

31994L0047

1994.10.29.

AZ EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK HIVATALOS LAPJA

L 280/83

## AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS 94/47/EK IRÁNYELVE

(1994. október 26.)

## az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződések egyes szempontjai vonatkozásában a fogyasztók védelméről

AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS AZ EURÓPAI UNIÓ TANÁCSA,

tekintettel az Európai Közösséget létrehozó Szerződésre és különösen annak 100a. cikkére,

tekintettel a Bizottság javaslatára <sup>(1)</sup>,tekintettel a Gazdasági és Szociális Bizottság véleményére <sup>(2)</sup>,a Szerződés 189b. cikkében megállapított eljárásnak megfelelően <sup>(3)</sup>,

- (1) mivel az egy vagy több ingatlantulajdon időben megosztott használatára szóló jog megvásárlására vonatkozó szerződések tekintetében a nemzeti jogrendszerek közötti különbségek akadályozhatják a belső piac megfelelő működését, torzítják a versenyt, továbbá a nemzeti piacok tagozódásához vezetnek;
- (2) mivel az irányelv célja közös szabályok minimális csoportjának létrehozása olyan tárgykörre vonatkozóan, amely lehetővé teszi a belső piac megfelelő működésének biztosítását, és ezáltal védi a vásárlókat; mivel elégséges, ha ezek a szabályok szerződéses ügyleteknek csak olyan vonatkozásaira terjednek ki, amelyek a szerződések elemeire vonatkozó információkkal, az ilyen információk közlésére vonatkozó megállapodásokkal, továbbá az ellátásra vonatkozó eljárásokkal és megállapodásokkal kapcsolatosak; mivel e cél megvalósítására a megfelelő eszköz egy irányelv; mivel ezért az irányelv összeegyeztethető a szubszidiaritás elvével;
- (3) mivel az irányelv szabályozási körébe tartozó szerződések tárgyát képező jogok jogi természetűek tagállamonként jelentősen eltér; mivel ezért összesített formában hivatkozni kell ezekre az eltérésekre, az ilyen szerződéseknek kellően széles körű meghatározását adva, anélkül, hogy ez a kérdéses jogok jogi természetének Közösségen belüli harmonizálásával járna;
- (4) mivel az irányelvnek nem célja annak szabályozása, hogy milyen terjedelemben köthetők egy vagy több ingatlantulajdon időben megosztott használatára vonatkozó szerződések a tagállamokban, továbbá az ilyen szerződések jogi alapjának szabályozása sem;
- (5) mivel a gyakorlatban az egy vagy több ingatlantulajdon időben megosztott használatára szóló jog megvásárlására vonatkozó szerződések eltérnek a bérleti szerződésektől;

mivel ezt az eltérést jelzik többek között a fizetési módok;

- (6) mivel a piacot tekintve megfigyelhető, hogy a szállodákkal, a huzamos tartózkodásra kiadott szállodákkal és a hasonló, tartózkodásra szánt turisztikai ingatlanokkal kapcsolatos szerződéses ügyletek hasonlóak azokhoz, amelyek ezt az irányelvet szükségessé tették;
- (7) mivel elengedhetetlen az egy vagy több ingatlantulajdon időben megosztott használatára szóló jog értékesítésére vonatkozó szerződésekkel kapcsolatos információkban a félrevezető vagy hiányos adatok megadásának elkerülése; mivel az ilyen információkat ki kell egészíteni egy tájékoztatóval, ami bárki számára igény szerint hozzáférhető; mivel az ebben foglalt információnak az egy vagy több ingatlantulajdon időben megosztott használatára szóló jog értékesítésére vonatkozó szerződés elválaszthatatlan részét kell képeznie;
- (8) mivel annak érdekében, hogy a vásárlók magas szintű védelemben részesüljenek, továbbá az ingatlantulajdonok időben megosztott használatára vonatkozó rendszerek egyedi jellemzőit tekintetbe véve, az egy vagy több ingatlantulajdon időben megosztott használatára szóló jog megvásárlására vonatkozó szerződéseknek tartalmazniuk kell bizonyos minimumelemeket;
- (9) mivel a vásárlók e téren való hatékony védelmének kialakítására tekintettel szükség van olyan minimális kötelezettségek kikötésére, amelyeket az értékesítőknek kell teljesíteniük a vásárlókkal szemben;
- (10) mivel az egy vagy több ingatlantulajdon időben megosztott használatára szóló jog megvásárlására vonatkozó szerződést – a Közösség hivatalos nyelvei közül – annak a tagállamnak a hivatalos nyelvén, illetve hivatalos nyelvei egyikén kell megkötöni, amelyben a vásárló állandó lakóhelye található, vagy annak a tagállamnak a hivatalos nyelvén, illetve hivatalos nyelvei egyikén, amelynek a vásárló állandó lakóhelye található, igényelheti a szerződés saját hivatalos nyelvén, illetve hivatalos nyelvei egyikén való kiállítását, amelynek a Közösség hivatalos nyelvei egyikének kell lennie; mivel rendelkezni kell valamennyi szerződés hiteles lefordításáról azoknak az alakításoknak a betartására, amelyeknek az ingatlan fekvése szerinti tagállamban meg kell felelni,

<sup>(1)</sup> HL C 299., 1993.11.5., 8. o.<sup>(2)</sup> HL C 108., 1993.4.19., 1. o.<sup>(3)</sup> Az Európai Parlament 1993. május 26-i véleménye (HL C 176., 1993.6.28., 95. o. és HL C 225., 1993.9.20., 70. o.), 1993. december 2-i jóváhagyással (HL C 342., 1993.12.20., 3. o.); a Tanács 1994. március 4-i közös álláspontja (HL C 137., 1994.5.19., 42. o.) és az Európai Parlament 1994. május 4-i határozata (HL C 205., 1994.7.25.). Az Egyeztető Bizottság 1994. szeptember 22-i egyesített szövege.

- (11) mivel annak érdekében, hogy a vásárló a lehető legteljesebb mértékben megismerhesse a szerződés alapján őt megillető jogokat és terhelő kötelezettségeket, biztosítani kell számára egy időtartamot, amelyen belül indokolás nélkül elállhat a szerződéstől, mivel a kérdéses ingatlan gyakran található olyan államban, és arra vonatkozhatnak olyan jogszabályok, amelyek a sajátjától eltérők,
- (12) mivel csökkentheti a vásárló védelmét az értékesítő részéről annak az időtartamnak a letelte előtt fizetendő előlegre vonatkozó előírás, amelyben a vásárló indokolás nélkül elállhat a szerződéstől; mivel ezért az adott időtartam letelte előtt előleg fizetését tiltani kell,
- (13) mivel az egy vagy több ingatlantulajdon időben megosztott használatára szóló jog megvásárlására vonatkozó szerződéstől való elállás esetén, ahol az előbbi árát teljesen, vagy részben fedezi a vásárlónak az értékesítő, vagy egy harmadik fél által a harmadik fél és az értékesítő között létrejött megállapodás alapján nyújtott hitel, rendelkezni kell arról, hogy a hitelmegállapodást hátrányos jogkövetkezmeny nélkül fel lehessen bontani;
- (14) mivel bizonyos esetekben fennáll annak a kockázata, hogy a fogyasztót megfosztják az irányelvben meghatározott védelemtől, amennyiben egy harmadik ország jogszabályait kötik ki a szerződés tekintetében irányadó jogként; mivel ennek az irányelvnek ezért a fenti kockázatot elhárító rendelkezéseket kell tartalmaznia;
- (15) mivel a tagállamokra tartozik az olyan intézkedések elfogadása, amelyek biztosítják, hogy az értékesítő teljesíti a kötelezettségeit,

ELFOGADTA EZT AZ IRÁNYELVET:

### 1. cikk

Az irányelv célja a tagállamoknak az ingatlantulajdonok időben megosztott használatára szóló jog megvásárlására közvetlenül vagy közvetetten vonatkozó szerződések bizonyos jellemzői tekintetében, a vásárlók védelmével kapcsolatos törvényi, rendeleti és közigazgatási rendelkezéseinek közelítése.

Az irányelv a szerződéses ügyletekkel kapcsolatos fenti rendelkezéseknek kizárólag azokra a szempontjaira terjed ki, amelyek az alábbiakhoz kapcsolódnak:

- a szerződések alapvető elemét képező információk, és az ilyen információk közlésére vonatkozó megállapodások,
- az elállásra vonatkozó eljárások és megállapodások,

tekintettel a Szerződésben megfogalmazott általános szabályokra, továbbra is a tagállamok illetékesek az egyéb tárgykörökben, többek között az irányelv szabályozási körébe tartozó szerződések tárgyát képező jogok jogi természetének meghatározásában.

