

RICHTLIJN 94/47/EG VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN VAN DE RAAD

van 26 oktober 1994

betreffende de bescherming van de verkrijger voor wat bepaalde aspecten betreft van overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen

HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD VAN DE EUROPESE UNIE,

Gelet op het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap, inzonderheid op artikel 100 A,

Gezien het voorstel van de Commissie ⁽¹⁾,

Gezien het advies van het Economisch en Sociaal Comité ⁽²⁾,

Volgens de procedure van artikel 189 B van het Verdrag ⁽³⁾,

1. Overwegende dat de verschillen tussen de nationale wetgevingen met betrekking tot overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van een of meer onroerende goederen kunnen leiden tot belemmering van de goede werking van de interne markt, tot concurrentievervalsing en tot opdeling van de nationale markten ;
2. Overwegende dat de doelstelling van deze richtlijn erin bestaat op dit terrein een minimale basis van gemeenschappelijke regels te creëren die het mogelijk maakt de goede werking van de interne markt en zodoende de bescherming van de verkrijgers te garanderen ; dat het voldoende is dat deze regels alleen betrekking hebben op bepaalde aspecten van de contractuele transacties, namelijk de informatie over de wezenlijke bestanddelen van de overeenkomst, de wijze waarop deze informatie wordt meegedeeld en de procedure en wijze van verbreking en terugtreding ; dat het passende instrument om deze doelstelling te bereiken een richtlijn is ; dat deze richtlijn bijgevolg strookt met het subsidiariteitsbeginsel ;
3. Overwegende dat het juridische karakter van de rechten waarop de in deze richtlijn bedoelde overeenkomsten betrekking hebben sterk verschilt per Lid-Staat ; dat deze diversiteit derhalve in een voldoende ruime definitie van die overeenkomsten moet worden gevat, zonder dat zulks een communautaire harmonisatie van dat juridische karakter impliceert ;
4. Overwegende dat deze richtlijn noch de mate waarin in de Lid-Staten overeenkomsten inzake deeltijds gebruik van een of meer onroerende goederen

kunnen worden gesloten noch de rechtsgrondslag van die overeenkomsten beoogt te regelen ;

5. Overwegende dat overeenkomsten betreffende de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van een of meer onroerende goederen in de praktijk verschillen van huurovereenkomsten ; dat dit verschil onder meer tot uitdrukking komt in de betalingswijze ;
6. Overwegende dat op de markt hotels, hotelresidenties of andere soortgelijke residentiële toeristische structuren betrokken zijn bij contractuele transacties van het type waarvoor deze richtlijn diende te worden opgesteld ;
7. Overwegende dat misleidende of onvolledige gegevens in de informatie die over de verkoop van rechten van deeltijds gebruik van een of meer onroerende goederen wordt verstrekt, dienen te worden vermeden ; dat deze informatie dient te worden aangevuld met een document waarover iedereen die daarom vraagt, moet kunnen beschikken ; dat de in dit document opgenomen inlichtingen deel moeten uitmaken van de overeenkomst inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van een of meer onroerende goederen ;
8. Overwegende dat, om de verkrijger een hoog beschermingsniveau te bieden en gezien de bijzondere kenmerken van systemen voor deeltijds gebruik van onroerende goederen, de overeenkomst voor de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van een of meer onroerende goederen ten minste bepaalde elementen moet bevatten ;
9. Overwegende dat het, teneinde op dit gebied tot een doeltreffende bescherming van de verkrijgers te komen, dienstig is de minimumverplichtingen vast te leggen waaraan de vervreemders zich jegens de verkrijgers dienen te houden ;
10. Overwegende dat de overeenkomst voor de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van een of meer onroerende goederen dient te worden gesteld in een van de officiële talen van de Gemeenschap, namelijk ofwel in de taal of een van de talen van de Lid-Staat waar de verkrijger woont, ofwel in de taal of een van de talen van de Lid-Staat waarvan hij onderdaan is ; dat de Lid-Staat waar de verkrijger woont evenwel kan bepalen dat de overeenkomst gesteld dient te worden in de taal (talen) van dat land welke officiële taal (talen) van de Gemeenschap is (zijn) ; dat met het oog op de formaliteiten welke vervuld moeten worden in de Lid-Staat waarin het goed gelegen is, dient te worden voorzien in een eensluidende vertaling van de overeenkomst ;

⁽¹⁾ PB nr. C 299 van 5. 11. 1993, blz. 8.

