
289

Besluit van 25 juni 1997, houdende regels inzake de gegevens die de verkopers van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken ten behoeve van de kopers in de koopakte moeten vermelden (Gegevensbesluit rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken)

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

Op de voordracht van Onze Minister van Justitie van 21 maart 1997, nr. 616243/97/6;

Gelet op 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), en op de artikelen 48b leden 1 en 3, 48c lid 2 en 48f lid 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

De Raad van State gehoord (advies van 4 juni 1997, nr. W03.97.0161);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Justitie a.i. van 17 juni 1997, nr. 633755/97/6;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

De in artikel 48b lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde akte moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- a. de naam en de woonplaats van de partijen, met nauwkeurige vermelding van de rechtsvorm waarin de verkoper zijn beroep of bedrijf uitoefent alsmede, indien de verkoper niet zelf de eigenaar is van de in de koop bedoelde onroerende zaak, de naam en de woonplaats van de eigenaar van die onroerende zaak;
- b. een nauwkeurige omschrijving van de aard van het in de koop bedoelde recht alsmede, indien een in de koop bedoelde onroerende zaak is gelegen op het grondgebied van een lid-staat van de Europese Unie of van een andere staat die partij is bij de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte, de vereisten voor de uitoefening van dat recht op het grondgebied van die staat, de vermelding dat 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 een bepaalde onroerende zaak betreft: een nauwkeurige omschrijving van die onroerende zaak en van de ligging daarvan alsmede, indien bedoelde onroerende zaak in Nederland is

gelegen, vermelding van de gegevens, bedoeld in artikel 20 lid 1 van de Kadasterwet;

d. indien de koop een te bouwen onroerende zaak betreft:

1°. de mate van voltooiing van die onroerende zaak;

2°. een verantwoorde schatting van de voor de voltooiing van die onroerende zaak benodigde termijn;

3°. indien het gaat om een bepaalde onroerende zaak: 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 die onroerende zaak gereed maken voor gebruik, zoals aansluiting op gas, elektriciteit, water en telefoon;

5°. voor zover van toepassing: waarborgen voor de deugdelijke voltooiing van die onroerende zaak en, voor het geval dat bedoelde voltooiing niet plaatsvindt, voor de teruggave van al hetgeen de koper heeft betaald alsmede, voor zover van toepassing, de voorwaarden waaronder die waarborgen worden verstrekt;

e. voor zover van toepassing: de aan de koper ter beschikking te stellen gemeenschappelijke diensten, zoals verlichting, water, onderhoud en ophalen van huisvuil, en de voorwaarden waaronder die diensten ter beschikking worden gesteld;

f. voor zover van toepassing: de aan de koper ter beschikking te stellen gemeenschappelijke voorzieningen, zoals zwembad en sauna, en de voorwaarden waaronder die voorzieningen ter beschikking worden gesteld;

g. de voor het onderhoud en de instandhouding van de in de koop bedoelde onroerende zaak en voor de administratie en het beheer geldende regels;

h. de datum vanaf welke het in de koop bedoelde recht kan worden uitgeoefend, een nauwkeurige vermelding van de periode gedurende welke het in de koop bedoelde recht kan worden uitgeoefend alsmede, voor zover van toepassing, de duur van dit recht;

i. de koopprijs, een verantwoorde schatting van het door de koper voor het gebruik van de gemeenschappelijke diensten en voorzieningen te betalen bedrag, alsmede de grondslag voor de berekening van het bedrag van de aan het gebruik van de in de koop bedoelde onroerende zaak voor de koper verbonden kosten, voor de berekening van bedragen waarvan de betaling door de wet is voorgeschreven, zoals belastingen en rechten, en voor de berekening van de bijkomende administratieve kosten, zoals ter zake van beheer, onderhoud en instandhouding;

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

k. een mededeling dat al dan niet kan worden deelgenomen aan een systeem van ruil 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 48c leden 1–2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de naam en de woonplaats van de persoon tot wie de in artikel 48c lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring moet worden gericht, alsmede, voor zover van toepassing, gegevens omtrent de ontbinding krachtens artikel 48e lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek dan wel omtrent het recht tot ontbinding overeenkomstig artikel 48e lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de naam en de woonplaats van de persoon tot wie de in de artikelen 48e lid 2 juncto 48c lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring moet worden gericht;

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

Artikel 2

1. De in artikel 48b lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde akte en de in artikel 48f lid 1 onder b van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededeling moeten zijn gesteld in een officiële taal van de Europese Unie dan wel een officiële taal van een staat, niet zijnde een lid-staat van de Europese Unie, die partij is bij de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte. Deze taal is, ter keuze van de koper, een taal van de staat waar hij zijn woonplaats heeft, dan wel een taal van de staat waarvan hij onderdaan is.

