

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. 3**

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

#### **ALGEMEEN**

1. Het onderhavige wetsvoorstel strekt tot uitvoering van de op 26 oktober 1994 te Straatsburg tot stand gekomen richtlijn nr. 94/47/EG van het Europees Parlement en van de Raad van de Europese Unie 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).

Deze richtlijn heeft blijkens overweging 2 tot doel een minimale basis van gemeenschappelijke regels te creëren die het mogelijk maakt, de goede werking van de interne markt en zodoende de bescherming van verkrijgers van rechten van deeltijds gebruik van onroerende goederen te garanderen. De instrumenten die in de richtlijn ter bereiking van genoemde doeleinden zijn gehanteerd, liggen op het terrein van het overeenkomstenrecht. Het betreft hier verplichtingen tot het verstrekken van informatie voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst en in de overeenkomst zelf, bedenktijden met daaraan gekoppelde rechten tot beëindiging van de overeenkomst en een verbod van vooruitbetaling.

Een richtlijn werd wenselijk geacht met het oog op de volgende omstandigheden (men vergelijk de toelichting op het gemeenschappelijk standpunt van de Raad, PbEG 1994, C 137/47).

In de eerste plaats is aangenomen dat overeenkomsten betreffende rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken veelal een grensoverschrijdend karakter hebben. In de tweede plaats lopen de bestaande wetgevingen van de lid-staten van de Europese Unie ten aanzien van overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van gebruik in deeltijd van onroerende zaken uiteen.

Volgens overweging 1 bij de richtlijn wordt hierdoor de werking van de interne markt belemmerd. In de derde plaats is ervan uitgegaan dat er in de praktijk verkopers van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken zijn, die agressieve verkooptechnieken hanteren.

Het oorspronkelijke voorstel voor de richtlijn werd door de Europese Commissie ingediend op 2 juli 1992 (PbEG 1992, C 222). Onder meer in de memorie van toelichting (p. 7, punt 5) bij het bij de Tweede Kamer aanhangige wetsvoorstel 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, hierna aan te halen als: wetsvoorstel 23 095) is hierover aan de Tweede Kamer informatie verschaft. De beraadslagingen in Raadsverband en de adviezen van het Europees Parlement en van het Economisch en Sociaal Comité over het voorstel leidden tot de indiening van een gewijzigd voorstel door de Commissie op 7 oktober 1993 (PbEG 1993, C 299). Op 4 maart 1994 bereikte de Raad vervolgens een gemeenschappelijk standpunt, dat met een daarbij behorende toelichting is gepubliceerd in PbEG 1994, C 137. Nadien is de tekst van het gemeenschappelijk standpunt nog op enkele punten gewijzigd in de zogenoemde codecisieprocedure tussen de Raad en het Europees Parlement als bedoeld in artikel 189B van het EG-Verdrag.

Het Nederlandse standpunt ten aanzien van het richtlijnvoorstel is volgens de reguliere besluitvormingskaders in interdepartementaal overleg totstandgekomen. Bij de bepaling van het Nederlandse standpunt is mede betrokken het op verzoek van de toenmalige staatssecretarissen van Justitie en Economische Zaken door de Commissie voor Consumentenaangelegenheden van de Sociaal-Economische Raad op 5 februari 1993 uitgebrachte advies over het oorspronkelijke richtlijnvoorstel van de Europese Commissie.

2. De huidige Nederlandse wetgeving voldoet niet aan hetgeen de richtlijn eist en dient derhalve te worden aangepast. Wel bevat het hierboven in punt 1 genoemde voorstel van wet enige regels die mede gelden voor de overeenkomsten waarop de richtlijn ziet. Ook deze regels, opgenomen in de artikelen 2 en 26 leden 3 en 4 van Boek 7, voldoen niet aan hetgeen de richtlijn verlangt. Genoemde artikelen zijn in artikel III van het onderhavige wetsvoorstel buiten toepassing verklaard ten aanzien van de overeenkomsten die vallen onder de in dit wetsvoorstel opgenomen afdeling 7.1.10A inzake de koop van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken.

Dit is mede geschied omdat vanuit een oogpunt van overzichtelijkheid van wetgeving het bij elkaar plaatsen van de in dit geval nodige wettelijke implementatiebepalingen het meest wenselijk is.

De in de richtlijn vervatte regels liggen, zoals gezegd, op het gebied van het overeenkomstenrecht en dienen daarom in beginsel in het BW te worden opgenomen.

Gekozen is voor plaatsing in Boek 7, titel 1 (Koop en ruil), nu overeenkomsten die strekken tot verkrijging van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken in de praktijk vrijwel steeds, zo niet altijd, koopovereenkomsten zullen zijn. Mocht in een bepaald geval sprake zijn van ruil, dan biedt artikel 50 van Boek 7 uitkomst met het voorschrift dat de bepalingen betreffende koop overeenkomstige toepassing vinden op ruil.

Een uitzondering op de plaatsing van de implementatieregeling in het BW dient te worden gemaakt ten aanzien van de in artikel 4 van de richtlijn geformuleerde verplichtingen betreffende de talen waarin stukken moeten zijn gesteld en ten aanzien van de in de bijlage bij de richtlijn geplaatste voorschriften omtrent de gegevens die aan de koper van een recht van gebruik in deeltijd van onroerende zaken (hierna ook «time-share» te noemen) dienen te worden verstrekt. Deze – gedetailleerde – voorschriften lenen zich er minder goed voor om in het Burgerlijk Wetboek zelf te worden vastgelegd en zullen daarom in een algemene maatregel van bestuur worden opgenomen. De artikelen 7.1.10A.2 leden 1 en 3, 7.1.10A.3 lid 2, 7.1.10A.5 lid 3 en 7.1.10A.6 lid 5 bevatten de delegatiebepaling. Het voorontwerp van de algemene maatregel van bestuur is als bijlage II bij deze memorie opgenomen.

Overeenkomstig aanwijzing 337 van de Aanwijzingen voor de regelgeving en de toelichting daarop zijn in wetsvoorstel en ontwerp-amvb in beginsel geen andere regels opgenomen dan de voor de implementatie

van de richtlijn noodzakelijke. Wel is, waar mogelijk, getracht om een zo goed mogelijke inpassing in het (nieuwe) BW te bewerkstelligen, alsmede om het wetsvoorstel eenvoudiger in te richten dan de richtlijn. Zo is op onderdelen de terminologie van genoemd wetsvoorstel 23 095 betreffende onder meer de koop van onroerende zaken gevolgd.

Daarbij is mede gebruik gemaakt van de door artikel 11 van de richtlijn geboden gelegenheid tot het vaststellen van voorschriften die de koper verdergaand beschermen dan krachtens de richtlijn het geval zou zijn. In de als bijlage I bij deze toelichting gevoegde transponeringstabel is aangegeven waar de diverse bepalingen uit de richtlijn (voor zover deze althans implementatie behoeven) in het voorstel van wet en/of de ontwerp-amvb zijn terug te vinden.

Zoals in de titel van de richtlijn reeds tot uitdrukking komt, regelt de richtlijn slechts enkele aspecten van de koop van time-shares (deze koop wordt hierna ook wel «time-share-overeenkomst» genoemd). Voor het overige blijven de lid-staten in beginsel bevoegd (men zie overwegingen 2-4, artikel 1 en de toelichting op het gemeenschappelijk standpunt van de Raad, PbEG 1994, C 137/48). Het gaat hierbij vooral om het rechtskarakter van de rechten tot gebruik in deeltijd van onroerende zaken en om de andere niet door de richtlijn geregelde aspecten van de koop van een time-share. Hierop is derhalve het in de lid-staten thans of in de toekomst bestaande recht van toepassing. Men denke, voor het geval dat op de koop van een time-share Nederlands recht toepasselijk is, bij voorbeeld aan de regels ten aanzien van misleidende reclame, algemene voorwaarden, wanprestatie, schadevergoeding en de huurkoop van onroerende zaken. Zo zal het niet aan de koper verschaffen van de op grond van de artikelen 7.1.10A.2 lid 3 en 7.1.10A.6 lid 5 jo. artikel 2 van de ontwerp-amvb vereiste taalversie(s) een tekortkoming in de nakoming van een verbintenis als bedoeld in de artikelen 74 en volgende van Boek 6 opleveren, hetgeen de mogelijkheid opent van toepassing van de in deze en andere artikelen geregelde gevolgen van zo'n tekortkoming. De in titel 7.1 opgenomen regels betreffende koop zijn van toepassing voor zover dit in overeenstemming is met de aard van het recht tot gebruik van een onroerende zaak in deeltijd (artikel 47 van Boek 7). Indien de koop van een time-share kan worden aangemerkt als de koop van een registergoed, zal de mogelijkheid tot inschrijving van de koop in de openbare registers bestaan, indien artikel 3 van Boek 7 als voorgesteld in wetsvoorstel 23 095 tot wet zal zijn verheven.

Men vergelijkte bij het voorgaande ook artikel 5 sub 1, aanhef, van de richtlijn.

3. Aan de bescherming van de koper van een time-share is in de richtlijn als volgt vorm gegeven. De in de richtlijn gehanteerde begrippen zijn omschreven in artikel 2 (artikel 1 is een inleidende bepaling, die doel en toepassingsgebied van de richtlijn betreft). In deze bepaling worden de volgende hoofdbestanddelen van de door de richtlijn bestreken overeenkomsten genoemd:

- a. zij betreffen de verkrijging van een gebruiksrecht ten aanzien van een onroerende zaak;
- b. dit recht kan worden uitgeoefend gedurende een jaarlijkse periode van ten minste één week;
- c. de verkrijger betaalt voor dit recht een bepaalde totaalprijs, en
- d. de overeenkomst heeft een looptijd van ten minste drie jaren.

Voorts wordt blijkens artikel 2 in de richtlijn onder «vervreemder» verstaan een natuurlijke of rechtspersoon die handelt in de uitoefening van een beroep en onder «verkrijger» een natuurlijk persoon die handelt voor doeleinden die geacht kunnen worden niet binnen het kader van zijn beroepsuitoefening te liggen. Deze begripsomschrijvingen zijn terug te vinden in artikel 7.1.10A.1. Vervreemder en verkrijger worden in het wetsvoorstel aangeduid als respectievelijk verkoper en koper omdat, zoals

hierboven in punt 2 reeds werd opgemerkt, het type overeenkomst waarop de richtlijn ziet in de praktijk vrijwel steeds, zo niet altijd, een koopovereenkomst zal zijn.

Artikel 3 van de richtlijn, uitgevoerd in artikel 7.1.10A.6, ziet op de verschaffing van informatie aan aspirant-kopers van time-shares. Aan hen dient op hun verzoek een informatiedocument te worden overhandigd waarin de meeste in de bijlage bij de richtlijn vermelde gegevens moeten zijn opgenomen, alsmede inlichtingen omtrent de wijze van verkrijgbaarheid van nadere informatie. De in het informatiedocument op te nemen informatie maakt onderdeel uit van de eventueel te sluiten overeenkomst.

Het naderhand wijzigen van deze informatie door de verkoper wordt aan banden gelegd: wijzigingen in deze informatie mogen behoudens een uitdrukkelijk akkoord tussen partijen slechts voortvloeien uit omstandigheden buiten de wil van de verkoper, moeten vóór het sluiten van de overeenkomst aan de koper worden medegedeeld en moeten tevens uitdrukkelijk in de overeenkomst worden vermeld. Ook dient de verkoper in reclame voor de onroerende zaak gegevens over de verkrijgbaarheid van het informatiedocument op te nemen. De artikelen 4-6 vormen de kern van de richtlijn. Op grond van artikel 4 moeten de lid-staten eisen dat de – schriftelijk op te maken – overeenkomst ten minste de in de bijlage bij de richtlijn opgenomen gegevens bevat. In het artikel worden voorts gedetailleerde regels gegeven omtrent de talen waarin de overeenkomst en het in artikel 3 van de richtlijn bedoelde informatiedocument moeten zijn gesteld. Artikel 4 is uitgevoerd in artikel 7.1.10A.2 en in de artikelen 1 en 2 van de ontwerp-amvb.

Artikel 5 geeft een complexe regeling van vier in de wetgeving van de lid-staten ten behoeve van de koper van een time-share op te nemen bedenktijden en de daarbinnen uit te oefenen rechten tot beëindiging van de koopovereenkomst. Het artikel bevat voorts enige regels betreffende de wijze van uitoefening van de diverse ontbindingsrechten en betreffende de verschuldigdheid van kosten door de koper bij uitoefening van deze rechten. In artikel 7.1.10A.3 is een en ander verwerkt.

De derde centrale bepaling in de richtlijn is artikel 6. Het schrijft de lid-staten voor dat zij in hun wetgeving een verbod van vooruitbetaling vóór het einde van de onder a hierboven bedoelde termijn opnemen. Artikel 7.1.10A.4 geeft uitvoering aan het voorschrift van artikel 6.

Overeenkomsten die de koper met de verkoper of een derde heeft gesloten ter financiering van de aanschaf van een time-share moeten – zonder verbeurte van een boete – op dezelfde voet als de time-share-overeenkomst zelf ongedaan kunnen worden gemaakt op grond van artikel 7 van de richtlijn. In artikel 7.1.10A.5 is deze bepaling verwerkt.

Uit artikel 8 van de richtlijn volgt dat de koper onder de in het nationale recht geldende voorwaarden niet wordt gebonden door bedingen die erop neerkomen dat de aan de koper op grond van de richtlijn toekomende bescherming wordt verkort.

Artikel 9 van de richtlijn houdt in dat ongeacht het toepasselijke recht aan de koper niet de «richtlijnbescherming» wordt onthouden ingeval de onroerende zaak (waarop de overeenkomst betrekking heeft) op het grondgebied van een lid-staat is gelegen.

Met deze regels correspondeert artikel 7.1.10A.7, respectievelijk lid 1 en lid 2, van het wetsvoorstel. Welke gevolgen niet-nakoming van de richtlijn heeft, moet op grond van artikel 10 van de richtlijn door de lid-staten in hun wetgeving worden bepaald. In beginsel volstaan hier de algemene regels van het vermogensrecht. Men zie het hierboven in punt 2 hieromtrent opgemerkte. Daarnaast bevat ook afdeling 7.1.10A, ten dele in navolging van de richtlijn, enkele voorzieningen voor het geval van niet-nakoming van de in deze afdeling ter uitvoering van de richtlijn opgenomen regels. Uit artikel 7.1.10A.3 volgt dat de daar geregelde

bedenktijd van de koper niet kan aanvangen dan nadat de verkoper hem (een afschrift van) de koopakte heeft ter hand gesteld.

Artikel 7.1.10A.3 lid 1 voorziet in verlenging van de bedenktijd van de koper voor het geval dat de koopakte niet alle vereiste gegevens bevat. Op grond van artikel 7.1.10A.4 gelden binnen de (verlengde) bedenktijd door de koper gedane vooruitbetalingen als onverschuldigd betaald.

Artikel 11 van de richtlijn brengt tot uitdrukking dat de richtlijn een minimumkarakter heeft in die zin dat het de lid-staten vrijstaat om voorschriften te handhaven dan wel te creëren die de koper van een time-share een verdergaande bescherming geven dan de richtlijn van de lid-staten vergt.

Zoals hierboven in punt 2 reeds is opgemerkt, is op een aantal plaatsen in het onderhavige wetsvoorstel van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In de toelichting bij de desbetreffende artikelen wordt hierop nader ingegaan.

De artikelen 12 en 13 van de richtlijn bevatten de gebruikelijke slotbepalingen en behoeven geen implementatie. Hier heeft slechts vermelding de eerste alinea van artikel 12, waarin is bepaald dat de aan de lid-staten ter beschikking staande termijn voor de implementatie dertig maanden bedraagt, te rekenen vanaf de plaatsing van de richtlijn in het Publikatieblad. Daar deze plaatsing geschiedde op 29 oktober 1994, verstrijkt de implementatietermijn op 29 april 1997.

Zoals hierboven reeds is opgemerkt, zal de bijlage bij de richtlijn worden verwerkt in een amvb, waarvan een ontwerp als bijlage 11 bij deze memorie is gevoegd.

## **ARTIKELEN**

### **ARTIKEL I**

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

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

De in de onderdelen a–c opgenomen begripsomschrijvingen vormen een zakelijke weergave van respectievelijk het eerste, derde en vierde gedachtenstreepje van artikel 2 van de richtlijn. Bij de omschrijving in onderdeel a van het in afdeling 7.1.10A gehanteerde begrip «koop» is, evenals in artikel 2, eerste gedachtenstreepje, van de richtlijn, gepoogd de sterk uiteenlopende vormen te bestrijken van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken zoals die in de praktijk worden verkocht.

Men zie hierover ten aanzien van de richtlijn overweging 3 en de toelichting van de Raad op zijn gemeenschappelijk standpunt, PbEG 1994, C 137/48. Met de woorden «iedere overeenkomst en ieder samenstel van overeenkomsten» wordt beoogd, tot uitdrukking te brengen dat behalve één enkele overeenkomst ook meerdere overeenkomsten die te zamen één transactie opleveren onder de regeling vallen, indien zij maar te zamen voldoen aan de daar gestelde eisen. De woorden «met de strekking dat» zijn bedoeld om ook die overeenkomsten onder het toepassingsgebied van afdeling 7.1.10A te brengen die daaronder wellicht niet zouden worden gebracht, indien alleen op hun inhoud zou worden afgegaan. De strekking van de overeenkomst wordt bepaald door de ook voor anderen te voorziene gevolgen en kenbare motieven van de overeenkomst (men zie Parl. Gesch. Boek 3, p. 190). Beide hierboven geciteerde zinsneden zijn ontleend aan artikel 1 onder a van de Wet op het consumentenkrediet en zijn bedoeld om ontduiking van afdeling 7.1.10A tegen te gaan.

De begripsomschrijvingen in de richtlijn en in het wetsvoorstel houden

rekening met de omstandigheid dat een overeenkomst op directe en op indirecte wijze kan strekken tot het verwerven van een recht van gebruik in deeltijd van onroerende zaken. In het eerste geval verwerft de koper bij voorbeeld een zakelijk gebruiksrecht. In het tweede geval verwerft de koper bij voorbeeld een aandeel in een gemeenschap of een lidmaatschapsrecht van een vereniging. Bij deze laatste vormen heeft de koper in zijn hoedanigheid van deelgenoot resp. lid het recht om een onroerende zaak op deeltijd-basis te gebruiken. Het is met het oog op gevallen als deze dat ook de strekking van de overeenkomst is opgenomen als element van de omschrijving in artikel 7.1.10A.1 onder a. Er is voor gekozen om niet naast of in plaats van dit element de in artikel 2 lid 3 van Boek 7, als voorgesteld in wetsvoorstel 23 095, mede ter aanduiding van time-shares gebezigde termen «deelnemings- of lidmaatschapsrechten» met name in de omschrijving te noemen. Zulks zou deze omschrijving compliceren en zou bovendien ongewenste a contrario-redeneringen in de hand kunnen werken.

Vervolgens wordt in de omschrijving van het begrip «koop» gesproken van de betaling van een totaalprijs (over vooruitbetaling daarvan zie men artikel 7.1.10A.4). De term «totaalprijs» in de omschrijving van de richtlijn lijkt te zijn bedoeld om huurovereenkomsten buiten het toepassingsgebied van de richtlijn te houden (men zie in dit verband overweging 5 bij de richtlijn). In geval van huur is geen «totaalprijs» verschuldigd, maar één die gebonden is aan het gebruik en dus geen vast «totaal» bereikt.

In plaats van het in de richtlijn gebezigde begrip «onroerend goed» wordt in het wetsvoorstel de in het BW gehanteerde term «onroerende zaak» gebruikt. De begripsomschrijvingen in de artikelen 2 en 3 van Boek 3 maken de in artikel 2, tweede gedachtenstreepje, gegeven omschrijving van «onroerend goed» grotendeels overbodig. Het in de richtlijn genoemde element «voor bewoning bestemd» is in onderdeel a van artikel 7.1.10A.1 verwerkt.

De woorden «(een zakelijk recht of enig ander recht (...)) ontstaat, wordt overgedragen of het voorwerp uitmaakt van een verbintenis tot overdracht» uit artikel 2 van de richtlijn vinden in onderdeel a hun equivalent in de woorden «geeft of zich verbindt te geven.» De term «geven» is ontleend aan artikel 1 van Boek 7, waarin de koop in het algemeen wordt omschreven. De woorden «wordt overgedragen» kunnen achterwege blijven, omdat deze kennelijk zien op rechtsstelsels als het Franse, waarin anders dan in het Nederlandse recht de koopovereenkomst tevens de overdracht bewerkstelligt. In de onderdelen b en c (omschrijving van respectievelijk «verkoper» en «koper») is aansluiting gezocht bij artikel 5 lid 1 van Boek 7.

Onderdeel d (omschrijving van «richtlijn») is noodzakelijk, omdat in artikel 7.1.10A.7 lid 2 diende te worden gesproken van de «krachtens de richtlijn toegekende bescherming» (men zie de toelichting bij dit artikel).

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

Deze bepaling betreft de vier vereisten waaraan bij het sluiten van de koopovereenkomst moet worden voldaan. In de eerste plaats wordt een bepaalde vorm voorgeschreven, namelijk de schriftelijke. In de tweede plaats worden aan de inhoud van de overeenkomst eisen gesteld. Dit is geschied door de bepaling dat de overeenkomst ten minste de bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gegevens moet bevatten (lid 1).

In de derde plaats wordt terhandstelling van (een afschrift van) de, tussen partijen opgemaakte, koopakte aan de koper verlangd (lid 2). Ten slotte dient de overeenkomst in één of meer bepaalde talen te zijn gesteld; ook dit zal worden uitgewerkt in de amvb (lid 3).

Het vormvereiste van schriftelijkheid wordt, mede ten aanzien van time-share-overeenkomsten, ook gesteld in wetsvoorstel 23 095. Ter wille

van de overzichtelijkheid van de implementatiewetgeving wordt de desbetreffende bepaling in artikel III van het onderhavige wetsvoorstel evenwel buiten toepassing verklaard (men zie nader de toelichting bij artikel III). De geëiste schriftelijke vorm strekt in de eerste plaats tot bescherming van het belang van de koper, die zich aan de hand van de akte tijdens de hem op grond van artikel 7.1.10A.3 ter beschikking staande bedenktijd kan beraden en deskundig advies kan inwinnen. Bedoeld vereiste dient echter ook andere belangen. Men denke bij voorbeeld aan de algemene belangen van de rechtszekerheid en van het voorkomen van geschillen.

Overeenkomstig de hoofdregel van artikel 39 van Boek 3 is de sanctie op het niet voldoen aan het vormvereiste dan ook nietigheid.

Artikel 7.1.10A.2 beslaat een ruimer gebied dan alleen de koop van onroerende zaken, waarvoor in wetsvoorstel 23 995 (artikel 2 van Boek 7) reeds bepaalde vormvoorschriften zijn voorzien. Tegen een zekere overlapping bestaat geen bezwaar. De uit de richtlijn voortvloeiende eisen ten aanzien van de inhoud van de koopakte, en de taal of talen waar deze ter beschikking van de koper wordt gesteld, zijn bedoeld ter bescherming van de koper. De ratio van de bedenktijd is immers dat de koper zich in die tijd, al dan niet met deskundige hulp, een juist en volledig beeld kan verschaffen van met name de rechten en verplichtingen die over en weer uit de gesloten overeenkomst voortvloeien. Hiervoor is bij de koop van een time-share te meer reden gelet op «de bijzondere kenmerken van systemen voor deeltijds gebruik van onroerende goederen» (overweging 8 bij de richtlijn), waaronder de vorm waarin het recht van gebruik in deeltijd van onroerende zaken is gegoten.

Ook de met gebruikmaking van de «minimumclausule» (artikel II) van de richtlijn in artikel 7.1.10A.2 lid 2 opgenomen verplichting tot terhandstelling van de koopakte aan de koper (lid 2) strekt tot bescherming van de koper. Zij is ontleend aan wetsvoorstel 23 095 (artikel 2 lid 2 van Boek 7). Bedoelde verplichting dient de effectiviteit van de in artikel 7.1.10A.3 geregelde bedenktijd van de koper. In de richtlijn wordt de aanvang van de bedenktijd gelegd bij het moment van ondertekening van de overeenkomst. Hierdoor blijft de mogelijkheid open dat de koper eerst in de loop van de bedenktijd of zelfs pas na afloop daarvan daadwerkelijk de beschikking krijgt over de koopakte. Zulks is uiteraard met het oog op de zoëven omschreven ratio van de bedenktijd niet wenselijk. Verzekerd moet derhalve zijn dat de bedenktijd niet eerder kan gaan lopen dan vanaf het tijdstip dat de koper daadwerkelijk de beschikking heeft over (een afschrift van) de koopakte. Lid 2 bevat de met het oog hierop noodzakelijke regel. Behalve de daadwerkelijke overhandiging van de koopakte aan de koper kan bij terhandstelling ook worden gedacht aan toezending van de akte. Met de woorden «tussen partijen opgemaakte» wordt tot uitdrukking gebracht dat de aan de koper ter hand gestelde koopakte door of namens beide partijen moet zijn ondertekend. Is aan deze eis niet voldaan, dan is de overeenkomst nietig (men zie het hiervóór over de sanctie op het vormvereiste van lid I opgemerkte).

In artikel 7.1.10A.2 wordt, evenals in andere ter bescherming van de koper in het wetsvoorstel opgenomen bepalingen, het werkwoord «moeten» gebruikt. Hiermee is aangesloten bij de terminologie van de Boeken 3 e.v. van het BW. In deze Boeken wordt het werkwoord «moeten» gebezigd, indien daarin een verplichting is vervat, waarvan het vorderen van nakoming denkbaar is. Aanwijzing 53 van de Aanwijzingen voor de regelgeving, welke bij de totstandkoming van genoemde Boeken nog niet bestond, is met dit woordgebruik niet onvereenigbaar.

Gelet op de aard van de gegevens die in de overeenkomst moeten worden opgenomen, ligt het voor de hand dat de hier bedoelde verplichting op de verkoper rust.

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

1. De richtlijn bevat in artikel 5 ten behoeve van de koper van een time-share vier verschillende bedenktijden met bijbehorende mogelijkheden tot beëindiging van de overeenkomst. Overweging 11 bij de richtlijn noemt als achterliggende motieven voor deze bedenktijden dat de onroerende zaak dikwijls in een ander land is gelegen dan dat waar de verkrijger woont en aan een andere wetgeving dan de zijne is onderworpen. De vier in de richtlijn geregelde bedenktijden zijn de volgende:

- a. één van tien dagen vanaf de ondertekening door partijen van de koopovereenkomst (artikel 5 sub 1, eerste gedachtenstreepje);
- b. één van drie maanden vanaf bedoelde ondertekening ingeval de overeenkomst bij de ondertekening niet alle vereiste gegevens bevat (artikel 5 sub 1, tweede gedachtenstreepje, eerste volzin);
- c. één van tien dagen vanaf het moment dat binnen genoemde drie maanden-termijn alsnog alle vereiste gegevens worden verstrekt (artikel 5 sub 1, tweede gedachtenstreepje, tweede volzin, en
- d. één van tien dagen vanaf het verstrijken van genoemde drie maanden-termijn, indien binnen deze termijn niet alle vereiste gegevens zijn verstrekt (artikel 5 sub 1, derde gedachtenstreepje).

Deze in artikel 5 sub 1 van de richtlijn opgenomen bedenktijden zijn verwerkt in artikel 7.1.10A.3 lid 1. De eerste zin van lid 1 correspondeert met het in artikel 5 sub 1, eerste gedachtenstreepje, van de richtlijn bepaalde: gedurende een bedenktijd van tien dagen na de (in artikel 7.1.10A.2 lid 2 voorgeschreven) terhandstelling van de koopakte aan de koper komt aan deze het recht toe de overeenkomst te ontbinden. Hij behoeft voor die ontbinding aan de verkoper geen redenen op te geven.

De termijn begint te lopen op de dag die op die van de terhandstelling volgt.

In geval van toezending van de koopakte vangt de bedenktijd aan bij de ontvangst van de akte door de koper. Het bepaalde in de Algemene Termijnenwet (ATW) is op de termijn van toepassing. Indien de tiende dag een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is, wordt de termijn verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is (artikel 1 ATW; men vergelijk artikel 5 lid 1, eerste gedachtenstreepje, slotzin, van de richtlijn). Wordt bijvoorbeeld op een woensdag de koopakte aan de koper ter hand gesteld, dan zal de termijn niet eindigen op de tiende dag daarna (een zaterdag), maar – in beginsel – op de daaropvolgende maandag.

In artikel 5 lid 1, eerste gedachtenstreepje, wordt gesproken van «de ondertekening door beide partijen van een bindende voorlopige overeenkomst». Deze zinsnede is met overgenomen. Voor het Nederlandse recht bestaat aan de mogelijkheid, eventuele voorovereenkomsten te ontbinden, geen behoefte naast het recht tot ontbinding van de time-share-overeenkomst zelf. Overigens geldt op grond van artikel 226 van Boek 6 voor eventuele voorovereenkomsten wel het in artikel 7.1.10A.2 lid 1 opgenomen vormvereiste van schriftelijkheid.

2. Denkbaar is dat de aan de koper ter hand gestelde koopakte niet alle bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gegevens inhoudt. De verkoper is dan niet de hem in artikel 7.1.10A.2 lid 1, tweede zin, opgelegde verplichting nagekomen.

De op deze situatie betrekking hebbende en hierboven in punt 1 onder b–d weergegeven regels uit de richtlijn zijn samengebracht in artikel 7.1.10A.3 lid 1, tweede zin.

De bedenktijd van tien dagen vanaf de terhandstelling van (een afschrift van) de koopakte aan de koper conform artikel 7.1.10A.2 lid 2, die de koper op grond van de eerste zin van artikel 7.1.10A.3 lid 1 heeft, wordt verlengd met de tijd die is verlopen tussen bedoelde terhandstelling en de verstrekking van de ontbrekende gegevens, indien deze plaatsvindt. Deze



verlenging van de bedenktijd bedraagt maximaal drie maanden. Aldus wordt niet alleen bereikt dat de koper nog binnen tien dagen na de schriftelijke verstrekking van de ontbrekende gegevens de koop kan ontbinden, maar ook dat hij zulks kan doen gedurende in totaal tien dagen en drie maanden na de terhandstelling van de koopakte in het geval dat de verstrekking van de ontbrekende gegevens niet geschiedt. Worden de aanvankelijk ontbrekende gegevens later alsnog verstrekt en maakt de koper geen gebruik van zijn ontbindingsbevoegdheid, dan moet ervan worden uitgegaan dat ook de alsnog verstrekte gegevens deel uitmaken van de overeenkomst.

Op de conform de tweede zin van lid I verlengde termijn is uiteraard ook het bepaalde in de ATW van toepassing (men zie artikel 4 onder a ATW).

3. Op enkele punten is de richtlijn met het oog op de Nederlandse terminologie of praktijk in gepreciseerde vorm overgenomen, of is gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de «minimumclausule» van artikel 11 van de richtlijn biedt tot het bieden van een verdergaande bescherming aan de koper dan de richtlijn biedt. Als tijdstip waarop de bedenktijd aanvangt is in artikel 7.1.10A.3 gekozen voor het moment van de terhandstelling van de koopakte aan de koper in plaats van het moment van de ondertekening van de koopakte door partijen (artikel 5 richtlijn). In de toelichting bij artikel 7.1.10A.2 is hierop reeds ingegaan.

In artikel 5 sub 1, eerste gedachtenstreepje, van de richtlijn wordt het beëindigingsrecht van de koper binnen zijn bedenktijd omschreven als een recht om «uit de overeenkomst terug te treden». Het beëindigingsrecht van de koper binnen een bedenktijd is in artikel 2 lid 2 van Boek 7 zoals voorgesteld in wetsvoorstel 23 095 vormgegeven als een recht om de overeenkomst te ontbinden. Nu de richtlijn daaraan niet in de weg staat, ligt aansluiting in het onderhavige wetsvoorstel bij de terminologie van genoemd artikel 2 lid 2 het meest voor de hand. Zulks is in artikel 7.1.10A.3 dan ook geschied.

In artikel 5, tweede gedachtenstreepje, eerste volzin, van de richtlijn wordt gesproken van het recht om de overeenkomst te «verbreken» in plaats van het recht om daaruit terug te treden (idem, eerste gedachtenstreepje). Deze terminologie is ingegeven door de wens, een onderscheid te maken tussen de kortdurende beëindigingsbevoegdheid van de koper in het geval dat de koopakte wel alle gegevens bevat die daarin krachtens de richtlijn moeten zijn opgenomen, en de langer durende beëindigingsbevoegdheid in het geval dat de koopakte niet alle bedoelde gegevens bevat (men zie de toelichting op het gemeenschappelijk standpunt van de Raad, PbEG 1994, C 137/49).

In artikel 7.1.10A.3 is ook voor deze laatste situatie de term «ontbinden» gebruikt. Het bezigen van een andere term voor in wezen dezelfde rechtsfiguur zou tot het misverstand kunnen leiden dat de rechtsgevolgen van de beëindiging op grond van de tweede zin van lid 1 (met name, analoog aan artikel 271 van Boek 6, bevrijding van partijen van de door de ontbinding getroffen verbintenissen en de verplichting tot ongedaanmaking van reeds ontvangen prestaties) andere zouden zijn dan die van de beëindiging op grond van de eerste zin van lid 1. In lid 1, tweede zin, is duidelijk tot uitdrukking gebracht dat de verlenging van de tijd gedurende welke de koper de koop kan ontbinden alleen geldt in de situatie dat de verkoper niet (volledig) heeft voldaan aan zijn verplichting de koper te informeren.

Een volgend verschil bestaat hieruit dat in artikel 7.1.10A.3 lid 1 niet, zoals in artikel 5 lid 1, tweede gedachtenstreepje, van de richtlijn, slechts het ontbreken van sommige, nader aangeduide, gegevens in de koopakte de koper recht geeft op beëindiging van de overeenkomst gedurende drie maanden na de terhandstelling van de koopakte. Op grond van artikel 7.1.10A.3 heeft de koper deze langere bedenktijd, indien de koopakte niet alle in de amvb omschreven gegevens bevat. Deze regel geeft aan de

koper een verdergaande bescherming dan artikel 5 van de richtlijn doet en is tevens eenvoudiger dan deze ook overigens reeds complexe bepaling.

Bovendien kan een zekere mate van willekeur niet worden ontzegd aan het in artikel 5 van de richtlijn gemaakte onderscheid tussen gegevens die de verkoper wel en gegevens die hij niet «straffeloos» in de koopakte achterwege kan laten.

Behalve in het voor inkorting van de met maximaal drie maanden verlengde bedenktijd gestelde vereiste dat alle ontbrekende gegevens aan de koper moeten worden verstrekt, verschilt artikel 7.1.10A.3 lid 1 van de richtlijn in het vereiste dat deze gegevens schriftelijk aan de koper moeten worden verstrekt. Dit wordt in de richtlijn niet bepaald, maar het ligt geheel in het verlengde van de door de richtlijn wel geëiste schriftelijke vorm van de koopovereenkomst.

4. Het stelsel van artikel 7.1.10A.3 lid 1 kan met behulp van de volgende voorbeelden worden verduidelijkt.

Eenvoudigheidshalve wordt in deze voorbeelden ervan uitgegaan dat de termijnen niet eindigen op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

Voorbeeld 1: verlenging tien dagen-termijn met drie maanden. Op 20 juni wordt een time-share-overeenkomst gesloten waarop Nederlands recht toepasselijk is en die onder afdeling 7.1.10A valt. De aan de koper eveneens op 20 juni ter hand gestelde koopakte bevat niet alle in de amvb omschreven gegevens. Schriftelijke verstrekking aan de koper van alle ontbrekende gegevens blijft uit. De koper staat dan ter beschikking een bedenktijd van tien dagen (lid 1, eerste zin) verlengd met drie maanden (lid 1, tweede zin), dus van 20 juni tot en met 30 september.

Voorbeeld 2: verkorting termijn van tien dagen en drie maanden door naderhand verstrekken van ontbrekende gegevens.

Als voorbeeld 1, met dien verstande dat de verkoper op 15 juli de ontbrekende gegevens alsnog schriftelijk aan de koper verstrekt. Deze heeft op die datum nog geen gebruik gemaakt van zijn ontbindingsbevoegdheid. De koper heeft nu op grond van lid 1, tweede zin, een bedenktijd tot en met 25 juli: de termijn van tien dagen uit hoofde van lid 1, eerste zin (21 juni tot en met 30 juni), verlengd met de 25 dagen die zijn verstreken vanaf de terhandstelling van de akte op 20 juni tot en met de verstrekking van de ontbrekende gegevens op 15 juli. Zou de verkoper de ontbrekende gegevens pas op 20 september aan de koper verstrekken (dus drie maanden na de terhandstelling van de koopakte), dan zou de bedenktijd van de koper worden verlengd tot en met 30 september, derhalve dezelfde datum als wanneer de verkoper de ontbrekende gegevens niet zou hebben verschaft aan de koper.

5. In artikel 7.1.10A.3 lid 2, dat strekt tot uitvoering van artikel 5 sub 2 van de richtlijn, wordt bepaald hoe de uitoefening van het in lid 1 aan de koper toegekende ontbindingsrecht dient te geschieden. Als voor bewijs vatbare wijze als bedoeld in artikel 5 sub 2 van de richtlijn is – naar analogie van artikel 267 lid 1 van Boek 6 – een schriftelijke ontbindingsverklaring gekozen. Deze keuze betekent dat wordt afgeweken van de hoofdregel dat verklaringen in iedere vorm kunnen geschieden (artikel 37 lid 1 van Boek 3). Uit lid 2 van laatstgenoemd artikel vloeit voort dat de ontbindingsverklaring ook bij exploit kan geschieden. De koper moet de ontbindingsverklaring richten aan de verkoper, dan wel aan de persoon die daartoe is vermeld in de koopakte. Deze vermelding wordt voorgeschreven in artikel 1 onder I van de ontwerp-amvb. De koper heeft de van toepassing zijnde termijn in acht genomen, indien hij de ontbindingsverklaring voor de afloop van de termijn aan de bedoelde persoon heeft verzonden. Ook in deze laatste regel schuilt een afwijking – ten gunste van de koper – van artikel 37 van Boek 3. In lid 3 van deze bepaling is immers

(als hoofdregel) bepaald dat een tot een bepaalde persoon gerichte verklaring om haar werking te hebben die persoon moet hebben bereikt.

6. De koper is aan de verkoper geen enkele vergoeding verschuldigd, indien hij overgaat tot ontbinding uit hoofde van lid 1. Dit wordt bepaald in artikel 7.1.10A.3 lid 3. Men denke bij voorbeeld aan kosten verbonden aan de totstandkoming van de overeenkomst (zoals kosten van redigeren, opmaken en eventueel vertalen van de akte) en aan kosten verbonden aan de ontbinding van de overeenkomst. Krachtens artikel 5 sub 3 van de richtlijn kan de koper bij uitoefening van het recht tot «terugtrekken», bedoeld in artikel 5 sub 1, vergoeding verschuldigd zijn van bepaalde uit het nationale recht voortvloeiende kosten ter zake van het aangaan van respectievelijk het terugtrekken uit de overeenkomst, indien deze kosten noodzakelijkerwijs voor het einde van de tien dagen-termijn moeten worden gemaakt. Artikel 5 sub 4 van de richtlijn houdt in dat de koper geen enkele vergoeding behoeft te betalen, als hij «het in punt 1, tweede streepje, bedoelde recht» uitoefent. Zoals door de daarin gebruikte terminologie ook valt af te leiden uit de Franse en de Engelse versie van artikel 5 sub 4 van de richtlijn, wordt hiermede kennelijk alleen bedoeld op het recht, de overeenkomst te «verbreken» gedurende drie maanden na de ondertekening daarvan. Hoe dit ook zij, het verdient de voorkeur om in geval van benutting van het recht tot «terugtrekking» de verschuldigdheid van een vergoeding wegens deze terugtrekking in de Nederlandse implementatiewetgeving niet toe te laten. De door de richtlijn beoogde bescherming van de koper wordt aldus – met gebruikmaking van de mogelijkheid die de «minimumclausule» (artikel II van de richtlijn) daartoe biedt – versterkt: in de uitoefening van zijn ontbindingsrecht wordt hij niet belemmerd door een mogelijke vergoeding aan de verkoper.

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

Binnen zijn (verlengde) bedenktijd mag de koper niet worden verplicht tot enige vooruitbetaling aan de verkoper. Indien hij binnen deze termijn toch een vooruitbetaling zou doen, dan wordt deze als een onverschuldigde betaling beschouwd. Bij de formulering van deze in artikel 7.1.10A.4 ter uitvoering van artikel 6 van de richtlijn opgenomen regels is aansluiting gezocht bij artikel 26 lid 3 van Boek 7 als voorgesteld in wetsvoorstel 23 095. Artikel 6 van de richtlijn is bedoeld om te voorkomen dat het recht van de koper tot terugtrekking illusoir wordt gemaakt door een op verlangen van de verkoper gedane vooruitbetaling die plaatsvindt binnen tien dagen na de ondertekening van de overeenkomst door beide partijen (men vergelijkte overweging 12 bij de richtlijn en de toelichting op het gemeenschappelijk standpunt van de Raad, PbEG 1994, C 137/49).

Artikel 6 van de richtlijn laat ruimte voor twijfel omtrent het toepassingsgebied van het daarin opgenomen verbod van vooruitbetaling. Er wordt namelijk gesproken van een verbod van het betalen van voorschotten «vóór het einde van de terugtrekkingstermijn». Daarmee is niet duidelijk om welke termijn het hier precies gaat: alleen die van het eerste gedachtenstreepje van artikel 5 sub 1 van de richtlijn, of ook die van het tweede en derde gedachtenstreepje van die bepaling. Er is evenwel hoe dan ook goede grond om het verbod van vooruitbetaling ook te laten gelden gedurende de verlenging van de bedenktijd die plaatsvindt in het geval dat de koopakte niet alle vereiste gegevens bevat. De ratio van het verbod van vooruitbetaling geldt immers evenzeer (zo niet sterker) voor de situatie waarin de bedenktijd wegens het ontbreken van verplicht gestelde gegevens in de koopakte is verlengd als voor die waarin de bedenktijd van tien dagen na de terhandstelling van de koopakte geldt.

Daarom is er – voor zover nodig ook hier met gebruikmaking van de door de «minimumclausule» (artikel II van de richtlijn) geboden mogelijkheid – in artikel 7.1.10A.4 voor gekozen om het verbod van

voortuitbetaling ook te laten gelden tijdens de verlenging van de bedenktijd. Dit is gedaan door in het artikel te spreken van «de in artikel 7.1.10A.3 lid 1 bedoelde termijn».

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

Voor de situatie waarin de koper de aanschaf van een time-share financiert met geleend geld bevat artikel 7 van de richtlijn enige regels. Ook deze zijn ingegeven door de gedachte dat de ontbindingsrechten niet via een omweg illusoir gemaakt moeten kunnen worden. In artikel 7, laatste alinea, van de richtlijn is het aan de lid-staten overgelaten om te bepalen op welke wijze de ontbinding dient te geschieden. Het met artikel 7 corresponderende artikel 7.1.10A.5 voorziet in lid 1 in de situatie waarin het de verkoper zelf is die aan de koper geld leent ten behoeve van de prijs van de gekochte time-share. De overeenkomst die partijen hiertoe hebben gesloten wordt krachtens genoemd artikellid van rechtswege ontbonden indien de koper gebruik maakt van zijn recht om de koopovereenkomst binnen zijn bedenktijd te ontbinden (artikel 7.1.10A.3). Tevens is bepaald dat de koper in dat geval geen boete verschuldigd is. De oplossing van een ontbinding van rechtswege van een overeenkomst van geldlening tussen verkoper en koper is ingegeven door de gedachte dat de vaak juridisch ongeschoolde koper er zich niet altijd van bewust zal zijn dat hij behalve een koop ook een overeenkomst van geldlening met de verkoper heeft gesloten. Daardoor zou de koper, indien hij ook voor ontbinding van deze laatste overeenkomst in actie zou moeten komen, zulks wellicht achterwege laten, hetgeen ongewenst voorkomt. De noodzakelijke ruimte voor de gekozen oplossing wordt in ieder geval gecreëerd door artikel 11 van de richtlijn (de zogeheten «minimum-clausule»).

Het tweede door de richtlijn geregelde geval is dat waarin een derde op grond van een overeenkomst tussen deze derde en de verkoper aan de koper geld leent waarmee deze de prijs van de gekochte time-share aan de verkoper kan voldoen. Dit geval dient anders te worden behandeld dan dat waarin de overeenkomst van geldlening door koper en verkoper is gesloten. De keus voor een ontbinding van rechtswege ligt minder voor de hand als een derde de kredietverschaffer is, omdat deze van de ontbinding van de time-share-overeenkomst doorgaans niet op de hoogte zal zijn. Daarom is in lid 2 van artikel 7.1.10A.5 bepaald dat de koper, ingeval hij de koop ontbindt overeenkomstig artikel 7.1.10A.3, tevens het recht heeft om de overeenkomst van geldlening die hij met de derde heeft gesloten, zonder boete te ontbinden. Teneinde zulks voor de koper zo eenvoudig mogelijk te maken, wordt in lid 3 vervolgens bepaald dat deze laatste ontbinding geschiedt door – binnen de gestelde termijn – een afschrift van de in artikel 7.1.10A.3 lid 2 bedoelde ontbindingsverklaring te zenden aan de derde dan wel aan degene die daartoe in de koopakte is vermeld. Men zie voor dit laatste de concept-amvb, artikel 1 sub I, alwaar tevens wordt bepaald dat de koopakte gegevens moet vermelden omtrent het recht tot ontbinding overeenkomstig artikel 7.1.10A.5 leden 2–3 van de met de derde gesloten overeenkomst van geldlening. Door de ontbinding van de overeenkomst van geldlening verbeurt de koper ook hier geen boete.

Het komt vanuit een oogpunt van bescherming van de koper wenselijk voor om de regel van artikel 7.1.10A.3 lid 3 (ontbinding van de koop overeenkomstig de leden 1–2 heeft niet tot gevolg dat de koper aan de verkoper vergoeding van kosten in verband met totstandkoming of ontbinding van de overeenkomst verschuldigd is) ook te laten gelden voor de ontbinding van de overeenkomst van geldlening op grond van artikel 7.1.10A.5 leden 1–3. Deze niet in de richtlijn opgenomen regel is neergelegd in artikel 7.1.10A.5 lid 4. De mogelijkheid hiertoe volgt uit artikel I 1 van de richtlijn (de «minimumclausule»).

## Artikel 7.1.10A.6

Naast de krachtens artikel 4 van de richtlijn op de verkoper te leggen verplichting tot het in de overeenkomst opnemen van een aantal gegevens moeten de lid-staten op grond van artikel 3 lid 1 van de richtlijn in hun wetgeving tevens voorzien in een verplichting van de verkoper om aspirant-kopers desgevraagd bepaalde informatie te verschaffen. Ter uitvoering hiervan geeft artikel 7.1.10A.6 lid 1 het voorschrift dat de verkoper aan al diegenen die geïnformeerd wensen te worden omtrent de onroerende zaak of zaken (waarop de door de verkoper te koop aangeboden time-share-betrekking heeft) ter hand stelt een concept-koopakte en een schriftelijke mededeling over de manier waarop nadere informatie kan worden verkregen.

In artikel 3 lid 1 van de richtlijn wordt niet zoals in artikel 7.1.10A.6 lid 1 onder a geëist dat aan de aspirant-koper de concept-koopakte (met daarin opgenomen alle in de bijlage bij de richtlijn omschreven gegevens) wordt ter hand gesteld, maar dat in een aan de koper te overhandigen informatiedocument de meeste in de bijlage bij de richtlijn omschreven gegevens (namelijk die onder a–g, i en l (zijn opgenomen. Eenvoudiger is om de terhandstelling aan de koper van een concept van de koopakte te verlangen. Deze in artikel 7.1.10A.6 lid l onder a gekozen variant op het voorschrift in de richtlijn is tevens in het belang van de koper, omdat de koopakte alle in de bijlage bij de richtlijn omschreven gegevens moet bevatten. De variant wordt mogelijk gemaakt door artikel II van de richtlijn (de «minimumclausule»). De bepaling in de richtlijn (artikel 3 lid 2, eerste alinea) dat de aan de aspirant-koper conform genoemd artikelonderdeel verschaft informatie een integrerend deel uitmaakt van de overeenkomst, is derhalve in het wetsvoorstel overbodig, mede gelet op het in de leden 3 en 4 van artikel 7.1.10A.6 bepaalde omtrent naderhand aan te brengen wijzigingen in de concept-koopakte. Er zij nog op gewezen dat, nu in artikel 7.1.10A.6 lid 1 onder a wordt gesproken van een ontwerp van de in artikel 7.1.10A.2 lid 1 bedoelde akte, het vanzelf spreekt dat de datum en plaats van de ondertekening van de koopakte door elk van de partijen (artikel 1 onder m van de ontwerp-amvb) daarin nog niet behoeven te zijn ingevuld.

In artikel 7.1.10A.6 lid 2 is opgenomen hetgeen artikel 3 lid 3 van de richtlijn verlangt, namelijk dat reclame voor de onroerende zaak gewag maakt van de verkrijgbaarheid van de in lid 1 bedoelde stukken, en van de plaats waar zij kunnen worden verkregen.

Artikel 7.1.10A.6 lid 3 betreft de bevoegdheid van de verkoper om voor of bij het sluiten van de koop de inhoud van de concept-koopakte die hij conform artikel 7.1.10A.6 lid 1 heeft overhandigd aan een aspirant-koper te wijzigen. De verkoper is daartoe bevoegd, indien ook de aspirant-koper met de wijzigingen akkoord gaat, dan wel indien deze wijzigingen het gevolg zijn van omstandigheden die zich buiten de wil van de verkoper hebben voorgedaan.

De derde alinea van artikel 3 lid 2 van de richtlijn is omgezet in artikel 7.1.10A.6 lid 4, op grond waarvan de verkoper wijzigingen ten opzichte van de aan de aspirant-koper ter hand gestelde concept-koopakte aan deze dient mede te delen voordat de koop wordt gesloten. Tevens moeten deze wijzigingen uitdrukkelijk worden vermeld in de koopakte. De aspirant-koper kan in deze aldus aan hem gepresenteerde wijzigingen uiteraard aanleiding zien om toch niet tot de koop over te gaan. Gaat hij daartoe wel over, dan staat hem nog het recht ten dienste, de koop tijdens de hem ter beschikking staande bedenktijd(en) te ontbinden.

Ten aanzien van de taal waarin de in artikel 7.1.10A.6 lid 1 onder b bedoelde mededeling moet zijn gesteld (artikel 4, tweede gedachtenstreefje, van de richtlijn) bevat lid 5 hetzelfde voorschrift als artikel 7.1.10A.2 lid 3 voor de koopakte (regeling bij amvb; men zie artikel 2 lid 1 van het ontwerp).