⁽²⁾ PB nr. C 108 van 19. 4. 1993, blz. 1.

⁽³⁾ Advies van het Europees Parlement (PB nr. C 176 van 28. 6. 1993, blz. 95, en PB nr. C 255 van 20. 9. 1993, blz. 70), bevestigd op 2 december 1993 (PB nr. C 342 van 20. 12. 1993, blz. 3), gemeenschappelijk standpunt van de Raad van 4 maart 1994 (PB nr. C 137 van 19. 5. 1994, blz. 42), besluit van het Europees Parlement van 4 mei 1994 (nog niet in het Publikatieblad verschenen) en gemeenschappelijke ontwerp-tekst van het Bemiddelingscomité van 22 september 1994.

11. Overwegende dat, teneinde de verkrijger in staat te stellen zich een beter beeld te vormen van de rechten en de verplichtingen die aan de overeenkomst zijn verbonden, hem een bedenktijd moet worden toegestaan waarbinnen hij uit de overeenkomst kan terugtreden, aangezien het onroerend goed dikwijls in een ander land is gelegen dan dat waar de verkrijger woont en aan een andere wetgeving dan de zijne onderworpen is;
12. Overwegende dat, indien de vervreemder verlangt dat vóór de afloop van de termijn waarbinnen de verkrijger uit de overeenkomst kan terugtreden voorschotten worden betaald, dit de bescherming van de verkrijger kan verminderen; dat de betaling van voorschotten vóór de afloop van bovengenoemde termijn derhalve moet worden verboden;
13. Overwegende dat bepaald moet worden dat bij verbreking van of terugtreding uit een overeenkomst voor de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van een of meer onroerende goederen waarvan de prijs geheel of gedeeltelijk gedekt is door een lening die aan de verkrijger verstrekt is door de vervreemder of door een derde partij op grond van een overeenkomst tussen de derde en de vervreemder, ook de leningsovereenkomst zonder boete wordt verbroken;
14. Overwegende dat het gevaar bestaat dat de consument in bepaalde gevallen de hem krachtens deze richtlijn toegekende bescherming onthouden wordt doordat het recht van een derde land als voor de overeenkomst geldend recht wordt vastgesteld; dat derhalve bepalingen moeten worden vastgesteld om dit gevaar te weren;
15. Overwegende dat het de taak van de Lid-Staten is, maatregelen vast te stellen om te verzekeren dat de vervreemder zijn verplichtingen nakomt,

HEBLEN DE VOLGENDE RICHTLIJN VASTGESTELD :

Artikel 1

Deze richtlijn strekt tot onderlinge aanpassing van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen van de Lid-Staten betreffende de bescherming van de verkrijger voor wat bepaalde aspecten betreft van overeenkomsten die direct of indirect te maken hebben met het verkrijgen van een recht op deeltijds gebruik van een of meer onroerende goederen.

Deze richtlijn heeft alleen betrekking op de volgende aspecten van de bepalingen inzake contractuele transacties :

- de informatie over de wezenlijke bestanddelen van de overeenkomst en de wijze waarop deze informatie wordt meegedeeld;
- de procedure voor en de wijze van verbreking en terugtreding.

De Lid-Staten blijven met inachtneming van de algemene bepalingen van het Verdrag bevoegd ten aanzien van de

andere aspecten, waaronder de bepaling van het juridische karakter van de rechten waarop de in deze richtlijn bedoelde overeenkomsten betrekking hebben.

Artikel 2

In de zin van deze richtlijn wordt verstaan onder :

