

II

(Voorbereidende besluiten)

ECONOMISCH EN SOCIAAL COMITÉ

Advies over het voorstel voor een richtlijn van de Raad betreffende de bescherming van de koper bij overeenkomsten inzake gebruik van onroerende goederen in „timesharing”⁽¹⁾

(93/C 108/01)

De Raad heeft op 14 augustus 1992 besloten, overeenkomstig de bepalingen van artikel 100 A van het Verdrag tot oprichting van de Europese Economische Gemeenschap, het Economisch en Sociaal Comité om advies te vragen over het voornoemde voorstel

De Afdeling voor milieu, volksgezondheid en consumentenvraagstukken, die met de voorbereiding van de desbetreffende werkzaamheden was belast, heeft haar advies op 2 februari 1993 goedgekeurd. Rapporteur was de heer Ataíde Ferreira.

Het Economisch en Sociaal Comité heeft tijdens zijn 303e Zitting (vergadering van 24 februari 1993) het volgende advies uitgebracht, dat zonder stemmen tegen (1 onthouding) is goedgekeurd.

1. Inleiding

1.1. Het „timesharing” genoemde juridisch/economische verschijnsel heeft de afgelopen decennia op het gebied van toeristenaccommodatie een dusdanige dimensie en sociaal belang gekregen dat hieraan door de Gemeenschap niet voorbij kan worden gegaan.

1.1.1. Gezien de gecompliceerde problemen waarmee consumenten bij verwerving van een timesharing-recht geconfronteerd worden, het grensoverschrijdende karakter van timesharing, de verschillen tussen en de leemtes in de nationale wetgevingen ter zake, de onduidelijke informatie die door sommige verkopers wordt verstrekt en de agressieve verkoopmethoden heeft de Commissie op verzoek van een aantal lid-staten besloten een „Voorstel voor een richtlijn van de Raad betreffende de bescherming van de koper bij overeenkomsten inzake het gebruik van onroerende goederen in «time-sharing»” voor te leggen⁽¹⁾.

1.1.2. Het Comité heeft er reeds in een eerder advies op gewezen dat er EG-wetsvoorschriften voor deze sector moeten komen⁽²⁾.

1.2. Met het onderhavige richtlijnvoorstel wordt beoogd:

- a) vast te leggen dat de consument bij het opstellen van het timesharingcontract verplicht adequate en gedetailleerde informatie moet worden verstrekt over de contractbepalingen waaraan hij zich bij ondertekening onderwerpt, zodat de consument het contract in volle vrijheid en met kennis van zaken kan sluiten;
- b) ertoe bij te dragen dat zowel in landen waar een dergelijke wetgeving reeds bestaat als in landen waar dit nog niet het geval is een geharmoniseerd rechtskader wordt ingevoerd t.a.v. een aantal wettelijke aspecten van timesharing. Slechts vier lid-staten — Frankrijk, Griekenland, Portugal en het Verenigd Koninkrijk — beschikken over een specifieke rechtsregeling ter zake, en deze wijken op hun beurt aanzienlijk van elkaar af:
 - in Frankrijk wordt het mede-eigendomsrecht beschouwd als een persoonlijk recht met verbinteniskarakter,
 - in Griekenland wordt het mede-eigendomsrecht beschouwd als een huurrecht,
 - in Portugal wordt het mede-eigendomsrecht beschouwd als een zakelijk recht dat tevens verbinteniskarakter heeft,
 - in het Verenigd Koninkrijk is het mede-eigendomsrecht volgens de „Club Trustee”-formule geregeld;

⁽¹⁾ PB nr. C 222 van 29. 8. 1992, blz. 5.

⁽²⁾ PB nr. C 49 van 24. 2. 1992.

- c) te voorzien in een voldoende lange afkoelingsperiode waarin de consument de mogelijkheid heeft de bepalingen waaraan hij zich bij ondertekening van het contract heeft onderworpen, aandachtig en zorgvuldig te analyseren;
- d) vast te leggen dat het contract een langere afkoelingsperiode moet bevatten wanneer het timestaringcontract in het buitenland wordt gesloten, aangezien het mede-eigendomsrecht van EG-burgers meestal betrekking heeft op een onroerend goed in een andere lid-staat dan die waar zij hun vaste verblijfplaats hebben.

1.3. Met het onderhavige richtlijnvoorstel wordt een — zij het bescheiden — poging gedaan om een leemte in deze sector van de economie aan te vullen. Daarbij wordt het vaststellen van de voorschriften betreffende juridische en financiële zekerheden, inclusief de modaliteiten hiervan, alsook het bepalen van de juridische aard van timestaring aan de lid-staten overgelaten.

1.4. De bestaande juridische verschillen dreigen nog groter te worden nu Spanje en Italië specifieke wetgeving inzake timestaring voorbereiden.

2. Algemene opmerkingen

2.1. Het richtlijnvoorstel is gebaseerd op artikel 100 A van het Verdrag tot oprichting van de Europese Economische Gemeenschap.

2.1.1. Dit artikel heeft betrekking op de maatregelen inzake de onderlinge aanpassing van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen van de lid-staten met het oog op de instelling en de werking van de interne markt.

2.1.2. Het is de vraag of artikel 100 A wel de meest adequate rechtsgrondslag is, aangezien het vraagstuk timestaring niet onder de aanpassing van de nationale wettelijke voorschriften met het oog op de totstandbrenging en werking van de interne markt valt. Het gaat nl. in vele gevallen niet om een roerend goed of een roerend recht welke in het handelsverkeer gebracht kunnen worden. Deze problematiek zou dus beter op basis van een „convenant” inzake de onderlinge aanpassing van de wettelijke voorschriften geregeld kunnen worden.

2.1.3. Tegen de achtergrond van de ervaringen die zijn opgedaan bij de voorbereiding van bestaande Europese convenanten en het trage verloop en de complexiteit van dit proces, kan het Comité echter instemmen met de door de Commissie voorgestelde rechtsgrondslag.

2.2. In het richtlijnvoorstel is het recht van de consument op informatie en contractuele vrijheid verankerd. Het voorstel voorziet nl. in een afkoelingsperiode voor de consument-koper, die op die manier beschermd wordt tegen agressieve verkoopmethodes.

2.3. Er moet worden benadrukt dat met het onderhavige richtlijnvoorstel wordt gestreefd naar een minimale

oplossing, en dat het subsidiariteitsbeginsel dus ten volle wordt nageleefd. Met deze aanpak kan worden ingestemd.

2.3.1. De regeling van de overige aspecten, met name de bepaling van de juridische aard van timestaring, wordt aan de lid-staten overgelaten, zodat de huidige verscheidenheid op dat gebied blijft bestaan.

2.3.2. Het voorstel gaat evenwel niet ver genoeg waar het gaat om financiële bepalingen ter bescherming van de koper. Het Comité stelt daarom voor dat alle „timestaring”-verrichtingen in het land waar het betrokken goed zich bevindt, geregistreerd moeten worden, dat hiervoor financiële waarborgen moeten worden gegeven en dat zij onderworpen zijn aan een gedragscode waarin de inhoud van deze richtlijn en van andere wettelijke voorschriften ter bescherming van de consument duidelijk is vastgelegd.

2.4. Erkend wordt dat het voorgestelde rechtsstelsel de meest haalbare oplossing vormt, maar de Afdeling vreest dat het niet mogelijk zal zijn op basis hiervan toekomstige geschillen tussen de houders van een timestaringrecht en de werkelijke eigenaars/beheerders, en zelfs tussen de houders van een timestaringrecht onderling te regelen.

2.4.1. De al te strenge juridische scheiding tussen het recht op het onroerend goed en de rechten van de timestaring-houders, alsmede het complexe karakter daarvan, kunnen ernstige problemen doen rijzen bij grootscheepse restauratie- of onderhoudswerkzaamheden of — in het uiterste geval — wanneer de beheerder de toeristische exploitatie van het goed staakt. Deze uiterst moeilijke vraagstukken worden in de bovengenoemde nationale wetsvoorschriften ter zake (behalve in de Portugese) nauwelijks in aanmerking genomen, en ook de richtlijn biedt hiervoor uiteraard geen oplossing.

2.5. In het voorstel wordt als minimumperiode voor het gebruik van een onroerend goed een week (7 dagen) genoemd.

2.5.1. Het lijkt ook zinvol dat het gebruiksrecht voor een periode van minimaal drie jaar geldt.

2.5.2. In de toelichting op de artikelen wijst de Commissie erop dat ook bij andere dan onroerende goederen gebruik kan worden gemaakt van timestaring. Ook in het verleden is voor alles en nog wat vaak van deze rechtsvorm gebruik gemaakt, gaande van lastdieren tot voer- of vaartuigen.

2.5.3. De EG-wetgeving mag volgens de Afdeling evenwel niet op onroerende goederen in het algemeen van toepassing zijn, maar zou, zoals ook in de „bijzondere opmerkingen” wordt beklemtoond, uitsluitend betrekking moeten hebben op de gebieden waarop zich geschillen kunnen voordoen. Dit betreft vooral problemen i.v.m. gebouwen en hiertoe behorende toeristische of recreatieve voorzieningen.

3. Bijzondere opmerkingen

I. Artikel 2 — Timesharingovereenkomst

3.1. Het recht dat een verkoper aan de koper overdraagt of tot de overdracht waarvan hij zich verbindt door het sluiten van een timesharingovereenkomst, is óf een zakelijk, óf een persoonlijk recht, nooit een huurrecht, aangezien bij huurovereenkomsten geen overdracht plaatsvindt.

3.2. Het overgedragen recht heeft betrekking op een ondeelbaar deel van een goed (een ondeelbare woning) en is een zakelijk recht op een onroerend goed (of kan dat zijn). Dit betekent dat de richtlijn niet van toepassing kan zijn op huurovereenkomsten, zelfs niet wanneer deze betrekking hebben op korte periodes in vakantieoorden.

3.3. Ook al is een aantal lid-staten bij het vastleggen van het rechtskader voor het recht inzake timesharing uitgegaan van de beginselen van het huurrecht, gaat het hierbij toch om twee uiteenlopende dingen. Het huurrecht is evenwel het meest voor de hand liggende rechtsstelsel om de leemte in de specifieke wetgeving aan te vullen.

3.4. De Afdeling is daarom van mening dat de richtlijn niet van toepassing mag zijn op huurovereenkomsten, zelfs niet voor korte periodes in vakantieoorden. In dergelijke gevallen bestaat namelijk een indirecte relatie tussen huurder en goed (het object), d.w.z. via de verhuurder, die in bepaalde gevallen het contract kan beëindigen, hetgeen bij timesharing niet mogelijk is.

II. Artikel 2 — Onroerend goed

3.5. Overeenkomstig de definitie van een onroerend goed is de richtlijn niet van toepassing op goederen die geen gebouwen zijn, zoals tijdelijke recreatieparken waarin roerende of demonteerbare voorzieningen worden gebruikt.

3.5.1. Indien het daadwerkelijk de bedoeling is dat soort goederen uit te sluiten, zou de definitie moeten worden aangepast. Aangezien het hier alleen maar om een indicatieve lijst gaat, zou het zinvoller zijn het gebruik van — duidelijk tautologische — uitdrukkingen als „zoals” en „enz.” te vermijden.

3.6. Als één van de voordelen van timesharing noemt de Commissie in de Memorie van toelichting de mogelijkheid om ook voor niet-toeristische doeleinden (b.v. paviljoens voor tentoonstellingen) gebruik te maken van deze rechtsvorm.

3.6.1. Volgens de definitie is een en ander niet uitgesloten, ook al wordt hiernaar bij de voorbeelden niet verwezen.

3.7. De Afdeling is van mening dat het begrip onroerend goed nauwer moet worden afgebakend; hieronder

mogen geen onroerende goederen vallen die als zodanig niet geschikt zijn voor recreatieve of vakantieactiviteiten.

3.8. De nadruk moet op de sector toerisme komen te liggen, waar de situatie zeer onoverzichtelijk is. Er behoeven geen maatregelen te worden genomen op gebieden waar harmonisatie niet noodzakelijk is en ingrijpen overbodig is.

3.8.1. In de richtlijn zou daarom moeten worden gewezen op het uitsluitend toeristische karakter van timesharing. Gebeurt dit niet, dan bestaat het gevaar dat wetsvoorschriften worden opgesteld voor gebieden waarvoor dit niet noodzakelijk is.

3.8.2. Zonder een dergelijke afbakening zouden ernstige problemen ontstaan in de vastgoedsector, die toch al met zeer grote moeilijkheden te kampen heeft.

III. Artikel 2 — Verkoper

3.9. Volgens de definitie is de richtlijn niet van toepassing op verkopers die niet beroepshalve optreden.

3.10. In de definitie van de „overeenkomst inzake gebruik van een onroerend goed in timesharing” en van „onroerende goederen” wordt geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat een persoon bij het sluiten van de overeenkomst ook meer dan één timesharingrecht voor persoonlijk gebruik kan kopen.

3.10.1. Dit aspect zou in de richtlijn d.m.v. een specifieke bepaling geregeld moeten worden. Er mag nl. niet worden getornd aan de in artikel 2 vastgelegde basisbeginselen, die als referentiekader moeten dienen.

3.10.2. Door in de tekst het algemene begrip „verkoper” te gebruiken, zou de richtlijn ook van toepassing zijn op personen die weliswaar niet beroepshalve verkoper zijn, maar besluiten hun timesharingrecht te verkopen.

3.11. De Afdeling is van mening dat, hoewel de verkoper in dergelijke gevallen niet beroepshalve handelt, de koper toch de grootst mogelijke bescherming moet worden geboden. Wederverkoop zou ondernemingen geen mogelijkheid mogen bieden hun wettelijke verplichtingen te omzeilen.

IV. Artikel 2 — Koper

3.12. Overeenkomstig artikel 2 is de richtlijn van toepassing op individuele kopers.

3.12.1. Het is evenwel ook mogelijk dat een groep personen zonder winst oogmerk, d.w.z. niet in het kader van een beroepsactiviteit, timesharingrechten verwerft.

3.12.2. Het is b.v. denkbaar dat een vereniging van bejaarden of gepensioneerden een timesharingobject koopt voor haar leden, of dat een bedrijf buiten het kader van zijn specifieke activiteit om timesharingrechten verwerft om medewerkers een vakantiegelegenheid te bieden.

3.13. De Afdeling is van mening dat op groepen personen die geen winst nastreven dezelfde bepalingen van toepassing zouden moeten zijn als op individuele kopers.

3.14. Dit betekent niet dat de definitie van „consument” (natuurlijk persoon die voor persoonlijk of familiegebruik een goed verwerft) moet worden gewijzigd, maar wel dat dit begrip moet worden uitgebreid, zoals dit ook in andere wetsvoorschriften om praktische en billijkheidsredenen is gebeurd.

3.15. Ter bescherming van de koper van een timesharingrecht op een nog niet gebouwd onroerend goed, zou de verkoper verplicht moeten worden een gedetailleerd en uitvoerig bestek voor te leggen waarin met name de kenmerken en de kwaliteit van het te gebruiken bouw materiaal worden beschreven. Een en ander zou in de bijlage geregeld moeten worden.

3.15.1. Door een dergelijk duidelijk bestek kan worden voorkomen dat de koper zijn besluit uitsluitend neemt aan de hand van een plan of maquette die achteraf niet met de realiteit overeen blijken te stemmen.

3.15.2. De koper zou het recht moeten hebben om het onroerend goed te inspecteren voordat hij zijn intrek neemt en de laatste betaling verricht, ten einde na te gaan of het bestek met de realiteit overeenstemt.

V. Artikel 3, lid 1, sub a) — *Bouw*

3.16. De Duitse en de Engelse versie dienen in overeenstemming te worden gebracht met de Franse versie.

3.17. In de richtlijn (of in de bijlage) zou een — zeer belangrijke — bepaling moeten worden opgenomen betreffende de uiterste termijn voor de voltooiing van het onroerend goed en de hiertoe behorende voorzieningen. Hierdoor zou consumenten die timesharingrechten verwerven voordat het gebouw is voltooid, bescherming worden geboden.

3.18. De uitdrukking „...de autoriteiten van het land” zou moeten worden herzien, zodat alle betrokken administratieve instanties hieronder vallen. Deze zinsede zou dan ook als volgt moeten komen te luiden: „...van de nationale, regionale of plaatselijke autoriteiten” of „de bevoegde instanties”.

VI. Artikel 3, lid 1, sub b) — *Overdracht*

3.19. Overeenkomstig de bepalingen van artikel 100 A van het EEG-Verdrag zou in artikel 3, lid 1, sub b) moeten worden vastgelegd dat het onroerend goed bij de verkoop of overdracht „vrij is van alle hypotheek of andere lasten op het gebouw of perceel en van alle verplichtingen, behalve die welke in de timesharing-overeenkomst zijn vermeld”.

3.19.1. Een dergelijke bepaling zou expliciet in de bijlage moeten worden opgenomen als onderdeel van

de minimale informatie die de koper moet worden verstrekt. De sub b) gebruikte formulering is niet duidelijk genoeg.

3.20. Kopers van een timesharingrecht kunnen met een zeer ernstig probleem geconfronteerd worden wanneer blijkt dat het onroerend goed is belast met een hypotheek die diende als borg voor leningen van derden aan de bouwheer/verkoper voordat het recht werd overgedragen aan de koper. Wanneer de hypotheek geëxecuteerd wordt, vervallen de timesharingrechten, hetgeen ernstige gevolgen heeft voor de koper, aangezien deze nl. zijn recht verliest.

3.20.1. Ten einde dit vraagstuk op te lossen, met name in het geval van „Club-Trustees”, moet in de richtlijn een bepaling worden opgenomen waarin is vastgelegd dat de koper gedurende de onderhandelingen geïnformeerd moet worden wanneer de verkoper een hypotheek opneemt of zijn aandeel aan een andere aannemer verkoopt. In het laatste geval moet het recht om geïnformeerd te worden over een hypotheek op gebouw of perceel voor alle timesharingeigenaren gelden.

VII. Artikel 3, lid 1, sub d) — *Medezeggenschap*

3.21. De koper heeft medezeggenschap in bestuurlijke aangelegenheden betreffende de timesharingregeling en het beheer en onderhoud van het onroerend goed waarop hij in timesharing een genotsrecht heeft verworven.

3.21.1. De koper kan dit medezeggenschapsrecht aan een derde delegeren.

3.22. Uitgaande van de ervaringen die zijn opgedaan met vergaderingen van medeëigenaren waaraan wordt deelgenomen door tientallen consumenten/eigenaren die besluiten moeten nemen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van gebouwen in horizontaal eigendom, kunnen vraagtekens geplaatst worden bij de medezeggenschap zoals die in het richtlijnvoorstel is voorgesteld. Bijna altijd moeten nl. honderden personen uit tal van landen bijeengebracht worden. De in de richtlijn voorgestelde medezeggenschap is in beginsel juist en adequaat, maar moeilijk in praktijk te brengen. Hiermee dient rekening te worden gehouden.

3.23. Aangezien het uiteraard moeilijk is op vergaderingen waaraan wordt deelgenomen door honderden houders van timesharingrechten beslissingen te nemen, zou het — naast invoering van de schriftelijke stemming — beter zijn de nationale wetgever te verzoeken mechanismen in te voeren voor het oplossen van geschillen. Te dien einde zou een rechter dan wel een onafhankelijke instantie ingeschakeld kunnen worden. Deze zou dan snel een besluit kunnen nemen t.a.v. gevallen waarin de kosten voor beheer e.d. buitensporig hoog geacht worden, of een beheerder kunnen aanwijzen wanneer de eigenlijke beheerder het goed verwaarloost of wanneer de houders van de timesharingrechten en de eigenaar zelf het oneens zijn.

VIII. *Artikel 3, lid 2 — Waarborgen*

3.24. De Afdeling is van mening dat de richtlijn verder zou moeten gaan: hierin zou de verplichting moeten worden opgenomen dat een verzekeringscontract wordt gesloten om de rechten van de koper te beschermen ingeval het gebouw om welke reden dan ook niet binnen de in de overeenkomst vastgelegde termijn wordt voltooid, te meer daar het in het Commissiedocument gebruikte begrip „voldoende waarborgen” vaag is.

3.24.1. Ook zou moeten worden voorzien in een geharmoniseerde termijn voor terugbetaling wanneer het gebouw niet wordt voltooid.

3.24.2. De lid-staten zouden verzocht moeten worden maatregelen te nemen om te verhinderen dat bemiddelaars en makelaars die niet over de nodige technische en financiële competentie beschikken, op de timesharingmarkt actief worden.

3.25. Aan de bijlage zou daarom een punt moeten worden toegevoegd met bepalingen t.a.v. verzekeringen/waarborgen in geval van constructiefouten aan het woongedeelte en bijhorende gebouwen en voorzieningen, het uitkeren van schadevergoeding ingeval de bouw niet wordt voltooid en het bieden van garanties voor gebreken die aan het licht komen in de loop van in een specifieke EG-regeling vast te leggen periode. Een en ander zou de duidelijkheid van artikel 3, lid 2, verhogen.

IX. *Artikel 4 — Rechten en verplichtingen van de koper*

3.26. In deze bepalingen zouden de wederzijdse rechten en plichten van beide partijen moeten worden opgenomen, en niet alleen die van de koper.

3.26.1. De bewoording zou kunnen worden verbeterd door meer de nadruk te leggen op het tweezijdige karakter van de overeenkomst, al moet worden erkend dat overeenkomstig artikel 100 A van het EEG-Verdrag de zwakkere verdragsluitende partij bijzondere bescherming verdient.

X. *Artikel 5 — Taal*

3.27. De koper moet de taal kunnen kiezen waarin de overeenkomst en het in de bijlage genoemde informatieve document worden opgesteld.

3.27.1. Dit beginsel moet in de tekst worden verankerd, omdat het volgens de Afdeling objectiever is dan hetgeen thans wordt voorgesteld.

XI. *Artikel 6 — Schriftelijke overeenkomst*

3.28. De Afdeling kan zich vinden in deze bepaling, met dien verstande dat de contractbepalingen door het in art. 5 genoemde informatieve document resp. andere bijlagen bij de overeenkomst niet veranderd of terugschroefd mogen worden; de contractbepalingen moeten nl. altijd prevaleren.

3.28.1. Wanneer op grond van bijzondere omstandigheden aanvullende overeenkomsten moeten worden gesloten, hebben deze een subsidiair karakter en zijn hierop de bepalingen van de artikelen 6 en 7 van toepassing.

XII. *Artikel 7 — Afkoelingsperiode*

3.29. Overeenkomstig artikel 7, lid 1, heeft de koper als algemene regel 14 kalenderdagen de tijd om de overeenkomst ongedaan te maken.

3.29.1. In het Portugese recht wordt voorzien in een periode van 7 dagen, en in het Britse recht van 14 dagen.

3.29.2. In de Franse en de Griekse wetgeving wordt in het geheel niet voorzien in een afkoelingsperiode.

3.29.3. In de richtlijn wordt voorgesteld dat de koper 28 kalenderdagen bedenktijd heeft wanneer het genotsrecht betreffende timesharing in een ander land dan in het land waar de koper zijn gewone verblijfplaats heeft, wordt uitgeoefend. Dit geldt ook wanneer de overeenkomst wordt ondertekend in het land waar de koper is gevestigd.

3.30. Ten einde verwarring te voorkomen, zou de afkoelingsperiode overall 28 dagen moeten bedragen. Hierdoor wordt de koper in staat gesteld in zijn eigen lid-staat juridisch advies in te winnen. De consument zou hiermee het hoogst mogelijke beschermingsniveau worden geboden, terwijl tegelijkertijd rekening wordt gehouden met de noodzaak van billijkheid bij handelsovereenkomsten.

3.31. In de gedetailleerde en goed gemotiveerde Memorie van toelichting legt de Commissie niet uit waarom zij bij de definitie van het herroepingsrecht afwijkt van de definitie in artikel 5 van de richtlijn inzake bescherming van consumenten bij buiten verkooppromoties gesloten overeenkomsten⁽¹⁾. De Afdeling vindt dat een coherente aanpak geboden is zodat het Gemeenschapsrecht stringenter en beter uitvoerbaar wordt, tenzij om wetenschappelijke redenen of met het oog op de jurisprudentie een andere oplossing de voorkeur verdient. Dergelijke redenen worden evenwel noch in de preambule, noch in de Memorie van toelichting genoemd.

XIII. *Artikel 7 — Ongerechtvaardigde verrijking/Geschenken*

3.32. Wanneer geschenken worden overhandigd vóórdat de overeenkomst is ondertekend dan wel tijdens een promotiebijeenkomst, is de situatie duidelijk.

3.32.1. Deze verkooptechniek wordt gebruikt om potentiële kopers aan te lokken, en het lijkt dan ook niet meer dan gerechtvaardigd dat dergelijke geschenken eigendom van de koper worden.

3.33. Minder duidelijk is evenwel wat moet gebeuren met geschenken die zijn overhandigd nadat de overeen-

(1) PB nr. L 372 van 31. 12. 1985, blz. 3.

komst is ondertekend en die niet zouden zijn overhandigd indien de koper de overeenkomst niet was aangegaan.

3.34. Het Comité is van mening dat deze vorm van aanmoediging in velerlei opzicht oneerlijk is, zowel voor de koper als voor de verkoper, en het stelt voor dat het aan de koper beloofde cadeau pas wordt overhandigd wanneer de overeenkomst van kracht wordt (d.w.z. na de afkoelingsperiode van 28 dagen). Dit zou de onbillijkheid voor zowel koper als verkoper wegnemen. Een en ander geldt niet voor gevallen waarin het geschenk bestaat uit reizen of verblijven die er speciaal toe dienen het verkoopobject nader te leren kennen.

3.34.1. Hierbij gaat het niet om de terugbetaling van bedragen als bedoeld in artikel 7, lid 4, sub a), aangezien het in dit laatste geval vrijwel altijd om een tweezijdige aangelegenheid gaat.

3.34.2. Deze bepaling is belangrijk aangezien een niet uit geld bestaand geschenk soms een rol kan spelen bij de ondertekening van een overeenkomst. Indien het geschenk niet wordt teruggegeven wanneer de overeenkomst wordt herroepen, zou dit een ongerechtvaardigde verrijking van de ex-koper van het timesharingrecht vormen.

3.35. In de Memorie van toelichting verklaart de Commissie dat het begrip „ongerechtvaardigde verrijking” moet worden geïnterpreteerd in de zin van Richtlijn 87/102/EEG van 22 december 1986 inzake consumentenkrediet. Dit lijkt adequaat, maar om tot een effectieve harmonisatie te komen — en daar gaat het ten slotte om —, zou aan artikel 7 een nieuw punt moeten worden toegevoegd waarin er nadrukkelijk op wordt gewezen dat het begrip ongerechtvaardigde verrijking moet worden geïnterpreteerd in de zin van artikel 7 van Richtlijn 87/102/EEG.

XIV. Artikel 7 — Terugbetalingstermijn

3.36. Overeenkomstig artikel 7, lid 4, sub b) wordt het aan de lid-staten overgelaten de terugbetalingstermijn vast te leggen. Hierdoor zouden verschillen in de wetgevingen tot stand kunnen komen en discriminatie tussen EG-burgers kunnen ontstaan.

3.37. De terugbetalingstermijn zou derhalve in de huidige richtlijn kunnen worden vastgelegd, of kunnen worden opgenomen in de verplichte informatie waarin wordt voorzien in de bijlage. Deze termijn zou niet langer mogen zijn dan de in artikel 7 van het richtlijnvoorstel genoemde afkoelingsperiode. Bij terugbetaling moet het volledige bedrag worden uitgekeerd en mogen geen boetes worden afgetrokken.

XV. Artikel 8 — Nietigheid van de overeenkomst

3.38. In de richtlijn zou een bepaling inzake misleidende reclame moeten worden opgenomen, aangezien

dit dikwijls een van de meest complexe factoren is die de koper ertoe brengen een timesharingovereenkomst aan te gaan.

3.38.1. Indien een overeenkomst bepalingen bevat waarin misleidende informatie wordt gegeven en bedrieglijke suggesties worden gedaan, zou deze nietig moeten zijn; hetzelfde geldt voor overeenkomsten waarin geen duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen het pure genotsrecht en het klassieke eigendomsrecht. In dergelijke gevallen is de mogelijkheid om de overeenkomst eenzijdig te herroepen niet het adequate middel om tussen de betrokken partijen een sfeer van vertrouwen en vrijheid van handelen te creëren.

3.38.2. Aan artikel 8 zou daarom een derde lid moeten worden toegevoegd waarin wordt gesteld dat elk beding waarbij de koper wordt misleid omtrent de wezenlijke kenmerken van het goed waarop de overeenkomst van toepassing is, als nietig wordt beschouwd.

3.38.3. In sommige gevallen zou het schrappen van een bijzonder belangrijke bepaling van de overeenkomst dan wel een inbreuk op dwingende bepalingen van de richtlijn de koper de mogelijkheid moeten bieden om de gehele overeenkomst te annuleren of te verbreken.

3.39. In het voorstel wordt niet ingegaan op het gebruik van oneerlijke reclamemethoden en agressieve directe verkooptechnieken — gewoonlijk buiten verkoopruimten — door getraind verkooppersoneel dat de kopers onvolledige, misleidende of zelfs verkeerde informatie geeft en onder grote psychologische druk zet. Hierbij zal worden aangevoerd dat deze gevallen in specifieke wetsvoorschriften zijn geregeld⁽¹⁾, maar dat is niet het geval.

3.40. De beloften die getrainde verkopers doen om toekomstige kopers van timesharingrechten te lokken en de informatie die zij te dien einde verstrekken, kunnen soms een wezenlijke rol spelen bij het sluiten van de overeenkomst. Het is derhalve uiterst belangrijk dat in de richtlijn bepalingen worden opgenomen om misleidende reclame en informatie evenals het gebruik van agressieve verkoopmethoden te verbieden.

3.41. Bovendien zou verkoop buiten verkoopruimten geheel moeten worden verboden. Timesharingverkopers zouden zowel in het land waar zij actief zijn als in het land waar het hoofdkantoor is gevestigd, geregistreerd moeten zijn.

XVI. Rechtsconflicten

3.42. De Afdeling stemt in met de in artikel 9 opgenomen oplossing voor conflicten die kunnen voortvloeien uit het grensoverschrijdende karakter van timesharing. Conflicten zijn evenwel ook nu niet uitgesloten, aangezien in het voorstel niet duidelijk is vastgelegd welke wetsvoorschriften van toepassing zullen zijn.

⁽¹⁾ PB nr. L 250 van 19. 9. 1984; PB nr. C 180 van 11. 7. 1991.

XVII. *Betalingswijze (nieuwe bepalingen)*

3.43. Op het tijdstip waarop de koper de timesharingovereenkomst ondertekent, zou hij alleen verplicht moeten zijn een bepaald bedrag te betalen dat, al naar gelang hetgeen is overeengekomen, als aanbetaling geldt. Het resterende bedrag dient betaald te worden wanneer het gebouw kan worden betrokken.

3.44. De koper zou het recht moeten hebben om het onroerend goed te inspecteren ten einde na te gaan of het bestek is uitgevoerd. Hij moet dit recht aan een derde kunnen delegeren of hiervan kunnen afzien.

3.45. Het door de koper bij de ondertekening van het contract betaalde bedrag zou onder een „trustrekening” in bewaring moeten worden gehouden totdat het gebouw kan worden betrokken.

XVIII. *Bijlage*

3.46. De bijlage is zeer informatief en zal een belangrijke rol spelen bij het garanderen van volledige contractuele vrijheid; tevens biedt zij de waarborg dat de verkoper objectieve en waarheidsgetrouwe informatie geeft en de koper geheel op de hoogte is van aard en inhoud van het recht.

3.47. In de bijlage worden de bepalingen van de richtlijn concreet ingevuld. Zij worden zelfs in een andere volgorde behandeld zodat de gebruiker ze beter kan begrijpen. In de bijlage zouden evenwel geen specifieke artikelen mogen worden genoemd, aangezien dit de interpretatie en uitvoering van de richtlijn door de lid-staten zou kunnen bemoeilijken.

3.47.1. De verwijzing naar artikel 3 in punt k) zou derhalve moeten worden geschrapt, aangezien de punten a) en m) van de bijlage reeds betrekking hebben op artikel 3.

3.47.2. Ook het laatste gedeelte van punt i) betreffende huurovereenkomsten zou om hierboven uiteengezette redenen moeten worden geschrapt.

3.47.3. De bijlage zou een bepaling moeten bevatten betreffende het al dan niet voorhanden zijn van een verzekering ter dekking van de verplichtingen van de verkoper, met name de uitkering van een schadevergoeding (zie paragrafen 3.23 en 3.24) en over de restitutie van door de consument betaalde garanties bij herroeping.

3.47.4. Indien het onroerend goed of het recht op een internationale ruilbeurs verhandelbaar is, dienen de desbetreffende tarieven en de voorwaarden voor toegang tot deze beurs te worden vermeld.

3.47.5. In alinea b) of d) van de bijlage zouden de aard van het recht (zakelijk of persoonlijk) evenals, in het geval van clubs, de aard van de juridische verbintenis uitdrukkelijk moeten worden vermeld.

3.47.6. Er zou duidelijke informatie moeten worden gegeven over het wederverkoopsysteem en de modaliteiten hiervan.

3.47.7. De koper zou op de hoogte moeten worden gesteld van de concrete gevolgen die voortvloeien uit niet-betaling van de lasten, met name voor instandhouding. Tevens zou duidelijk gemaakt moeten worden welke wetgeving van toepassing is en welke rechterlijke instantie bevoegd is bij geschillen tussen de eigenaar en de houder van een timesharingrecht.

3.47.8. Wanneer de prijs voor een nog niet gebouwd onroerend goed gewijzigd kan worden, dient een formule voor prijsaanpassing te worden vastgelegd.

3.47.9. In gevallen waarin het onroerend goed nog niet is gebouwd, zou een definitieve termijn voor de ondertekening van de overeenkomst dan wel het precieze tijdstip vanaf wanneer het recht kan worden uitgeoefend, moeten worden vastgelegd. De koper dient op de hoogte te worden gesteld van zijn rechten ingeval de verkoper op het overeengekomen tijdstip niet aan de overeenkomst heeft voldaan.

3.48. Bovengenoemde opmerkingen vormen een aanvulling op de opmerkingen over de bijlage die hier en daar reeds bij de behandeling van de eigenlijke tekst van het richtlijnvoorstel naar voren zijn gebracht.

4. *Conclusies*

4.1. De Commissie is ingegaan op de belangrijkste problemen in verband met timesharing, maar het is wel wenselijk dat de onderhavige opmerkingen in aanmerking worden genomen.

4.2. Behoudens bovengenoemde aanbevelingen kan het Commissievoorstel dan ook de goedkeuring van het Comité wegdragen.

Gedaan te Brussel, 24 februari 1993.

De Voorzitter

van het Economisch en Sociaal Comité

Susanne TIEMANN