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

Ter voorkoming van ondermijning van de aan kopers van time-shares krachtens de richtlijn toegekende bescherming bevatten de artikelen 8 en 9 van de richtlijn enkele voorzieningen. Zij hebben hun pendant in artikel 7.1.10A.7, respectievelijk lid 1 en lid 2. In lid 1 is voorzien in het tot dwingend recht verklaren van afdeling 7.1.10A zelf en van de amvb die ter uitvoering van enkele bepalingen van deze afdeling zal worden vastgesteld, door te spreken van «het bij of krachtens deze afdeling bepaalde». In overeenstemming met artikel 8 van de richtlijn wordt afwijking van afdeling 7.1.10A en de amvb ten voordele van de koper in artikel 7.1.10A.7 lid 1 toegelaten.

In dezelfde bewoordingen als in artikel 6 lid 1 van richtlijn nr. 93/13/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (PbEG L 95) wordt in artikel 8 van de onderhavige richtlijn bepaald dat ieder beding dat, kort gezegd, aan de door de richtlijn aan de koper geboden bescherming afbreuk doet «onder de in het nationale recht geldende voorwaarden de verkrijgen niet bindt». Dit betekent voor het Nederlandse recht dat een dergelijk beding overeenkomstig artikel 40 lid 2 van Boek 3 vernietigbaar is, nu afdeling 7.1.10A en de amvb strekken tot bescherming van het belang van één van de partijen bij de koop, namelijk de koper.

Doordat artikel 7.1.10A.7 lid 1 in navolging van artikel 8 van de richtlijn alleen betrekking heeft op afwijking bij contractueel beding («Van (...) kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken»), valt artikel 7.1.10A.6 buiten het bereik van artikel 7.1.10A.7 lid 1. Artikel 7.1.10A.6 heeft immers juist betrekking op de situatie dat (nog) geen koop is gesloten. Afwijking van artikel 7.1.10A.6 bij contractueel beding is dan ook niet goed denkbaar. Wel denkbaar is dat de verkoper de hem in artikel 7.1.10A.6 opgelegde verplichtingen feitelijk niet naleeft, bij voorbeeld door aan de aspirant-koper een ontwerp-koopakte ter hand te stellen die niet alle vereiste gegevens bevat. Een aparte voorziening hiervoor lijkt evenwel noodzakelijk noch wenselijk naast enerzijds de algemene regels in de Boeken 3 en volgende, bij voorbeeld die omtrent de wilsgebreken (artikelen 44 van Boek 3 en 228 van Boek 6), en anderzijds de ter bescherming van het belang van de koper in de artikelen 7.1.10A.2 e.v. neergelegde voorschriften, zoals de met ten hoogste drie maanden verlengde bedenktijd ingeval ook de definitieve koopakte niet alle vereiste gegevens bevat.

Artikel 9 van de richtlijn, verwerkt in artikel 7.1.10A.7 lid 2, is blijkens overweging 14 vooral bedoeld om te voorkomen dat door de toepasselijkheid op de koop van een time-share van het recht van een derde land, dat wil zeggen een land dat geen lid is van de Europese Unie, de koper de bescherming ontbeert die hij anders krachtens de richtlijn zou hebben. Op grond van het EEG-Verdrag inzake het recht dat van toepassing is op verbintenissen uit overeenkomst (EVO, Trb. 1980, 156) kan het recht van een derde land de koop van een time-share beheersen krachtens rechtskeuze of krachtens een andere regel van internationaal privaatrecht. Uit artikel 9 van de richtlijn vloeit voor de lid-staten de verplichting voort, voor deze gevallen in hun wetgeving de bepaling op te nemen dat aan de koper de bescherming die hem op grond van de richtlijn is toegekend, niet wordt onthouden, indien de in de koop bedoelde onroerende zaak ligt op het grondgebied van een lid-staat van de Europese Unie. In artikel 7.1.10A.7 lid 2 is aan deze verplichting voldaan. Anders dan lid 1 van artikel 7.1.10A.7, dat afwijking van afdeling 7.1.10A ten nadele van de koper verbiedt, ziet lid 2 op de aan de koper «krachtens de richtlijn toegekende bescherming». De achtergrond hiervan is deze dat in afdeling 7.1.10A op een aantal punten aan de koper een verdergaande bescherming wordt toegekend dan de richtlijn doet. Deze verdergaande bescherming, die bij toepasselijkheid van Nederlands recht op de koop

dwingendrechtelijke dient te zijn, zal niet steeds voorrang eisen, indien het recht van een andere lid-staat van de Europese Unie of van een derde land de koop beheerst.

Om althans de bescherming van de richtlijn te garanderen, is in artikel 7.1.10A.7 lid 2 zo nauw mogelijk aangesloten bij de tekst van artikel 9 van de richtlijn. Artikel 7.1.10A.7 lid 2 verwoordt daarmee uitdrukkelijk de voorrang van het gemeenschaps-recht boven het toepasselijke recht, zoals neergelegd in artikel 20 EVO. Voor artikel 7.1.10A.6 geldt mutatis mutandis hetzelfde als hierboven bij artikel 7.1.10A.7 lid 1 is opgemerkt.

Artikel 9 van de richtlijn laat de vraag open, wat heeft te gelden indien het verkochte recht van gebruik in deeltijd betrekking heeft op meerdere onroerende zaken, die niet alle op het grondgebied van een lid-staat van de Europese Unie liggen. De bepalingen van de artikelen 7 en 20 EVO geven de rechter echter voldoende gelegenheid om, zo hij dat nodig acht, ook dan de bescherming van de richtlijn te geven.

## **ARTIKEL II**

De richtlijn bevat geen overgangsrecht. Afdeling 7.1.10A en de bijbehorende amvb bevatten over de hele linie nieuw recht. Hierbij past dezelfde oplossing als is gekozen in artikel 197 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek (Ow) zoals voorgesteld in wetsvoorstel 23 095 (artikel VII), dat op zijn beurt is ontleend aan artikel 196 lid 2 Ow, namelijk eerbiediging van het oude recht ten aanzien van overeenkomsten die zijn gesloten voordat afdeling 7.1.10A in werking trad. De in afdeling 7.1.10A opgenomen bepalingen lenen zich in het algemeen namelijk niet voor toepassing op overeenkomsten die vóór hun inwerkingtreding zijn tot stand gekomen. Dit geldt voor de in artikel 7.1.10A.2 vervatte regels (vormvereiste, vereisten betreffende inhoud koopakte en terhandstelling daarvan aan de koper, taalvereisten), voor de artikelen 7.1.10A.3-5, die alle uitgaan van terhandstelling van de koopakte aan de koper, en daarmee tevens voor artikel 7.1.10A.7. Terhandstelling van de koopakte kan, gelet op de daaraan verbonden consequenties (bedenktijd, verbod van verplichting tot vooruitbetaling) na de inwerkingtreding van afdeling 7.1.10A niet alsnog worden geëist, indien de koop vóór die inwerkingtreding tot stand kwam. In een nieuw artikel 199 lid 1 Ow (te lezen in samenhang met artikel 68a lid 2 Ow) is de hiervoor omschreven overgangsregel neergelegd. Daarbij wordt met het oog op artikel 7.1.10A.5, dat overeenkomsten van geldlening betreft, gesproken van «overeenkomsten» in plaats van «koopovereenkomsten».

Voor artikel 7.1.10A.6, dat de situatie betreft waarin (nog) geen overeenkomst is gesloten, kan het voorgestelde artikel 198 lid I Ow niet gelden. De in artikel 7.1.10A.6 opgenomen voorschriften lenen zich voor onmiddellijke werking; men zie aldus artikel 198 lid 2 Ow.

Voor de amvb is geen aparte overgangsbepaling nodig, daar deze – ter uitvoering van afdeling 7.1.10A uit te vaardigen – amvb het overgangsregime voor afdeling 7.1.10A volgt.

## **ARTIKEL III**

Zoals hierboven onder Algemeen, punt 2, reeds is opgemerkt, zijn in wetsvoorstel 23 095 regels omtrent de koop van onroerende zaken opgenomen (onder andere inhoudende een vormvereiste, bedenktijd en beperking van vooruitbetaling) die mede het door het onderhavige wetsvoorstel bestreken terrein beheersen. Vanuit een oogpunt van overzichtelijkheid van wetgeving verdient het bij elkaar plaatsen van de wettelijke bepalingen ter implementatie van de richtlijn in één afdeling de voorkeur.

Daarom wordt in artikel III voorgesteld, de artikelen 2 en 26 leden 3 en 4 van Boek 7 ten aanzien van de door afdeling 7.1.10A bestreken overeenkomsten buiten toepassing te verklaren.