- „overeenkomst die direct of indirect te maken heeft met de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van een of meer onroerende goederen”, hierna te noemen „overeenkomst” : elke overeenkomst of groep overeenkomsten met een looptijd van ten minste drie jaar, waarbij, direct of indirect, tegen een bepaalde totaalprijs een zakelijk recht of enig ander recht op het gebruik van een of meer onroerende goederen gedurende een bepaalde of bepaalbare periode per jaar van minstens één week ontstaat, wordt overgedragen of het voorwerp uitmaakt van een verbintenis tot overdracht;
- „onroerend goed” : elk voor bewoning bestemd gebouw of deel ervan waarop het in de overeenkomst bedoelde recht betrekking heeft;
- „vervreemder” : iedere natuurlijke of rechtspersoon die, bij een onder deze richtlijn vallende transactie en in het kader van zijn beroepsuitoefening, het in de overeenkomst bedoelde recht doet ontstaan of overdraagt dan wel zich ertoe verbindt dit over te dragen;
- „verkrijger” : iedere natuurlijke persoon die, bij een onder deze richtlijn vallende transactie, handelt voor doeleinden welke geacht kunnen worden niet binnen het kader van zijn beroepsuitoefening te liggen, en aan wie het in de overeenkomst bedoelde recht wordt overgedragen of voor wie het in de overeenkomst bedoelde recht in het leven wordt geroepen.

Artikel 3

1. De Lid-Staten nemen in hun wetgeving maatregelen op waarbij de vervreemder wordt verplicht om aan een ieder die informatie wenst over het onroerend goed of de onroerende goederen, een document te overhandigen dat, naast een algemene beschrijving van dit goed of deze goederen, ten minste beknopte en exacte informatie bevat over de in de bijlage onder a) tot en met g), i) en l) genoemde aspecten alsmede gegevens over de wijze waarop nadere inlichtingen kunnen worden verkregen.

2. De Lid-Staten bepalen in hun wetgeving dat alle in lid 1 bedoelde informatie een integrerend deel uitmaakt van de overeenkomst.

Behoudens een uitdrukkelijk akkoord tussen de partijen mogen wijzigingen in de informatie vervat in het in lid 1 bedoelde document alleen voortvloeien uit omstandigheden buiten de wil van de vervreemder.

De wijzigingen in deze informatie moeten vóór de sluiting van de overeenkomst aan de verkrijger worden meegedeeld. Deze wijzigingen moeten uitdrukkelijk in de overeenkomst worden vermeld.

3. In iedere reclame voor het betrokken onroerend goed moet worden meegedeeld dat het in lid 1 bedoelde document verkrijgbaar is en waar het verkrijgbaar is.

Artikel 4

De Lid-Staten bepalen in hun wetgeving :

- dat de overeenkomst, die schriftelijk moet zijn, ten minste de in de bijlage genoemde gegevens moet bevatten ;
- dat de overeenkomst en het in artikel 3, lid 1, bedoelde document moeten worden gesteld in een van de officiële talen van de Gemeenschap, die, ter keuze van de verkrijger, de taal of een van de talen is van de Lid-Staat waar hij woont, of de taal of een van de talen van de Lid-Staat waarvan hij onderdaan is. De Lid-Staat waar de verkrijger woont, kan echter bepalen dat de overeenkomst in elk geval ten minste moet worden gesteld in de taal (talen) van dat land welke officiële taal (talen) van de Gemeenschap is (zijn), en
- dat de verkoper ervoor moet zorgen dat de verkrijger een eensluitende vertaling van de overeenkomst ontvangt in een van de officiële talen van de Gemeenschap, die de taal of een van de talen is van de Lid-Staat waar het onroerend goed gelegen is.

Artikel 5

De Lid-Staten bepalen in hun wetgeving het volgende :

1. Naast de mogelijkheden waarover de verkrijger beschikt uit hoofde van de nationale wetgevingen inzake de ongeldigheid van overeenkomsten, heeft hij het recht om :
 - binnen tien kalenderdagen na de ondertekening van de overeenkomst door beide partijen of na de ondertekening door beide partijen van een bindende voorlopige overeenkomst, zonder opgave van redenen uit de overeenkomst terug te treden. Wanneer de tiende dag een algemeen erkende feestdag is, wordt deze termijn verlengd tot de eerstvolgende werkdag ;
 - indien de overeenkomst de in de bijlage onder a), b), c), d), nummers 1 en 2, h), i), k), l) en m) genoemde gegevens niet bevat op het moment van de ondertekening van de overeenkomst door beide partijen of van de ondertekening door beide partijen van een bindende voorlopige overeenkomst, de overeenkomst binnen drie maanden daarna te verbreken. Indien de bedoelde gegevens binnen deze drie maanden worden verstrekt, beschikt de verkrijger vanaf dat moment over de in het eerste streepje bedoelde terugtredingstermijn ;
 - indien hij bij het verstrijken van de in het tweede streepje bedoelde termijn van drie maanden geen gebruik heeft gemaakt van het verbrekingsrecht en indien de overeenkomst niet de in de bijlage onder a), b), c), d), nummers 1 en 2, h), i), k), l) en m) genoemde gegevens bevat, vanaf de dag volgend op die waarop deze termijn verstrijkt, de in het eerste streepje bedoelde terugtredingstermijn te benutten.
2. Indien de verkrijger de in punt 1 bedoelde rechten wil uitoefenen, stelt hij de persoon wiens naam en adres

