

394L0047

29.10.94

EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS OFFICIELLA TIDNING

Nr L 280/83

EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV 94/47/EG

av den 26 oktober 1994

om skydd för köparna vad avser vissa aspekter i avtal om nyttjanderätten till fast egendom på tidsdelningsbasis

EUROPAPARLAMENTET OCH EUROPEISKA UNIONENS RÅD HAR ANTAGIT DETTA DIREKTIV

med beaktande av Fördraget om upprättandet av Europeiska gemenskapen, särskilt artikel 100a i detta,

med beaktande av kommissionens förslag⁽¹⁾,

med beaktande av Ekonomiska och sociala kommitténs yttrande⁽²⁾,

i enlighet med det förfarande som föreskrivs i artikel 189b i fördraget⁽³⁾, och

med beaktande av följande:

1. Skillnaderna mellan de olika ländernas lagstiftning om avtal om köp av nyttjanderätten till fast egendom på tidsdelningsbasis kan sannolikt skapa hinder mot att den inre marknaden fungerar tillfredsställande och snedvridningar av konkurrensen samt leda till uppdelning i nationella marknader.
2. Syftet med detta direktiv är att fastställa ett minimum av gemensamma regler som kommer att göra det möjligt att säkerställa att den inre marknaden fungerar tillfredsställande och därmed också att köparna skyddas. Det är tillräckligt att dessa regler täcker avtalsförhållandena endast i fråga om information om avtalets innehåll, formerna för att lämna denna och förfarandet och reglerna för hävning och frånträdande. Det lämpligaste sättet för att uppnå detta syfte är ett direktiv. Detta direktiv är därför förenligt med subsidiaritetsprincipen.
3. Den rättsliga karaktären hos de rättigheter som avtalen i detta direktiv avser, skiljer sig betydligt åt från medlemsstat till medlemsstat. Det är därför lämpligt att sammanfattningsvis hänvisa till dessa olika regleringar och ge en tillräckligt vid definition av sådana avtal utan att detta

innebär en harmonisering på gemenskapsnivå av den rättsliga karaktären på rättigheterna i fråga.

4. Detta direktiv är inte utformat för att reglera i vilken utsträckning som avtal om nyttjanderätten av fast egendom på tidsdelningsbasis kan slutas i medlemsstaterna eller den rättsliga grunden för sådana avtal.
5. I praktiken skiljer sig avtal om köp av nyttjanderätten till fast egendom på tidsdelningsbasis från hyresavtal. Denna skillnad visar sig bl.a. genom betalningssättet.
6. På marknaden kan man iakttäta att hotell, lägenhetshotell och andra liknande semesterbostäder förekommer i avtalstransaktioner som liknar dem som har gjort att detta direktiv behövs.
7. Det är nödvändigt att förhindra att vilseledande och ofullständiga uppgifter lämnas i upplysningar som särskilt berör försäljning av nyttjanderätten till fast egendom på tidsdelningsbasis. Sådana upplysningar bör kompletteras med en skriftlig information som måste finnas tillgänglig för den som begär den. Uppgifterna i denna måste utgöra en del av avtalet om köp av nyttjanderätten till fast egendom på tidsdelningsbasis.
8. För att ge köparna en hög skyddsnivå och med hänsyn till de särskilda förhållandena i system för nyttjanderätten av fast egendom på tidsdelningsbasis, måste avtal om köp av nyttjanderätten till fast egendom på tidsdelningsbasis innehålla vissa bestämda minimiuppgifter.
9. För att införa ett effektivt skydd för köparna inom detta område är det nödvändigt att fastställa minimiskyldigheter som säljarna måste uppfylla gentemot köparna.
10. Avtal om köp av nyttjanderätten till fast egendom på tidsdelningsbasis måste, upprättas på språket eller ett av språken i den medlemsstat där köparen är bosatt eller där han är medborgare; språket måste höras till gemenskapens officiella språk. Den medlemsstat där köparen är bosatt kan emellertid kräva att avtalet upprättas på dess språk, ett eller flera, under förutsättning att språket eller språken hör till gemenskapens officiella språk. Det är nödvändigt med en bestyrkt översättning av varje avtal med hänsyn till de formaliteter som måste uppfyllas i den medlemsstat där egendomen i fråga är belägen.

⁽¹⁾ EGT nr C 299, 5.11.1993, s. 8.

⁽²⁾ EGT nr C 108, 19.4.1993, s. 1.

⁽³⁾ Europaparlamentets yttrande av den 26 maj 1993 (EGT nr C 176, 28.6.1993, s. 95 och EGT nr C 225, 20.9.1993, s. 70) bekräftat den 2 december 1993 (EGT nr C 342, 20.12.1993, s. 3). Rådets gemensamma ståndpunkt av den 4 mars 1994 (EGT nr C 137, 19.5.1994, s. 42) och beslut av Europaparlamentet av den 4 maj 1994 (EGT nr C 205, 25.7.1994). Förlämningskommitténs gemensamma utkast av den 22.9.1994.

