

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. 7

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 24 mei 1996

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd: In artikel I worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A. Artikel 7.1.10A.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt na «tot bewoning bestemde onroerende zaken» ingevoegd: of bestanddelen daarvan.

2. In onderdeel c wordt na «een natuurlijk persoon is en» ingevoegd: bij de koop.

B. Artikel 7.1.10A.3 lid 2 komt te luiden:

2. De koper oefent zijn in lid 1 bedoelde recht de overeenkomst te ontbinden uit door binnen de gestelde termijn een daartoe strekkende verklaring te richten tot de verkoper of tot degene die daartoe overeenkomstig het in de algemene maatregel van bestuur bepaalde in de akte is vermeld. De verklaring wordt gedaan op een wijze die voor bewijs vatbaar is naar het volgens Nederlands internationaal privaatrecht toepasselijke recht. De gestelde termijn is in acht genomen, indien een schriftelijke verklaring binnen die termijn is verzonden.

C. Artikel 7.1.10A.5 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan lid 2 wordt een zin toegevoegd, luidende:

Op de ontbinding overeenkomstig de voorgaande zin is artikel 7.1.10A.3 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

2. Lid 3 vervalt.

3. Lid 4 wordt vernummerd tot lid 3. De woorden «overeenkomstig de leden 1–3» worden vervangen door: overeenkomstig de leden 1–2.

D. In artikel 7.1.10A.7 lid 2 worden de woorden «de hem krachtens de richtlijn toegekende bescherming» vervangen door: de hem krachtens de richtlijn door het recht van die staat toegekende bescherming.

Toelichting

Bovenstaande wijzigingen betreffen punten van technische aard en zijn bedoeld om het wetsvoorstel nog iets beter te laten aansluiten bij de tekst van de richtlijn.

Door de in onderdeel A voorgestelde wijziging van artikel 7.1.10A.1 onder a wordt het object van een time-share omschreven als «een of meer tot bewoning bestemde onroerende zaken of bestanddelen daarvan». De richtlijn (artikel 2, tweede gedachtenstreepje) spreekt namelijk van «elk voor bewoning bestemd gebouw of deel ervan». Door de wijziging wordt buiten twijfel gesteld dat ook onzelfstandige onderdelen van onroerende zaken zoals bij voorbeeld appartementen onder de omschrijving vallen. Men vergelijk ook artikel 2 lid 3 van Boek 7 zoals voorgesteld in wetsvoorstel 23 095.

De tevens in onderdeel A voorgestelde precisering dat de koper, wil afdeling 7.1.10A van toepassing zijn, bij de koop niet moet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf is ontleend aan artikel 2, vierde gedachtenstreepje, van de richtlijn, alwaar gesproken wordt van iedere natuurlijke persoon die bij een onder de richtlijn vallende transactie handelt voor doeleinden die geacht kunnen worden niet binnen het kader van zijn beroepsuitoefening te liggen. Door de onderhavige wijziging sluit de omschrijving van «koper» ook beter aan bij die van «verkoper» in artikel 7.1.10A.1 sub b (een verkoper (...)) die bij de koop handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf).

Nadere overweging van het in de artikelen 7.1.10A.3 lid 2 en 7.1.10A.5 lid 3 gestelde vormvereiste van schriftelijkheid voor de ontbinding binnen de bedenktijd heeft er toe geleid, alsnog van het stellen van dit vormvereiste af te zien (onderdelen B en C). Het moet er bij nader inzien namelijk voor worden gehouden dat artikel 5 sub 2 van de richtlijn de keus voor enigerlei verplichte vorm voor de ontbindingsverklaring niet toelaat. Ter toelichting hiervan wordt het volgende opgemerkt.

In de nota naar aanleiding van het verslag bij de artikelen 7.1.10A.2 en 7.1.10A.3 is reeds aangegeven dat artikel 5 sub 2 van de richtlijn inhoudt dat de koper vóór het einde van de termijn (d.i. de bedenktijd) de in de overeenkomst daartoe aangewezen persoon van de oproeping van zijn ontbindingsbevoegdheid dient in kennis te stellen op een naar het nationale recht voor bewijs vatbare wijze. Hieraan wordt een zin toegevoegd die erop neerkomt dat de termijn wordt geacht te zijn in acht genomen, indien een schriftelijke kennisgeving vóór het verstrijken van de bedenktijd is verzonden (artikel 5 sub 2, slotzin). Met deze toevoeging (waarmee voor schriftelijke verklaringen ten voordele van de koper wordt afgeweken van de hoofdregel van artikel 37 lid 3 van Boek 3 dat een tot een bepaalde persoon gerichte verklaring om haar werking te hebben die persoon moet hebben bereikt) wordt beoogd, te bereiken dat bij een schriftelijke kennisgeving de termijn in ieder geval in acht is genomen, indien de kennisgeving is verzonden voordat de termijn is verstreken.

