

DE BESCHERMING VAN DE CONSUMENT BIJ DE VERKOOP VAN EEN ONROEREND GOED

Aantal woorden: 49.055

Julie Marchau

Studentennummer: 01402333

Promotor: Prof. dr. Maarten Dambre

Commissaris: Jennifer Callebaut

Masterproef voorgelegd voor het behalen van de graad master in de rechten.

Academiejaar: 2018 – 2019

DE BESCHERMING VAN DE CONSUMENT BIJ **DE VERKOOP VAN EEN ONROEREND GOED**

Aantal woorden: 49.055

Julie Marchau

Studentennummer: 01402333

Promotor: Prof. dr. Maarten Dambre

Commissaris: Jennifer Callebaut

Masterproef voorgelegd voor het behalen van de graad master in de rechten.

Academiejaar: 2018 – 2019

Ondergetekende verklaart dat de inhoud van deze masterproef mag worden geraadpleegd en/of gereproduceerd voor persoonlijk gebruik. Het gebruik van deze masterproef valt onder de bepalingen van het auteursrecht en bronvermelding is steeds noodzakelijk.

DANKWOORD

Deze masterproef vormt het sluitstuk van de vijfjarige academische rechtenopleiding. Het schrijven van deze masterproef, en bij uitbreiding het doorlopen van de opleiding, was niet gelukt zonder bepaalde personen. Het past dan ook om hen hier te bedanken.

Vooreerst wil ik professor Maarten Dambre bedanken om mij de mogelijkheid te geven mijn masterproef te schrijven over materie die door de jaren heen mijn voorkeur gekregen heeft binnen de vele rechtsgebieden, namelijk een combinatie van consumentenrecht en het vastgoedrecht.

Ook wens ik mijn commissaris, mevrouw Jennifer Callebaut, te bedanken voor de uitgebreide feedback die zij telkens verschafte. Deze bracht mij steeds nieuwe inzichten in het onderwerp en hielp mij zo om met enthousiasme verder te onderzoeken en schrijven.

Verder verdienen ook mijn ouders, grootouders en zus een woord van dank. Zij boden een aangename werkomgeving en stonden altijd klaar om mijn hersenspinsels te aanhoren of wat afleiding te bieden.

Tot slot ook veel dank aan de mensen die mijn masterproef nagelezen hebben en aan mijn vrienden die zowel binnen als buiten de faculteitsbibliotheek voor mij klaarstonden met raad maar ook met de nodige humor en ontspanning.

What men want is not knowledge, but certainty.

Bertrand Russell

INHOUDSOPGAVE

I. Inleiding.....	1
II. Informatie.....	5
II. 1. Gebruik van informatie ter bescherming van de consument.....	5
II. 1. 1. Functies van informatieverplichtingen	6
II. 1. 2. Informatieverplichtingen vanuit een economisch standpunt.....	8
II. 1. 3. Verschillende benaderingen voor tegemoetkoming aan de behoefte van de consument	11
II. 1. 4. Bevoegdheid tot consumentenbescherming op Europees niveau.....	13
II. 2. Het Europees informatieparadigma.....	18
II. 3. Versnippering van de informatieverplichtingen	20
II. 3. 1. Versnippering op Europees niveau.....	20
II. 3. 2. Versnippering typisch voor EU-lidstaten?.....	21
II. 3. 3. Versnippering op nationaal niveau.....	24
II. 3. 3. 1. Algemene informatieverplichtingen	24
II. 3. 3. 2. Bijzondere informatieverplichtingen koop-verkoop van onroerend goed	26
II. 4. Conclusie	30
III. Het Wetboek van economisch recht	31
III. 1. Evolutie naar WER.....	32
III. 1. 1. Wet marktpraktijken en consumentenbescherming van 6 april 2010 (WMPC)	32
III. 1. 2. Boek VI WER: “Marktpraktijken en consumentenbescherming”	33
III. 2. Personeel toepassingsgebied Boek VI WER : de evolutie.....	35
III. 2. 1. Onderneming	35
III. 2. 2. De vrije beroepsbeoefenaar.....	40
III. 2. 3. Consument	44
III. 2. 3. 1. Evolutie.....	44
III. 2. 3. 2. Gemengd gebruik.....	44
III. 2. 3. 3. Het bestemmingscriterium.....	46
III. 2. 3. 4. De consument enkel als ontvangende partij?	48
III. 2. 4. Uitbreiding van enkele consumentenbeschermende regels naar de b2b-relatie.....	51
III. 3. Materieel toepassingsgebied.....	56
III. 4. Artikel VI. 2 WER : positieve informatieverplichting.....	58

III. 4. 1. Evolutie van WMPC naar WER	58
III. 4. 2. Informatie verstrekken op duidelijke en begrijpelijke wijze	60
III. 4. 3. Uitgesloten in het Europees recht, ingesloten in het Belgisch recht.....	63
III. 4. 4. Inhoud.....	66
III. 4. 5. Geen sanctie ingevoerd	68
III. 5. Oneerlijke handelspraktijken: negatieve informatieverplichting	71
III. 5. 1. Oneerlijke handelspraktijken	73
III. 5. 1. 1. Misleidende handelspraktijken	74
III. 5. 1. 2. Agressieve handelspraktijken	75
III. 5. 2. Onderzoek naar de sanctie voorzien in artikel VI. 38, tweede lid WER.....	75
III. 6. Onrechtmatige bedingen.....	79
III. 6. 1. Toepassing van de regels betreffende de onrechtmatige bedingen.....	79
III. 6. 2. Sanctie voor de onrechtmatigheid van een beding.....	80
III. 6. 3. Geen uitsluiting van de vrijwaring voor verborgen gebreken.....	82
III. 7. Conclusie.....	84
IV. Checklist bij de koop van een onroerend goed: toepassing Boek VI WER	85
V. Informatieverschaffing als adequaat middel tot bescherming van de consument?.....	87
V. 1. Is de bescherming geboden door de huidige consumentenbeschermende richtlijnen voldoende? De ‘New Deal’ voor consumenten.....	87
V. 1. 1. De geschiktheidscontrole	88
V. 1. 1. 1. Doeltreffendheid	89
V. 1. 1. 2. Efficiëntie	90
V. 1. 1. 3. Coherentie.....	91
V. 1. 1. 4. Relevantie.....	91
V. 1. 1. 5. EU toegevoegde waarde	92
V. 1. 2. Voorstel 11 april 2018 voor betere handhaving en modernisering consumentenbeschermende EU-regels	93
V. 2. Conclusies uit de <i>behavioural economics</i>	95
V. 2. 1. De gemiddelde consument.....	96
V. 2. 2. Beperkt absorptievermogen van de consument.....	99
V. 2. 3. Beleidsimplicaties.....	99
V. 3. Conclusie	103
VI. Herroepingsrecht voor onroerende goederen?.....	105

VI. 1. Waarborgen in Nederland.....	105
VI. 1. 1. Wet koop onroerende zaken	105
VI. 1. 2. Het schriftelijkheidsvereiste	106
VI. 1. 3. Een bedenktijd	107
VI. 1. 4. Evaluatie van de Wet koop onroerende zaken	107
VI. 2. Waarborgen in Frankrijk.....	109
VI. 2. 1. Een ‘délai de rétractation’ en een ‘délai de réflexion’	109
VI. 2. 2. Informatieverplichtingen.....	111
VI. 3. Relevantie voor Belgisch recht	112
VI. 4. Alternatieve beschermingsmogelijkheden voor de koop van onroerend goed	116
VI. 4. 1. De onderhandse akte als voorcontract	116
VI. 4. 2. Opwaardering van de rol van professionele begeleiding in de precontractuele fase.....	117
VI. 4. 3. Van consensuele overeenkomst naar plechtig contract	118
VI. 5. Conclusie	120
VII. Besluit	121
VIII. Bibliografie	i
Wetgeving	i
Rechtspraak.....	vi
Rechtsleer	vii

I. Inleiding

1. Gedurende lange tijd heerste de opvatting dat het consumentenrecht niet bedoeld was om de vastgoed- en bouwwereld te doorkruisen. Vastgoedtransacties waren eerder uitzonderlijk, terwijl consumentenrecht een meer courante invulling had. Deze opvatting is vandaag de dag gewijzigd door enkele factoren. Ten eerste zijn vastgoedtransacties niet langer uitzonderlijk. Dagelijks worden er in België honderden koopovereenkomsten gesloten met betrekking tot onroerende goederen.¹ Ten tweede is de overheid meer en meer specifieke regelgeving beginnen voorzien in situaties waar er een nood was om de consument te beschermen in zijn relaties met een professionele tegenpartij. De derde factor is de invloed van het Europese recht.² De uitdaging van het consumentenrecht ligt echter in het feit dat het verschillende specifieke wetten omvat waarbij er zowel qua reikwijdte als inhoud verschillen teruggevonden kunnen worden.³

2. Het opzet van deze masterproef is in de eerste plaats om weer te geven hoe de consumentenbescherming vorm krijgt bij de koop van een onroerend goed in de verhouding tussen een consument en een onderneming in het Belgisch recht. Dit is een handeling waar quasi elke persoon mee te maken krijgt en waarbij het volgens onze rechtstraditie logisch aanvoelt dat de wetgever enkele mechanismen heeft voorzien om tegemoet te komen aan de zwakkere positie van de consument.

Hiervoor wordt eerst het mechanisme van bescherming aan de hand van informatieverplichtingen uiteengezet. Het is namelijk vooral op deze vorm van bescherming dat de Belgische wetgever heeft ingezet. Daarom volgt na deze inleiding een **Deel II** over **informatie**. In dit deel wordt een algemeen beeld gegeven van hoe informatie gebruikt kan worden als beschermingsmechanisme, welke functies informatieverplichtingen hebben en hoe op Europees niveau omgegaan wordt met informatie. Er blijkt

¹ Uit cijfers van de FOD Economie blijkt dat er in het jaar 2017 125.678 onroerende goederen werden verkocht, bestaande uit gewone woonhuizen, villa's, bungalows, landhuizen, appartementen, flats en studio's: <https://statbel.fgov.be/nl/open-data/verkoop-van-onroerende-goederen-belgie-volgens-aard-op-het-kadastrale-plan> (consultatie op 24 maart 2019).

² A. JORIS en J. RENARD, "L'immobilier et la consommation: deux mondes à part?" in B. KOHL, (ed.), *Droit de la construction*, Liège, Anthemis, 2010, 82-83.

³ A. JORIS en J. RENARD, "L'immobilier et la consommation: deux mondes à part?" in B. KOHL, (ed.), *Droit de la construction*, Liège, Anthemis, 2010, 84.

echter informatieversnippering te bestaan zowel op Europees als op Belgisch niveau, hetgeen een uitdaging vormt voor het consumentenrecht, zoals hierboven ook al werd vermeld.

Nadat de mogelijkheden van informatie als beschermingsmechanisme zijn uiteengezet, wordt in **Deel III** dieper ingegaan op **het Wetboek van economisch recht**, meer bepaald op Boek VI waar de Belgische wetgever gebruik gemaakt heeft van informatieverplichtingen als consumentenbeschermend mechanisme. Hier zal eerst het toepassingsgebied overlopen worden en vervolgens zal zowel ingegaan worden op de positieve en negatieve informatieverplichtingen als op de inhoudelijke bescherming van de overeenkomst, aan de hand van de regeling over onrechtmatige bedingen. Gelet op het belang, maar toch ook wel het gevaar, van bepaalde sancties uit het Wetboek van economisch recht, wordt na dit deel een korte **checklist** ingevoegd die een praktijkgericht overzicht kan bieden in **Deel IV**.

Wanneer de mogelijkheden van informatie als beschermingsmechanisme en het gebruik hiervan door de Belgische wetgever bekeken zijn, kan de vraag gesteld worden of deze bescherming via informatie wel een **adequaat beschermingsmiddel** is. Dit gebeurt in **Deel V**. Hiervoor zal gekeken worden naar twee zaken. Ten eerste werd er een onderzoek gevoerd op Europees niveau naar de geboden bescherming door de huidige consumentenbeschermende richtlijnen. (V.1) Ten tweede brengen de *behavioural economics* kritische inzichten naar voren die waarschuwen voor een overschatting van informatieverplichtingen. Hoewel dus vaak ingezet wordt op informatie als dé oplossing, blijkt dit niet altijd het geval te zijn. (V.2)

Aangezien het gebruik van informatie niet het enige consumentenbeschermende mechanisme is en met de kritische bedenkingen van de *behavioural economics* in het achterhoofd, wordt in **Deel VI** het gebruik van een **herroepingsrecht** bekeken om aan de noden van de consument tegemoet te komen. Hiervoor kan een blik geworpen worden op de systemen in Nederland en Frankrijk, waar dergelijk herroepingsrecht al bestaat. Tot slot wordt ook kort de opwaardering van de rol van professionele begeleiding, al in de precontractuele fase, besproken als mogelijk alternatief om de consument te beschermen.

3. De gehanteerde onderzoeksmethode is het bureauonderzoek: dit is een onderzoeksstrategie waarbij de onderzoeker gebruik maakt van door anderen geproduceerd materiaal, dan wel waar hij of zij probeert via reflectie en het raadplegen van literatuur tot nieuwe inzichten te komen.⁴ Dit kan opgesplitst worden in

⁴ W. HARDYNS, *Onderzoeksmethoden*, 2016, 192-198.

twee soorten: literatuuronderzoek en secundair onderzoek. Deze masterproef zal zich vooral baseren op het eerste: hier richt de onderzoeker zich volledig op de reeds bestaande vakliteratuur. Er zal ook een deel secundair onderzoek gebeuren, waarbij bestaande data opnieuw geanalyseerd en geïnterpreteerd worden. Het onderzoek op Europees niveau naar de geschiktheid van consumentenbeschermende richtlijnen, meer bepaald de Refit-geschiktheidscontrole⁵ en de evaluatie van de Richtlijn consumentenrechten⁶, kunnen hiertoe dienen. Ook de evaluatie van de Wet koop onroerende zaken⁷ die van toepassing is in Nederland, kan gebruikt worden om secundair onderzoek te verrichten en hier eigen conclusies uit te trekken.

Het voordeel van bureauonderzoek is dat de onderzoeker snel over een groot aantal gegevens kan beschikken. Het nadeel is dat het materiaal in principe voor andere doeleinden is verzameld dan waarvoor hij het wenst te gebruiken. Het is dan aan de onderzoeker om dit materiaal toe te passen op zijn eigen onderzoek.⁸

⁵ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209.

⁶ Evaluation of the Consumer Rights Directive, SWD(2017)169.

⁷ A. KEIRSE, A. STEEGMANS, C. BARENDSE, M. SCHAUB en N. VAN OOSTROM, *Rapportage; Wet koop onroerende zaken; de evaluatie*, Den Haag, WODC, 2009, 312 p.

⁸ W. HARDYNS, *Onderzoeksmethoden*, 2016, 192-198.