#### **ARTIKEL IV**

De in artikel III voorgestelde buiten toepassing-verklaring van de in wetsvoorstel 23 095 opgenomen nieuwe artikelen 2 en 26 leden 3–4 van Boek 7 ten aanzien van de door afdeling 7.1.10A bestreken overeenkomsten dient het oude recht te eerbiedigen. Dit is noodzakelijk met het oog op de mogelijkheid dat wetsvoorstel 23 095 eerder in werking treedt dan het onderhavige wetsvoorstel. Alsdan moeten vóór die inwerking-treding door de artikelen 2 en 26 van Boek 7 beheerste time-share-overeenkomsten ook nadien door die artikelen beheerst blijven, omdat afdeling 7.1.10A op deze overeenkomsten niet toepasselijk wordt krachtens het in artikel II voorgestelde artikel 198 lid 1 Ow. Voor artikel 2 van Boek 7 (en daarmee ook voor de in artikel III van dit wetsvoorstel opgenomen nieuwe tweede zin van artikel 2 lid 5) geldt als overgangs-regel reeds eerbiediging van het oude recht op grond van artikel 197 Ow, zoals dit is voorgesteld in wetsvoorstel 23 095, jo. artikel 68a lid 2 Ow. Voor het in artikel III van dit wetsvoorstel opgenomen artikel 26 lid 5 geldt dit niet.

Daarom wordt voorgesteld artikel 197 Ow met lid 5 van artikel 26 aan te vullen.

De Minister van Justitie,  
W. Sorgdrager



## Bijlage I bij Memorie van toelichting

### Transponeringstabel richtlijn-implementatiewetsvoorstel en richtlijn-ontwerp-amvb

---

<i>Richtlijn</i>	<i>Afdeling 7.1.10A</i>
1	–
2, eerste gedachtenstreepje	7.1.10A.1 onder <i>a</i>
2, tweede gedachtenstreepje	2 en 3 van Boek 3, 7.1.10A.1 onder <i>a</i>
2, derde gedachtenstreepje	7.1.10A.1 onder <i>b</i>
2, vierde gedachtenstreepje	7.1.10A.1, onder <i>c</i> 7.1.10A.1 onder <i>d</i>
3 lid 1	7.1.10A.6 lid 1
3 lid 2, eerste alinea	7.1.10A.6 lid 1 jo. 7.1.10A.2
3 lid 2, tweede alinea	7.1.10A.6 lid 3
3 lid 2, derde alinea	7.1.10A.6 lid 4
3 lid 3	7.1.10A.6 lid 2
4, eerste gedachtenstreepje	7.1.10A.2 lid 1 jo. 1 amvb
–	7.1.10A.2 lid 2
4, tweede en derde gedachtenstreepje	7.1.10A.2 lid 3 en 7.1.10A.6 lid 5 jo. 2 amvb
5 sub 1 aanhef	o.a. titel 3.2, 228–230 van Boek 6, afdeling 3 van titel 5 van Boek 6
5 sub 1, eerste-derde gedachtenstreepje	7.1.10A.3 lid 1 jo. 1 ATW
5 sub 2	7.1.10A.3 lid 2
5 sub 3 en 4	7.1.10A.3 lid 3
6	7.1.10A.4
7, eerste gedachtenstreepje en tweede alinea	7.1.10A.5 lid 1
7, tweede gedachtenstreepje en tweede alinea	7.1.10A.5 lid 2
7, derde alinea	7.1.10A.5 lid 3
8	7.1.10A.7 lid 1
9	7.1.10A.7 lid 2
10–13	
<i>Bijlage bij de richtlijn</i>	<i>Ontwerp-amvb</i>
a-m	1 onder a-m

---

## **Bijlage II bij Memorie van toelichting**

Besluit houdende regels inzake de gegevens die de verkopers van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken ten behoeve van de kopers moeten vermelden (Gegevensbesluit rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken)

### **Artikel 1**

De in artikel 7.1.10A.2 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde akte dient ten minste de volgende gegevens te vermelden:

- a. de naam en het adres van de partijen, met nauwkeurige vermelding van de rechtsvorm waarin de verkoper zijn beroep of bedrijf uitoefent; Indien de verkoper niet tevens eigenaar is van de in de koop bedoelde onroerende zaak of zaken: de naam en het adres van de eigenaar van deze onroerende zaak of zaken;
- b. een nauwkeurige omschrijving van de inhoud van het in de koop bedoelde recht, vermelding van de vereisten voor de uitoefening van dat recht op het grondgebied van de lid-staat van de Europese Unie waar de onroerende zaak of zaken is dan wel zijn gelegen, alsmede of aan die vereisten is voldaan, dan wel, indien zulks niet het geval is, aan welke van die vereisten nog moet worden voldaan;
- c. indien de koop één of meer bepaalde onroerende zaken betreft: een nauwkeurige omschrijving van de onroerende zaak of zaken en van de ligging daarvan;
- d. indien de koop één of meer te bouwen onroerende zaken betreft:
  - 1°. de mate van voltooiing van de onroerende zaak of zaken;
  - 2°. een verantwoorde schatting van de voor voltooiing van de onroerende zaak of zaken benodigde termijn;
  - 3°. indien het gaat om één of meer bepaalde onroerende zaken: het nummer van de bouwvergunning en de naam en het adres van het bevoegde bestuursorgaan of de bevoegde bestuursorganen;
  - 4°. de mate van voltooiing van de gemeenschappelijke diensten die de onroerende zaak of zaken gereed maken voor gebruik (aansluiting op gas, elektriciteit, water, telefoon);
  - 5°. de waarborgen voor de deugdelijke voltooiing van de onroerende zaak of zaken en, voor het geval dat de onroerende zaak of zaken niet wordt dan wel worden voltooid, voor de teruggave van al hetgeen de koper heeft betaald alsmede, in voorkomend geval, de voorwaarden waaronder die waarborgen worden verstrekt;
- e. de aan de koper ter beschikking te stellen gemeenschappelijke diensten, voor zover niet bedoeld onder d, onderdeel 4° (verlichting, water, onderhoud, ophalen van huisvuil), en de voorwaarden waaronder die diensten ter beschikking worden gesteld;
- f. in voorkomend geval, de aan de koper ter beschikking te stellen gemeenschappelijke voorzieningen (zwembad, sauna, enz.) en de voorwaarden waaronder die voorzieningen ter beschikking worden gesteld;
- g. de voor het onderhoud en de instandhouding van de onroerende zaak of zaken en voor de administratie en het beheer geldende regels;
- h. een nauwkeurige vermelding van de periode gedurende welke het in de koop bedoelde recht kan worden uitgeoefend en, in voorkomend geval, de duur van de overeengekomen regeling; de datum vanaf welke het in de koop bedoelde recht kan worden uitgeoefend;
- i. de prijs die de koper moet betalen voor de uitoefening van het in de koop bedoelde recht; een schatting van het door de koper voor het gebruik van de gemeenschappelijke diensten en voorzieningen te betalen bedrag; de grondslag voor de berekening van het bedrag van de aan het gebruik van de onroerende zaak of zaken voor de koper verbonden kosten,

voor de berekening van bedragen waarvan de betaling door de wet is voorgeschreven (belastingen, rechten) en voor de berekening van de bijkomende administratieve kosten (beheer, onderhoud, instandhouding);

j. een bepaling dat de koop geen andere kosten, lasten of verplichtingen met zich brengt dan in de akte zijn vermeld;

k. een mededeling dat al dan niet kan worden deelgenomen aan een systeem van ruil en/of wederverkoop van het in de koop bedoelde recht alsmede, indien dit systeem wordt beheerd door de verkoper dan wel een door deze in de akte aangewezen derde, de eventuele kosten van bedoelde deelname;

l. gegevens omtrent het recht tot ontbinding overeenkomstig artikel 7.1.10A.3 leden 1–2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek; vermelding van de naam en het adres van de persoon aan wie de in artikel 7.1.10A.3 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring moet worden verzonden; in voorkomend geval: gegevens omtrent het recht tot ontbinding overeenkomstig artikel 7.1.10A.5 leden 2–3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek; vermelding van de naam en het adres van de persoon aan wie de in artikel 7.1.10A.5 lid 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring moet worden verzonden;

m. datum en plaats van de ondertekening van de akte door elk van de partijen.

## **Artikel 2**

1. De in artikel 7.1.10A.2 lid I van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde akte en de in artikel 7.1.10A.6 lid 1 onder b van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededeling moeten zijn gesteld in een door de koper te kiezen officiële taal van de Europese Unie, zijnde de taal of een van de talen van de lid-staat van de Europese Unie waar hij zijn woonplaats heeft, dan wel de taal of een van de talen van de lid-staat van de Europese Unie waarvan hij onderdaan is.

2. De verkoper moet aan de koper een eensluidende vertaling van de in artikel 7.1.10A.2 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde akte ter hand stellen in een officiële taal van de Europese Unie, zijnde de taal of een van de talen van de lid-staat van de Europese Unie waar de onroerende zaak gelegen is.

## **Artikel 3**

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

## **Artikel 4**

Dit besluit wordt aangehaald als: Gegevensbesluit rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken.