

Vergaderjaar 1995–1996

24 449

Aanvulling van titel 7.1 (Koop en ruil) van het Burgerlijk Wetboek met bepalingen inzake de koop van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken

Nr. 5

VERSLAG

Vastgesteld 22 februari 1996

De vaste commissie voor Justitie¹, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, brengt als volgt verslag uit van haar bevindingen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdig zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Algemeen

De commissie heeft met belangstelling kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel. Zij onderstreept het belang om de koper van een timeshare wettelijke bescherming te bieden.

Artikel 3:85, eerste lid, bepaalt dat een verbintenis strekkende tot overdracht van een goed voor een bepaalde tijd, wordt aangemerkt als een verbintenis tot vestiging van een vruchtgebruik op het goed voor de gestelde tijd. Hoe verhoudt deze bepaling uit het algemene goederenrecht zich tot het onderhavige wetsvoorstel, in het bijzonder artikel 7.1.10A.1, aanhef en onder a, voor zover het gaat om het geven of zich verbinden te geven van een zakelijk recht? Tijdelijke eigendom is in Nederland niet mogelijk, althans deze eigendom wordt op grond van artikel 3:85, eerste lid, in vruchtgebruik geconverteerd. De commissie acht het op zijn zachtst gezegd merkwaardig dat in de memorie van toelichting op het onderhavige wetsvoorstel met geen woord wordt gerept van deze belangrijke algemene bepaling van goederenrechtelijke aard. Moet in dit wetsvoorstel niet worden aangegeven dat «in zoverre» wordt afgeweken van artikel 3:85, eerste lid, en moet niet de verhouding tot titel 3.8 betreffende het vruchtgebruik worden geregeld? Op het eerste gezicht zou men kunnen tegenwerpen dat afdeling 3.4.2, waarvan artikel 3:85, eerste lid, deel uitmaakt en die blijkens het opschrift betrekking heeft op overdracht van goederen en afstand van beperkte rechten, slechts de goederenrechtelijke aspecten van een en ander regelt, terwijl afdeling 7.1.10A ziet op de obligatoire koopovereenkomst ter zake van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken. Bij nader inzien is deze opvatting niet geheel juist, omdat artikel 3:85, eerste lid, niet alleen voor het goederenrecht van belang is, maar ook voor het verbintenissen- en overeenkomstenrecht, nu in deze bepaling wordt gesproken over «een *verbintenis strekkende tot*

¹ Samenstelling:

Leden: V. A. M. van der Burg (CDA), voorzitter, Schutte (GPV), Korthals (VVD), Janmaat (CD), De Hoop Scheffer (CDA), Soutendijk-van Appeldoorn (CDA), Van de Camp (CDA), Swildens-Rozendaal (PvdA), ondervoorzitter, M. M. van der Burg (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Kalsbeek-Jasperse (PvdA), Zijlstra (PvdA), Aiking-van Wageningen (Groep Nijpels), Rabbae (GroenLinks), J. M. de Vries (VVD), Van Oven (PvdA), Van der Stoep (VVD), Dittrich (D66), Verhagen (CDA), Dijkman (PvdA), De Graaf (D66), Rouvoet (RPF), B. M. de Vries (VVD), O. P. G. Vos (VVD), Van Vliet (D66).

Plv. leden: Koekoek (CDA), Van den Berg (SGP), Van Blerck-Woerdman (VVD), Marijnissen (SP), Biesheuvel (CDA), Bremmer (CDA), Doelman-Pel (CDA), Van Traa (PvdA), Van Heemst (PvdA), Bijleveld-Schouten (CDA), Rehwinkel (PvdA), Vliegthart (PvdA), Boogaard (Groep Nijpels), Sipkes (GroenLinks), Rijpstra (VVD), Middel (PvdA), Passtoors (VVD), Van Bortel (D66), Van der Heijden (CDA), Apostolou (PvdA), Versnel-Schmitz (D66), Leerkes (U55+), Van den Doel (VVD), Weisglas (VVD), De Koning (D66).

overdracht van een goed voor een bepaalde tijd». Men vergelijkte over timesharing ook Arduin, «Timesharing van onroerend goed vergeleken», dissertatie Vrije Universiteit Amsterdam, 1993, serie Ars Notariatus, deel LXIV. Wil de minister uitvoerig ingaan op bovenstaande vragen en opmerkingen?

De leden van de VVD-fractie constateren dat de voorliggende richtlijn één onderdeel van het consumentenrecht bevat. Zij kunnen zich voorstellen dat meer in integrale zin in Europees verband wordt besloten tot algemeen aanvaarde normen op het terrein van consumentenrecht. Zij verzoeken de minister uiteen te zetten wat de stand van zaken op dit terrein in Europees verband is. Worden van Nederlandse zijde initiatieven ontwikkeld?

De in de richtlijn vervatte gegevens worden opgenomen in Boek 7 titel 1 (Koop en Ruil). De leden van de VVD-fractie zijn van mening dat de aard van de overeenkomst, zoals omschreven in artikel 7.1.10A.1, ook grote raakvlakken heeft met de overeenkomst van huur en verhuur en het appartementsrecht. Heeft de minister die raakvlakken onderkend? Wat zijn volgens haar de onderscheidende criteria?

De leden van de fractie van D66 juichen het toe dat de regering thans uitvoering geeft aan de Richtlijn van het Europees Parlement en de Europese Raad over de bescherming van de verkrijger voor wat bepaalde aspecten betreft van overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende zaken.

Voor wat dit wetsvoorstel betreft, de koop van timeshares, een eigentijdse originele verbintenisvorm, zien deze leden nog aanleiding het volgende op te merken.

Wat is de status van het mondeling akkoord? Is de verkoper hierdoor gebonden? Zou het mogelijk zijn dat de verkoper de informele bedenktijd beperkt?

Hoe zit het met de dubbele verkoop? Wordt ook hier het belang van partijen afgewogen naar draagkracht, zoals het geval is bij koop van onroerende zaken (memorie van antwoord, Kamerstukken II 1995/96, 23 095, nr. 5)? Dit lijkt de leden van de fractie van D66 nogal een «eigentijdse» en maatschappelijk bepaalde belangenafweging.

Artikelsgewijs

Artikel 7.1.10A.1, aanhef en onder b

Dit artikel beperkt het toepassingsgebied tot een timeshare-overeenkomst waarbij de verkoper handelt in de uitoefening van een bedrijf of beroep. Mede omdat het ten deze een obligatoire overeenkomst betreft, moet er mee rekening worden gehouden dat de niet-professionele koper op eenvoudige wijze met een derde een opvolgende overeenkomst kan sluiten, bij voorbeeld met als de strekking om geheel of ten dele de ter beschikking staande weken door te verkopen, dan wel anderszins ter beschikking te stellen. De leden van de VVD-fractie kunnen zich voorstellen dat ook een derde in voornoemde zin aanspraak kan maken op een adequate consumentenbescherming. Zij vragen de minister of zij deze zienswijze deelt c.q. of zij de positie van deze derde op enigerlei wijze in haar afwegingen heeft betrokken.

Artikelen 7.1.10A.2 en 7.1.10A.3

De timeshare-overeenkomst heeft veelal diverse internationale aanknopingspunten in die zin dat koper en verkoper verschillende nationaliteiten hebben, de plaats van totstandkoming van de overeenkomst wisselt en de gekochte timeshare veelal op een buitenlands vakantieadres zal zijn gelegen. De voorgestelde regelgeving bevat cruciale termijnen waarbinnen de koper ten opzichte van de verkoper zijn rechten geldend dient te maken. Ingevolge artikel 5, tweede lid, van de richtlijn wordt voor de wijze waarop de koper binnen de geldende termijnen «op voor bewijs vatbare wijze» zijn mededeling aan de verkoper dient te doen, verwezen naar «het nationale recht». De leden van de VVD-fractie verzoeken de minister uiteen te zetten hoe naar haar oordeel het toepasselijke nationale recht dient te worden vastgesteld, zulks mede in het licht van de eventuele verschillen binnen de lidstaten met betrekking tot de toepassing van de verzend- of ontvangsttheorie.

Bevoegde rechter

Mede onder verwijzing naar voornoemde internationaal-privaatrechtelijke aspecten vragen de leden van de VVD-fractie de minister om een toelichting op de vraag welke rechter in geval van geschillen bevoegd zal zijn daarover een oordeel te vellen.

Overgangsrecht

De leden van de VVD-fractie vragen de minister uiteen te zetten hoe met overgangsrechtelijke problemen moet worden omgegaan. Ter illustratie voegen zij toe dat zich een situatie kan voordoen dat de voorliggende richtlijn in de Nederlandse regelgeving is geïmplementeerd, terwijl in bij voorbeeld Spanje zulks nog in voorbereiding is.

De voorzitter van de commissie,
V. A. M. van der Burg

De bijzonder griffier van de commissie,
Nuytinck