II. Informatie

II. 1. Gebruik van informatie ter bescherming van de consument

4. Vooraleer specifiek in te gaan op de bescherming van de consument bij de verkoop van onroerende goederen, past het om dieper in te gaan op de bescherming van de consument aan de hand van informatieverplichtingen in het algemeen. Onder dit deel wordt behandeld waarom informatie een middel is dat gebruikt kan worden ter bescherming van de consument. Hiervoor worden zowel de verschillende functies van informatie uiteengezet als de benaderingen die gevolgd kunnen worden om informatieverplichtingen in te zetten als beschermingsmechanisme. Ook een bespreking van de Europese benadering van informatieverplichtingen kan niet ontbreken, gelet op de belangrijke Europese invloed in België.

5. Zowel in het nationale als in het Europese consumentenrecht wordt vaak een beroep gedaan op informatieverplichtingen om de consument te beschermen. Het is namelijk de bedoeling dat partijen een beslissing kunnen nemen met kennis van zaken aan de hand van deze informatie. Het doel is om ongelijkheid of informatie-asymmetrie tussen partijen weg te werken. Hierbij zal de wetgever niet inhoudelijk reguleren, maar wordt er geprobeerd om via de loutere verplichting tot het geven van informatie dit doel te bereiken. Deze verplichting wordt vaak als een van de minst ingrijpende correctiemechanismen of methodes van consumentenbescherming beschouwd.⁹ De wetgever moet hierbij niet per situatie onderzoeken welke specifieke regels opgelegd moeten worden. Als op deze manier van wetgevende regulering het subsidiariteitsbeginsel toegepast wordt, zien we dat deze aanpak de voorkeur verdient. Volgens dit beginsel moet namelijk telkens voor het minst ingrijpende mechanisme gekozen worden. Er moet gereguleerd worden op het niveau waar dit het meest effectief is. Wanneer de wetgever dus via een open norm hetzelfde doel kan bereiken als via het opleggen van specifieke verplichtingen, dan moet deze algemene verplichting de voorkeur krijgen.¹⁰

⁹ E. TERRY en I. SAMOY, "Informatie aan consumenten in het Voorstel voor een Richtlijn consumentenrechten", *DCCR* 2009, 37. ; A. KEIRSE en L. VOET, "Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding", *T. Not* 2012, 33.

¹⁰ E. TERRY, *Bedenktijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 33.

6. Andere instrumenten van consumentenbescherming, zoals het reguleren van de contractinhoud of het opleggen van een verbod op bepaalde contracten, kunnen de beschikkingsvrijheid van contractspartijen beperken door hun keuzes niet langer volledig vrij te laten. De wetgever gebruikt een inhoudelijke controle dan ook best enkel als laatste optie, namelijk wanneer blijkt dat informatieverplichtingen niet voldoende zijn om het doel, het wegwerken van de informatie-asymmetrie, te bereiken. In dat geval kan de zelfbeschikking van partijen niet langer gegarandeerd worden via informatieverplichtingen en zijn er meer verregaande maatregelen nodig.¹¹ Wanneer de wetgever dus enkel tussenkomt aan de hand van informatieverplichtingen, blijft de consument zijn vrije keuzemogelijkheden behouden. Hij beslist zelf, aan de hand van de ontvangen informatie, of hij het contract nog altijd zal aangaan. Dit houdt de markt ook flexibel. De markt kan zich in deze situatie nog aanpassen aan de voorkeur van de consument. Wanneer er daarentegen een strikte inhoudelijke reglementering zou bestaan, betekent dit dat de wetgever een bepaalde keuze heeft moeten maken, bijvoorbeeld deze van het opleggen van een algemene standaard. Deze standaard zal het gevolg zijn van enkele compromissen en zal niet het gewenste resultaat voor elke individuele consument met zich meebrengen. Door eerder te opteren voor een informatieplicht kan de consument dus blijven handelen op basis van zijn persoonlijke voorkeur.¹² Ook zullen de consumenten dan zelf de kwaliteit kunnen onderzoeken wanneer ze zich op de markt begeven en zo de overheid eigenlijk ontheffen van deze taak.¹³

II. 1. 1. Functies van informatieverplichtingen

7. Het gebruik van informatieverplichtingen is dus een weinig ingrijpende manier voor de wetgever om de vrije keuze van contractspartijen zo goed mogelijk te garanderen. Het is ook dan ook interessant de mogelijkheden van informatieverplichtingen te bekijken aangezien de wetgever er graag gebruik van zal maken. Informatieverplichtingen kunnen verschillende functies vervullen.

¹¹ E. TERRY, *Bedenktijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 33.

¹² H. BEALES, R. CRASWELL en S. C. SALOP, "The efficient regulation of consumer information", *Journal of Law & Economics* 1981, 513.

¹³ H. BEALES, R. CRASWELL en S. C. SALOP, "The efficient regulation of consumer information", *Journal of Law & Economics* 1981, 514.

In de eerste plaats moeten zij de werkelijke en geïnformeerde wilsuïting van contractpartijen beschermen. Deze wilsuïting kan maar bestaan als beide partijen met kennis van zaken een contract aangaan.¹⁴

De informatieplicht is eveneens een maatregel waarmee de eerlijke inhoud van het contract op een indirecte manier kan bereikt worden. In tegenstelling tot een directe manier, waarbij de wetgever rechtstreeks zou ingrijpen in de inhoud van een contract, is een informatieverplichting een stimulans voor partijen om hun standaarden in het contract te verbeteren en zo op de markt te kunnen concurreren met anderen. Wanneer de tegenpartij deze standaarden kent én vrij kan kiezen tussen de verschillende spelers op de markt, is dit een duidelijke aansporing om de beste standaarden aan te bieden op de markt, wat zorgt voor competitie op basis van algemene voorwaarden tussen de ondernemingen.¹⁵

Ook kunnen informatieregels de nodige impulsen geven tot rationeel marktgedrag: een partij heeft niet enkel informatie nodig voor een goede positie tijdens de onderhandelingen, maar ook om optimaal gebruik te kunnen maken van alle opties die beschikbaar zijn op de markt.¹⁶ Bij gebrek aan kennis van deze opties kan namelijk geen rationele afweging gemaakt worden door de consument.

Ten slotte ondersteunen informatieverplichtingen de morele plicht van eerlijkheid: in een goed functionerende samenleving kan het recht gebruikt worden om de waarde van eerlijkheid te onderstrepen. De wetgever kan zo aantonen dat zij moreel onaanvaardbaar gedrag, zoals het opzettelijk profiteren van het gebrek aan kennis en ervaring van een ander, vaak een consument, zal bestraffen.¹⁷

¹⁴ C. TWIGG-FLESNER en T. WILHELMSSON, "Pre-contractual information duties in the *acquis communautaire*", *ERCL* 2006, 449.

¹⁵ C. TWIGG-FLESNER en T. WILHELMSSON, "Pre-contractual information duties in the *acquis communautaire*", *ERCL* 2006, 450. ; H. BEALES, R. CRASWELL en S. C. SALOP, "The efficient regulation of consumer information", *Journal of Law & Economics* 1981, 492-493.

¹⁶ C. TWIGG-FLESNER en T. WILHELMSSON, "Pre-contractual information duties in the *acquis communautaire*", *ERCL* 2006, 449.

¹⁷ A. DE BOECK, "General information obligations in Belgian (and French) law of obligations versus article 2 of book VI on "market practices and consumer protection" in the Belgian Economic Law Code", *European Journal of Consumer Law* 2013, 401. ; A. DE BOECK, "Rules on informing consumers" in G. STRAETMANS en J. STUYCK (eds.), *Commercial practices*, Brussel, Larcier, 2014, 18. ; C. TWIGG-FLESNER en T. WILHELMSSON, "Pre-contractual information duties in the *acquis communautaire*", *ERCL* 2006, 450-451.

II. 1. 2. Informatieverplichtingen vanuit een economisch standpunt

8. Ook vanuit een economisch standpunt kunnen informatieverplichtingen bekeken worden. Het consumentenrecht streeft namelijk naar een economisch zelfbeschikkingsrecht van elke marktdeelnemer. Hierbij werkt het consumentenrecht als een compenserende regel die van toepassing is tussen beroepsbeoefenaars en consumenten en nodig is wanneer gefaald wordt om contractvrijheid en vrije mededinging te garanderen.¹⁸ Dit wordt onder andere aangehaald in het eerste Europese actieprogramma inzake consumentenbescherming. Hier wordt eerst gewezen op het feit dat een ruime markt wel voordelen biedt, maar dat de consument als gebruiker van de markt niet langer in staat is zijn rol van evenwichtsfactor volledig uit te spelen. De consument is vandaag de dag een subject op een massamarkt en het mikpunt van reclamecampagnes en ondervindt de druk van georganiseerde productie- en distributiegroepen. Daarom moet dit evenwicht tussen de consument als gebruiker en de georganiseerde productie- en distributiegroepen hersteld worden. Een steeds uitgebreidere voorlichting werd noodzakelijk om de consument in staat te stellen een beter gebruik te maken van zijn middelen, vrijer een keuze te maken uit de diverse aangeboden producten of diensten en invloed uit te oefenen op de prijzen, de ontwikkeling van producten en de tendensen van de markt.¹⁹ Wanneer er zich dus een situatie voordoet op de markt waar geen economische zelfbeschikking gegarandeerd wordt, is het aan het consumentenrecht om in te grijpen.²⁰

9. In tegenstelling tot de juridische benadering is de economische analyse van het recht niet bedoeld om de onevenwichtigheden op de markt te herstellen door de zwakkere partij te beschermen, maar veeleer om te bestuderen hoe de rechtsstaat het gedrag van individuen stuurt en in welke mate zij haar doelstellingen bereikt zonder dat zij door dezelfde individuen wordt misbruikt. Als de wettelijke regeling het doel van efficiëntie niet bereikt, dan bepaalt de economische analyse hoe deze regel moet gewijzigd worden om dit doel alsnog te bereiken. Het einddoel van de economische analyse is vooral het zoeken naar een beter rendement.²¹ WILHELMSSON en TWIGG-FLESNER waarschuwen dan ook om er niet zomaar van

¹⁸ E. TERRY, *Bedenktijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 40.

¹⁹ "Eerste programma van de Europese Economische Gemeenschap voor een beleid inzake bescherming en voorlichting van de consument", *Pb. C.*, 25 april 1975, afl. 92, randnr. 6-9.

²⁰ E. TERRY, *Bedenktijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 29.

²¹ S. VIGNERON-MAGGIO-APRILE, *L'information des consommateurs en droit européen et en droit suisse de la consommation*, Brussel, Bruylant, 2006, 10.; H. BEALES, R. CRASWELL en S. C. SALOP, "The efficient regulation of consumer information", *Journal of Law & Economics* 1981, 503.

uit te gaan dat de premisse dat de professioneel beter geïnformeerd is dan de consument en dus het onevenwicht moet herstellen, altijd klopt. Dit veronderstelt namelijk dat de professioneel wel degelijk in het bezit is van de informatie die de consument nodig heeft. Indien dit niet het geval is, legt dit een last op aan de professioneel om zich deze informatie te verschaffen, wat een kost met zich meebrengt. Het is dus niet zo dat het consumentenrecht altijd compenserend moet optreden, dit is slechts nodig in bepaalde situaties waar de consument zich inderdaad in een zwakke positie bevindt.²²

Bij de beoordeling van het opleggen van een informatieplicht moet dus naar de balans tussen het voordeel voor de consument en de verhoogde kosten voor de professioneel gekeken worden.²³ De wetgever moet er bij regulering over waken dat de marginale kosten de marginale baten niet overschrijden.²⁴ Het is ook zo dat informatieverplichtingen de autonomie van de onderneming beperken in de mate dat de onderneming informatie moet vrijgeven die zij misschien liever voor zich had gehouden. Deze beperking op de autonomie van de onderneming is echter minimaal in vergelijking met de mogelijke groei aan autonomie voor de consument die dan een geïnformeerde keuze kan maken.²⁵

10. In het Belgisch contractenrecht is het meestal enkel de professioneel die informatie moet verschaffen. Of de nadruk ligt tenminste op een plicht tot informatie langs zijn zijde, aangezien hij door zijn expertise makkelijker en goedkoper toegang heeft tot deze informatie. In een b2c-relatie²⁶ neemt de precontractuele informatieplicht voor de professioneel voorrang.²⁷ Deze unilaterale verplichting voor de professioneel om informatie te verschaffen stuit echter op kritiek. Het huidige artikel VI. 2 WER bevat namelijk precontractuele informatieverplichtingen die enkel te vervullen zijn door de onderneming. Het is te betreuren dat de consument hier dus geen enkele verplichting heeft om aan de professioneel alle

²² E. TERRY, *Bedenktijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 29.

²³ C. TWIGG-FLESNER en T. WILHELMSSON, "Pre-contractual information duties in the *acquis communautaire*", *ERCL* 2006, 452-453. ; A. DE BOECK, "General information obligations in Belgian (and French) law of obligations versus article 2 of book VI on "market practices and consumer protection" in the Belgian Economic Law Code", *European Journal of Consumer Law* 2013, 409.

²⁴ H. BEALES, R. CRASWELL en S. C. SALOP, "The efficient regulation of consumer information", *Journal of Law & Economics* 1981, 522.

²⁵ G. HOWELLS, "The potential and limits of consumer empowerment by information", *Journal of Law and Society* 2005, 355.

²⁶ business-to-consumer

²⁷ A. DE BOECK, "General information obligations in Belgian (and French) law of obligations versus article 2 of book VI on "market practices and consumer protection" in the Belgian Economic Law Code", *European Journal of Consumer Law* 2013, 405.

informatie te geven die nodig is voor de onderneming om zijn goederen en diensten beter geschikt te maken voor de verwachtingen van de consument.²⁸ Nochtans is het de consument die zich in een goede positie bevindt om de onderneming toe te laten de juiste en nodige informatie te verstrekken, afhankelijk van zijn voorkeuren. Toch moet hierbij artikel VI. 2, 7° WER in het achterhoofd gehouden worden, waar de onderneming rekening moet houden met de specifieke behoeften van de consument. Wanneer de consument zo een behoefte niet specifiek uitdrukt, lijkt het moeilijk om de onderneming hiermee rekening te laten houden.²⁹ Op de concrete inhoud van artikel VI. 2 WER wordt later dieper ingegaan onder titel III.4.4.³⁰

11. Waar de wetgever in een b2c-relatie dus bescherming wil bieden aan de zwakkere partij, werd in een b2b-relatie³¹ tot voor kort vastgehouden aan het *'caveat emptor'* principe. Dit impliceert dat beide partijen geacht worden op gelijke voet te staan en dat elke partij zijn eigen belangen moet waarborgen. In de b2b-relatie wordt dus normaal gezien prioriteit gegeven aan de partijautonomie. In de realiteit klopt dit niet altijd: meestal is er ook in een b2b-relatie uitwisseling van informatie nodig, zij het dat de verkoper slechts een beperkte informatieplicht heeft aangezien de koper ook eigen expertise bezit.³² Toch is de uitsluiting van b2b-situaties in de consumentenbescherming niet altijd wenselijk. Volgens STEENNOT moeten *'niet enkel natuurlijke personen die optreden buiten hun normale beroepsactiviteiten, maar ook kleine en middelgrote rechtspersonen bescherming kunnen genieten voor zover zij buiten hun expertisedomein optreden.'* De redenering is hier dat ook kmo's, wanneer zij handelen met grote spelers in het economisch verkeer, zich in een ondergeschikte positie bevinden en niet over een onderhandelingsmacht beschikken.³³

²⁸ A. DE BOECK, "General information obligations in Belgian (and French) law of obligations versus article 2 of book VI on "market practices and consumer protection" in the Belgian Economic Law Code", *European Journal of Consumer Law* 2013, 410.

²⁹ T. BAES, "Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC", *TBH* 2014, 778. Zie in dezelfde zin: G. HEIRMAN, "De algemene informatieverplichting t.a.v. consumenten in het Wetboek van economisch recht (art. VI.2 WER)" in G. STRAETMANS, en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek van economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 83. waar gewezen wordt op het feit dat een consument op basis van de goede trouw zijn bijzondere doeleinden voor een product of dienst moet vermelden.

³⁰ Zie randnummer 80 e.v.

³¹ business-to-business

³² A. DE BOECK, "General information obligations in Belgian (and French) law of obligations versus article 2 of book VI on "market practices and consumer protection" in the Belgian Economic Law Code", *European Journal of Consumer Law* 2013, 406.

³³ R. STEENNOT, "De bescherming van de consument door het Hof van Justitie: een brug te ver?", *TPR* 2017, 93.

Hier is recent verandering in gekomen dankzij een aanneming van het wetsontwerp van 21 maart 2019 houdende wijziging van het Wetboek van economisch recht met betrekking tot misbruiken van economische afhankelijkheid, onrechtmatige bedingen en oneerlijke marktpraktijken tussen ondernemingen.³⁴ Hierdoor worden een aantal aspecten uit een b2b-relatie gereguleerd via de marktpraktijken uit Boek VI van het Wetboek van economisch recht. Voor een verdere uitwerking van deze wet wordt verwezen naar het onderdeel III. 2. 4. 'Uitbreiding van enkele consumentenbeschermende regels naar de b2b-relatie'.³⁵

II. 1. 3. Verschillende benaderingen voor tegemoetkoming aan de behoefte van de consument

12. Om de consument meer bescherming te bieden via informatieverplichtingen, kan de wetgever verschillende benaderingen volgen. De manier waarop deze verplichtingen geïmplementeerd worden zal verschillen, afhankelijk van welke benadering gekozen wordt.

FORNAGE beschrijft zowel een structurele als een conjuncturele benadering en besluit dat alleen de combinatie van elementen uit zowel de structurele als conjuncturele benadering het mogelijk maakt om de toegenomen behoefte aan bescherming van de consument bij het sluiten van contracten voldoende nauwkeurig te definiëren.

Bij een *structurele benadering* kijken we naar de rol die elke contractspartij vervult: de ene heeft de hoedanigheid van consument, de andere de hoedanigheid van professioneel. De premisse in deze benadering is dat de consument telkens bescherming moet krijgen, aangezien hij de zwakke partij is in het contract. Hier wordt er gefocust op het structurele onevenwicht dat bestaat door een gebrek aan kennis bij de consument.³⁶ Er wordt uitgegaan van het feit dat de consument zich telkens in een ondergeschikte positie bevindt en het daarom gerechtvaardigd is de consument op een specifieke manier bescherming te bieden. Dit toont meteen ook aan waarom er volgens

³⁴ Wetsontwerp van 21 maart 2019 tot wijziging van het Wetboek van economisch recht wat het misbruik van een aanmerkelijke machtspositie betreft, *Parl.St.* Kamer 2018-2019, nr. 1451/010.

³⁵ Zie randnummer 60 e.v.

³⁶ A. FORNAGE, *La mise en œuvre des droits du consommateur contractant*, Bern, Stämpfli, 2011, 8.

aanhangers van een structurele benadering in een c2c-relatie³⁷ geen bescherming nodig is: hier is er namelijk geen structureel onevenwicht tussen de twee contractspartijen.³⁸

Bij de *conjuncturele benadering* daarentegen wordt de focus gelegd op de concrete omstandigheden die spelen tijdens het sluiten van een contract. Er zal casuïstiek onderzocht moeten worden of er in deze omstandigheden bijzondere bescherming nodig is voor de consument. Hier is het dus aan de consument dergelijke bescherming te rechtvaardigen, hetgeen het geval zal zijn indien er effectief een informatiedeficit bestaat. Wanneer zo een rechtvaardiging niet bestaat, zal de consument niet kunnen genieten van een bijzondere bescherming. We gaan er dus niet telkens vanuit dat de consument zich in de zwakke positie bevindt.³⁹

FORNAGE komt tot het besluit dat enkel een combinatie van beide benaderingen tot een goed resultaat kan leiden: de consument zal niet altijd de zwakke partij zijn in het contract. Er kunnen omstandigheden denkbaar zijn waarbij hij wel degelijk evenwichtige kennis en competenties heeft. Ook leidt het louter kijken naar de omstandigheden van een contract, ongeacht of het om een consument gaat of niet, tot een te uitgebreide bescherming. Hier zou namelijk iedereen in aanmerking komen voor bescherming, afhankelijk van de omstandigheden van de specifieke overeenkomst. Dit zou leiden tot te verregaande discussies. Er moet dus zowel naar de rol van de consument als naar de concrete omstandigheden in het contract gekeken worden.⁴⁰

13. Ook TERRYIN verwerpt het uitgangspunt dat de consument zich per definitie in een zwakkere positie bevindt en verwerpt daarmee dus de puur structurele benadering. Het is echter ook niet aangeraden om in elke situatie concreet na te moeten gaan of de voorwaarden voor economische zelfbeschikking aanwezig zijn. Daarmee verwerpt deze auteur dus ook een louter conjuncturele aanpak. Een objectivering van de bescherming, door in te grijpen in 'typische' situaties, zou daarentegen het voordeel van voorspelbaarheid bieden en laat ook toe aan ondernemingen hun marktgedrag hierop af te stellen. Verder haalt ook de 'zwakkere' partij hieruit voordeel aangezien deze niet hoeft aan te tonen dat er bijvoorbeeld sprake was van misbruik van een situatie van ondergeschiktheid.⁴¹

³⁷ consumer-to-consumer

³⁸ A. FORNAGE, *La mise en œuvre des droits du consommateur contractant*, Bern, Stämpfli, 2011, 9.

³⁹ A. FORNAGE, *La mise en œuvre des droits du consommateur contractant*, Bern, Stämpfli, 2011, 10.

⁴⁰ A. FORNAGE, *La mise en œuvre des droits du consommateur contractant*, Bern, Stämpfli, 2011, 11.

⁴¹ E. TERRYIN, *Bedenktijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 29.

Deze redenering van TERRYN strekt zich ook uit tot het consumentenbegrip: wanneer het doel is om economische zelfbeschikking toe te kennen, dan moet deze toegekend worden aan elke marktdeelnemer. Wanneer er dan specifieke maatregelen genomen worden ter bescherming van de consument, zal er telkens gekeken moeten worden naar de rechtvaardiging van deze specifieke maatregelen en waarom de reeds bestaande bescherming die geboden wordt aan elke marktdeelnemer niet volstaat.⁴² Dit is volgens mij een bevestiging van de combinatie van zowel structurele als conjuncturele elementen. Er is ten eerste een afbakening van het personele toepassingsgebied. Het is regelgeving specifiek ter bescherming van consumenten. Ten tweede is dit regelgeving voor 'typische' situaties, wat gelinkt kan worden aan de marktomstandigheden.

14. Volgens mij leunt de conjuncturele benadering het dichtste aan bij de werkelijkheid. Wanneer geval per geval onderzocht moet worden wat de kennis is van beide partijen en welke omstandigheden spelen bij de overeenkomst, zou een bescherming op maat geboden kunnen worden. Het gevaar hierbij is natuurlijk wel dat dit niet de meest consumentvriendelijke benadering is, aangezien de consument niet vertrekt vanuit de comfortabele positie waarbij hij als de zwakkere partij beschouwd wordt. In het huidig recht is gekozen voor het bestemmingscriterium waarbij een persoon een consument is, en dus bescherming zal genieten, wanneer het doel van zijn handeling buiten zijn beroepsactiviteit valt. Hierbij is dus niet de concrete kennis, maar wel de doelstelling van de handeling doorslaggevend. Hiermee worden beide benaderingen gecombineerd: vooraleer het structurele begrip 'consument' van toepassing kan zijn, wordt gekeken naar de doelstelling van de overeenkomst, hetgeen een omstandigheid is tijdens het sluiten van de overeenkomst. Toch zal het resultaat van deze combinatie niet telkens overeenstemmen met de kennis van de consument *in concreto*.⁴³

II. 1. 4. Bevoegdheid tot consumentenbescherming op Europees niveau

15. In de inleiding werd aangehaald dat het Europese recht een sterke impuls is voor een alsmear uitgebreidere consumentenbescherming op nationaal niveau. De bevoegdheid op het gebied van consumentenbeleid op Europees niveau was echter onbestaande in het oorspronkelijk Verdrag van Rome en is met de loop der tijd sterk uitgebreid. In de beginfase werd het consumentenbeleid eerder gebruikt als

⁴² E. TERRYN, *Bedenktijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 56-57.

⁴³ Zie voor een verdere uitwerking van het bestemmingscriterium randnummer 53 en verder.

bijproduct voor de verwezenlijking van de interne markt. Een interne markt kon namelijk niet tot stand gebracht worden wanneer er artificiële grenzen bestonden voor consumenten. Deze grenzen zijn er wanneer een consument zich beperkt voelt om over de landsgrenzen heen aankopen te doen en dit gevoel van onzekerheid komt er wanneer de consument een gebrek aan informatie heeft. Geleidelijk aan ontwikkelde er zich toch een politieke bereidheid om, naast het nationaal consumentenbeleid, ook op Europees niveau een consumentenbeleid te ontwikkelen.⁴⁴

Al in het eerste Europese actieprogramma inzake consumentenbescherming⁴⁵ in 1975 werd het recht op informatie als één van de vijf basisrechten van de consument beschouwd.⁴⁶ Met de Europese Akte, die in werking trad op 1 juli 1987, werd een verwijzing naar een consumentenbeleid uitdrukkelijk opgenomen in het EG-Verdrag, maar dit bleef nog altijd een onderdeel van het interne marktprogramma.⁴⁷ Bij latere wijzigingen van de verdragen werden de rechten van de consument alsmaar explicieter erkend, maar dit leidde nog altijd niet tot een juridische grondslag op basis waarvan de Europese instellingen consumentenbeschermende maatregelen konden nemen, los van de realisatie van de interne markt. Met het Verdrag van Maastricht werd een apart titeltje over consumentenbescherming in het EG-verdrag ingeschreven.⁴⁸ Met het Verdrag van Amsterdam werden de rechten van de consument nu expliciet erkend. Consumenten kregen het recht op voorlichting en vorming, alsook het recht van vereniging om hun belangen te behartigen.⁴⁹ Op basis van artikel 95 EG (huidig artikel 114 VWEU) werden na de inwerkingtreding van de Europese Akte een groot aantal belangrijke richtlijnen aangenomen op het gebied

⁴⁴ E. TERRY, *Bedenktijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 61.

⁴⁵ "Eerste programma van de Europese Economische Gemeenschap voor een beleid inzake bescherming en voorlichting van de consument", *Pb. C.*, 25 april 1975, afl. 92, 2-16.

⁴⁶ E. TERRY en I. SAMOY, "Informatie aan consumenten in het Voorstel voor een Richtlijn consumentenrechten", *DCCR* 2009, 38.

⁴⁷ E. TERRY, J. GODDAER en J. VANNEROM, "Invloed van het Europese recht op het consumenten(contracten)recht" in E. TERRY, I. SAMOY en V. SAGAERT (eds.), *Invloed van het Europese recht op het Belgische privaatrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 469. ; E. HONDIUS en G. RIJCKEN, *Handboek consumentenrecht*, Zutphen, Uitgeverij Paris, 2015, 32.

⁴⁸ E. TERRY, J. GODDAER en J. VANNEROM, "Invloed van het Europese recht op het consumenten(contracten)recht" in E. TERRY, I. SAMOY en V. SAGAERT (eds.), *Invloed van het Europese recht op het Belgische privaatrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 470.

⁴⁹ E. TERRY, J. GODDAER en J. VANNEROM, "Invloed van het Europese recht op het consumenten(contracten)recht" in E. TERRY, I. SAMOY en V. SAGAERT (eds.), *Invloed van het Europese recht op het Belgische privaatrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 470.

van consumentenbescherming waaronder de Richtlijn 93/13/EEG inzake oneerlijke bedingen⁵⁰ en Richtlijn 1999/44/EG inzake consumentenkoop⁵¹.

Sinds 2000 neemt de Europese Commissie de maximumharmonisatie als uitgangspunt.⁵² Dit is onder meer het geval voor de Richtlijn 2005/29 inzake oneerlijke handelspraktijken.⁵³ Bij maximale harmonisatie is het niet langer toegestaan voor lidstaten om meer verregaande maatregelen te nemen. Deze aanpak heeft echter ook zijn beperkingen. Het kan namelijk zijn dat hierdoor enkele lidstaten hun extra bescherming moeten opgeven als resultaat van een compromis, wat resulteert in een lagere bescherming voor de consument.⁵⁴ Dit kwam onder andere tot uiting bij de Richtlijn 2011/83/EU consumentenrechten.⁵⁵

16. In 2008 werd er een Voorstel voor een Richtlijn consumentenrechten⁵⁶ gelanceerd. Dit Voorstel kaderde in een proces van herziening van het consumentenacquis dat in 2004 werd gestart, met als doel het bestaande regelgevend kader eenvoudiger te maken en aan te vullen.⁵⁷ De Richtlijn consumentenrechten wou dit doel bereiken via het creëren van één enkel regelgevend kader voor bepaalde elementen van overeenkomsten tussen consumenten en professionelen. Een element hiervan was de informatie die

⁵⁰ Richtl. Raad 93/13/EEG, 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten, *Pb.L.* 21 april 1993, afl. 95, 29 (hierna: Richtlijn Oneerlijke bedingen).

⁵¹ Richtl. EP en Raad 1999/44/EG, 25 mei 1999 betreffende bepaalde aspecten van de verkoop van en de garanties voor consumptiegoederen, *Pb.L.* 7 juli 1999, afl. 171, 12 (hierna: Richtlijn Consumentenkoop)

⁵² E. TERRY, J. GODDAER en J. VANNEROM, "Invloed van het Europese recht op het consumenten(contracten)recht" in E. TERRY, I. SAMOY en V. SAGAERT (eds.), *Invloed van het Europese recht op het Belgische privaatrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 472.

⁵³ Richtl. EP en Raad 2005/29/EG, 11 mei 2005 betreffende oneerlijke handelspraktijken van ondernemingen jegens consumenten op de interne markt en tot wijziging van Richtlijn 84/450/EEG van de Raad, Richtlijnen 97/7/EG, 98/27/EG en 2002/65/EG van het Europees Parlement en de Raad en van Verordening (EG) nr. 2006/2004 van het Europees Parlement en de Raad, *Pb.L.* 11 juni 2005, afl. 149, 22. (hierna: Richtlijn Oneerlijke Handelspraktijken).

⁵⁴ A. VERHOEVEN, "Consument en interne markt – beschouwingen bij het voorstel van richtlijn betreffende consumentenrechten" in J. MEEUSEN, G. STRAETMANS en A.-M. VAN DEN BOSSCHE (eds.), *Het EG-consumentenacquis: nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 51.

⁵⁵ Richtl. EP en Raad 2011/83/EU, 25 oktober 2011 betreffende consumentenrechten, tot wijziging van Richtlijn 93/13/EEG van de Raad en van Richtlijn 1999/44/EG van het Europees Parlement en de Raad en tot intrekking van Richtlijn 85/577/EEG en van Richtlijn 97/7/EG van het Europees Parlement en de Raad, *Pb.L.* 22 november 2011, afl. 304, 64 (hierna: Richtlijn consumentenrechten). ; E. TERRY, J. GODDAER en J. VANNEROM, "Invloed van het Europese recht op het consumenten(contracten)recht" in E. TERRY, I. SAMOY en V. SAGAERT (eds.), *Invloed van het Europese recht op het Belgische privaatrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 472. ; *Pb. L.*, 22 november 2011, afl. 304.

⁵⁶ Voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad betreffende consumentenrechten van 8 oktober 2008, COM(2008)614. (hierna: Voorstel)

⁵⁷ E. TERRY en I. SAMOY, "Informatie aan consumenten in het Voorstel voor een Richtlijn consumentenrechten", *DCCR* 2009, 39.

geleverd moest worden voor de sluiting en tijdens de uitvoering van de overeenkomst.⁵⁸ Al snel kwam er echter hevige kritiek op dit Voorstel. Met dit Voorstel zou er namelijk tussengekomen worden in kerngebieden van het nationale contractenrecht. Ten eerste is het nationale contractenrecht gevoelige materie bij de lidstaten en ten tweede zou dit nu maximaal geharmoniseerd worden, wat de lidstaten niet langer de vrijheid geeft om zelf extra bescherming in te voeren binnen het geharmoniseerde gebied.⁵⁹

17. De Commissie wou met dit Voorstel de versnippering tegengaan die het gevolg was van de minimale harmonisatie waarop de richtlijnen die hier aangepast zouden worden, gebaseerd waren. Door die versnippering tegen te gaan zou ook grensoverschrijdende handel gestimuleerd worden. Die handel was momenteel beperkt doordat bedrijven minder geneigd waren om grensoverschrijdend aan consumenten te verkopen. Dit is een gevolg van het feit dat een onderneming rekening moest houden met het recht van een andere lidstaat wanneer zij grensoverschrijdende overeenkomsten aanging met consumenten. Dit laatste hangt ook samen met de derde doelstelling van dit Voorstel: meer rechtszekerheid bereiken. Wanneer de regels namelijk geharmoniseerd zijn voor alle lidstaten, weten zowel consument als onderneming waar ze aan toe zijn. Dit alles zou bereikt worden via een maximale harmonisatie van onder andere een verplicht minimum aan precontractuele informatie.⁶⁰ Deze doelstellingen vinden we ook terug in de uiteindelijk aangenomen Richtlijn consumentenrechten.⁶¹

18. Het Voorstel was echter eerder ondernemingsgericht dan consumentgericht en het vooropgestelde niveau van bescherming was laag. Wat de informatieverplichtingen betreft, zou de Richtlijn tot gevolg hebben dat uitgebreidere informatieverplichtingen die in veel lidstaten bestaan, zouden moeten verdwijnen.⁶² Zoals eerder aangehaald, zou dit het gevolg zijn van de maximale harmonisatie die de Richtlijn

⁵⁸ E. TERRYEN en I. SAMOY, "Informatie aan consumenten in het Voorstel voor een Richtlijn consumentenrechten", *DCCR* 2009, 40.

⁵⁹ E. TERRYEN, J. GODDAER en J. VANNEROM, "Invloed van het Europese recht op het consumenten(contracten)recht" in E. TERRYEN, I. SAMOY en V. SAGAERT (eds.), *Invloed van het Europese recht op het Belgische privaatrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 472. En S. VIGNERON-MAGGIO-APRILE, *L'information des consommateurs en droit européen et en droit suisse de la consommation*, Brussel, Bruylant, 2006, 160.

⁶⁰ Voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad betreffende consumentenrechten van 8 oktober 2008, COM(2008)614, 2.

⁶¹ Richtlijn consumentenrechten, 1-2.

⁶² E. TERRYEN en I. SAMOY, "Informatie aan consumenten in het Voorstel voor een Richtlijn consumentenrechten", *DCCR* 2009, 41.

consumentenrechten beoogde. De draagwijdte van de uiteindelijk aangenomen richtlijn werd sterk gereduceerd.⁶³

⁶³ E. TERRY, J. GODDAER en J. VANNEROM, "Invloed van het Europese recht op het consumenten(contracten)recht" in E. TERRY, I. SAMOY en V. SAGAERT (eds.), *Invloed van het Europese recht op het Belgische privaatrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 472.

II. 2. Het Europees informatieparadigma

19. Aangezien het Belgische recht, waaronder het consumentenrecht, sterk beïnvloed wordt door het Europese recht en de daar gehanteerde begrippen in de verscheidene richtlijnen, past het om enkele achterliggende bedenkingen bij deze Europese regelgeving aan te halen. In het Europese consumentenrecht wordt namelijk het zogenaamde ‘informatieparadigma’ gehanteerd. Dit is de vooronderstelling die aan de basis ligt van een groot deel van de (Europese) consumentenwetgeving en houdt in dat de Europese wetgever ervan uitgaat dat de partijen de voor hen juiste beslissing nemen omdat zij over de noodzakelijke informatie beschikken dankzij de diverse verplichtingen tot het geven van informatie.⁶⁴ De contractpartijen behouden zo de vrijheid om de inhoud van hun overeenkomsten te bepalen en de wetgever komt enkel tussen om de informatie waarover partijen beschikken te optimaliseren.⁶⁵ De consument ziet zo zijn partijautonomie het best gewaarborgd.⁶⁶

Hiermee hangt het Europees consumentenbeeld van ‘de geïnformeerde consument’ samen. Bij dit consumentenbeeld gaat het Hof van Justitie uit van de gemiddeld geïnformeerde, omzichtige en oplettende gewone consument, waarbij het Hof eigenlijk een normatief concept hanteert en het zich baseert op de vermoedelijke verwachtingen van deze gemiddeld geïnformeerde consument, zonder hiervoor een deskundigen- of opinieonderzoek uit te voeren om dit te staven.⁶⁷ Ditzelfde criterium wordt zowel in de rechtspraak van het Hof als in Europese wetgeving gebruikt. Volgens TERRYN valt dit te verklaren door de voorkeur op Europees niveau voor procedurele maatregelen, eerder dan voor een inhoudelijke regulering van contracten. Deze procedurele maatregelen zorgen namelijk voor het geven van informatie waardoor de gemiddelde consument zélf zijn beslissingen kan nemen.⁶⁸ Dit geeft, opnieuw, een grotere waarborg voor de partijautonomie van de consument.

⁶⁴ G. STRAETMANS en V. BURKI, “Transparantie van kernbedingen en het belang van precontractuele informatie bij kredietovereenkomsten”, *DAOR* 2018, 105. ; T. BAES, “Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC”, *TBH* 2014, 775. ; G. HEIRMAN, “De algemene informatieverplichting t.a.v. consumenten in het Wetboek van economisch recht (art. VI.2 WER)” in G. STRAETMANS, en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek van economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 62.

⁶⁵ E. TERRYN en I. SAMOY, “Informatie aan consumenten in het Voorstel voor een Richtlijn consumentenrechten”, *DCCR* 2009, 37.

⁶⁶ G. STRAETMANS en V. BURKI, “Transparantie van kernbedingen en het belang van precontractuele informatie bij kredietovereenkomsten”, *DAOR* 2018, 105.

⁶⁷ E. TERRYN, *Bedenktijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 108.

⁶⁸ E. TERRYN, *Bedenktijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 110.

20. De laatste tijd komt dit paradigma echter onder druk te staan. Volgens OCHLER en WENDT is de discussie over consumenteninformatie hoofdzakelijk gebaseerd op drie theoretische benaderingen.

De neoklassieke economische theorie is gebaseerd op het theoretische concept van de '*Homo Economicus*'. Dit wil zeggen dat consumenten toegang hebben tot alle relevante informatie op elk moment, zij deze informatie kunnen verwerken en zij tot slot rationeel kunnen beslissen. De uitkomst hiervan zou zijn dat consumenten experts zijn op elk gebied, wat duidelijk niet het geval is. Toch is volgens hen ongeveer twee derde van alle wetgeving gebaseerd op dit informatieparadigma dat veronderstelt dat consumenten rationele beslissingen kunnen maken indien ze voldoende informatie ontvangen.⁶⁹

Bij de '*new institutional economics*' wordt rekening gehouden met een mogelijk informatie-onevenwicht tussen consumenten en ondernemingen. Consumenten zouden meer informatie en bijstand nodig hebben om dit nadeel weg te werken. De wetgeving moet dan ook als doel hebben de zwakkere partijen te ondersteunen.⁷⁰

De auteurs proberen echter aan te tonen dat een loutere verhoging van de hoeveelheid te geven informatie niet *in se* voordelig is voor het beslissingsproces van de consument, maar dat de kwaliteit van de te geven informatie essentieel is. Zo proberen ze het informatieparadigma te hervormen. Ze baseren zich voor deze hervorming op bevindingen uit de derde theorie, de '*behavioural economics and finance*'.⁷¹ Op de verschillende kritische bevindingen betreffende de informatieverplichtingen ten aanzien van consumenten wordt in een apart hoofdstuk ingegaan, dit van de 'conclusies uit de *behavioural economics*'.⁷² We zien namelijk dat er in België, ter navolging van Europese wetgeving, ook ingezet wordt op informatieverplichtingen om bescherming te bieden aan de consument. Wanneer echter blijkt dat deze bescherming niet adequaat is, moet de vraag gesteld worden of wel moet vastgehouden worden aan deze vorm van 'bescherming'.

⁶⁹ A. OEHLER en S. WENDT, "Good Consumer Information: the Information Paradigm at its (Dead) End?", *Journal of Consumer Policy* 2017, 181.

⁷⁰ A. OEHLER en S. WENDT, "Good Consumer Information: the Information Paradigm at its (Dead) End?", *Journal of Consumer Policy* 2017, 181.

⁷¹ A. OEHLER en S. WENDT, "Good Consumer Information: the Information Paradigm at its (Dead) End?", *Journal of Consumer Policy* 2017, 179-180.

⁷² Zie randnummer 118 e.v.

II. 3. Versnippering van de informatieverplichtingen

21. Hoewel door de Europese en de Belgische wetgever ingezet wordt op informatieverplichtingen ter bescherming van de consument als minst ingrijpende vorm van wetgevende regulering, is het vandaag niet vanzelfsprekend voor een onderneming om te voldoen aan al deze mogelijke informatieverplichtingen. Zulke specifieke verplichtingen werden namelijk verspreid ingevoerd in diverse wetgeving en er bestaat geen globale eenvormige regelgeving waarin alle informatieverplichtingen makkelijk terug te vinden zijn. De ondernemingen zullen dan ook rekening moeten houden met al deze verschillende wetten. Het kan voorkomen dat informatieverplichtingen gedeeltelijk overlappen maar dat er toch eventueel verschillende formaliteiten nageleefd moeten worden. Ook kan het tijdstip waarop de verplichting vervuld moet worden, verschillen.⁷³ Deze versnippering in diverse wetgeving bevindt zich zowel op Europees als op nationaal niveau.⁷⁴

II. 3. 1. Versnippering op Europees niveau

22. De versnippering op Europees niveau vloeit enerzijds voort uit de inconsistente en onvolledige manier waarop de informatieverplichtingen van ondernemingen in verschillende richtlijnen geregeld zijn. Anderzijds ziet de Commissie de minimumharmonisatie als een belangrijke reden voor de versnippering.⁷⁵ Minimumharmonisatie laat immers toe dat lidstaten striktere nationale regels handhaven of invoeren en in het verleden is daar inderdaad vaak gebruik van gemaakt. Dit had tot resultaat dat er een variatie aan consumentenrechten bestaat in de EU.⁷⁶ Zoals te lezen valt in de vooroverwegingen van de Richtlijn consumentenrechten zag de Commissie de maximale harmonisatie als een oplossing voor deze versnippering.⁷⁷ Uiteindelijk was het resultaat van de Richtlijn consumentenrechten minder ambitieus.⁷⁸ Zij

⁷³ E. TERRYEN en I. SAMOY, "Informatie aan consumenten in het Voorstel voor een Richtlijn consumentenrechten", *DCCR* 2009, 39.

⁷⁴ T. BAES, "Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC", *TBH* 2014, 775.

⁷⁵ Voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad betreffende consumentenrechten van 8 oktober 2008, COM(2008)614, 2.

⁷⁶ B. BALLESTER en M. DESOMER, "De nieuwe Richtlijn in het kort", *DCCR* 2011, 244.

⁷⁷ A. VERHOEVEN, "Consument en interne markt – beschouwingen bij het voorstel van richtlijn betreffende consumentenrechten" in J. MEEUSEN, G. STRAETMANS en A.-M. VAN DEN BOSSCHE (eds.), *Het EG-consumentenacquis: nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 49.

⁷⁸ C. DELFORGE, C. DONNET, E. CRUYSMANS, G. DE PIERPONT, J. VAN ZUYLEN, M.-P. NOËL, P. STROOBANT en

vervangt slechts twee richtlijnen: de Richtlijn 85/577/EEG betreffende buiten verkooppunten gesloten overeenkomsten en de Richtlijn 97/7/EG betreffende op afstand gesloten overeenkomsten. Deze worden ingetrokken en herzien door de Richtlijn consumentenrechten.⁷⁹ De oorspronkelijke bedoeling om ook de Richtlijnen 93/13/EEG betreffende oneerlijke bedingen en 1999/44/EG consumentenkoop⁸⁰ te vervangen, werd dus verlaten.⁸¹ De belangrijkste reden hiervoor is dat de lidstaten moeite hebben met de aanvaarding van een inperking van hun consumentenbescherming in deze gebieden, met als gevolg dat in dit verband nog geen politiek akkoord werd bereikt.⁸²

Met de invoering van Boek VI WER is de Richtlijn consumentenrechten geïmplementeerd in het Belgisch recht.⁸³ Hoewel die Richtlijn dus beperkter is geworden dan oorspronkelijk gepland, had deze toch een impact. De belangrijkste wijzigingen vinden we vooral terug op het vlak van de overeenkomst op afstand, de overeenkomst gesloten buiten de verkooppunten van de onderneming en de precontractuele informatie voor de andere overeenkomsten met de consument.⁸⁴ Op de impact van de Richtlijn consumentenrechten op het huidige Wetboek van economisch recht wordt ingegaan onder het deel betreffende het Wetboek van economisch recht.⁸⁵

II. 3. 2. Versnippering typisch voor EU-lidstaten?

23. Hoewel de versnippering van informatieverplichtingen mede zijn oorzaak vindt in de invoering ervan via (eventueel minimaal geharmoniseerde) richtlijnen en de doorwerking hiervan op nationaal niveau, blijkt dergelijke versnippering niet enkel bij EU-lidstaten een probleem te zijn. Een korte vergelijking met

Y. NINANE, "La directive 2011/83/UE du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs", *TBBR* 2013, 178.

⁷⁹ Overweging 64 en artikel 31 Richtlijn consumentenrechten.

⁸⁰ Voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad betreffende consumentenrechten van 8 oktober 2008, COM(2008)614, 3.

⁸¹ B. BALLESTER en M. DESOMER, "De nieuwe Richtlijn in het kort", *DCCR* 2011, 244.

⁸² C. DELFORGE, C. DONNET, E. CRUYSMANS, G. DE PIERPONT, J. VAN ZUYLEN, M.-P. NOËL, P. STROOBANT en Y. NINANE, "La directive 2011/83/UE du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs", *TBBR* 2013, 175. ; A. BOCHON en Y. NINANE, "Actualités en matière de contrats de consommation" in A. PUTTEMANS (ed.), *Le droit de la consommation dans le nouveau code de droit économique*, Brussel, Larcier, 2014, 72.

⁸³ Wetsontwerp 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 rechtshandhabingsbepalingen eigen aan Boek VI, in de boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht, *Parl.St.* Kamer 2012-13, nr. 3018/001, 3.

⁸⁴ T. BAES, "Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC", *TBH* 2014, 758.

⁸⁵ Zie randnummer 36 e.v.

Zwitserland leert dat er ook hier sprake is van een versnippering van consumentenbeschermende regels in diverse wetgeving en ook hier dus geen globale eenvormige regelgeving bestaat. Eerst moet verduidelijkt worden dat Zwitserland een confederale staat is, waar er op federaal niveau toegewezen bevoegdheden zijn en waar de residuaire bevoegdheden zich op deelstatelijk, kantonnaal, bevinden.⁸⁶ Enkel de taken die de kantons niet kunnen uitoefenen omdat er een uniform beleid op federaal niveau nodig is, zullen toegewezen worden aan de confederatie.⁸⁷ Het is daarom dat in artikel 97, eerste lid van de Zwitserse Grondwet⁸⁸ het volgende terug te vinden is: ‘*La Confédération prend des mesures destinées à protéger les consommateurs et les consommatrices.*’ Dit maakt het mogelijk om op federaal niveau maatregelen te nemen omtrent de materie van consumentenrecht.

Toch heeft de Zwitserse Federale Raad in deze materie nooit een samenhangend geheel gecodificeerd in een kaderwet.⁸⁹ Het oorspronkelijk idee was namelijk dat zowel consumenten als consumentenorganisaties hun eigen belangen moesten verdedigen. Toch drong de noodzaak voor een actievere aanpak van de Staat zich op in het domein van consumentenbescherming. Aangezien een versterking van de soevereiniteit van de consument nodig was om een goede werking van de markteconomie te waarborgen, werd ingezet op een betere toegang van de consument tot volledige en objectieve informatie.⁹⁰

24. Wanneer gekeken wordt naar de vereiste precontractuele informatie in Zwitserland voor een consument, is er geen specifieke regel die deze informatie bevat. Deze informatieverplichting moet afgeleid

⁸⁶ M. THOMMEN, “Swiss Legal System” in D. HÜRLIMANN en M. THOMMEN (eds.), *Introduction to Swiss law*, Zürich, Carl Grossman Verlag, 2018, 8.

⁸⁷ Artikel 43a Constitution samengelezen met artikel 5a Constitution, ook wel het subsidiariteitsbeginsel genoemd. En M. OESCH, “Constitutional Law” in D. HÜRLIMANN en M. THOMMEN (eds.), *Introduction to Swiss law*, Zürich, Carl Grossman Verlag, 2018, 146.

⁸⁸ Artikel 97 Constitution fédérale de la Confédération suisse

⁸⁹ S. VIGNERON-MAGGIO-APRILE, *L’information des consommateurs en droit européen et en droit suisse de la consommation*, Brussel, Bruylant, 2006, 247.

⁹⁰ S. VIGNERON-MAGGIO-APRILE, *L’information des consommateurs en droit européen et en droit suisse de la consommation*, Brussel, Bruylant, 2006, 249.

Wat betreft de negatieve informatieverplichtingen of het onthouden van misleidende praktijken, kan worden verwezen naar La loi fédérale du 19 décembre 1989 contre la concurrence déloyale (hierna: LCD). Wat betreft de positieve informatieverplichtingen, kan worden verwezen naar La loi fédérale du 5 octobre 1990 sur l’information des consommatrices et des consommateurs. Deze wet heeft echter haar beoogde doelstelling, de consument beter geïnformeerde beslissingen laten maken, niet bereikt. Zij rekende namelijk op beroepsorganisaties om de goederen aan te duiden waarover informatie verschaft moest worden. De wetgever zelf zou slechts subsidiair tussenkomen. Door het gebrek aan strikte voorwaarden voor de onderhandelingen tussen deze organisaties, werd dit doel niet bereikt.

worden uit artikel 2, alinea 1 van het Zwitsers Burgerlijk Wetboek⁹¹: '*Chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi.*' Deze verplichting om zich te goeder trouw te gedragen, wordt bekeken in samenhang met de concrete omstandigheden die de beslissing om de overeenkomst aan te gaan en te sluiten, kunnen beïnvloeden. Dit betekent dat de draagwijdte van dit artikel niet op een eenvormige manier bepaald kan worden en dus steeds zal afhangen van de omstandigheden bij het sluiten de overeenkomst. Denk hierbij maar onder andere aan de aard van de overeenkomst, de ervaring met en expertise over de materie in de overeenkomst van de partijen, etc.⁹² Naast deze algemene regel van de goede trouw, zijn er ook informatieverplichtingen terug te vinden in diverse sectorale regelgeving.⁹³

25. Tot slot wens ik bijzondere aandacht te besteden aan de Zwitserse reglementering voor algemene voorwaarden in een overeenkomst met een consument. Artikel 8 van 'la Loi fédérale contre la concurrence déloyale' behandelt de materie van algemene voorwaarden. Hierin staat: '*Agit de façon déloyale celui qui, notamment, utilise des conditions générales qui, en contradiction avec les règles de la bonne foi prévoient, au détriment du consommateur, une disproportion notable et injustifiée entre les droits et les obligations découlant du contrat.*'⁹⁴ Het woord 'ongerechtvaardigd' vormt een probleem in dit artikel. Er is namelijk sprake van 'handelen op een oneerlijke manier' wanneer de algemene voorwaarden in strijd met de goede trouw een aanzienlijk onevenwicht veroorzaken tussen de rechten en plichten die volgen uit het contract, ten nadele van de consument. Het probleem is echter dat deze oneerlijke manier van handelen tóch gerechtvaardigd kan zijn. Dit volgt *a contrario* uit de vereiste om een ongerechtvaardigd evenwicht te hebben. Dit maakt het artikel vatbaar voor discussie. De partij die beschuldigd wordt van oneerlijk handelen zal namelijk toch proberen argumenteren dat hij handelde op een gerechtvaardigde manier.

⁹¹ Artikel 2 Code civil suisse

⁹² S. VIGNERON-MAGGIO-APRILE, *L'information des consommateurs en droit européen et en droit suisse de la consommation*, Brussel, Bruylant, 2006, 310.

⁹³ S. VIGNERON-MAGGIO-APRILE, *L'information des consommateurs en droit européen et en droit suisse de la consommation*, Brussel, Bruylant, 2006, 296. Zie hiervoor: LCD met onder andere regels betreffende publiciteit en prijsaanduiding ; La loi fédérale du 20 juin 2014 sur les denrées alimentaires et les objets usuels ; La loi fédérale du 18 juin 1993 sur les voyages à forfait ; L'ordonnance du 11 décembre 1978 sur l'indication des prix.

Voor een duidelijk overzicht van de verscheidene consumentenbeschermende regels in Zwitserland, zie: S. MARCHAND, *Le droit suisse à l'épreuve du droit européen*, Schulthess Verlag, Zürich, 339 p.

⁹⁴ Eigen onderlijning.

Volgens professor STÖCKLI is dit een slecht geschreven artikel dat geen adequate consumentenbescherming biedt. Hij concludeert dan ook dat de bescherming tegen onevenwichtige algemene voorwaarden onder het Zwitsers recht zeer beperkt is.⁹⁵ Er wordt sterk vastgehouden aan het liberale systeem waar de vrijheid om te contracteren aan partijen wordt gegeven. Ook is er, in tegenstelling tot de Richtlijn Oneerlijke bedingen, geen lijst voorzien met bedingen die als onrechtmatig gezien kunnen worden.⁹⁶

26. Naast het feit dat de bescherming voor een consument wat betreft de algemene voorwaarden in Zwitserland vrij zwak geformuleerd werd in de wetgeving, liggen de verschillende consumentenbeschermende regels ook in Zwitserland verspreid over diverse sectorale regelgeving door het gebrek aan een kaderwet, ingevoerd op federaal niveau. Deze versnippering van informatieverplichtingen en gebrek aan een eenvormige regelgeving voor consumentenbescherming is dus geen probleem dat zich enkel voordoet in EU-landen.

II. 3. 3. Versnippering op nationaal niveau

Naast de versnippering van informatieverplichtingen en het gebrek aan een eenvormig overkoepelend regelgevend instrument zowel op Europees niveau als in het niet EU-land Zwitserland, is er ook op nationaal Belgisch niveau sprake van een versnippering van informatieverplichtingen.

II. 3. 3. 1. Algemene informatieverplichtingen

27. Hoewel informatie een noodzakelijk element is om tot een contractuele overeenkomst te komen, vinden we op nationaal niveau niet één algemene bepaling terug die duidelijk het bestaan, de inhoud en de beperkingen van een algemene informatieplicht tijdens de precontractuele periode afbakt. In het

⁹⁵ Deze informatie komt uit een college over consumentenbescherming dat ik gevolgd heb bij professor H. STÖCKLI aan de Universit  de Fribourg tijdens Erasmus.

⁹⁶ A. KUT en J. SCHNEIDER, "Revision of Unfair Competition", <https://www.walderwyss.com/publications/1143.pdf>

Belgisch contractenrecht maken deze informatievoorzwaarden deel uit van de precontractuele verplichting om informatie te verschaffen over de essentiële voorwaarden.⁹⁷

In de eerste plaats bieden de concepten van dwaling, bedrog en benadeling een middel aan de ontvanger van de informatie die een overeenkomst is aangegaan, terwijl hij deze niet zou zijn aangegaan als hij de correcte informatie zou gehad hebben. De koop-verkoopovereenkomst kan enkel tot stand komen indien zowel de verkoper als de koper hierin heeft toegestemd. Wanneer dus bij één van de partijen, dit kan de koper of verkoper zijn, geen werkelijke wil aanwezig is om zich te verbinden, ontbreekt één van de geldigheidsvoorwaarden van de overeenkomst. Dan kan er dus geen sprake zijn van een rechtsgeldige overeenkomst en dit kan de nietigheid tot resultaat hebben.⁹⁸

Ten tweede kunnen consumenten zich voor extracontractuele schade wenden tot de algemene bepalingen voor onrechtmatige daad (artikels 1382-1383 BW) indien tussen de contractpartijen foutieve of onvolledige informatie wordt uitgewisseld, voorafgaand aan het sluiten van de koop-verkoopovereenkomst.⁹⁹

Verder gebruikt het Belgisch recht ook de open norm van goede trouw als een wettelijke basis voor het opleggen van informatieverplichtingen tijdens de onderhandelingen en tijdens de uitvoering van het contract (artikel 1134, 3° BW).¹⁰⁰

⁹⁷ A. DE BOECK, "General information obligations in Belgian (and French) law of obligations versus article 2 of book VI on "market practices and consumer protection" in the Belgian Economic Law Code", *European Journal of Consumer Law* 2013, 399.

⁹⁸ C. HEEB, D. VERHOEVEN en E. WILLAERT, "Foutieve of onvolledige informatie" in C. HEEB, C. CASTELEIN, G. DE NEEF, J. DE STAERCKE en M. SCHOUPS (eds.), *Checklist bij koop-verkoop van onroerend goed*, Brussel, Larcier, 2018, 37-52.

⁹⁹ C. HEEB, D. VERHOEVEN en E. WILLAERT, "Foutieve of onvolledige informatie" in C. HEEB, C. CASTELEIN, G. DE NEEF, J. DE STAERCKE en M. SCHOUPS (eds.), *Checklist bij koop-verkoop van onroerend goed*, Brussel, Larcier, 2018, 52-54.

¹⁰⁰ A. DE BOECK, "General information obligations in Belgian (and French) law of obligations versus article 2 of book VI on "market practices and consumer protection" in the Belgian Economic Law Code", *European Journal of Consumer Law* 2013, 400. ; B. GOFFAUX, "Le devoir général d'information en droit belge de la consommation", *DCCR* 2013, 253. ; G. HEIRMAN, "De algemene informatieverplichting t.a.v. consumenten in het Wetboek van economisch recht (art. VI.2 WER)" in G. STRAETMANS, en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek van economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 59. ; P-Y. ERNEUX, "La protection des consommateurs dans les ventes immobilières: questions d'actualité" in B. KOHL (ed.), *La vente immobilière*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2010, 277.

28. We vinden ook precontractuele informatieplichten terug in artikel VI. 2 WER.¹⁰¹ Dit artikel bevat een lijst met specifieke en gedetailleerde informatieverplichtingen waaraan de onderneming moet voldoen.¹⁰² Artikel VI. 2 WER zet artikel 5 van de Richtlijn consumentenrechten om. De Belgische wetgever is echter verder gegaan dan een loutere omzetting van de Richtlijn en heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid die artikel 5, vierde lid van de Richtlijn consumentenrechten biedt om ook aanvullende informatieverplichtingen vast te stellen.¹⁰³

II. 3. 3. 2. Bijzondere informatieverplichtingen koop-verkoop van onroerend goed

29. Naast deze algemene informatieverplichtingen in het Belgisch recht vinden we ook bijzondere informatieverplichtingen terug die gelden bij elke koop-verkoop van een onroerend goed. Deze bijzondere verplichtingen bleken noodzakelijk aangezien de gemeenrechtelijke mechanismen (zoals onder andere artikel 1382-1383 BW) een onvoldoende impuls bleken in de praktijk om de betrokken informatie vóór de contractsluiting mee te delen.¹⁰⁴ We vinden onder andere een reeks regels terug op het gebied van ruimtelijke ordening en milieurecht. Deze regels zijn eerder ter bescherming van elke burger of de overheid dan specifiek voor de bescherming van een consument.¹⁰⁵ Toch is het interessant ook deze regels te overlopen om aan te tonen waar allemaal rekening mee gehouden moet worden bij de verkoop van onroerend goed.

30. Voordat een koop kan gesloten worden of een koopakte ondertekend kan worden, moet de koper in kennis gesteld worden van bepaalde technische en juridische aspecten van het onroerend goed.

¹⁰¹ Wetboek van economisch recht 28 februari 2013, BS 29 maart 2013.

¹⁰² A. DE BOECK, "General information obligations in Belgian (and French) law of obligations versus article 2 of book VI on "market practices and consumer protection" in the Belgian Economic Law Code", *European Journal of Consumer Law* 2013, 410.

¹⁰³ G. HEIRMAN, "De algemene informatieverplichting t.a.v. consumenten in het Wetboek van economisch recht (art. VI.2 WER)" in G. STRAETMANS, en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek van economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 66.

¹⁰⁴ A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 207. ; F. VAN DE VELDE, "Het aanbod tot het sluiten van een koopovereenkomst met betrekking tot een onroerend goed: een pleidooi voor het opwaarderen van de precontractuele fase", *RW* 2017, 526.

¹⁰⁵ J. LAFFINEUR, "La loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur: réflexions sur son application dans le domaine immobilier", *Jurim Pratique* 2012, 8. ; P.-Y. ERNEUX, "La protection des consommateurs dans les ventes immobilières : questions d'actualité" in B. KOHL (ed.), *La vente immobilière. Aspects civils, administratifs et fiscaux*, Liège, Anthemis, 2010, 277.

Ten eerste moet er een bodemattest beschikbaar zijn, dat de gekende gegevens bevat over mogelijke verontreiniging van de verkochte grond, om zo de koper hierover in te lichten en hem te beschermen tegen het aankopen van een verontreinigd goed, zonder dat deze dat beseft.¹⁰⁶ De relevante bepalingen omtrent het bodemattest zijn opgenomen in het Bodemdecreet¹⁰⁷ en het Vlarebo.¹⁰⁸

Ten tweede bestaat er een informatieplicht met betrekking tot stedenbouwkundige inlichtingen. Zo moet de koper kunnen weten of er een bouwovertreiding rust op het aangekochte gebouw, of de aangekochte grond een bouwgrond is, waarvoor het goed kan worden gebruikt, enz.¹⁰⁹ De bepalingen over de te verschaffen stedenbouwkundige inlichtingen bij de verkoop van onroerend goed zijn opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.¹¹⁰

Ten derde zal een koper geconfronteerd worden met verscheidene beperkingen op zijn of haar eigendomsrecht wanneer deze een onroerend erfgoed aankoopt. Ter bescherming van de belangen van de koper moet de verkoper daarom informatie verschaffen over de kwalificatie van het verkochte goed als onroerend erfgoed, zodat de koper met kennis van zaken tot de aankoop kan overgaan.¹¹¹ De wettelijke bepalingen met betrekking tot de bescherming van onroerend erfgoed werden in 2013 gecentraliseerd in het Onroerenderfgoeddecreet.¹¹²

¹⁰⁶ A. SCHRYVERS, C. HEEB, E. WILLAERT, K. HECTORS en N. VAN DAELE, "Bijzondere informatieverplichtingen" in C. HEEB, C. CASTELEIN, G. DE NEEF, J. DE STAERCKE en M. SCHOUPS (eds.), *Checklist bij koop-verkoop van onroerend goed*, Brussel, Larcier, 2018, 85-86.

¹⁰⁷ Decr. 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, *BS* 20 januari 2008.

¹⁰⁸ B.VI.Reg. 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, *BS* 22 april 2008.

¹⁰⁹ A. SCHRYVERS, C. HEEB, E. WILLAERT, K. HECTORS en N. VAN DAELE, "Bijzondere informatieverplichtingen" in C. HEEB, C. CASTELEIN, G. DE NEEF, J. DE STAERCKE en M. SCHOUPS (eds.), *Checklist bij koop-verkoop van onroerend goed*, Brussel, Larcier, 2018, 96.

¹¹⁰ B.VI.Reg. 15 mei 2009 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, *BS* 20 augustus 2009.

¹¹¹ A. SCHRYVERS, C. HEEB, E. WILLAERT, K. HECTORS en N. VAN DAELE, "Bijzondere informatieverplichtingen" in C. HEEB, C. CASTELEIN, G. DE NEEF, J. DE STAERCKE en M. SCHOUPS (eds.), *Checklist bij koop-verkoop van onroerend goed*, Brussel, Larcier, 2018, 103.

¹¹² Decr. 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, *BS* 17 oktober 2013, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, *BS* 15 april 2014. Aangevuld met het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, *BS* 27 oktober 2014, het zogenaamde Onroerenderfgoedbesluit.

Ten vierde moet de koper informatie krijgen over de watertoets. Dit heeft tot doel de koper te informeren of het verkochte goed al dan niet in overstromingsgebied gelegen is.¹¹³ Er is zowel een federale als een decretale informatieverplichting. De federale informatieverplichting, opgenomen in de Wet Verzekeringen, behandelt de vraag of het goed al dan niet in een risicozone is gelegen.¹¹⁴ In het Decreet Integraal Waterbeleid voorziet de Vlaamse decreetgever in de verstrekking van informatie over de ligging van een onroerend goed in overstromingsgebied.¹¹⁵

Ten vijfde bestaat er informatie vervat in een energieprestatiecertificaat. Dit is een certificaat waar de totale energie-efficiëntie van een gebouw is vermeld en bevat dus informatie over de energiezuinigheid en het energieniveau van het gebouw.¹¹⁶ Het Energiedecreet¹¹⁷ en het Energiebesluit¹¹⁸ bevatten de wettelijke regelingen betreffende het energieprestatiecertificaat.

Ten zesde is er strenge regelgeving voor de technische vereisten en de keuring van stookolietanks aangezien deze aanleiding geven tot een reëel risico op bodemverontreiniging wanneer er schadegevallen optreden of wanneer de tanks niet behoorlijk onderhouden en gekeurd worden.¹¹⁹ Dit is terug te vinden, wat het Vlaams Gewest betreft, in titel II van het VLAREM.¹²⁰

¹¹³ A. SCHRYVERS, C. HEEB, E. WILLAERT, K. HECTORS en N. VAN DAELE, "Bijzondere informatieverplichtingen" in C. HEEB, C. CASTELEIN, G. DE NEEF, J. DE STAERCKE en M. SCHOUPS (eds.), *Checklist bij koop-verkoop van onroerend goed*, Brussel, Larcier, 2018, 108.

¹¹⁴ Artikel 129 Wet Verzekeringen

¹¹⁵ Decr. 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, *BS* 14 november 2003.

¹¹⁶ A. SCHRYVERS, C. HEEB, E. WILLAERT, K. HECTORS en N. VAN DAELE, "Bijzondere informatieverplichtingen" in C. HEEB, C. CASTELEIN, G. DE NEEF, J. DE STAERCKE en M. SCHOUPS (eds.), *Checklist bij koop-verkoop van onroerend goed*, Brussel, Larcier, 2018, 111.

¹¹⁷ Decr. 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende energiebeleid, *BS* 7 juli 2009.

¹¹⁸ B.VI.Reg. 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid, *BS* 8 december 2010.

¹¹⁹ A. SCHRYVERS, C. HEEB, E. WILLAERT, K. HECTORS en N. VAN DAELE, "Bijzondere informatieverplichtingen" in C. HEEB, C. CASTELEIN, G. DE NEEF, J. DE STAERCKE en M. SCHOUPS (eds.), *Checklist bij koop-verkoop van onroerend goed*, Brussel, Larcier, 2018, 116.

¹²⁰ B.VI.Reg. 1 juni 1995 houdende de algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, *BS* 31 juli 1995.

Ten zevende wordt er bij een elektrische keuring onderzocht of de aanwezige elektrische installaties voldoen aan de veiligheidsvoorschriften.¹²¹ Deze regelgeving is opgenomen in het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.¹²²

Tot slot moet er sinds 1 mei 2001 een postinterventiedossier opgesteld worden voor bouwplaatsen waar werken door één of meerdere aannemers worden uitgevoerd. Dit bevat informatie met nuttige elementen voor de veiligheid of gezondheid waarmee bij eventuele latere werkzaamheden rekening moet gehouden worden en die aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk.¹²³ Dit wordt geregeld in het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.¹²⁴

31. Bovenstaande bijzondere informatieverplichtingen bij de verkoop van een onroerend goed zijn vrij duidelijk en concreet. Het grootste knelpunt vandaag zit eerder bij de toepassing van Boek VI WER op de verkoop van een onroerend goed. De informatieverplichtingen uit Boek VI WER zijn minder concreet en gebruiken eerder algemene bewoordingen. Het is dus interessant voor de praktijk om de toepassing van Boek VI WER nader te bekijken, vooral voor de notariële praktijk. Deze praktijk is de eerste die te kampen krijgt met praktische toepassingen van Boek VI WER. Het is dan ook deze beroepsgroep die het meeste nood heeft aan diepgaandere publicaties die vaak ook melding maken van een eventuele aansprakelijkheid van de notaris. Hoewel Boek VI van het Wetboek van economisch recht geen uitdrukkelijke verplichtingen bij de notaris legt, kunnen uit het samenlezen van die consumentenbeschermende bepalingen met de notariële voorlichtings- en raadgevingsplicht van artikel 9 van de Organieke Wet op het Notarisambt verplichtingen afgeleid worden.¹²⁵

¹²¹ A. SCHRYVERS, C. HEEB, E. WILLAERT, K. HECTORS en N. VAN DAELE, "Bijzondere informatieverplichtingen" in C. HEEB, C. CASTELEIN, G. DE NEEF, J. DE STAERCKE en M. SCHOUPS (eds.), *Checklist bij koop-verkoop van onroerend goed*, Brussel, Larcier, 2018, 118.

¹²² Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties 10 maart 1981, BS 29 april 1981, bindend verklaard door het KB van 10 maart 1981, BS 29 april 1981.

¹²³ A. SCHRYVERS, C. HEEB, E. WILLAERT, K. HECTORS en N. VAN DAELE, "Bijzondere informatieverplichtingen" in C. HEEB, C. CASTELEIN, G. DE NEEF, J. DE STAERCKE en M. SCHOUPS (eds.), *Checklist bij koop-verkoop van onroerend goed*, Brussel, Larcier, 2018, 124.

¹²⁴ KB 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, BS 7 februari 2001.

¹²⁵ J. CALLEBAUT, "Marktpraktijken, consumentenbescherming en Woningbouwwet: enkele aandachtspunten toegelicht", *Not Fisc. M.* 2017, 252.

II. 4. Conclusie

32. Onder dit deel kan vastgesteld worden dat zowel de Belgische als de Europese wetgever de voorkeur geven aan informatieverplichtingen om de consument bescherming te bieden als minst ingrijpende vorm van regulering. Op juridisch vlak kan het bieden van informatie de informatie-asymmetrie wegwerken. Toch wordt vanuit economisch standpunt best een afweging gemaakt tussen de kosten voor de informatieplichtige en de baten voor de informatiegerechtigde.

Waar in het huidig recht massaal ingezet wordt op informatie om personen geïnformeerde beslissingen te laten nemen, blijkt dit niet altijd het gewenste effect te hebben en zelfs te resulteren in een versnippering van verplichtingen waardoor aan het gewenste doel voorbij wordt gegaan.

Niet enkel de manier waarop verplichtingen ingevoerd worden is van belang, ook het beeld van de beschermingsgerechtigde bepaalt mee hoe de regulering vorm krijgt. Waar vandaag nog vastgehouden wordt aan vermoedelijke verwachtingen van een gemiddeld geïnformeerde consument zonder hiervoor een deskundigen- of opinieonderzoek uit te voeren om dit te staven, komt dit consumentenbeeld alsmear meer onder druk te staan door bevindingen uit de *behavioural economics*.

III. Het Wetboek van economisch recht

33. Nu de verschillende functies en benaderingen van informatieverplichtingen overlopen werden en de Europese aanpak voor consumentenbescherming uiteengezet is, wordt in dit deel bekeken hoe de Belgische wetgever regelgeving tot bescherming van de consument geïmplementeerd heeft. Dit is terug te vinden in Boek VI van het Wetboek van economisch recht, waar er zowel positieve en negatieve informatieverplichtingen terug te vinden zijn als een inhoudelijke bescherming van de overeenkomst via de regelen over onrechtmatige bedingen.

Het huidige Boek VI 'Marktpraktijken en consumentenbescherming'¹²⁶ kent een evolutie van verschillende wetgevende instrumenten. Na de wet betreffende de handelspraktijken (WHP) van 14 juli 1971¹²⁷, de wet handelspraktijken betreffende de voorlichting en bescherming van de consument (WHPC) van 14 juli 1991¹²⁸ en de wet marktpraktijken en consumentenbescherming (WMPC) van 6 april 2010¹²⁹, was dit het vierde wetgevingsstuk inzake handelspraktijken in 25 jaar.¹³⁰ Er staat in de parlementaire voorbereiding van Boek VI te lezen dat een doelstelling was om de WMPC in het Wetboek van economisch recht in te voegen.¹³¹ De WMPC is dan ook zoveel als mogelijk bewaard zoals zij was, zonder de inhoud van de bepalingen te veel aan te passen.¹³² Het is dus interessant ook rechtsleer over de WMPC te bekijken, aangezien er nog een groot deel relevant blijft.

¹²⁶ Wet van 21 december 2013 houdende invoeging van Boek VI 'Marktpraktijken en consumentenbescherming' in het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van definities eigen aan Boek VI, en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan Boek VI, in de boeken I en XV van het wetboek economisch recht, *BS* 30 december 2013.

¹²⁷ Wet van 14 juli 1971 betreffende de handelspraktijken, *BS* 30 juli 1971.

¹²⁸ Wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument, *BS* 29 augustus 1991.

¹²⁹ Wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming, *BS* 12 april 2010.

¹³⁰ G. VANDENDRIESSCHE, "Marktpraktijken en consumentenbescherming in Boek VI van het Wetboek van economisch recht" in A. TALLON (ed.), *Le nouveau code de droit économique/Het nieuwe wetboek van economisch recht*, Brussel, Larcier, 2014, 163.

¹³¹ T. BAES, "Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC", *TBH* 2014, 760. ; *Parl.St.* Kamer 2012-13, nr. 3018/001, 3.

¹³² T. BAES, "Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC", *TBH* 2014, 760.

III. 1. Evolutie naar WER

III. 1. 1. Wet marktpraktijken en consumentenbescherming van 6 april 2010 (WMPC)¹³³

34. Na een proces van studie en raadpleging was het de bedoeling om met de WMPC een beter gestructureerde tekst aan te bieden, die aangepast was aan de nieuwe realiteit van de markten en de handelspraktijken. Ook was het de bedoeling de samenhang met de Europese normen en de jurisprudentie van het Hof van Justitie te verbeteren.¹³⁴ De WMPC was van bij haar invoering al het voorwerp van uitgebreide discussies. Er rezen vragen in welke mate deze wet in strijd kon zijn met de Europese wetgeving. De oude wet van 14 juli 1991 had namelijk al volop ter discussie gestaan en de Belgische wetgever had deze wet zo veel als mogelijk willen behouden.¹³⁵ Met de wet van 14 juli 1991 werd een omzetting van de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken voorop gesteld die gericht was op maximale harmonisatie. De Belgische wetgever was echter van mening dat enkele regelen niet onder het harmonisatiegebied van deze Richtlijn vielen en regelde deze op een restrictievere manier.¹³⁶ De Belgische wetgever wou deze Richtlijn zo weinig mogelijk laten ingrijpen in de wetgeving. Dit was al het geval bij de omzetting en implementatie in de WHPC en was vervolgens ook zo bij de overname in de nieuwe WMPC.¹³⁷

35. In de WMPC werden zowel bepaalde contractuele aspecten in de verhouding tussen ondernemingen en consumenten als de promotie en bepaalde promotie- en verkooptechnieken gereguleerd. Het was echter belangrijk om het toepassingsgebied van deze regelen af te bakenen aangezien hun toepassingsgebied vaak verschilde.¹³⁸ In artikel 2 WMPC was, in tegenstelling tot de WHPC, een lange lijst met definities terug te vinden. Dit was een vooruitgang aangezien onder deze oudere wet verschillende

¹³³ Wet 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming, *BS* 12 april 2010.

¹³⁴ F. DE PATOUL, "Les contrats conclus avec les consommateurs. Le point après la loi du 6 avril 2010" in L. DE BROUWER (ed.), *Les pratiques du marché. Une loi pour le consommateur, le concurrent et le juge*, Brussel, Larcier, 2011, 49.

¹³⁵ T. BAES, "Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC", *TBH* 2014, 760.

¹³⁶ A. PUTTEMANS en R. GYORY, "Qu'y-a-t-il de neuf dans la nouvelle loi sur les pratiques du marché et la protection du consommateur (ex-LPCC) et qu'en est-il de sa compatibilité avec le droit européen?", *DBF* 2011, 4.

¹³⁷ T. BAES, "Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC", *TBH* 2014, 760.

¹³⁸ B. VAN BAEVEGHEM en F. BOGAERT, "Contractuele aspecten van de wet marktpraktijken" in I. CLAEYS, R. STEENNOT en M. TISON (eds.), *Postuniversitaire Cyclus Willy Delva, XXXVII, Economisch recht: ondernemingen, concurrenten en consumenten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 3.

definities gebruikt werden voor eenzelfde concept. Dit kan tot verwarring leiden. De techniek onder de WMPC was om alle definities aan het begin van de wettekst te regelen, in plaats van deze te verspreiden in de verschillende hoofdstukken, of toch tenminste de definities die relevant waren voor verscheidene hoofdstukken van de wet.¹³⁹ Op basis van structuur en nummering won de WMPC aan duidelijkheid en helderheid.¹⁴⁰

III. 1. 2. Boek VI WER: “Marktpraktijken en consumentenbescherming”

36. De twee doelstellingen van Boek VI WER van de wetgever waren de invoeging van de wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken in het Wetboek van economisch recht en de omzetting van de Richtlijn consumentenrechten.¹⁴¹ Het Wetboek van economisch recht werd ingevoerd volgens het principe van de ‘aanbouwwetgeving’. Bij deze techniek creëert één enkel wetgevend initiatief het kader en voerde dit het Wetboek van economisch recht in. Vervolgens werden de verschillende boeken aan dit wetboek toegevoegd die telkens één onderwerp of enkele bij elkaar horende onderwerpen behandelen. In Boek I zijn alle definities samengevoegd. Onder titel I vinden we de algemene definities terug die toepasselijk zijn op alle boeken, terwijl titel 2 de definities weergeeft die eigen zijn aan bepaalde boeken. Het grootste deel van de definities eigen aan Boek VI zijn definities die overgenomen werden van de reeds bestaande wetgeving. In dit geval zijn dit de definities die vervat waren in de WMPC. Er was ook de impact van de Richtlijn consumentenrechten waardoor de Belgische wetgever nu een ruimer consumentenbegrip hanteerde. De wetgever koos er echter voor om het begrip ‘onderneming’ te hanteren in plaats van het begrip ‘handelaar’ dat door de Europese wetgever gebruikt werd.¹⁴²

37. Er is een belangrijk verschil tussen het toepassingsgebied van de Richtlijn consumentenrechten en de implementatie hiervan in de Belgische wetgeving. De Belgische wetgeving sluit een reeks overeenkomsten in die werden uitgesloten door artikel 3.3 van de Richtlijn, waaronder het voor ons belangrijke ‘het doen

¹³⁹ J. STUYCK, “Les nouvelles définitions de la loi du 6 avril 2010 sur les pratiques du marché et la protection du consommateur et leurs conséquences” in H. JACQUEMIN (ed.), *La protection du consommateur après les lois du 6 avril 2010*, Limal, Anthemis, 2010, 19.

¹⁴⁰ A. PUTTEMANS en R. GYORY, “Qu’y-a-t-il de neuf dans la nouvelle loi sur les pratiques du marché et la protection du consommateur (ex-LPCC) et qu’en est-il de sa compatibilité avec le droit européen?”, *DBF* 2011, 27.

¹⁴¹ *Parl.St.* Kamer 2012-13, nr. 3018/001, 3.

¹⁴² T. BAES, “Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC”, *TBH* 2014, 766.

ontstaan, het verkrijgen of het overdragen van onroerend goed of rechten op onroerend goed'.¹⁴³ Zo gaf de Belgische wetgever er uitdrukkelijk de voorkeur aan om het toepassingsgebied van de WMPC te behouden en het beperktere toepassingsgebied van de Richtlijn consumentenrechten naast zich neer te leggen.¹⁴⁴

38. Vooraleer we kunnen kijken op welke manier een consument beschermd wordt bij het aankopen van een onroerend goed, is het noodzakelijk te kijken of de consument bij deze handeling onder de beschermende toepassing van Boek VI WER valt. Hiervoor is een voorafgaande analyse van de verschillende begrippen nodig. Wanneer we tot de conclusie komen dat in een bepaald geval de koper onder de toepassing valt van Boek VI WER kunnen we verdergaan met de bescherming die hem geboden wordt. Dit is een oefening die telkens gemaakt zal moeten worden en vandaag de dag misschien nog te weinig gemaakt wordt. Zoals eerder werd vermeld, zijn de bijzondere informatieverplichtingen betreffende het bodemattest, stedenbouwkundige inlichtingen, etc. redelijk bekend in de notariële praktijk. Er mag echter ook niet vergeten worden de overeenkomst te toetsen aan het toepassingsgebied van Boek VI WER.

¹⁴³ T. BAES, "Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC", *TBH* 2014, 773.

¹⁴⁴ *Parl.St.* Kamer 2012-13, nr. 3018/001, 19.

III. 2. Personeel toepassingsgebied Boek VI WER : de evolutie

Om de draagwijdte van de bescherming die de consument geboden wordt in Boek VI WER volledig te begrijpen, moet eerst ingegaan worden op het toepassingsgebied, zowel personeel als materieel. Dit toepassingsgebied is door de jaren heen geëvolueerd en verruimd. Om de huidige situatie volledig te begrijpen past het dan ook om deze evolutie kort te schetsen.

III. 2. 1. Onderneming

39. In het Wetboek van economisch recht is een onderneming voor Boek VI *'elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, alsmede zijn verenigingen'* (artikel I.8, 39° WER). Deze definitie is identiek aan de definitie in de WMPC.¹⁴⁵ De hervorming van het ondernemingsrecht in 2018 voegde punt 39 toe aan artikel I.8 WER.¹⁴⁶ De wetgever opteerde zo voor een behoud van de vroegere definitie onder artikel I.1 WER voor Boek IV en VI om de rechtszekerheid en de interferentie met de Europese regelgeving niet in het gedrang te brengen.¹⁴⁷ Onder het gewijzigde artikel I.1,1° WER voegde zij een nieuwe algemene definitie in voor onderneming, naast het functioneel ondernemingsbegrip dat behouden wordt voor het marktpraktijkenrecht.¹⁴⁸

Onder de WHPC werd nog het begrip verkoper gehanteerd. De WHPC onderscheidde drie categorieën van verkopers:

- a) *'de handelaar, de ambachtsman en elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die 'in het kader van een beroepsactiviteit of met het oog op de verwezenlijking van hun statutair doel optreedt (art 1, 6°, a WHPC);*
- b) *overheidsinstellingen of rechtspersonen waarin de overheid een overwegend deel heeft (art 1, 6°, b WHPC); en*
- c) *'personen' die 'zelfs zonder winstoogmerk' optreden (art 1,6°, c WHPC).*

¹⁴⁵ Wetsontwerp houdende invoeging van titel 1 'Algemene definities' in boek I 'Definities' van het Wetboek van economisch recht, *Parl.St.* Kamer 2012-2013, nr. 2836/001, 5.

¹⁴⁶ Artikel 42 wet van 15 april 2018 houdende hervorming van het ondernemingsrecht, *BS* 27 april 2018.

¹⁴⁷ Wetsontwerp houdende hervorming van het ondernemingsrecht, *Parl.St.* Kamer 2017-2018, nr. 2828/001, 9.

¹⁴⁸ Artikel 35 wet van 15 april 2018 houdende hervorming van het ondernemingsrecht, *BS* 27 april 2018.

Wat van belang was onder de WHPC was de aard van de gestelde handeling en niet de hoedanigheid van handelaar of ambachtsman.¹⁴⁹ Onder de WMPC werd de term “verkoper” dan verlaten ten voordele van het begrip “onderneming”.¹⁵⁰

40. Voor de definitie van de WMPC had de wetgever zich laten inspireren door het mededingingsrecht. Dit was te lezen in het wetsontwerp: *‘Het begrip verkoper wordt in het wetsontwerp verlaten ten voordele van het begrip onderneming. Deze laatste term verwijst naar alle natuurlijke of rechtspersonen die op duurzame wijze een economisch doel nastreven. Deze definitie herneemt de definitie die aan “onderneming” wordt gegeven in de wet betreffende de bescherming van de economische mededinging, zij het dat hij in het wetsontwerp ook de vereniging van personen die op duurzame wijze een economisch doel nastreven, omvat.*¹⁵¹

41. In het arrest BKK Mobil Oil bevestigde het Hof van Justitie dat de notie ‘onderneming’ zeer ruim moet geïnterpreteerd worden.¹⁵² Hier gaf het Hof aan dat het begrip onderneming bepaald moet worden vanuit de verhouding tot de consument, aangezien deze twee begrippen diametraal tegenover elkaar staan.¹⁵³ Het feit dat een organisatie een taak van algemeen belang uitvoert, zoals het geval was in dit arrest, is dus van geen belang voor het Hof van Justitie. Deze ruime interpretatie van het begrip onderneming is niet alleen relevant voor de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken, maar kan ook toegepast worden op andere richtlijnen die de consument beschermen en een gelijkwaardig toepassingsgebied hebben.¹⁵⁴ Wanneer activiteiten dus deel uitmaken van een wettelijke opdracht in het algemeen belang, kan de kwalificatie als

¹⁴⁹ I. DEMUYNCK, *De inhoudelijke controle van onrechtmatige bedingen*, onuitg. doctoraatsthesis Rechten UGent, 1999-2000, 39.

¹⁵⁰ MvT bij het wetsontwerp betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming, *Parl.St.* Kamer 2009-10, nr. 52-2340/001, 35. ; P.-Y. ERNEUX, “La protection des consommateurs dans les ventes immobilières : questions d’actualité” in B. KOHL (ed.), *La vente immobilière. Aspects civils, administratifs et fiscaux*, Liège, Anthemis, 2010, 285.

¹⁵¹ *Parl.St.* Kamer 2009-10, nr. 52-2340/001, 35-36.

¹⁵² HvJ C-59/12, *BKK Mobil Oil Körperschaft des öffentlichen Rechts v Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs eV.*, 2003. ; E. TERRYEN en R. STEENNOT, “De nieuwe bepalingen uit Boek VI van het Wetboek Economisch Recht: een eerste commentaar”, *DCCR* 2014, 5.

¹⁵³ G. STRAETMANS, “Het ondernemingsbegrip in het mededingingsrecht (kartelrecht) en in de wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming” in I. CLAEYS, R. STEENNOT en M. TISON (eds.), *Postuniversitaire Cyclus Willy Delva, XXXVII, Economisch recht: ondernemingen, concurrenten en consumenten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 4.

¹⁵⁴ E. TERRYEN en R. STEENNOT, “De nieuwe bepalingen uit Boek VI van het Wetboek Economisch Recht: een eerste commentaar”, *DCCR* 2014, 6.

‘onderneming’ niet uitgesloten worden voor de toepassing van Boek VI, tenminste wanneer zij een economische activiteit nastreven op een duurzame manier.¹⁵⁵

42. Volgens de memorie van toelichting bij de WMPC¹⁵⁶ betekent ‘*economische activiteit*’ het aanbieden van goederen of diensten op een bepaalde markt. Het is niet relevant onder welke rechtsvorm dit gebeurt. Ook de wijze waarop de activiteiten gefinancierd worden, speelt geen rol.¹⁵⁷ De economische activiteit moet wel op duurzame wijze verricht worden. De verkoper moet dus binnen het kader van zijn beroepsactiviteit handelen. Dit veronderstelt een zekere organisatie en regelmaat van de economische activiteit. Dit is niet het geval wanneer het om eenmalige of sporadische rechtshandelingen gaat.¹⁵⁸ Dit standpunt werd aangenomen onder de WMPC en aangezien de definitie van het begrip onderneming niet is gewijzigd in het nieuwe Boek VI mag dit ook aangenomen worden onder Boek VI van het Wetboek van economisch recht.¹⁵⁹ We gebruiken vandaag dus de objectieve criteria van het bestaan van een organisatie en de duurtijd hiervan.¹⁶⁰ Dit was al zo onder de WMPC en dit blijft zo onder Boek VI WER.

Wat betreft de vraag of het kopen en verkopen van onroerende goederen de hoofdactiviteit moet uitmaken van de onderneming, zijn de meningen in de rechtsleer verdeeld.

¹⁵⁵ E. TERRYEN en R. STEENNOT, “De nieuwe bepalingen uit Boek VI van het Wetboek Economisch Recht: een eerste commentaar”, *DCCR* 2014, 7. ; MvT bij het wetsontwerp betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming, *Parl.St.* Kamer 2009-10, nr. 52-2340/001, 37. ; C. DELFORGE, “Les clauses abusives dans le bail d’immeuble conclu entre une entreprise et un consommateur”, *DCCR* 2017, 7.

¹⁵⁶ MvT bij het wetsontwerp betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming, *Parl.St.* Kamer 2009-10, nr. 52-2340/001, 36.

¹⁵⁷ E. TERRYEN en R. STEENNOT, “De nieuwe bepalingen uit Boek VI van het Wetboek Economisch Recht: een eerste commentaar”, *DCCR* 2014, 5. ; G. STRAETMANS, “Het ondernemingsbegrip in het mededingingsrecht (kartelrecht) en in de wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming” in I. CLAEYS, R. STEENNOT en M. TISON (eds.), *Postuniversitaire Cyclus Willy Delva, XXXVII, Economisch recht: ondernemingen, concurrenten en consumenten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 12-13.

¹⁵⁸ C. DELFORGE, “Les clauses abusives dans le bail d’immeuble conclu entre une entreprise et un consommateur”, *DCCR* 2017, 5. ; B. KOHL en A. RIGOLET, “L’achat ou la vente d’un immeuble par un acteur professionnel, particularités et contraintes” in ASSOCIATION DES LICENCIÉS ET MASTER EN NOTARIAT (ed.), *Le notaire garant de la sécurité juridique. Examen de clauses*, Brussel, Larcier, 2016, 154.

¹⁵⁹ J. BAEL, “De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe Boek VI van het Wetboek van economisch recht.” in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 141-142.