11. För att ge köparen möjlighet att bättre inse vilka hans skyldigheter och rättigheter är enligt avtalet bör han ges en tidsfrist under vilken han kan frånträda avtalet utan att ange några skäl, eftersom egendomen i fråga ofta är belägen i en annan stat och omfattas av lagstiftning som skiljer sig från den i köparens land.
12. Krav från säljarens sida på att förskottsbetalningar skall göras före slutet av den tidsfrist under vilken köparen kan frånträda avtalet utan att ange några skäl kan minska skyddet för köparen. Därför bör förskottsbetalningar före slutet av denna frist förbjudas.
13. I händelse av hävning eller frånträdande av ett avtal om köp av nyttjanderätten till fast egendom på tidsdelningsbasis, vars pris helt eller delvis täcks av krediter som beviljats köparen av säljaren eller av en tredje part på grundval av ett avtal som träffats mellan denna tredje part och säljaren bör det föreskrivas att kreditavtalet bör annulleras utan särskild påföljd.
14. Det finns i vissa fall en risk för att konsumenten kan berövas det skydd som fastställs genom detta direktiv om lagstiftningen i en icke-medlemsstat anges som den lagstiftning som är tillämplig på avtalet. Detta direktiv bör därför innehålla bestämmelser som är avsedda att undanröja denna risk.
15. Det är medlemsstaterna som bör vidta åtgärder för att säkerställa att säljaren uppfyller sina skyldigheter.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Syftet med detta direktiv är en tillnärmning av medlemsstaternas lagar eller andra författningar om skydd av köpare i fråga om vissa frågor rörande avtal som direkt eller indirekt berör köp av nyttjanderätten till fast egendom på tidsdelningsbasis.

Detta direktiv omfattar endast sådana bestämmelser som angår följande aspekter i avtalsförhållandet:

- Information om avtalets innehåll och formerna för att tillhandahålla denna information.
- Förfaranden och former för hävning och frånträdande.

Medlemsstaterna skall med iakttagande av de allmänna bestämmelserna i fördraget vara behöriga i andra frågor, bl.a. att bestämma den rättsliga karaktären på de rättigheter som berörs av de avtal som omfattas av detta direktiv.

Artikel 2

I detta direktiv avses med

- avtal som direkt eller indirekt gäller köp av nyttjanderätten till fast egendom på tidsdelningsbasis: nedan kallat avtal, varje avtal eller samling avtal som ingåtts för minst tre år enligt vilka, mot betalning av ett bestämt totalpris, en säljare direkt eller indirekt upplåter, överlåter eller åtar sig att överlåta en äganderätt eller annan rätt som avser nyttjandet av fast egendom under en bestämd eller bestämbar tid av året, som inte får vara kortare än en vecka,
- fast egendom: en byggnad eller en del av en byggnad som är avsedd att användas som bostad och till vilken rättigheten enligt avtalet är knuten,
- säljare: fysisk eller juridisk person som i samband med transaktioner som omfattas av detta direktiv, yrkesmässigt upplåter, överlåter eller åtar sig att överlåta den rättighet som avtalet avser,
- köpare: fysisk person som i samband med de transaktioner som omfattas av detta direktiv för ändamål som inte kan anses ingå i hans yrkesmässiga verksamhet får den rättighet som avtalet avser överlåten på sig eller till vars förmån rättigheten upplåts.

Artikel 3

1. Medlemsstaterna skall i sin lagstiftning vidta åtgärder för att säkerställa att säljaren är skyldig att till varje person som begär upplysningar om den fasta egendomen tillhandahålla skriftlig information som, förutom en allmän beskrivning av egendomen, skall innehålla åtminstone kortfattade och relevanta uppgifter enligt punkterna a–g, i och l i bilagan samt uppgifter om hur ytterligare information kan erhållas.

2. Medlemsstaterna skall i sin lagstiftning säkerställa att alla uppgifter som måste finnas i den skriftliga information som anges i punkt 1, utgör en integrerad del av avtalet.

Om inte parterna uttryckligen kommer överens om något annat får endast sådana förändringar som är en följd av omständigheter utanför säljarens kontroll göras i dessa uppgifter.

Ändringar i dessa uppgifter skall meddelas köparen innan avtalet sluts. I avtalet skall sådana ändringar uttryckligen anges.

3. I all reklam för den berörda fasta egendomen skall anges möjligheten att få den skriftliga information som anges i punkt 1 och var den finns tillgänglig.