Indien het recht van een lid-staat nog andere voor bewijs vatbare wijzen kent dan een schriftelijke verklaring (zoals in Nederland een mondelinge verklaring), moet het ervoor worden gehouden dat die lid-staat niet de mogelijkheid heeft om te kiezen voor het vormvoorschrift dat de ontbindingsverklaring uitsluitend schriftelijk mag worden gedaan. Aldus zou aan het niveau van bescherming dat krachtens de richtlijn aan de koper moet worden geboden, afbreuk worden gedaan. Alsdan zou immers het gevaar dreigen dat de verkoper zich op het ontbreken van een (met inachtneming van die vorm gedane) ontbindingsverklaring zou beroepen, zelfs wanneer de koper – bij voorbeeld door getuigen zou kunnen bewijzen dat hij tijdig een mondelinge ontbindingsverklaring heeft uitgebracht. Een dergelijk resultaat is onwenselijk, nu de bedenktijd strekt tot bescherming van de koper.

Door het schrappen van het vormvereiste van schriftelijkheid geldt thans ook voor de in artikel 7.1.10A.3 en 7.1.10A.5 geregelde gevallen van ontbinding de hoofdregel van artikel 37 lid 1 van Boek 3 dat ontbindingsverklaringen in iedere vorm kunnen geschieden.

Het voorgaande laat uiteraard onverlet dat de koper met het oog op de bewijsbaarheid van zijn ontbindingsverklaring en van het tijdig uitgebracht zijn daarvan er verstandig aan doet, deze verklaring in ieder geval schriftelijk te doen en haar op zodanige wijze te verzenden dat het tijdstip van de verzending kan worden vastgesteld.

Het in artikel 5 sub 2 van de richtlijn opgenomen voorschrift dat de ontbindingsverklaring dient te geschieden «op naar het nationale recht voor bewijs vatbare wijze» vindt thans zijn equivalent in de nieuwe tweede zin van artikel 7.1.10A.3 lid 2. Het is noodzakelijk hier te verwijzen naar het recht dat volgens Nederlands internationaal privaatrecht toepasselijk is op de vraag welke verklaringswijze voor bewijs vatbaar is. Deze noodzaak vloeit voort uit artikel 14 EVO, op grond waarvan voor de beantwoording van deze vraag meerdere rechtsstelsels voor toepassing in aanmerking komen. Men zie hierover nader de nota naar aanleiding van het verslag bij de artikelen 7.1.10A.2 en 7.1.10A.3.

Onderdeel D bevat een aanscherping van artikel 7.1.10A.7 lid 2, dat strekt tot implementatie van artikel 9 van de richtlijn. Deze laatste bepaling garandeert aan de koper de richtlijnbescherming ingeval de onroerende zaak waarop de door hem gekochte time-share betrekking heeft op het grondgebied van een EU-lid-staat is gelegen. Artikel 9 is blijkens overweging 14 bij de richtlijn bedoeld om het gevaar te keren dat de toepasselijkheid op de koop van een time-share van het recht van een staat die geen lid is van de Europese Unie tot gevolg heeft dat de koper verstoken blijft van de bescherming die hij anders aan de richtlijn zou ontlenen.

De voorgestelde wijziging van artikel 7.1.10A.7 lid 2 houdt in dat aan de koper van een time-share met betrekking tot een op het grondgebied van een EU-lid-staat gelegen onroerende zaak de bescherming die hem door het recht van die staat krachtens de richtlijn is toegekend, niet kan worden onthouden, ongeacht het op de koop toepasselijke recht. Aan de bescherming door artikel 7.1.10A.7 lid 2 tegen niet-toepasselijkheid van de richtlijnbescherming onder de gelding van het recht van een derde land wordt door de gecursiveerde woorden een regel toegevoegd. Deze geeft aan van welk nationaal recht de richtlijnbescherming niet aan de koper kan worden onthouden. Deze regel is wenselijk vanuit een oogpunt van rechtszekerheid. De keus voor het recht van de lid-staat op het grondgebied waarvan de in de koop bedoelde onroerende zaak is gelegen, ligt hier voor de hand, gelet op de in het internationale privaatrecht gebruikelijke aanknoping bij dit recht in geval van overeenkomsten betreffende een zakelijk recht op of een recht tot gebruik van een onroerende zaak. Men zie artikel 4 lid 3 EVO, dat het rechtsvermoeden bevat dat een overeenkomst, voor zover deze een zakelijk recht op of een recht tot gebruik van een onroerend goed tot onderwerp heeft, het nauwst is verbonden met het land waar het onroerend goed is gelegen.

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager