

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. 1**

### **KONINKLIJKE BOODSCHAP**

Aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Wij bieden U hiernevens ter overweging aan een voorstel van wet houdende 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.

De toelichtende memorie (en bijlagen), die het Wetsvoorstel vergezelt, bevat de gronden waarop het rust.

En hiermede bevelen Wij U in Godes heilige bescherming.

's-Gravenhage, 12 oktober 1995

Beatrix

**Nr. 2**

### **VOORSTEL VAN WET**

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek dient te worden aangepast aan richtlijn nr. 94/47/EG van het Europees Parlement en van de Raad van de Europese Unie 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 (PbEG L 280);

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goed gevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

### **ARTIKEL I**

In Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt in titel 1 na afdeling 10 een nieuwe afdeling 10A ingevoegd, luidende:

S-AFE

## **Afdeling 10A. Koop van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken**

### **Artikel 7.1.10A.1**

In deze afdeling en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. koop: iedere overeenkomst en ieder samenstel van overeenkomsten met een duur van ten minste drie jaren en met de strekking dat de ene partij – de verkoper – tegen betaling van een totaalprijs aan de andere partij – de koper – een zakelijk of persoonlijk recht geeft of zich verbindt te geven tot het gebruik voor ten minste een week per jaar van een of meer tot bewoning bestemde onroerende zaken;
- b. verkoper: een verkoper als bedoeld onder a, die bij de koop handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
- c. koper: een koper als bedoeld onder a, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
- d. richtlijn: richtlijn nr. 94/47/EG van het Europees Parlement en van de Raad van de Europese Unie 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 (PbEG L 280).

### **Artikel 7.1.10A.2**

1. De koop wordt schriftelijk aangegaan. De koopakte moet ten minste de bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gegevens bevatten.
2. De in lid 1 bedoelde, tussen partijen opgemaakte, akte of een afschrift daarvan moet aan de koper worden ter hand gesteld, desverlangd tegen afgifte aan de verkoper van een gedateerd ontvangstbewijs.
3. De in lid 1 bedoelde akte moet zijn gesteld in de bij algemene maatregel van bestuur bepaalde taal of talen.

### **Artikel 7.1.10A.3**

1. Gedurende tien dagen na de terhandstelling van de akte of een afschrift daarvan overeenkomstig artikel 7.1.10A.2 lid 2 heeft de koper het recht de koop zonder opgave van redenen te ontbinden. Indien de akte niet alle bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gegevens vermeldt, wordt deze termijn verlengd met de tijd die is verstreken vanaf de terhandstelling van de akte of een afschrift daarvan totdat alle ontbrekende gegevens alsnog schriftelijk aan de koper zijn verstrekt, doch ten hoogste met drie maanden.
2. De koper oefent zijn in lid 1 bedoelde recht de overeenkomst te ontbinden uit door binnen de gestelde termijn een schriftelijke verklaring te zenden aan de verkoper of aan degene die daartoe overeenkomstig het in de algemene maatregel van bestuur bepaalde in de akte is vermeld.
3. In geval van ontbinding overeenkomstig de leden 1–2 is de koper aan de verkoper geen enkele vergoeding verschuldigd.

### **Artikel 7.1.10A.4**

De koper kan binnen de in artikel 7.1.10A.3 lid 1 bedoelde termijn niet worden verplicht tot vooruitbetaling van de prijs of een gedeelte daarvan. Binnen deze termijn gedane vooruitbetalingen gelden als onverschuldigd betaald.

### **Artikel 7.1.10A.5**

1. Ontbinding van de koop overeenkomstig artikel 7.1.10A.3 leden 1–2 brengt van rechtswege en zonder dat de koper een boete is verschuldigd de ontbinding mee van een overeenkomst die ertoe strekt dat de verkoper aan de koper ten behoeve van de voldoening van de prijs een geldsom leent.

2. In geval van ontbinding van de koop overeenkomstig artikel 7.1.10A.3 leden 1–2 heeft de koper tevens het recht een ingevolge een overeenkomst tussen de verkoper en een derde aangegane overeenkomst die ertoe strekt dat de derde aan de koper ten behoeve van de voldoening van de prijs een geldsom leent, zonder boete te ontbinden.

3. De koper oefent zijn in lid 2 bedoelde recht de overeenkomst te ontbinden uit door binnen de gestelde termijn een afschrift van zijn in artikel 7.1.10A.3 lid 2 bedoelde verklaring te zenden aan de derde of aan degene die daartoe overeenkomstig het in de algemene maatregel van bestuur bepaalde in de akte is vermeld.