Artikel 4

Medlemsstaterna skall i sin lagstiftning säkerställa följande:

- Avtalet, som skall vara skriftligt, skall minst innehålla de uppgifter som anges i bilagan.
- Avtalet och den handling som anges i artikel 3.1 skall, enligt köparens val, upprättas på språket eller ett av språken i den medlemsstat där köparen är bosatt eller där han är medborgare; det valda språket måste vara ett av gemenskapens officiella språk. Den medlemsstat där köparen är bosatt kan emellertid kräva att avtalet åtminstone upprättas på dess språk, ett eller flera, under förutsättning att språket eller språken hör till gemenskapens officiella språk.
- Säljaren skall förse köparen med en bestyrkt översättning av avtalet på språket eller ett av språken i den medlemsstat där den fasta egendomen är belägen; språket skall vara ett av gemenskapens officiella språk.

Artikel 5

Medlemsstaterna skall i sin lagstiftning säkerställa följande:

1. Förutom de möjligheter att få avtalet ogiltigförklarat enligt nationell lagstiftning har köparen rätt
 - att frånträda avtalet utan att ange några skäl inom tio kalenderdagar från det att båda parterna undertecknat avtalet eller ett bindande preliminärt avtal. Om den tionde dagen är en allmän helgdag skall tidsfristen utsträckas till den första arbetsdagen därefter.
 - att häva avtalet inom tre månader från undertecknandet av avtalet eller det preliminära avtalet, om avtalet vid tidpunkten för undertecknandet inte innehåller de uppgifter som anges i punkterna a, b, c, d 1, d 2, h, i, k, l och m i bilagan. Om uppgifterna lämnas inom dessa tre månader skall köparens tidsfrist för frånträdande av avtalet enligt första strecksatsen, börja löpa från tidpunkten för överlämnandet av uppgifterna.
 - att frånträda avtalet enligt första strecksatsen, om han vid utgången av den tremånadersperiod som anges i andra strecksatsen inte har utnyttjat sin rätt att häva trots att avtalet inte innehåller de uppgifter som anges i punkterna a, b, c, d, 1, d, 2, h, i, k, l och m i bilagan; fristen börjar löpa dagen efter tremånadersperiodens utgång.
2. Om köparen avser att utnyttja sin rätt enligt punkt 1 skall han meddela detta i enlighet med vad som anges i punkten 1 i bilagan före utgången av den aktuella tidsfristen; med

delandet skall lämnas på ett sätt som enligt nationell lagstiftning kan styrkas till den person, vars namn och adress har angivits i avtalet för detta ändamål. Tidsfristen skall anses ha iakttagits om meddelandet, om det är skriftligt, avsänts innan tidsfristen har gått ut.

3. När köparen utövar sin rättighet enligt första strecksatsen i punkt 1 är han endast skyldig att i förekommande fall betala de kostnader som i enlighet med nationell lagstiftning uppkommit som en följd av att avtalet slutits och frånträts och som avser sådana juridiska formaliteter som måste företas före utgången av den tidsfrist som anges i första strecksatsen i punkt 1. Sådana kostnader skall uttryckligen anges i avtalet.
4. När köparen utnyttjar sin rätt att häva avtalet enligt andra strecksatsen i punkt 1 är han inte skyldig att betala någon ersättning.

Artikel 6

Medlemsstaterna skall i sin lagstiftning föreskriva förbud mot förskottsbetalningar av köparen före utgången av den tidsfrist under vilken han kan utöva sin rätt att frånträda avtalet.

Artikel 7

Medlemsstaterna skall i sin lagstiftning säkerställa att ett kreditavtal i följande fall skall upphöra att gälla utan påföljd för köparen när denne utnyttjar sin rätt att häva eller frånträda avtalet enligt artikel 5, nämligen

- om krediten täcker priset helt eller delvis och har beviljats av säljaren, eller
- om krediten täcker priset helt eller delvis och krediten beviljats köparen av en tredje part på grund av en överenskommelse mellan den tredje parten och säljaren,

Medlemsstaterna skall meddela närmare föreskrifter om annulleringen av kreditavtalet.

Artikel 8

Medlemsstaterna skall i sin lagstiftning säkerställa att villkor, genom vilka en köpare avstår från rättigheter enligt detta direktiv, eller genom vilka en säljare fritas från det ansvar som uppkommer genom detta direktiv, inte skall vara bindande för köparen enligt bestämmelser i nationell lagstiftning.

Artikel 9

Medlemsstaterna skall vidta de åtgärder som är nödvändiga för att säkerställa att, oavsett vilken lagstiftning som är tillämplig, köparen inte berövas det skydd som ges genom detta direktiv, om den berörda fasta egendomen är belägen inom en medlemsstats territorium.

Artikel 10

Medlemsstaterna skall i sin lagstiftning fastställa vilka följdena blir om detta direktiv inte följs.

Artikel 11

Detta direktiv skall inte hindra medlemsstaterna från att anta eller behålla bestämmelser som är förmånligare när det gäller skyddet av köparna inom direktivets område, om det kan ske utan att det påverkar deras skyldigheter enligt fördraget.

Artikel 12

1. Medlemsstaterna skall sätta i kraft de lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa detta direktiv senast 30 månader efter det att det har offentliggjorts i *Europeiska gemenskapernas officiella tidning*. De skall genast underrätta kommissionen om detta.

När en medlemsstat antar dessa bestämmelser skall de innehålla hänvisningar till detta direktiv eller åtföljas av sådana hänvisningar när de offentliggörs. Varje medlemsstat skall själv fastställa hur sådana hänvisningar skall göras.

2. Medlemsstaterna skall till kommissionen överlämna texterna till de bestämmelser i nationell lagstiftning som de antar inom det område som omfattas av detta direktiv.

Artikel 13

Detta direktiv riktar sig till medlemsstaterna.

Utfärdat i Strasbourg den 26 oktober 1994.

På Europaparlamentets vägnar

K. HÄNSCH

Ordförande

På rådets vägnar

J. EEKHOFF

Ordförande

BILAGA

Förteckning över de uppgifter som avtalet enligt artikel 4 minst skall innehålla

- a) Parternas identitet och hemvist, inbegripet särskild information om säljarens rättsliga status vid tidpunkten för slutandet av avtalet samt ägarens identitet och hemvist.
- b) Karaktären på den rättighet, som avtalet avser och en bestämmelse som anger villkoren för utövandet av den rättigheten inom den medlemsstats territorium där den berörda egendomen är belägen och om dessa villkor har uppfyllts eller, om de inte har uppfyllts, vilka villkor som återstår att uppfylla.
- c) När avtalet avser bestämd fast egendom, en tillförlitlig beskrivning av egendomen och uppgift om var den är belägen.
- d) Om den fasta egendomen håller på att byggas
 - 1) hur långt bygget kommit,
 - 2) en rimlig beräkning av när bygget kan vara färdigt,
 - 3) i fråga om bestämd fast egendom, numret på bygglövet eller byggnadstillståndet och den behöriga myndighetens namn och fullständiga adress,
 - 4) hur långt arbetet kommit med de tjänster som gör den fasta egendomen fullt användbar (gas, elektricitet, vatten och telefonledningar),
 - 5) en garanti för färdigställandet av den fasta egendomen och en garanti för återbetalning av betalning som gjorts, om egendomen inte blir färdigställd och, villkoren för dessa garantier.
- e) Tjänster (belysning, vatten, underhåll, sophämtning) som köparen har eller kommer att få tillgång till och villkoren för detta.
- f) Gemensamma anläggningar såsom simbassäng, bastu m.m. som köparen har eller kommer att få tillgång till, och vid behov villkoren för detta.
- g) De principer som utgör grunden för underhåll, reparation, administration och förvaltning av den fasta egendomen.
- h) Närmare angivande av den period inom vilken den rätt som avtalet avser kan utövas och, vid behov, dess längd. Den dag då köparen kan börja utöva sin rätt enligt avtalet.
- i) Det pris som köparen skall betala för att utöva sin rätt enligt avtalet. En uppskattning av det belopp som köparen skall betala för att använda gemensamma anläggningar och tjänster. Grunderna för beräkningen av avgifter för användandet av egendomen, de obligatoriska avgifterna (t.ex. skatter och avgifter) och de administrativa kostnaderna (t.ex. förvaltning, underhåll och reparationer).
- j) En bestämmelse om att köpet inte kommer att resultera i andra kostnader, avgifter och skyldigheter än dem som anges i avtalet.
- k) Om det är möjligt eller inte att delta i ett utbytes- eller vidareförsäljningssystem för de avtalade rättigheterna vilket ordnas av säljaren eller en tredje part som anges av säljaren i avtalet, och eventuella kostnader för detta.
- l) Upplysningar om rätten att häva eller frånträda avtalet och till vem en förklaring om hävning eller frånträdande skall lämnas, samt de sätt på vilka en sådan förklaring kan lämnas. Närmare angivande av kostnadernas karaktär och de belopp som köparen kommer att bli skyldig att betala enligt artikel 5.3, om han utnyttjar sin rätt att frånträda avtalet. I förekommande fall, uppgifter om hur annullering av ett kreditavtal som är knutet till köpeavtalet kan göras i händelse av hävning eller frånträdande av avtalet.
- m) Dag och plats för varje parts undertecknande av avtalet.