

Newsflash

Grondwettelijk Hof bevestigt principiële wettigheid van afwezigheid van herroepingsrecht voor de koper van een onroerend goed bij verkoop buiten de onderneming



Een van de middelen die het consumentenrecht voorziet ter bescherming van de consument, bestaat erin hem een herroepingsrecht toe te kennen wanneer hij een overeenkomst ondertekent buiten de lokalen van de (professionele) verkoper. De wet behoudt deze bescherming voor aan consumenten bij de aankoop buiten de onderneming van diensten en roerende goederen. In de zaak die leidde tot onderstaand arrest, werd de vraag gesteld of het onderscheid dat zo wordt gemaakt ten aanzien van kopers van een onroerend goed, aan wie de wet dit herroepingsrecht niet toekent, grondwettelijk is.

In een recent [arrest](#) van 17 september 2015 bevestigt het Grondwettelijk Hof de grondwettelijkheid van de uitsluiting van de verkoop van een bestaand onroerend goed door een projectontwikkelaar-verkoper die plaatsvindt buiten zijn onderneming uit het toepassingsgebied van de bepalingen over “verkoop buiten de onderneming” in de (oude) Wet Marktpraktijken (huidig boek VI ‘Marktpraktijken en consumentenbescherming’ van het Wetboek van Economisch Recht (hierna WER)).

Het Hof bracht een oordeel uit over de artikelen 58 §1,1° en 60 van de Wet Marktpraktijken van 6 april 2010, naar aanleiding van de prejudiciële vragen over het al dan niet discriminerend karakter van de verschillende bescherming, toegekend aan consumenten van lichamelijke roerende goederen en diensten enerzijds en aan kopers van onroerende goederen anderzijds.

De feiten

Een projectontwikkelaar en een koper sluiten bij de koper thuis een onderhandse overeenkomst voor de aankoop van een ruwbouw, onder opschortende voorwaarde van

verkrijging door de koper van een hypothecaire lening binnen een termijn van vier maanden.

Na afloop van vastgestelde termijn zonder nieuws over de hypothecaire lening, vordert de projectontwikkelaar de opzegging van de verkoop ten lastens en ten nadele van de koper. Deze laatste stelt echter een tegenvordering in waarbij hij de nietigheid van de overeenkomst vordert wegens het niet-vermelden van de herroepingsmogelijkheid opgelegd door artikel 60 van de Wet Marktpraktijken (huidig artikel Art. VI.67. WER).

De Rechtbank van eerste aanleg oordeelt dat het in casu om een projectontwikkelingsovereenkomst “verkoop” gaat die buiten het toepassingsgebied van de Wet van 6 april 2010 valt, waardoor de bescherming van artikel 60 van bovenvermelde wet niet geldt.

Naar aanleiding hiervan vroeg de Rechtbank aan het Grondwettelijk Hof of artikelen 58§1,1° en 60 van de Wet van 6 april 2010 geen schending inhouden van het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel, daar men als consument wel van deze bescherming kan genieten indien het om een projectontwikkelingsovereenkomst “diensten” gaat met een projectontwikkelaar-aannemer en niet bij de verkoop van een onroerend goed.

Rechtsevolutie

De wet van 6 april 2010 werd met uitzondering van artikelen 110 tot 118 opgeheven bij artikel 8 van de wet van 21 december 2013¹, maar grotendeels hernomen in het Boek VI ‘Marktpraktijken en consumentenbescherming’, zodat deze wetswijziging geen impact heeft op de prejudiciële vragen.

Oordeel Grondwettelijk Hof

Het Grondwettelijk Hof besloot dat er in kwestie geen sprake was van discriminatie en staaft zijn redenering op basis van volgende elementen:

- Doel van de in het geding zijnde bepalingen: toekenning van een herroepingsrecht als bescherming voor de consument, die buiten de lokalen van de onderneming ondoordacht op een plots aanbod van de verkoper ingaat.
- Dergelijke bescherming is niet vereist wanneer “het bezoek van de onderneming ten huize vooraf en uitdrukkelijk gevraagd werd, met de bedoeling te onderhandelen over de aankoop”, zoals bepaald in artikel 59,1° van de wet van 6 april 2010, wat in casu zeer waarschijnlijk het geval is;
- Verwijzing naar de richtlijn 25/777/EEG omgezet in Belgisch Recht, later opgeheven en vervangen door richtlijn 2011/82/EU, waaruit de uitsluiting van onroerende goederen van de bescherming rechtstreeks voortvloeit;

¹ Wet van 21 december 2013 houdende invoeging van boek VI ‘Marktpraktijken en consumentenbescherming’ in het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van de definities eigen aan boek VI, en van de rechtshandavingsbepalingen eigen aan boek VI, in de boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht.

- Het bestaan van een alternatieve bescherming voor consumenten bij de koop van onroerende goederen op grond van het gemeen recht van verkoop en op grond van wetgevingen voor bepaalde sectoren van toepassing op dergelijke transactie²;
- Verschillende aard van de vergeleken categorieën: de aard en het bedrag van de aankoop van een onroerend goed brengen met zich mee dat het risico op het sluiten van een ondoordachte overeenkomst in se beperkter is.

Het Hof komt tot de conclusie dat het verschil in bescherming verantwoording vindt in het specifieke karakter van een onroerend goed, wat de voorziene herroepingsbescherming hier overbodig maakt.

Rechtsgevolgen

Alhoewel de Wet Marktpraktijken van 6 april 2010 de termen “goederen” en “dienst” definieerde, bestaat er tot op heden geen eensluidende definitie van de begrippen projectontwikkelingsovereenkomst “diensten” of projectontwikkelingsovereenkomst “verkoop”. Hierdoor zal de kwalificatie van de overeenkomst door de rechter bepalend zijn voor het al dan niet verplicht opnemen van een herroepingsbeding in de overeenkomst. In dit arrest steunde het Hof zijn argumentatie grotendeels op het feit dat de koopovereenkomst thuis bij de koper (op zijn vraag) werd ondertekend, om de herroepingsbescherming in casu niet toepasselijk te achten. Waakzaamheid blijft dus vereist voor de ontwikkelaars die een overeenkomst buiten de lokalen van hun onderneming tekenen, op plaatsen zoals immo-beurzen, des te meer wanneer de overeenkomst niet duidelijk over een (bestaand) onroerend goed gaat en aldus meer neigt naar een kwalificatie als “diensten” overeenkomst.

Stefaan Van Dyck, Advocaat/Avocat, svandyck@laga.be

Saskia Verbeek, Advocaat/Avocat, sverbeek@laga.be

Marie-Astrid Timmermans, Advocaat/Avocat, matimmermans@laga.be

² Meer specifiek verwijzing naar de zogenaamde “Wet-Breyne”