4. Op de ontbinding overeenkomstig de leden 1–3 is artikel 7.1.10A.3 lid 3 van overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 7.1.10A.6**

1. De verkoper moet aan een ieder die verzoekt om inlichtingen over de onroerende zaak of zaken waarop het in artikel 7.1.10A.1 onder a bedoelde, door hem te koop aangeboden recht betrekking heeft, de volgende bescheiden ter hand stellen:

- a. een ontwerp van de in artikel 7.1.10A.2 lid 1 bedoelde akte;
- b. een schriftelijke mededeling betreffende de wijze waarop nadere inlichtingen kunnen worden verkregen.

2. In reclame voor de onroerende zaak of zaken waarop het in artikel 7.1.10A.-1 onder a bedoelde, door de verkoper te koop aangeboden recht betrekking heeft, moet worden medegedeeld dat de in het vorige lid bedoelde bescheiden verkrijgbaar zijn, alsmede waar zij verkrijgbaar zijn.

3. Tot het aanbrenge van wijzigingen in het overeenkomstig lid 1 onder a ter hand gestelde ontwerp is de verkoper slechts bevoegd met wederzijds goedvinden, dan wel indien deze wijzigingen voortvloeien uit omstandigheden buiten zijn wil.

4. De verkoper moet wijzigingen als bedoeld in lid 3 mededelen voordat de koop wordt gesloten. Bovendien moeten zij uitdrukkelijk in de in artikel 7.1.10A.2 lid 1 bedoelde akte worden vermeld.

5. De in lid 1 onder b bedoelde mededeling moet zijn gesteld in de bij algemene maatregel van bestuur bepaalde taal.

### **Artikel 7.1.10A.7**

1. Van het bij of krachtens deze afdeling bepaalde kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken.

2. Aan de koper kan, indien de in de koop bedoelde onroerende zaak op het grondgebied van een lid-staat van de Europese Unie is gelegen, de hem krachtens de richtlijn toegekende bescherming niet worden onthouden, ongeacht het recht dat de koop beheerst.

## **ARTIKEL II**

In de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt de volgende wijziging aangebracht:

Ingevoegd wordt een nieuw artikel 198 dat als volgt komt te luiden:

## **Artikel 198**

1. De artikelen 7.1.10A.1–5 en 7 van Boek 7 zijn niet van toepassing op overeenkomsten die vóór het tijdstip van het in werking treden van deze bepalingen zijn gesloten.
2. Artikel 7.1.10A.6 van Boek 7 is van toepassing vanaf het tijdstip waarop het in werking treedt.

## **ARTIKEL III**

Indien het bij koninklijke boodschap van 16 april 1993 ingediende voorstel van wet houdende Aanvulling van titel 7.1 (Koop en ruil) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek met bepalingen inzake de koop van onroerende zaken alsmede vaststelling en invoering van titel 7.12 (Aanneming van werk) (Kamerstukken II 1992/93, 23 095), tot wet wordt verheven, wordt met ingang van het tijdstip waarop die wet in werking treedt, dan wel indien deze wet op een later tijdstip in werking treedt, met ingang van dat latere tijdstip, het Burgerlijk Wetboek als volgt gewijzigd:

In Boek 7 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

### **A**

Aan lid 5 van artikel 2 wordt een zin toegevoegd, luidende: Zij zijn evenmin van toepassing op een koop als bedoeld in artikel 7.1.10A.1 onder a.

### **B**

Na artikel 26 lid 4 wordt een nieuw lid ingevoegd, luidende:  
5. De leden 3–4 zijn niet van toepassing op een koop als bedoeld in artikel 7.1.10A.1 onder a.

Lid 5 wordt vernummerd tot lid 6.

## **ARTIKEL IV**

Indien het bij koninklijke boodschap van 16 april 1993 ingediende voorstel van wet houdende Aanvulling van titel 7.1 (Koop en ruil) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek met bepalingen inzake de koop van onroerende zaken alsmede vaststelling en invoering van titel 7.12 (Aanneming van werk) (Kamerstukken II 1992/93, 23 095), tot wet wordt verheven, wordt met ingang van het tijdstip waarop die wet in werking treedt, dan wel indien deze wet op een later tijdstip in werking treedt, met ingang van dat latere tijdstip, de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek als volgt gewijzigd:

In artikel 197 worden de woorden «De artikelen 2, 3, 8 en 26 leden 3 en 4» vervangen door: De artikelen 2, 3, 8 en 26 leden 3–5.

## **ARTIKEL V**

1. Onze Minister van Justitie stelt de nummering van de bij deze wet vastgestelde afdeling en van de in die afdeling opgenomen artikelen opnieuw vast en brengt de in de wet en de op grond van deze wet vastgestelde algemene maatregel van bestuur voorkomende aanhalingen

van die afdeling en artikelen met de nieuwe nummering in overeenstemming.

2. Hij draagt zorg dat de overeenkomstig lid 1 bijgewerkte tekst van de afdeling in het Staatsblad wordt geplaatst.

#### **ARTIKEL VI**

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Justitie,