### 2. cikk

Ennek az irányelvnek az alkalmazásában:

- az „egy vagy több ingatlantulajdon időben megosztott használatára szóló jog megvásárlására közvetlenül, vagy közvetetten vonatkozó szerződés”, a továbbiakban „szerződés”, olyan szerződés, vagy szerződések olyan csoportja, amelyet legálább három évre kötöttek, amelynek értelmében közvetetten vagy közvetlenül, meghatározott teljes ár kifizetése feltételével ingatlan birtoklására szóló jogot, vagy más, egy vagy több ingatlantulajdonnak az év egy meghatározott vagy meghatározható, egy hétnél nem rövidebb ideig való használatára szóló jogot alapítanak, vagy ilyen jogot ruháznak át, illetve átruházására vállalkoznak,
- az „ingatlantulajdon” olyan lakás céljára használt épület vagy épületrész, amellyel a szerződés tárgyát képező jog kapcsolatos,
- az „értékesítő” olyan természetes vagy jogi személy, aki az irányelv szabályozási körébe tartozó ügyletekben szakmai tevékenységi körében eljárva létrehozza, átruházza a szerződés tárgyát képező jogot, vagy vállalja annak átruházását,
- a „vásárló” olyan természetes vagy jogi személy, akire az irányelv szabályozási körébe tartozó ügyletekben, olyan célokkal, amelyek szakmai tevékenységi körén kívül állónak tekinthetők, átruházták a szerződés tárgyát képező jogot, vagy akinek számára a szerződés tárgyát képező jogot létrehozták.

### 3. cikk

(1) A tagállamok jogszabályaikban rendelkeznek annak biztosításáról, hogy az értékesítő köteles az ingatlantulajdonra vagy ingatlantulajdonokra vonatkozó információt igénylő személyek rendelkezésére bocsátani egy tájékoztatót, amely az ingatlantulajdon vagy ingatlantulajdonok általános leírásán túlmenően, legalább a melléklet a)–g), i) és l) pontjában leírt adatokra vonatkozóan is rövid és pontos információt nyújt, továbbá utal a további információhoz jutás módjára.

(2) A tagállamok jogszabályaikban rendelkeznek annak biztosításáról, hogy az (1) bekezdésben meghatározott információ, amelyet az (1) bekezdésben megjelölt tájékoztatóban kell feltüntetni, a szerződés szerves részét képezze.

A felek kifejezett eltérő megállapodása hiányában, csak az értékesítő működési körén kívül eső körülményekből következő változtatásokat lehet átvezetni az (1) bekezdésben megjelölt tájékoztatóban feltüntetett információon.

Az információkban bekövetkezett minden változást a szerződés megkötése előtt közölni kell a vásárlóval. A szerződésben kifejezetten fel kell tüntetni minden ilyen változtatást.

(3) Az érintett ingatlantulajdonra vonatkozó valamennyi hirdetés tartalmazza az (1) bekezdésben megjelölt tájékoztató beszerzésének lehetőségeit, és annak beszerzési helyét.

## 4. cikk

A tagállamok jogszabályaikban rendelkeznek annak biztosításáról, hogy:

- az írásban megkötött szerződés legalább a mellékletben felsorolt elemeket tartalmazza,
- a 3. cikk (1) bekezdésében meghatározott szerződést és okiratot a vásárló választása szerint – a Közösség hivatalos nyelvei közül – annak a tagállamnak a hivatalos nyelvén, illetve hivatalos nyelvei egyikén állítsák ki, amelyben a vásárló állandó lakóhelye található, vagy annak a tagállamnak a hivatalos nyelvén, illetve hivatalos nyelvei egyikén, amelynek a vásárló állampolgára. Mindazonáltal az a tagállam, amelyben a vásárló állandó lakóhelye található, előírhatja, hogy a szerződést minden esetben legalább a saját hivatalos nyelvén, illetve hivatalos nyelvein állítsák ki, amely vagy amelyek a Közösség hivatalos nyelvei,
- az értékesítő ellátja a vásárlót szerződés hiteles fordításával – a Közösség hivatalos nyelvei közül – annak a tagállamnak a hivatalos nyelvén vagy hivatalos nyelvei egyikén, amelyben az ingatlantulajdon fekszik.

## 5. cikk

A tagállamok jogszabályaikban rendelkeznek annak biztosításáról, hogy:

- (1) a vásárló számára az érvénytelen szerződésekre vonatkozó nemzeti jogszabályokban foglalt lehetőségeken kívül a vásárlónak joga legyen:
  - a szerződés mindkét fél általi aláírásától, vagy egy kötelező érvényű előszerződés mindkét fél általi aláírásától számított 10 naptári napon belül, indokolás nélkül elállni a szerződéstől. Amennyiben a 10. nap munkaszüneti nap, úgy a határidő a soron következő munkanapon jár le,
  - amennyiben a szerződés nem tartalmazza a melléklet a), b) és c) pontjában, d) pontja (1) és (2) bekezdésében, h), i), k), l) és m) pontjában meghatározott információkat mindkét fél általi aláírásának, vagy egy kötelező érvényű előszerződés mindkét fél általi aláírásának időpontjában, ettől az időponttól kezdve három hónapon belül elállni a szerződéstől. Amennyiben a kérdéses információt három hónapon belül pótolják, akkor ennek időpontjától kezdődik a vásárló elállására nyitva álló első francia bekezdésben meghatározott időtartam,
  - az első francia bekezdésben meghatározott elállásra nyitva álló időtartamra az adott három hónapos időtartam lejártát követő naptól számítva, ha a második francia bekezdésben meghatározott három hónapos időtartam végéig a vásárló nem élt elállási jogával, és a szerződés nem tartalmazza a melléklet a), b) és c) pontjában, d) pontja (1) és (2) bekezdésében, h), i), k), l) és m) pontjában meghatározott információkat;
- (2) amennyiben a vásárló élni kíván az (1) bekezdésben meghatározott jogával, a megfelelő határidő lejárta előtt erről – a nemzeti jogszabályok értelmében igazolható módon –

értesíti a szerződésben névvel és címmel feltüntetett személyt, a melléklet l. pontja szerint a szerződésben meghatározott eljárásokkal összhangban. A határidőt betartottnak kell tekinteni, ha az értesítést, amennyiben az írásos, a határidő lejárta előtt postára adták;

- (3) amennyiben a vásárló él az (1) bekezdés első francia bekezdésében meghatározott jogával, az esettől függően kizárólag azoknak a költségeknek a megtérítésére kötelezhető, amelyek a nemzeti jogszabályokkal összhangban a szerződés megkötéséből, és az attól való elállásból adódnak, továbbá amelyek olyan alakszerűségnek felelnek meg, amelyeket az (1) bekezdés első francia bekezdésében meghatározott időtartam lejárta előtt kell végrehajtani. E költségeket a szerződés kifejezetten feltünteti;
- (4) amennyiben a vásárló él az (1) bekezdés második francia bekezdésében meghatározott jogával, semmilyen költség megtérítésére nem kötelezhető.

## 6. cikk

A tagállamok jogszabályaikban rendelkeznek minden olyan előleg tilalmáról, amelyet a vásárló annak az időtartamnak a lejárta előtt fizetne, amelynek folyamán még élhet elállási jogával.

## 7. cikk

A tagállamok jogszabályaikban rendelkeznek annak biztosításáról, hogy:

- ha az árat teljesen, vagy részben fedezi az értékesítő által nyújtott hitel, vagy
- ha az árat teljesen vagy részben fedezi egy harmadik fél által a vásárlónak a harmadik fél és az értékesítő közötti megállapodás alapján nyújtott hitel,

a hitelmegállapodást minden hátrányos jogkövetkezmény nélkül felbontsák, amennyiben a vásárló az 5. cikkben elrendeltek szerint él a szerződéstől való elállásra vonatkozó jogával.

A tagállamok megállapítják a hitelmegállapodás felbontására vonatkozó részletes szabályokat.

## 8. cikk

A tagállamok jogszabályaikban rendelkeznek annak biztosításáról, hogy az olyan záradékok, amelyek értelmében a vásárló lemond az irányelvben foglalt jogokról, vagy az értékesítő mentesül az irányelv alapján fennálló kötelezettségei alól, nem kötik a vásárlót a nemzeti jogszabályokban megállapított rendelkezések értelmében.

## 9. cikk

A tagállamok megteszik a szükséges intézkedéseket annak biztosítására, hogy, függetlenül az irányadó jogszabályoktól, a vásárlót ne foszthassák meg az irányelv által nyújtott védelemtől, feltéve, hogy az adott ingatlantulajdon valamely tagállam területén található.

*10. cikk*

A tagállamok jogszabályaikban rendelkeznek az irányelv megsértésének következményeiről.

*11. cikk*

Az irányelv nem gátolja meg a tagállamokat abban, hogy a kérdéses területen a vásárlók védelme szempontjából kedvezőbb rendelkezéseket fogadjanak el, vagy tartsanak fenn, a Szerződés értelmében fennálló kötelezettségeik sérelme nélkül.

*12. cikk*

(1) A tagállamok az irányelv *Európai Közösségek Hivatalos Lapjában* való kihirdetését követő 30 hónapon belül hatályba léptetik azokat a törvényi, rendeleti és közigazgatási rendelkezéseket, amelyek szükségesek ahhoz, hogy ennek az irányelvnek megfeleljenek. Erről haladéktalanul tájékoztatják a Bizottságot.

Amikor a tagállamok elfogadják a rendelkezéseket, azokban hivatkozni kell erre az irányelvre, vagy azokhoz hivatalos kihirdetésük alkalmával ilyen hivatkozást kell fűzni. A hivatkozások módját a tagállamok határozzák meg.

(2) A tagállamok közlik a Bizottsággal belső joguknak azokat a legfontosabb előírásait, amelyeket az ezen irányelv által szabályozott területen fogadtak el.

*13. cikk*

Ennek az irányelvnek a tagállamok a címzettjei.

Kelt Strasbourgban, 1994. október 26-án.

az Európai Parlament részéről

az elnök

K. HÄNSCH

a Tanács részéről

az elnök

J. EEKHOF

## MELLÉKLET

**Minimumelemek, amelyeket a 4. cikkben említett szerződésnek tartalmaznia kell**

- a) A felek személyazonossága és állandó lakcíme, beleértve az értékesítőnek a szerződés megkötésekor fennálló jogi státusára vonatkozó külön információt és a tulajdonos személyazonosságát és állandó lakcímét.
- b) A szerződés tárgyát képező jog pontos természete és egy záradék, amely meghatározza e jog gyakorlásának feltételeit annak a tagállam(ok)nak a területén, ahol az ingatlan, illetve ingatlanok található(ak), továbbá az említett feltételek teljesülése vagy nem teljesülése esetén, mely feltételek azok, amelyeket még teljesíteni kell.
- c) Az ingatlan meghatározásakor az ingatlanra és annak fekvésére vonatkozó pontos leírás.
- d) Amennyiben az ingatlantulajdon építés alatt áll:
  1. az építkezés állapota;
  2. az ingatlantulajdon elkészülése határidejének ésszerű becslése;
  3. amennyiben egy meghatározott ingatlantulajdonról van szó, az építési engedély száma, és az illetékes hatóság, illetve hatóságok neve(i) és címe(i);
  4. az ingatlantulajdon teljes körű üzemelését lehetővé tevő szolgáltatások kiviteli állapota (gáz, elektromosság, víz- és telefoncsatlakozás);
  5. az ingatlantulajdon befejezésére vonatkozó garancia, vagy a befizetett összegek visszatérítésére vonatkozó garancia, amennyiben az ingatlan nem készül el, továbbá ahol szükséges, az adott garanciák érvényesítésére vonatkozó feltételek.
- e) A vásárló számára igénybe vehető, vagy igénybe vehetővé váló szolgáltatások (világítás, víz, karbantartás, hulladékeltakarítás), és az igénybevétel feltételei.
- f) A vásárló számára igénybe vehető, vagy igénybe vehetővé tehető közös létesítmények, például fürdőmedence, szauna stb., és ahol szükséges, az igénybevétel feltételei.
- g) Az ingatlantulajdon karbantartását, javítását, továbbá igazgatásának és vezetésének intézését meghatározó elvek.
- h) A szerződés tárgyát képező jog gyakorlásának pontos időtartama, és ahol szükséges, annak lejárta; az az időpont, amelyben a vásárló megkezdheti a szerződésből eredő jog gyakorlását.
- i) A vásárló által a szerződésből eredő jog gyakorlásáért fizetendő összeg; a vásárló által a közös létesítményekért és szolgáltatásokért fizetendő összeg becslése; az ingatlan birtokbavételéhez kapcsolódó díjak, törvény által kötelezően előírt díjak (például adók és illetékek), és az adminisztratív kiadások (például igazgatás, karbantartás és javítások) összegei kiszámításának alapja.
- j) Egy záradék, amely kimondja, hogy a vétel nem von maga után más költséget, díjat, vagy kötelezettséget a szerződésben meghatározottakon kívül.
- k) Van-e lehetőség a szerződéses jogok és a kapcsolódó költségek elcserélésére vagy továbbadására, feltéve hogy az ilyen elcserélési és/vagy továbbadási módokat az értékesítő szervezi meg, vagy egy általa a szerződésben megjelölt harmadik személy.
- l) A szerződéstől való elálláshoz való jogra vonatkozó információk, továbbá annak a személynek a megjelölése, akinek az elállási értesítést meg kell küldeni, meghatározva a rendelkezéseket, amelyek értelmében ilyen levél elküldhető; a vásárló által az 5. cikk (3) bekezdése értelmében megtérítendő költségek összegének és természetének pontos megjelölése, amennyiben él elállási jogával; az esettől függően a szerződéshez kapcsolódó hitelmegállapodás felbontására vonatkozó rendelkezések arra az esetre, ha a szerződéstől elállnak.
- m) A szerződés valamennyi fél általi aláírásának helye és időpontja.