daartoe conform letter l) van de bijlage in de overeenkomst vermeld zijn, hiervan vóór het einde van de termijn in kennis, op naar het nationale recht voor bewijs vatbare wijze. Indien een schriftelijke kennisgeving vóór het verstrijken van de termijn is verzonden, is de termijn in acht genomen.

3. Indien de verkrijger het in punt 1, eerste streepje, bedoelde recht uitoefent, behoeft hij, in voorkomend geval, alleen de kosten te vergoeden die overeenkomstig het nationale recht moeten worden gemaakt bij het aangaan van, respectievelijk het terugtreden uit de overeenkomst en die verbonden zijn aan handelingen die noodzakelijkerwijs moeten worden verricht vóór het einde van de in punt 1, eerste streepje, bedoelde termijn. Deze kosten moeten uitdrukkelijk in de overeenkomst worden vermeld.
4. Indien de verkrijger het in punt 1, tweede streepje, bedoelde recht uitoefent, behoeft hij geen enkele vergoeding te betalen.

Artikel 6

De Lid-Staten voorzien in hun wetgeving in maatregelen die verbieden dat vóór het einde van de terugtredingstermijn door de verkrijger voorschotten worden betaald.

Artikel 7

De Lid-Staten bepalen in hun wetgeving dat :

- indien de prijs geheel of gedeeltelijk gedekt is door een door de vervreemder verstrekte lening, of
- indien de prijs geheel of gedeeltelijk gedekt is door een lening die aan de verkrijger verstrekt is door een derde partij op grond van een overeenkomst tussen de derde en de vervreemder,

de leningsovereenkomst zonder boete wordt verbroken ingeval de verkrijger overeenkomstig artikel 5 gebruik maakt van zijn recht om de overeenkomst te verbreken of daaruit terug te treden.

De Lid-Staten bepalen op welke wijze de leningsovereenkomst moet worden verbroken.

Artikel 8

De Lid-Staten bepalen in hun wetgeving dat ieder beding waarbij de verkrijger afstand doet van de hem krachtens deze richtlijn verleende rechten of waarbij de vervreemder ontheven wordt van de uit deze richtlijn voortvloeiende verantwoordelijkheden, onder de in het nationale recht geldende voorwaarden de verkrijger niet bindt.

Artikel 9

De Lid-Staten nemen de nodige maatregelen om ervoor te zorgen dat, ongeacht het toepasselijke recht, de verkrijger niet de hem krachtens deze richtlijn toegekende bescherming onthouden wordt indien het onroerend goed op het grondgebied van een Lid-Staat is gelegen.

Artikel 10

De Lid-Staten bepalen in hun wetgeving welke gevolgen niet-nakoming van deze richtlijn heeft.

Artikel 11

Deze richtlijn belet de Lid-Staten niet voorschriften vast te stellen of te handhaven waarin de verkrijger op het door deze richtlijn bestreken gebied een verderreikende bescherming wordt geboden, zulks onverminderd hun uit het Verdrag voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 12

De Lid-Staten doen de nodige wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen in werking treden om uiterlijk 30 maanden na de bekendmaking in het *Publikatieblad van de Europese Gemeenschappen* aan deze richtlijn te voldoen. Zij stellen de Commissie daarvan onverwijld in kennis.

Wanneer de Lid-Staten deze bepalingen aannemen, wordt in die bepalingen naar de onderhavige richtlijn verwezen of wordt hiernaar verwezen bij de officiële bekendmaking van die bepalingen. De regels voor deze verwijzing worden vastgesteld door de Lid-Staten.

De Lid-Staten delen de Commissie de tekst van de bepalingen van intern recht mee die zij op het onder deze richtlijn vallende gebied vaststellen.

Artikel 13

Deze richtlijn is gericht tot de Lid-Staten.

Gedaan te Straatsburg, 26 oktober 1994.

Voor het Europees Parlement

De Voorzitter

K. HÄNSCH

Voor de Raad

De Voorzitter

J. EEKHOF

*BIJLAGE***Gegevens die ten minste in de in artikel 4 bedoelde overeenkomst moeten worden vermeld**

- a) De identiteit en het adres van de partijen, met nauwkeurige vermelding van de juridische status van de vervreemder op het moment dat de overeenkomst wordt gesloten, alsmede de identiteit en het adres van de eigenaar.
- b) De precieze aard van het in de overeenkomst bedoelde recht en een bepaling waarin de voorwaarden worden aangegeven voor de uitoefening van dat recht op het grondgebied van de Lid-Staat (Lid-Staten) waar het onroerend goed zich bevindt of de onroerende goederen zich bevinden en of aan die voorwaarden voldaan is, dan wel aan welke voorwaarden nog moet worden voldaan indien zulks niet het geval is.
- c) Indien het gaat om een bepaald onroerend goed, een gedetailleerde beschrijving van het onroerend goed en de ligging ervan.
- d) In geval van een onroerend goed in aanbouw :
 - 1. de mate waarin het onroerend goed voltooid is,
 - 2. een redelijke inschatting van de termijn voor de voltooiing van het onroerend goed,
 - 3. indien het gaat om een bepaald onroerend goed, het nummer van de bouwvergunning en naam en volledig adres van de bevoegde instantie of instanties,
 - 4. de mate waarin de gemeenschappelijke diensten die het goed bruikbaar maken, voltooid zijn (aansluiting op gas, elektriciteit, water, telefoon),
 - 5. de waarborgen voor de deugdelijke voltooiing van het onroerend goed en, indien het goed niet wordt voltooid, de terugbetaling van alle betaalde bedragen en, in voorkomend geval, de voorwaarden waaronder die waarborgen worden verstrekt.
- e) De gemeenschappelijke diensten (verlichting, water, onderhoud, ophalen van huisvuil) die de verkrijger ter beschikking staan of komen te staan en onder welke voorwaarden.
- f) De gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een zwembad, sauna, enz., die de verkrijger in voorkomend geval ter beschikking staan of komen te staan en onder welke voorwaarden.
- g) De beginselen volgens welke het onderhoud en de instandhouding van het onroerend goed alsmede de administratie en het beheer zullen worden geregeld.
- h) De precieze duur van de periode gedurende welke het in de overeenkomst bedoelde recht kan worden uitgeoefend en, in voorkomend geval, de duur van de vastgestelde regeling ; de datum vanaf welke de verkrijger het in de overeenkomst bedoelde recht kan uitoefenen.
- i) De prijs die de verkrijger moet betalen voor de uitoefening van het in de overeenkomst bedoelde recht ; een raming van het bedrag dat de verkrijger moet betalen voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten ; de grondslag voor de berekening van het bedrag van de kosten die verbonden zijn aan het gebruik van het onroerend goed door de verkrijger, van de wettelijk verplichte bedragen (belastingen, rechten) en de bijkomende administratieve kosten (beheer, onderhoud, instandhouding).
- j) Een bepaling dat de verkrijging geen andere kosten, lasten of verplichtingen met zich brengt dan die welke in de overeenkomst worden vermeld.
- k) De mededeling dat al dan niet kan worden deelgenomen aan een systeem van ruil en/of wederverkoop van het in de overeenkomst bedoelde recht, alsmede de eventuele kosten indien het systeem van ruil en/of wederverkoop wordt geregeld door de vervreemder of door een door hem in de overeenkomst aangewezen derde.
- l) Gegevens over het recht om de overeenkomst te verbreken of eruit terug te treden, vermelding van de persoon aan wie een eventuele verbreking of terugtreding moet worden meegedeeld en van de wijze of wijzen waarop die mededeling kan geschieden ; een nauwkeurige opgave van aard en bedrag van de kosten die de verkrijger overeenkomstig artikel 5, punt 3, moet vergoeden indien hij gebruik maakt van zijn terugtrekingsrecht ; zo nodig gegevens over de wijze waarop de leningsovereenkomst die aan de overeenkomst verbonden is, kan worden verbroken in geval van verbreking van of terugtreding uit de overeenkomst.
- m) Datum en plaats van de ondertekening van de overeenkomst door elk van de partijen.