2. De verkoper moet bovendien aan de koper een eensluidende vertaling van de in artikel 48b lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde akte ter hand stellen in een van de in lid 1, eerste volzin, bedoelde talen, zijnde een taal van de staat op het grondgebied waarvan de in de koop bedoelde onroerende zaak is gelegen.

Artikel 3

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst.

Artikel 4

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

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 25 juni 1997

Beatrix

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager

Uitgegeven de *tiende* juli 1997

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 25a, vierde lid, onder b, van de Wet op de Raad van State, omdat het uitsluitend opmerkingen van redactionele aard bevat.

NOTA VAN TOELICHTING

Algemeen

Dit Gegevensbesluit rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken dient tezamen met de nieuwe afdeling 10A (Koop van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken) van titel 1 (Koop en ruil) van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek ter implementatie van de 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), hierna «de richtlijn» te noemen. In het onderhavige Gegevensbesluit, hierna «het besluit» te noemen, is in de eerste plaats verwerkt de inhoud van de bijlage bij de richtlijn, welke in de Nederlandse regelgeving moet worden overgenomen. In bedoelde bijlage zijn de gegevens opgenomen die de verkoper aan de koper moet verstrekken. In de tweede plaats bevat het besluit de omzetting van het in artikel 4 van de richtlijn bepaalde omtrent de talen waarin stukken moeten zijn gesteld.

Het gaat hier om gedetailleerde voorschriften die zich er minder goed voor lenen om in het Burgerlijk Wetboek zelf te worden opgenomen, zoals reeds is opgemerkt in de memorie van toelichting bij afdeling 7.1.10A (kamerstukken II 1995/96, 24 449, nr. 3, blz. 2). Daarom is in de artikelen 48b leden 1 en 3, 48c lid 2 en 48f lid 5 bepaald dat de vaststelling van de aan de koper te verstrekken gegevens en van de taal waarin zulks moet plaatsvinden, geschiedt bij algemene maatregel van bestuur.

Een voorontwerp van het besluit was als bijlage II opgenomen bij de memorie van toelichting bij wetsvoorstel 24 449, dat tot afdeling 7.1.10A van het Burgerlijk Wetboek heeft geleid. Behalve in artikel 1, onderdeel c (men zie de hierna opgenomen toelichting daarbij) verschillen bedoeld voorontwerp en het besluit niet op wezenlijke punten van elkaar. Zo is, zonder dat hiermede een beperking werd beoogd tot gevallen waarin het recht van gebruik in deeltijd op één onroerende zaak betrekking heeft, teneinde de tekst niet onnodig te belasten ervan afgezien, telkens uitdrukkelijk rekening te houden met de mogelijkheid dat het recht van gebruik in deeltijd betrekking heeft op meerdere onroerende zaken.

Het besluit, dat evenals afdeling 7.1.10A regels bevat ter bescherming van de koper van een timeshare, is net als die afdeling zelf van dwingend recht op grond van artikel 48g lid 1 (dat onder meer spreekt van het krachtens afdeling 7.1.10A bepaalde), en wel in die zin dat van het besluit niet ten nadele van de koper kan worden afgeweken.

Het is niet noodzakelijk om voor het besluit in apart overgangsrecht te voorzien, omdat dit het in artikel 198 Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek voor afdeling 7.1.10A – ter uitvoering waarvan, zoals gezegd, het besluit strekt – neergelegde overgangsregime volgt.

In bijlage I bij de memorie van toelichting bij afdeling 7.1.10A is een transponeringstabel opgenomen, waaruit blijkt met welke onderdelen van de richtlijn en de bijlage daarbij de bepalingen van het besluit corresponderen.

ARTIKELEN

Artikel 1

In dit artikel is de inhoud van de bijlage bij de richtlijn neergelegd. In deze bijlage worden aan de inhoud van de koopakte strenge eisen gesteld door de gegevens te omschrijven die ten minste in deze koopakte moeten worden vermeld. Bedoelde bijlage strekt er volgens de overwegingen 8 en 9 bij de richtlijn toe om kopers van een recht van gebruik in deeltijd (dat

meestal «timeshare» wordt genoemd) een doeltreffende bescherming op hoog niveau te bieden. Mede gezien de bijzondere kenmerken van systemen voor deeltijds gebruik van onroerende zaken (aldus overweging 8) bevat de bijlage bij de richtlijn een omschrijving van de gegevens die aan de (aspirant-)koper van een timeshare minimaal moeten worden verstrekt.

Uit artikel 48f lid 1 onder a vloeit voort dat de verkoper een ontwerp-koopakte met de in artikel 1 van het besluit omschreven gegevens (met uitzondering van die bedoeld in artikel 1, onderdeel m, men zie aldaar) ook moet verschaffen aan eenieder die vraagt om inlichtingen over de onroerende zaak of zaken waarop de timeshare betrekking heeft.

Artikel 1 van het besluit berust op artikel 48b lid 1, op grond waarvan de koopakte ten minste de bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gegevens moet bevatten, en op artikel 48c lid 2, waarin is bepaald dat de koper zijn ontbindingsbevoegdheid uitoefent 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. De volgorde van de onderdelen a–m correspondeert met die in de bijlage bij de richtlijn.

Zoals uit het hierna opgenomen overzicht kan worden afgeleid, zijn veel van de te vermelden gegevens medebepalend voor de rechten en verplichtingen van koper en verkoper.

Zijn niet alle in de onderdelen a–m geëiste gegevens in de overeenkomst opgenomen, dan heeft de koper op grond van artikel 48c lid 1 een langere bedenktijd, die in het uiterste geval (als niet tijdig alsnog alle vereiste informatie wordt verschaft) drie maanden en tien dagen bedraagt. Men zie hierover nader de memorie van toelichting, kamerstukken II 1995/96, 24 449, nr. 3, blz. 8–10. Overigens ligt het, zoals in genoemde memorie van toelichting (blz. 7) reeds is opgemerkt, gelet op de aard van de in de overeenkomst op te nemen gegevens voor de hand dat de onderhavige informatieverplichting rust op de verkoper.

De onderdelen a–m van artikel 1 betreffen achtereenvolgens gegevens omtrent:

- a. de partijen bij de koop;
- b. de timeshare;
- c. het object van de timeshare, indien dit bepaald is;
- d. het object van de timeshare, indien dit object nog moet worden gebouwd;
- e. gemeenschappelijke diensten;
- f. gemeenschappelijke (sport- en recreatieve) voorzieningen;
- g. het onderhoud, de instandhouding, de administratie en het beheer;
- h. de gebruikperiode en de duur van de timeshare;
- i. en j. de prijs en de bijkomende kosten;
- k. eventuele ruil- en/of wederverkoopmogelijkheden;
- l. de uitoefening van de bevoegdheid tot ontbinding binnen een bedenktijd;
- m. de ondertekening van de koopakte.

Hierna wordt op elk van deze onderdelen nader ingegaan.

Onderdeel a

Allereerst dienen in de overeenkomst de naam en de woonplaats van de partijen te worden vermeld. Waar zich de woonplaats van natuurlijke en rechtspersonen bevindt, wordt bepaald in de artikelen 10 en 14 van Boek 1. Voorts dient in de overeenkomst ook de rechtsvorm waarin de verkoper zijn beroep of bedrijf uitoefent te worden vermeld. In de toelichting op het gemeenschappelijk standpunt van de Raad, PbEG 1994, C 137/48, wordt hieromtrent opgemerkt dat het gezien de uiteenlopende juridische status van de vervreemders (in de terminologie van afdeling 7.1.10A: verkopers) verstandig leek om vermelding daarvan in de overeenkomst voor te

schrijven in plaats van zich te wagen aan een opsomming in de omschrijving van het begrip «vervreemder» in artikel 2 van de richtlijn. Het spreekt wel vanzelf dat de actuele rechtsvorm moet worden vermeld, dat wil zeggen de rechtsvorm waarin de verkoper ten tijde van het sluiten van de timeshare-overeenkomst zijn beroep of bedrijf uitoefent (men zie aldus de bijlage bij de richtlijn onder a).

Vermelding ook van de naam en de woonplaats van de eigenaar van de onroerende zaak waarop de timeshare betrekking heeft in het geval dat de verkoper niet de eigenaar van die onroerende zaak is, kan voor de koper bijvoorbeeld van belang zijn met het oog op de weging van de risico's die hij met de koop van een timeshare op zich neemt (men denke aan insolventie van de verkoper-niet-eigenaar).

Onderdeel b

In de overeenkomst dient een nauwkeurige omschrijving van de aard van het daarin bedoelde recht te zijn opgenomen. Zulks is wenselijk gelet op de sterk uiteenlopende en vaak complexe wijze waarop aan rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken in de praktijk vorm wordt gegeven, van welke vormgeving de (aspirant-)koper zich tijdig een toereikend beeld moet kunnen vormen. Zoals in de toelichting bij artikel 48a (kamerstukken II 1995/96, 24 449, nr. 3, blz. 5) is aangegeven, kan het hierbij bijvoorbeeld gaan om een zakelijk gebruiksrecht, een aandeel in een gemeenschap of een lidmaatschapsrecht van een vereniging.

Onderdeel b betreft voor het overige de (vervulling van de) vereisten voor de uitoefening van de timeshare in de staat van ligging van het object of de objecten van de timeshare. Dit deel van onderdeel b moet worden gezien tegen de achtergrond van het feit dat de richtlijn niet beoogt het rechtskarakter van timeshares te harmoniseren. Ten aanzien van dit aspect zijn derhalve de lid-staten bevoegd gebleven; men zie de overwegingen 2–4, artikel 1 en de toelichting op het gemeenschappelijk standpunt van de Raad, PbEG 1994, C 137/47, 48. Mogelijk is daardoor dat de lid-staat waar de onroerende zaak is gelegen vereisten stelt die moeten worden vervuld voor de uitoefening van het recht van gebruik in deeltijd. Omtrent zulke vereisten dient de koper uiteraard geïnformeerd te zijn op een moment dat hij zich nog van zijn gebondenheid aan de overeenkomst, indien hij deze reeds is aangegaan, kan bevrijden door zijn bevoegdheid tot ontbinding daarvan binnen de bedenktijd te gebruiken.

Nu onderdeel b betrekking heeft op vereisten die gelden op het grondgebied van de staat van ligging van het object van de timeshare, moest in de redactie tevens rekening worden gehouden met gevallen waarin dit object gelegen is in een staat die weliswaar geen EU-lid-staat is, maar wel partij is bij de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (EER). Thans zijn dit Liechtenstein, IJsland en Noorwegen. Ook voor deze staten is de richtlijn verbindend. Zoals in de toelichting bij de derde nota van wijziging behorend bij het wetsvoorstel ter implementatie van de richtlijn (kamerstukken II 1996/97, 24 449, nr. 9) reeds is opgemerkt, is namelijk bij besluit nr. 18/95 van het Gemengd Comité van de Overeenkomst betreffende de EER van 24 februari 1995, PbEG L 83, de richtlijn toegevoegd aan Bijlage XIX (Consumentenbescherming) bij de EER-Overeenkomst.

Onderdeel c

Onderdeel c ziet op het geval dat de koop een bepaalde onroerende zaak betreft. Deze zaak en de ligging ervan moeten op grond van dit onderdeel nauwkeurig in de overeenkomst worden omschreven. Teneinde de door de richtlijn aldus voorgeschreven bescherming van kopers van timeshares te verbeteren wordt – voor het geval dat de onroerende zaak in Nederland ligt – in onderdeel c aangesloten bij de gangbare wijze van

omschrijving van onroerende zaken en hun ligging door voor te schrijven dat in de koopovereenkomst mede de in artikel 20 lid 1 van de Kadasterwet bedoelde gegevens worden vermeld. Een zodanige aanscherping van het in de richtlijn bepaalde is mogelijk dankzij de minimumclausule die in artikel 11 van de richtlijn is opgenomen.

Artikel 20 lid 1 Kadasterwet stelt eisen aan de inhoud van een stuk dat wordt aangeboden ter inschrijving in de openbare registers voor registergoederen, voor het geval dat het in dat stuk vermelde en in te schrijven feit betrekking heeft op een onroerende zaak of een recht waaraan zo'n zaak is onderworpen. In zodanig stuk moeten worden vermeld de aard (bijv. huis met tuin), de plaatselijke aanduiding (bijv. adres), indien aanwezig, en de kadastrale aanduiding van de betrokken onroerende zaak. Betreft het in te schrijven feit een appartementsrecht, dan moet het stuk vermelden de plaatselijke aanduiding van het desbetreffende gedeelte van het gebouw dat is bestemd om als afzonderlijk gedeelte te worden gebruikt, en voorts de aard (bijv. woonruimte met garage) en de kadastrale aanduiding van dat appartementsrecht.

Vermelding van de kadastrale aanduiding is belangrijk met het oog op de aanduiding van de juiste ligging en met het oog op blijvende vastlegging van het object van de transactie (vgl. Parl. Gesch. Kadasterwet, blz. 120). De feitelijke omschrijving van de onroerende zaak als weergave van de bedoeling van partijen zal evenwel in het algemeen prevaleren boven de kadastrale aanduiding (Parl. Gesch. Kadasterwet, blz. 124).

Omtrent de wijze van kadastrale aanduiding zie men artikel 2 Kadasterwet en het tot uitvoering daarvan dienende artikel 2 van het Kadasterbesluit. De kadastrale aanduiding van appartementsrechten vindt regeling in de leden 2–4 van artikel 2 Kadasterbesluit en, voor zover het gaat om de vaststelling van het van de kadastrale aanduiding onderdeel uitmakende complexnummer, in de artikelen 26–29 van de Uitvoeringsregeling Kadasterwet 1994.

Onderdeel d

De termijn waarvan in onderdeel d onder 2° sprake is, kan naar het oordeel van de ondergetekende niet worden gezien als een voor de voldoening bepaalde termijn als bedoeld in artikel 83 onder a van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, bij niet-inachtneming waarvan het verzuim zonder ingebrekestelling intreedt. Er moet van worden uitgegaan dat de onderhavige termijn een andere strekking heeft (artikel 83 onder a, slot), nu de richtlijn slechts voorschrijft dat de verkoper een (redelijke) *schatting* van deze termijn in de overeenkomst moet opnemen.

Bij de in onderdeel d onder 3° voorgeschreven vermelding van het nummer van de bouwvergunning wordt volledigheidshalve opgemerkt dat volgens de Woningwet het nummer van de bouwvergunning moet worden aangetekend in het in artikel 57 lid 1 van die wet bedoelde openbaar register (artikel 57 lid 2 onder d Woningwet).

Omtrent vermelding van de kosten van het gebruik van de in onderdeel d onder 4° bedoelde gemeenschappelijke diensten die de onroerende zaak gebruiksklaar maken zie men onderdeel i.

Onderdeel d onder 5° betreft waarborgen voor de deugdelijke voltooiing van de onroerende zaak en voor terugbetaling van het door de koper voldane in geval van niet-voltooiing van de onroerende zaak. Voor Nederland kan men hierbij bijvoorbeeld denken aan de Garantie- en waarborgregeling Appartementsrechten A.1992 en de Garantie- en waarborgregeling Eengezinshuizen E.1992 van het Garantie Instituut Woningbouw. Het oorspronkelijke Commissievoorstel (gepubliceerd in PbEG 1992, C 222/5) schreef voor dat de lid-staten passende maatregelen zouden nemen opdat de verkoper voldoende waarborgen zou bieden in geval van niet-deugdelijke voltooiing of onvoltooid blijven van de

onroerende zaak terwijl de koper voorschotten heeft betaald (artikel 3 lid 2 (oud)). Deze bepaling is evenwel nadien geschrapt. In de toelichting op het gemeenschappelijk standpunt van de Raad (PbEG 1994, C 137/48) wordt hierover opgemerkt dat een aantal elementen (waaronder het onderhavige) uit artikel 3 (oud) in de bijlage is opgenomen als wezenlijke gegevens die minimaal in de overeenkomst moeten worden vermeld, dit gezien de zeer geringe bescherming die zou worden geboden door de «verzekering» die de verkoper op grond van artikel 3 (oud) zou moeten bieden, en overeenkomstig de algemene lijn die de Raad heeft gevolgd door het accent te leggen op voorafgaande inlichting van de koper. Indien derhalve een waarborg voor deugdelijke voltooiing of voor terugbetaling in geval van niet-voltooiing onderdeel uitmaakt van de overeenkomst, dient zulks op grond van onderdeel d onder 5° in de koopakte te worden vermeld.

Onderdeel e

Zoals reeds blijkt uit de bewoordingen van onderdeel e gaat het daarin om gemeenschappelijke diensten in het algemeen, en niet alleen om de in onderdeel d onder 4° bedoelde gemeenschappelijke diensten die het goed bruikbaar maken. De terbeschikkingstelling van gemeenschappelijke diensten aan de koper dient op grond van onderdeel e in de koopakte te worden vermeld. Onderdeel e stelt verschaffing van zulke diensten echter niet verplicht. Een zodanige verplichting vloeide wel voort uit artikel 3 lid 1 onder c van het oorspronkelijke voorstel van de Commissie (PbEG 1992, C 222/7). Het zojuist bij onderdeel d onder 5° opgemerkte over het schrappen van artikel 3 van het oorspronkelijke Commissievoorstel geldt ook hier.

Voor vermelding van de kosten van het gebruik van de gemeenschappelijke diensten zie men onderdeel i.

Onderdeel f

Onderdeel f is evenals onderdeel e terug te voeren op het geschrapte artikel 3 lid 1 onder c van het oorspronkelijke Commissievoorstel. Aldaar werden als voorbeelden van de hier aan de orde zijnde gemeenschappelijke voorzieningen tevens tennisbanen en golfterreinen genoemd. Het onderdeel lijkt derhalve te zien op voorzieningen in de sportieve c.q. recreatieve sfeer. Ook dit onderdeel bevat slechts een verplichting tot vermelding in de koopakte, namelijk van de terbeschikkingstelling van voorzieningen aan de koper.

Voor de kosten van het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen zie men onderdeel i.

Onderdeel g

De in artikel 48a onder a omschreven rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken moeten een duur van ten minste drie jaar hebben. In de praktijk pleegt die duur evenwel beduidend langer te zijn. De koper heeft er derhalve, bijvoorbeeld met het oog op het behoud van de waarde van zijn recht, groot belang bij dat ten aanzien van de betrokken onroerende zaak onderhoud, instandhouding, administratie en beheer deugdelijk geregeld zijn. Het ligt dan ook voor de hand om opname van de terzake geldende regels in de (concept-)overeenkomst verplicht te stellen.

Voor de kosten van beheer, onderhoud en instandhouding zie men het slot van onderdeel i.

Onderdeel h

Met de periode gedurende welke het in de koop bedoelde recht kan worden uitgeoefend wordt in onderdeel h bedoeld op het in artikel 48a onder a bedoelde jaarlijkse tijdvak van ten minste een week waarin de koper zijn timeshare kan benutten door een bepaalde onroerende zaak in gebruik te hebben. De vermelding van de gebruiksperiode moet nauwkeurig zijn. Men denke aan vermelding van de lengte van die periode en, indien het om een vaste periode gaat, van de week of weken van het jaar waarover zich die periode uitstrekt.

Omtrent vermelding van de aan het gebruik verbonden kosten zie men onderdeel i.

Niet geheel duidelijk is wat in de richtlijn is bedoeld met de woorden «de duur van de vastgestelde regeling». Kennelijk gaat het hier om de duur van het recht van gebruik in deeltijd. Dit is dan ook met zoveel woorden in onderdeel h tot uitdrukking gebracht.

Onderdelen i en j

De onderdelen i en j dienen in onderlinge samenhang te worden gelezen. Onderdeel i betreft achtereenvolgens de door de koper te betalen:

- koopprijs van de timeshare;
- kosten van het gebruik van de gemeenschappelijke diensten en voorzieningen;
- kosten van het gebruik van de onroerende zaak;
- bedragen die krachtens de wet verschuldigd zijn, en
- bijkomende administratieve kosten.

De koopprijs moet in de overeenkomst worden vermeld. Derhalve moet deze prijs in beginsel (vgl. artikel 48f leden 3 en 4) reeds ten tijde van de terhandstelling van de ontwerp-koopakte als bedoeld in artikel 48f lid 1 onder a vaststaan.

Ten aanzien van de kosten van de gemeenschappelijke diensten en voorzieningen is een – verantwoorde – schatting daarvan voldoende. Met betrekking tot de kosten van gebruik, de wettelijk verschuldigde bedragen en de bijkomende administratieve kosten dient de grondslag voor de berekening daarvan in de overeenkomst te worden vermeld. Als zo'n grondslag is bijvoorbeeld denkbaar een bepaald percentage van de waarde van het recht van gebruik in deeltijd. In de toelichting bij het gemeenschappelijk standpunt van de Raad (PbEG 1994, C 137/48) wordt opgemerkt dat het absoluut noodzakelijk is dat de verkrijger vooraf in kennis wordt gesteld van alle gegevens omtrent de kosten. Hieraan kan worden toegevoegd dat zulks ook voor de hand ligt. Zeker gelet op de doorgaans lange duur van de financiële verplichtingen die de koop van een timeshare met zich brengt, moeten aspirant-kopers en kopers van wie de bedenktijd nog loopt zich een verantwoord beeld kunnen vormen van die financiële verplichtingen.

Onderdeel j van de richtlijn beoogt kennelijk ditzelfde doel te dienen door een bepaling in de (concept-)koopakte verplicht te stellen, inhoudende dat de koop geen andere kosten, lasten of verplichtingen met zich brengt dan in die akte zijn vermeld. Voor zover onderdeel j op dezelfde lasten ziet als artikel 15 van Boek 7 lijkt het tot hetzelfde resultaat te leiden als lid 1 van artikel 15: de koper is slechts gebonden aan die lasten die hij uitdrukkelijk heeft aanvaard. Mocht naderhand blijken dat er een last op de zaak rust die er niet op had mogen rusten, dan zal de koper in beginsel opheffing van die last kunnen eisen (artikel 20 van Boek 7), onverminderd alle andere rechten of vorderingen die hem toekomen (artikel 22 van Boek 7).

Onderdeel k

De attractiviteit voor de koper van de koop van een timeshare kan mede worden bepaald door het antwoord op de vraag of hij gebruik kan maken van een ruil- of wederverkoopsysteem. Bij een ruilsysteem kan de koper ervoor kiezen, niet van de onroerende zaak of zaken waarop zijn timeshare betrekking heeft gebruik te maken, maar, in ruil daarvoor, van een andere onroerende zaak. Bij aanwezigheid van één of beide mogelijkheden moet zulks op grond van onderdeel k in de overeenkomst worden vermeld. Indien het de verkoper of een door deze in de overeenkomst aangewezen derde is die de daartoe tot stand gebrachte systemen beheert, dan moeten ook de eventuele kosten van deelname aan zo'n systeem in de overeenkomst worden vermeld.

Onderdeel l

Essentiële onderdelen van afdeling 7.1.10A zijn het recht van de koper om binnen de hem daartoe ter beschikking staande bedenktijd de koop te ontbinden, en de ontbinding van rechtswege dan wel het recht tot ontbinding van een eventuele daarmee samenhangende overeenkomst van geldlening. Uiteraard dient de (aspirant-)koper van een en ander op de hoogte te zijn, en ook te weten op welke wijze hij van zijn rechten gebruik kan maken. Daarom wordt in onderdeel l vermelding in de overeenkomst van informatie hieromtrent verplicht gesteld. Men denke aan gegevens als de volgende:

- het aanvangstijdstip en de duur van de bedenktijden die de koper ter beschikking kunnen staan (men zie artikel 48c lid 1 en de memorie van toelichting, kamerstukken II 1995/96, 24 449, nr. 3, blz. 7 e.v.);
- de wijze van uitoefening van het ontbindingsrecht (men zie artikel 48c lid 2 en de toelichting bij de nota van wijziging, kamerstukken II 1995/96, 24 449, nr. 7, blz. 2–3);
- het niet verschuldigd zijn van enige vergoeding in geval van uitoefening van het ontbindingsrecht (men zie artikel 48c lid 3 en de memorie van toelichting, t.a.p., blz. 10–11);
- voor gevallen waarin de koper de koopsom financiert met gelden die hij leent van de verkoper of van een derde ingevolge een overeenkomst tussen de verkoper en die derde, tevens: informatie over de ontbinding van rechtswege krachtens artikel 48e lid 1 (indien het de verkoper is die de gelden aan de koper leent) dan wel over het recht van ontbinding op grond van artikel 48e lid 2 (indien het bedoelde derde is die de gelden aan de koper leent; men zie over de ontbinding van bedoelde overeenkomsten van geldlening nader de memorie van toelichting, t.a.p., blz. 11–12, en de toelichting bij de nota van wijziging, t.a.p., blz. 2–3).

Onderdeel m

Verplicht is ten slotte vermelding van de datum en de plaats van ondertekening van de koopakte door elk van de partijen. In de memorie van toelichting bij artikel 48f is erop gewezen (kamerstukken II 1995/96, 24 449, nr. 3, blz. 13) dat in de *ontwerp*-koopakte die moet worden verstrekt aan diegenen die de verkoper vragen om informatie over de onroerende zaak waarop de timeshare betrekking heeft, vanzelfsprekend datum en plaats van de ondertekening nog niet behoeven te zijn ingevuld.

Artikel 2

De in artikel 4 van de richtlijn neergelegde voorschriften over de taal of talen waarin de koopakte en het aan belangstellenden te verschaffen informatiedocument moeten zijn gesteld, zijn verwerkt in artikel 2 van het besluit. In de toelichting bij het gemeenschappelijk standpunt van de Raad

(PbEG 1994, C 137/49) worden deze voorschriften als volgt toegelicht: «Opdat de aan de verkrijger verstrekte informatie daadwerkelijk bijdraagt tot zijn bescherming, heeft de Raad het noodzakelijk geacht om met het oog op eventuele geschillen zo nauwkeurig en zo uitvoerig mogelijk aan te geven in welke talen de overeenkomst en het informatiedocument gesteld moeten worden. De Raad heeft ook de voorkeur gegeven aan objectieve elementen (taal van het land van verblijf, van herkomst, enz.) om het risico dat de verkrijger gemanipuleerd wordt, te verkleinen (taal die de verkrijger «verklaart te kennen»).'» Artikel 2 van het besluit vindt zijn grondslag in artikel 48b lid 3 voor zover het op de koopakte ziet en in artikel 48f lid 5 voor zover het ziet op de aan belangstellenden te verstrekken schriftelijke mededeling betreffende de wijze waarop nadere inlichtingen kunnen worden verkregen. In artikel 48b lid 3 wordt gesproken over «de bij algemene maatregel van bestuur bepaalde taal of talen», terwijl in artikel 48f lid 5 sprake is van «de bij algemene maatregel van bestuur bepaalde taal». De achtergrond van dit verschil in redactie is dat voor de koopakte, anders dan voor de in artikel 48f bedoelde mededeling, het vereiste geldt dat die akte behalve in een door de koper te kiezen taal (artikel 2 lid 1 besluit) tevens aan de koper moet worden ter hand gesteld in een eensluidende vertaling in een taal van de staat van ligging van de onroerende zaak waarop de timeshare betrekking heeft (artikel 2 lid 2 besluit). In overweging 10, slot, bij de richtlijn wordt aangegeven dat de eis van een eensluidende vertaling van de overeenkomst wordt gesteld met het oog op de formaliteiten die moeten worden vervuld in de lid-staat van ligging van de onroerende zaak.

De in artikel 2 van het besluit bedoelde officiële talen van de Europese Unie zijn het Deens, het Duits, het Engels, het Fins, het Frans, het Grieks, het Italiaans, het Nederlands, het Portugees, het Spaans en het Zweeds.

Geen gebruik is gemaakt van de in artikel 4, tweede gedachtenstreepje, slot, van de richtlijn geopende mogelijkheid om te bepalen dat, indien de koper zijn woonplaats in Nederland heeft, de overeenkomst in elk geval ten minste in het Nederlands moet worden gesteld. Aan het benutten van deze mogelijkheid lijkt geen behoefte te bestaan. Enerzijds kan een in Nederland wonende koper op grond van artikel 2 lid 1 van het besluit zelf al voor gebruik van het Nederlands kiezen. Anderzijds komt het niet als zinvol voor om tevens gebruik van het Nederlands te eisen voor gevallen waarin een in Nederland wonende onderdaan van één van de andere EU-lid-staten kiest voor gebruik van de taal van de EU-lid-staat waarvan hij onderdaan is, hetgeen hij, naar mag worden aangenomen, slechts dan zal doen indien hij die taal beter beheerst dan het Nederlands.

Het niet aan de koper verschaffen van de vereiste taalversie(s) zal een tekortkoming van de verkoper in de nakoming van een op hem rustende verbintenis opleveren. Dit opent de mogelijkheid van toepassing van de in de artikelen 74 en volgende van Boek 6 geregelde gevolgen van zo'n tekortkoming, zoals ook reeds is opgemerkt in de memorie van toelichting, kamerstukken II 1995/96, 24 449, nr. 3, blz. 3.

Evenals in artikel 1, onderdeel b, moest in de onderhavige bepaling, nu deze ziet op de talen waarin stukken moeten zijn gesteld, rekening worden gehouden met de omstandigheid dat de richtlijn ook verbindend is voor de niet-lid-staten van de EU die partij zijn bij de EER-Overeenkomst. Men zie hierover nader de toelichting bij artikel 1, onderdeel b.

De Minister van Justitie a.i.,
H. F. Dijkstal