mis sarnanevad käesoleva direktiivi vajalikuks teinud lepingutele;
- 7) on vaja vältida igasuguseid eksitavaid või puudulikke üksikasju teabes, mis puudutab konkreetselt ühe või mitme kinnisasja osaaajalise kasutamise õiguse müüki; sellist teavet peaks täiendama kõigile sooviavaldajatele kättesaadavaks tehtava dokumendiga; viimases leiduv teave peab moodustama osa ühe või mitme kinnisasja osaaajalise kasutamise õiguse ostulepingust;
- 8) ostjate kaitse kõrge taseme tagamiseks ja kinnisvara osaaajalise kasutamise skeemide konkreetseid erijooni silmas pidades peavad ühe või mitme kinnisasja osaaajalise kasutamise õiguse ostulepingud sisaldama teatud minimaalse hulga andmeid;
- 9) pidades silmas selles valdkonnas tõhusa ostjate kaitse kehtestamist, on vaja kindlaks määrata minimaalsed kohustused, mida müüjail tuleb täita ostjate suhtes;
- 10) ühe või mitme kinnisasja osaaajalise kasutamise õiguse ostuleping tuleb koostada selle liikmesriigi riigikeeles või ühes riigikeeltest, mille resident on ostja, või selle liikmesriigi riigikeeles või ühes riigikeeltest, mille kodanik on ostja, kusjuures see keel peab olema üks ühenduse ametlikest keeltest; liikmesriik, milles ostja elab, võib siiski nõuda lepingu koostamist oma keeles, mis peab olema ühenduse ametlik keel, või oma keeltes, mis peavad olema ühenduse ametlikud keeled; tuleks ette näha iga lepingu kinnitatud tõlke tegemine, et täita selle liikmesriigi formaalsusi, kus asjaomane vara asub;

⁽¹⁾ EÜT C 299, 5.11.1993, lk 8.⁽²⁾ EÜT C 108, 19.4.1993, lk 1.⁽³⁾ Euroopa Parlamendi 26. mai 1993. aasta arvamus (EÜT C 176, 28.6.1993, lk 95 ja EÜT C 225, 20.9.1993, lk 70), kinnitatud 2. detsembril 1993 (EÜT C 342, 20.12.1993, lk 3); nõukogu 4. märtsi 1994 aasta ühine seisukoht (EÜT C 137, 19.5.1994, lk 42) ja Euroopa Parlamendi 4. mai 1994 aasta otsus (EÜT C 205, 25.7.1994). Lepituskomitee ühisettepanek 22.9.1994.

- 11) võimaldamaks ostjal oma lepingujärgsetest kohustustest ja õigustest paremini aru saada, tuleks talle anda aega, mille jooksul ta võib lepingust taganeda ilma põhjust nimetamata, sest tihtipeale asub asjaomane vara riigis, mis pole tema riik, ja seda reguleeritakse niisuguste õigusaktidega, mis erinevad tema riigi omadest;
- 12) müüjapoolne nõue teha ettemakse enne selle ajavahemiku lõppu, mil ostja võib lepingust taganeda ilma põhjust nimetamata, võib ostja kaitset kahjustada; seetõttu peaks ettemaksete tegemine enne selle ajavahemiku lõppu olema keelatud;
- 13) kui öeldakse üles või taganetakse ühe või mitme kinnisasja osajalise kasutamise õiguse ostulepingust, mille hind kaetakse täielikult või osaliselt müüja poolt või kolmanda isiku ja müüja vahelise lepingu alusel kolmanda isiku poolt ostjale antud laenuga, tuleks sätestada, et laenulepingu võib tühistada ilma leppetrahvita;
- 14) teatavatel juhtudel on olemas oht, et tarbija võib jääda ilma käesoleva direktiiviga sätestatud kaitsest, kui lepingu suhtes kohaldatavaks määratakse kolmanda riigi õigus; seetõttu peaks käesolev direktiiv sisaldama sätteid, mille eesmärk on kõrvaldada;
- 15) liikmesriikide ülesanne on võtta meetmeid, mis tagavad, et müüja täidab oma kohustused,

Artikkel 2

Käesolevas direktiivis:

- tähendab “ostuleping, mis on otseselt või kaudselt seotud ühe või mitme kinnisasja osajalise kasutamise õigusega”, edaspidi “leping”, vähemalt kolmeks aastaks sõlmitud lepingut või lepinguterühma, mille alusel otseselt või kaudselt teatud koguhinna maksmisel kehtestatakse või antakse üle või määratakse üleantavaks kinnisomandiga seotud asjaõigused või ükskõik milline muu õigus, mis on seotud ühe või mitme kinnisasja kasutamisega konkreetse perioodi jooksul aastas (mitte vähem kui üks nädal),
- “kinnisasi” tähendab kõiki majutamiseks kasutatavaid ehitisi või ehitiste osi, millega lepingu objektiks olev õigus on seotud,
- “müüja” tähendab iga füüsilist või juriidilist isikut, kes käesoleva direktiiviga reguleeritud tehingutes ja oma kutsetegevuse raames kehtestab, annab üle või kohustub üle andma lepingu objektiks oleva õiguse,
- “ostja” tähendab iga füüsilist isikut, kellele käesoleva direktiiviga reguleeritud tehingutes ning otstarbel, mida ei saa pidada tema kutsetegevusega seotuks, antakse üle või kelle jaoks kehtestatakse lepingu objektiks olev õigus.

Artikkel 3

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA DIREKTIIVI:

Artikkel 1

Käesoleva direktiivi eesmärk on ühtlustada liikmesriikide ostjate kaitset käsitlevaid õigus- ja haldusnorme, mis on otseselt või kaudselt seotud ühe või mitme kinnisasja osajalise kasutamise õiguse ostulepingute teatavate aspektidega.

Käesolev direktiiv hõlmab ainult neid eespool nimetatud lepingute sätete aspekte, mis on seotud:

— teabega lepingu oluliste tingimuste kohta ja selle teabe edastamise korraga,

— lepingu ülesütlemise või sellest taganemise korraga.

Lähtudes asutamislepingu üldsätetest, on liikmesriigid pädevad muudes aspektides, muu hulgas käesoleva direktiiviga reguleeritud lepingute objektiks olevate õiguste õigusliku olemuse kindlaksmääramise suhtes.

1. Liikmesriigid sätestavad oma õigusaktides meetmed, mis tagavad, et müüja on kohustatud kõikidele kinnisasja või kinnisasjade kohta teavet nõudvatele isikutele andma seda dokumendi kujul, mis lisaks kinnisasja või kinnisasjade üldkirjeldusele annab vähemalt lühidat ja täpset teavet lisa punktides a–g, i ja l nimetatud üksikasjade ja selle kohta, kuidas on võimalik saada lisateavet.

2. Liikmesriigid sätestavad oma õigusaktides, et kogu lõikes 1 osutatud teave, mida peab sisaldama lõikes 1 nimetatud dokument, moodustab lepingu lahutamatu osa.

Juhul kui pooled otseselt teisiti kokku ei lepi, võib lõikes 1 nimetatud dokumendis sisalduvasse teabesse teha ainult selliseid muudatusi, mis tulenevad müüjast olenematutest asjaoludest.

Kõik muudatused selles teabes edastatakse ostjale enne lepingu sõlmimist. Lepingus peavad kõik sellised muudatused olema selgesõnaliselt nimetatud.

3. Kogu kõnealusele kinnisasjale viitav reklaam osutab lõikes 1 nimetatud dokumendi hankimise võimalusele ja kohale, kust seda võib hankida.

Artikkel 4

Liikmesriigid sätestavad oma õigusaktides, et:

- kirjalikus vormis leping sisaldab vähemalt lisas osutatud andmeid,
- leping ja artikli 3 lõikes 1 nimetatud dokument koostatakse ostja valikul selle liikmesriigi keeles või ühes keeltest, mille resident on ostja, või selle liikmesriigi keeles või ühes keeltest, mille kodanik on ostja, kusjuures see keel peab olema ühenduse ametlik keel või need keeled peavad olema ühenduse ametlikud keeled. Liikmesriik, mille resident on ostja, võib siiski nõuda igal juhul lepingu koostamist vähemalt tema keeles või keeltes, mis peavad vastavalt olema ühenduse ametlik keel või ametlikud keeled, ja
- müüja annab ostjale lepingu kinnitatud tõlke, mis on selle liikmesriigi keeles või ühes keeltest, kus kinnisasi asub; kõnealune keel või keeled peavad vastavalt olema ühenduse ametlik keel või ametlikud keeled.

Artikkel 5

Liikmesriigid sätestavad oma õigusaktides, et:

- 1) lisaks võimalustele, mida ostjale pakuvad lepingute tühisust käsitlevad siseriiklikud õigusaktid, on ostjal õigus:
 - ilma põhjust nimetamata taganeda lepingust 10 kalendripäeva jooksul alates lepingu või siduva eellepingu mõlemapoolsest allakirjutamisest. Kui kümnes päev on riigipüha, pikendatakse kõnealust ajavahemikku esimese järgneva tööpäevani,
 - leping üles öelda kolme kuu jooksul alates lepingu või siduva eellepingu mõlemapoolsest allakirjutamisest juhul, kui leping ei sisalda lisa punktides a, b, c, punkti d alapunktides 1 ja 2 ning punktides h, i, k, l ja m osutatud teavet. Kui asjaomane teave edastatakse osutatud kolme kuu jooksul, kohaldatakse sellest hetkest esimeses taandes sätestatud tähtaega, mille jooksul ostja võib lepingust taganeda,
 - juhul, kui ostja ei ole teises taandes sätestatud kolmekuulise tähtaja lõpuks kasutanud ülesütlemisõigust ja leping ei sisalda lisa punktides a, b, c, punkti d alapunktides 1 ja 2 ning punktides h, i, k, l ja m osutatud teavet, esimeses taandes sätestatud lepingust taganemise tähtajale alates kõnealuse kolmekuulise tähtaja möödumise päevast;
- 2) kui ostja kavatses punktis 1 sätestatud õigusi kasutada, teavitab ta enne asjakohase tähtaja lõppemist siseriiklike õigusaktidega tõestataval viisil ja vastavalt lisa punkti 1 kohaselt lepingus piiritletud menetlusele isikut, kelle nime

ja aadressi sel otstarbel sisaldab leping. Tähtjast on kinni peetud, kui kirjalik teade (juhul kui see on kirjalikus vormis) on teele lähetatud enne tähtaja lõppu;

- 3) kui ostja kasutab punkti 1 esimeses taandes sätestatud õigust, võidakse temalt nõuda ainult nende kulude katmist, mis on tekkinud vastavalt siseriiklikule õigusele lepingu sõlmimise ja lepingust taganemise tõttu ning vastavad õigustoimingutele, mis tuleb sooritada enne punkti 1 esimeses taandes nimetatud tähtaja lõppu. Selliseid kulusid nimetatakse lepingus selgesõnaliselt;
- 4) kui ostja kasutab punkti 1 teises taandes sätestatud ülesütlemisõigust, ei pea ta katma mingeid kulusid.

Artikkel 6

Liikmesriigid sätestavad oma õigusaktides, et kõikide ostjapoolsete ettemaksete tegemine on keelatud enne tähtaja lõppu, mille jooksul ta võib kasutada oma lepingust taganemise õigust.

Artikkel 7

Liikmesriigid sätestavad oma õigusaktides, et:

- kui hind kaetakse täielikult või osaliselt müüja antud laenuga või
- kui hind kaetakse täielikult või osaliselt kolmanda isiku ja müüja vahelise lepingu alusel kolmanda isiku poolt ostjale antud laenuga,

tühistatakse laenuleping ilma igasuguse leppetrahvita, juhul kui ostja kasutab oma artiklis 5 sätestatud õigust leping üles öelda või lepingust taganeda.

Liikmesriigid kehtestavad laenulepingute ülesütlemise reguleerimiseks üksikasjaliku korra.

Artikkel 8

Liikmesriigid sätestavad oma õigusaktides, et ükski klausel, millega ostja käesoleva direktiivi järgsete õiguste kasutamisest loobub või mis vabastab müüja käesolevast direktiivist tulenevatest kohustustest, ei ole siseriiklikus õiguses sätestatud tingimuste kohaselt ostjale siduv.

Artikkel 9

Liikmesriigid võtavad vajalikke meetmeid, mis tagavad, et olenemata kohaldatavast õigusest ei jää ostja ilma käesoleva direktiiviga võimaldatud kaitsest, kui asjaomane kinnisasi asub liikmesriigi territooriumil.

Artikkel 10

Liikmesriigid sätestavad oma õigusaktides käesoleva direktiivi täitmatajätmisega kaasnevad tagajärjed.

Artikkel 11

Käesolev direktiiv ei takista liikmesriikidel vastu võtta või säilitada sätteid, mis pakuvad ostjatele kõnealuses valdkonnas paremat kaitset, ilma et see piiraks asutamislepingujärgsete kohustuste täitmist.

Artikkel 12

1. Liikmesriigid jõustavad käesoleva direktiivi täitmiseks vajalikud õigus- ja haldusnormid hiljemalt 30 kuu jooksul pärast selle avaldamist *Euroopa Ühenduste Teatajas*. Sellest teavitavad nad viivitamata komisjoni.

Kui liikmesriigid need meetmed vastu võtavad, viidatakse nendes käesolevale direktiivile või lisatakse sellised viited neile ametliku avaldamise korral. Liikmesriigid sätestavad selliste viidete tegemise viisi.

2. Liikmesriigid edastavad komisjonile käesoleva direktiivi reguleerimisala käsitlevate siseriiklike õigusnormide tekstid.

Artikkel 13

Käesolev direktiiv on adresseeritud liikmesriikidele.

Strasbourg, 26. oktoober 1994

Euroopa Parlamendi nimel

president

K. HÄNSCH

Nõukogu nimel

eesistuja

J. EEKHOF

LISA

Nende punktide miinimumnimekiri, mida artikli 4 kohaselt leping peab sisaldama

- a) Poolte andmed ja elu- või asukoht, kaasa arvatud konkreetne teave müüja õigusliku tegutsemisvormi kohta lepingu sõlmimise ajal ning omaniku andmed ja alaline elu- või asukoht.
- b) Lepingu objektiks oleva õiguse täpne olemus ja punkt, mis sätestab kõnealuse õiguse kasutamise tingimused selle liikmesriigi (liikmesriikide) territooriumil, kus asjaomane vara asub või asjaomased varad asuvad, samuti andmed selle kohta, kas need tingimused on täidetud või kui ei ole, siis millised tingimused tuleb veel täita.
- c) Kui vara on kindlaks määratud, siis kõnealuse vara ja selle asukoha täpne kirjeldus.
- d) Kinnisasja ehitamise korral:
 - 1) valmimisjärg;
 - 2) kinnisasja valmimise tähtaja põhjendatud hinnang;
 - 3) konkreetse kinnisasja puhul ehitusloa number ning pädeva(te) ametiasutus(t)e nimi (nimed) ja täisaadress(id);
 - 4) kinnisasja täies ulatuses kasutatavaks muutvate teenuste (gaasi-, elektri-, vee- ja telefoniühendused) väljakujundamise järg;
 - 5) kinnisasja valmimise tagatis või kõigi tehtud maksete tagasimaksmise tagatis juhul, kui kinnisasi ei saa valmis, ja vajaduse korral nende tagatiste kohaldamist reguleerivad tingimused.
- e) Teenused (valgustus, vesi, hooldus, jäätmete kogumine), mis on või muutuvad ostjale kättesaadavaks, ja millistel tingimustel.
- f) Üldkasutatavad rajatised, nagu ujumisbassein, saun jne, mis on või võivad olla ostjale kättesaadavad, ja kui vaja, siis millistel tingimustel.
- g) Põhimõtted, mille alusel korraldatakse kinnisasja hooldust, remonti, haldamist ja juhtimist.
- h) Lepingu objektiks oleva õiguse kasutamise täpne ajavahemik ja vajaduse korral ka selle kestus; kuupäev, millal ostja võib lepingust tulenevat õigust kasutama hakata.
- i) Hind, mida ostja peab maksma lepingust tuleneva õiguse kasutamise eest; hinnanguline summa, mida ostjal tuleb maksta üldkasutatavate rajatiste ja teenuste kasutamise eest; vara kasutamise, seadusega ettenähtud rahaliste kohustuste (näiteks maksud ja lõivud) ja üldiste halduskuludega (näiteks juhtimine, hooldus ja remont) seotud maksesummade arvutamise alus.
- j) Punkt, mis sätestab, et soetamisest ei tulene mingeid muid kulusid, koormisi ega kohustusi peale nende, mis on täpsustatud lepingus.
- k) Kas lepingust tulenevaid õigusi on või ei ole võimalik vahetada või uuesti müüa ja kõik vahetuse või müügiga kaasnevad kulud, kui selle organiseerib müüja või tema poolt lepingus määratud kolmas isik.
- l) Teave lepingu ülesütleamise või lepingust taganemise õiguse kohta ja isik, kellele kõik ülesütleamise või taganemise kirjalikud teated tuleb saata, samuti täpsustatud korra kohta, mille kohaselt selliseid kirjalikke teateid võib saata; nende kulude olemuse ja summa täpne näitamine, mida ostja peab katma vastavalt artikli 5 lõikele 3, kui ta kasutab oma õigust lepingust taganeda; vajaduse korral teave lepinguga seotud laenulepingute ülesütleamise korra kohta, juhul kui leping üles öeldakse või lepingust taganetakse.
- m) Lepingu mõlemapoolse allkirjutamise kuupäev ja koht.