¹⁶⁰ P.-Y. ERNEUX, “La protection des consommateurs dans les ventes immobilières : questions d’actualité” in B. KOHL (ed.), *La vente immobilière. Aspects civils, administratifs et fiscaux*, Liège, Anthemis, 2010, 289.

Volgens de eerste strekking moet de vraag bevestigend beantwoord worden. Hier zal een onderneming niet onder het toepassingsgebied van de regels van het Wetboek van economisch recht vallen wanneer de verkoop en aankoop van onroerende goederen geen permanente activiteit van deze rechtspersoon inhoudt. BAEL haalt hier een concreet voorbeeld aan: *‘Wanneer een handelaar in fruit en groenten een huis verkoopt dat hem toebehoort, dan zal de verkoop van dat onroerend goed niet onder toepassing van de regelgeving inzake marktpraktijken en consumentenbescherming vallen. Wanneer iemand zijn beroep maakt van het kopen en verkopen van onroerende goederen voor eigen rekening (wanneer iemand geregeld, op een georganiseerde en duurzame wijze, onroerende goederen voor eigen rekening koopt en verkoopt), dan valt de verkoop van het onroerend goed door deze persoon wel onder de regelgeving inzake marktpraktijken en consumentenbescherming.’*¹⁶¹

Volgens de tweede strekking is deze beoordeling van de term ‘onderneming’ te restrictief. De regels van het Wetboek van economisch recht zouden wel toepassing vinden wanneer de aankoop en verkoop van onroerende goederen niet de hoofdactiviteit uitmaken van de onderneming. Het zou volstaan dat de handeling verricht wordt met het oog op de betrokken activiteit van de onderneming, zonder dat zij noodzakelijkerwijs de kern ervan vormt. Zo zou een kapper die zijn kapperszaak verkoopt om nadien een ander pand aan te kopen als onderneming beschouwd worden en onder de toepassing van het Wetboek van economisch recht kunnen vallen wanneer zijn tegenpartij gekwalificeerd wordt als consument.¹⁶²

Beide strekkingen staan dus lijnrecht tegenover elkaar wat betreft de invulling van de ‘duurzame activiteit’ om als onderneming gekwalificeerd te worden onder Boek VI. De meest consumentvriendelijke interpretatie lijkt de tweede te zijn, omdat dan in veel meer gevallen de consumentenbeschermende regels uit Boek VI toepassing zouden vinden. Toch lijkt mij dit te verregaand. Als de bedoeling is om de consument te beschermen wegens de zwakke positie die hij heeft inneemt tegenover de onderneming, kan toch niet de tweede strekking gevolgd worden? In het voorbeeld van BAEL heeft een onderneming die duurzaam

¹⁶¹ J. BAEL, “De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe Boek VI van het Wetboek van economisch recht.” in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 142.

¹⁶² B. KOHL en A. RIGOLET, “L’achat ou la vente d’un immeuble par un acteur professionnel, particularités et contraintes” in ASSOCIATION DES LICENCIÉS ET MASTER EN NOTARIAT (ed.), *Le notaire garant de la sécurité juridique. Examen de clauses*, Brussel, Larcier, 2016, 157.

activiteiten met betrekking tot onroerende goederen uitoefent inderdaad meer kennis, de koper uit de tweede strekking helemaal niet. Door deze discussie lijkt het mij toch aangeraden melding te maken in de overeenkomst dat de transactie betreffende een onroerend goed een uitzonderlijke transactie is en niet plaatsvindt in het kader van de duurzame activiteit van de professioneel. Zo wordt duidelijk gemaakt dat hier aandacht aan is besteed en wordt een voorkeur voor deze eerste strekking geuit.

43. Bij de verkoopovereenkomst betreffende een onroerend goed gesloten tussen twee particulieren, buiten de uitoefening van enige beroepsactiviteit, kunnen we concluderen dat de regelgeving inzake marktpraktijken en consumentenbescherming niet van toepassing is.¹⁶³ Dit is al een eerste relevante beperking van het toepassingsgebied van Boek VI WER bij de verkoop van onroerende goederen. Vaak zal deze namelijk kaderen in c2c-relaties, waar dus geen rekening zal moeten gehouden worden met de bijzondere regelen voorzien in Boek VI WER.

Deze uitsluiting van overeenkomsten tussen twee particulieren is echter niet vanzelfsprekend. Deze wordt bijvoorbeeld niet gevolgd in Nederland.¹⁶⁴ Hier worden een aantal beschermende maatregelen ingevoegd door de Wet koop onroerende zaken waarbij het toepassingsgebied ook zal spelen tussen twee particulieren. De reden hiervoor is interessant: *'Dit vindt verklaring in het feit dat niet zozeer de hoedanigheid van de wederpartij, maar de bijzondere aard van de transactie en het financiële gewicht van de aankoop de door de Wet koop onroerende zaken geboden bescherming rechtvaardigen. Daarnaast kan worden opgemerkt dat niet alleen de professionele verkoper, maar ook de particuliere verkoper het te verkopen object in de regel veel beter kent dan de koper.'*¹⁶⁵

Ook in België kan deze redenering toegepast worden. Hoewel het inhoudelijk over verschillende regelgevingen gaat (Boek VI WER vormt de omzetting van Europese regelgeving terwijl de Wet koop

¹⁶³ J. BAEL, "De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe Boek VI van het Wetboek van economisch recht." in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 143. ; J. LAFFINEUR, "La loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur: réflexions sur son application dans le domaine immobilier", *Jurim Pratique* 2012, 7. ; J. CALLEBAUT, "Het Wetboek van economisch recht en de onderhandse verkoopakte van onroerend goed", *T. Not* 2014, 620. ; Wetsontwerp houdende invoeging van titel 1 'Algemene definities' in boek I 'Definities' van het Wetboek van economisch recht, *Parl.St.* Kamer 2012-2013, nr. 2836/001, 6.

¹⁶⁴ LOOS vindt dit opmerkelijk, zie : M. LOOS, "Le délai de rétractation en droit néerlandais" in E. TERRY (ed.), *Le droit de rétractation. Une analyse de droit comparé. Droits européen, allemand, français, néerlandais et belge*, Brussel, Larcier, 61-62.

¹⁶⁵ A. KEIRSE, A. STEEGMANS, C. BARENDSE, M. SCHAUB en N. VAN OOSTROM, *Rapportage; Wet koop onroerende zaken; de evaluatie*, Den Haag, WODC, 2009, 40.

onroerende zaken gaat over nationale regelen betreffende een bedenktijd en schriftelijkheidsvereiste voor een onroerende koop), lijkt de achterliggende redenering voor het toepassingsgebied mij wel relevant. Ook tussen twee particulieren kan er namelijk een onevenwicht spelen wanneer de verkoper beter op de hoogte is van de te verkopen woning.

44. Ook op Europees niveau lijkt de uitsluiting van c2c-overeenkomsten niet vanzelfsprekend. In de Refit-geschiktheidscontrole toonde onderzoek namelijk aan dat de huidige nationale regelgeving in c2c-relaties, die gebaseerd is op goede trouw, soms tekort schiet en dat hier dan ook een aanpassing moet gebeuren. Ook werd hier gemeld dat lidstaten vrij zijn om de b2c-bescherming uit te breiden naar c2c-relaties en werd gewezen op het feit dat sommige lidstaten, zoals Frankrijk, dit ook al gedaan hebben.¹⁶⁶

III. 2. 2. De vrije beroepsbeoefenaar

45. De vrije beroepsbeoefenaar werd gedurende lange tijd een speciale positie gegeven in België.¹⁶⁷ Zij werden zoveel als mogelijk buiten het handelsverkeer en zelfs buiten het economische recht gehouden.¹⁶⁸ Het Europese recht behandelt vrije beroepsbeoefenaars daarentegen op voet van gelijkheid met ondernemingen in zijn regelgeving.¹⁶⁹ Onder toepassing van de WMPC bleven vrije beroepsbeoefenaars buiten de toepassing van de wet.¹⁷⁰ De memorie van toelichting verwoordde het als volgt: *'De beoefenaars van een vrij beroep blijven evenwel, net zoals dat onder de huidige wet het geval is, buiten het toepassingsgebied van het wetsontwerp. Zij zijn onderworpen aan een eigen wet waarin tal van bepalingen gelijkaardig aan deze van huidig wetsontwerp zijn opgenomen, met name de wet van 2 augustus 2002*

¹⁶⁶ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 70.

¹⁶⁷ D. MERTENS, "Mag de vrije beroepsbeoefenaar eindelijk gewoon "onderneming" heten?", *RW* 2011, 905.

¹⁶⁸ G. STRAETMANS, "Onderneming, vrij beroep en consument" in G. STRAETMANS, en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek van economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 36.

¹⁶⁹ G. STRAETMANS, "Het ondernemingsbegrip in het mededingingsrecht (kartelrecht) en in de wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming" in I. CLAEYS, R. STEENNOT en M. TISON (eds.), *Postuniversitaire Cyclus Willy Delva, XXXVII, Economisch recht: ondernemingen, concurrenten en consumenten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 35-36. ; J. STUYCK, "Les nouvelles définitions de la loi du 6 avril 2010 sur les pratiques du marché et la protection du consommateur et leurs conséquences" in H. JACQUEMIN (ed.), *La protection du consommateur après les lois du 6 avril 2010*, Limal, Anthemis, 2010, 24.

¹⁷⁰ Toenmalig artikel 3, §2 WMPC: *'Deze wet is niet van toepassing op de beoefenaars van een vrij beroep, de tandartsen en de kinesisten.'*

betreffende de misleidende en vergelijkende reclame, de onrechtmatige bedingen en de op afstand gesloten overeenkomsten inzake de vrije beroepen.¹⁷¹

46. Het Grondwettelijk Hof sprak zich over deze uitsluiting van beoefenaars van een vrij beroep onder de WMPC meermaals uit. Op 6 april 2011¹⁷² moest het Grondwettelijk Hof naar aanleiding van een prejudiciële vraag besluiten of de uitsluiting van de beoefenaars van een vrij beroep, de tandartsen en kinesisten in strijd was met het gelijkheidsbeginsel. Hier besloot het Grondwettelijk Hof tot een schending. Hoewel de vrije beroepers onder een specifieke wet vielen, deze van 2 augustus 2002, was deze wet nog niet aangepast aan de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken. Deze lacune uitte zich in een beperking van de bescherming van de consument en van de concurrent. Er kon namelijk geen vordering tot staking ingeleid worden tegen vrije beroepers op basis van elementen uit de WMPC die niet overgenomen waren in de wet van 2 augustus 2002. Een tweede arrest kwam er op 15 december 2011.¹⁷³ Hier werd, aan de hand van een gelijklopende redenering, opnieuw besloten tot een schending van artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Tot slot werd in een arrest van 9 juli 2013 besloten tot de vernietiging van artikelen 2, 2° en 3 § 2 WMPC.¹⁷⁴ Dit leidde *de facto* tot een opheffing van de wet van 2 augustus 2002 en maakte de bepalingen van de WMPC in hun geheel van toepassing op de vrije beroepsbeoefenaars.¹⁷⁵

Ook in de rechtsliteratuur werd meermaals kritiek gegeven op deze uitsluiting. Onder andere STUYCK wees op het feit dat de wet van 2 augustus 2002, die als reden tot uitsluiting van vrije beroepen werd gegeven, enkel van toepassing was op bepaalde handelspraktijken maar dat deze wet bijvoorbeeld geen algemeen verbod op oneerlijke handelspraktijken bevat, hoewel artikel 5, eerste lid van de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken dit voorschrijft. Dit was al een duidelijke afwijking van de Europese richtlijnen.¹⁷⁶

¹⁷¹ MvT bij het wetsontwerp betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming, *Parl.St.* Kamer 2009-10, nr. 52-2340/001, 13-14.

¹⁷² GwH 6 april 2011, *RW* 2011, 903-905.

¹⁷³ GwH 15 december 2011, nr. 192/2011.

¹⁷⁴ GwH 9 juli 2013, nr. 99/2013

¹⁷⁵ R. FELTKAMP en G. HENDRIKX, "De notaris en het Wetboek van Economisch recht", *Not Fisc. M.* 2016, 154.

¹⁷⁶ J. STUYCK, "Les nouvelles définitions de la loi du 6 avril 2010 sur les pratiques du marché et la protection du consommateur et leurs conséquences" in H. JACQUEMIN (ed.), *La protection du consommateur après les lois du 6 avril 2010*, Limal, Anthemis, 2010, 25. Zie in dezelfde zin: E. TERRY, "La transposition de la directive droits des consommateurs en Belgique – champ d'application personnel et exclusions", *REDC* 2013, 371. ; D. MERTENS, "Mag de vrije beroepsbeoefenaar eindelijk gewoon "onderneming" heten?", *RW* 2011, 907.

47. Met de invoering van Boek VI WER was het mogelijk voor de wetgever om niet langer een afzonderlijke regeling te voorzien voor vrije beroepsbeoefenaren. De wetgever pakte het echter anders aan: zij maakte een apart Boek XIV¹⁷⁷ "Marktpraktijken en consumentenbescherming betreffende de beoefenaars van een vrij beroep".¹⁷⁸ Boek VI bleef als *lex generalis* van toepassing op de activiteiten van vrije beroepen en Boek XIV kreeg slechts voorrang voor zover de activiteiten van deze ondernemingen specifiek vielen onder de prestaties die kenmerkend zijn voor deze vrije beroepen.¹⁷⁹ Hiermee had de wetgever een vorm van compromis ingevoerd waar een eerder theoretisch onderscheid gemaakt was tussen Boek VI en Boek XIV. De rechtspraak die ontwikkeld was onder Boek VI zou dan ook rechtstreeks relevant zijn voor de interpretatie van Boek XIV.¹⁸⁰

48. Vandaag is Boek XIV WER opgeheven door de wet van 15 april 2018 houdende hervorming van het ondernemingsrecht.¹⁸¹ De wetgever vond het bestaan van twee afzonderlijke boeken inzake marktpraktijken en consumentenbescherming niet langer wenselijk in het licht van de verruiming van het ondernemingsbegrip. Door deze verruiming van Boek VI vallen de prestaties van de beoefenaars van een vrij beroep nu onder het toepassingsgebied van Boek VI WER.¹⁸² De wetgever benadrukt echter dat die hervorming niet met zich meebrengt dat alle bepalingen van Boek VI WER *de facto* relevant zullen zijn voor de intellectuele prestaties van beoefenaars van een vrij beroep die kenmerkend zijn voor hun beroep. In zoverre een bepaling van Boek VI WER geen relevantie heeft voor zulke activiteiten, zal zij niet van toepassing zijn.¹⁸³ Dit lijkt mij een onnodige verklaring aangezien het logisch is dat bepaalde regels uit Boek

¹⁷⁷ Ingevoegd door de Wet van 15 mei 2014 houdende invoeging van Boek XIV "Marktpraktijken en consumentenbescherming betreffende de beoefenaars van een vrij beroep" in het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van de definities eigen aan boek XIV en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan boek XIV, in de boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht, *BS* 30 mei 2014.

¹⁷⁸ G. STRAETMANS, "Het ondernemingsbegrip in het mededingingsrecht (kartelrecht) en in de wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming" in I. CLAEYS, R. STEENNOT en M. TISON (eds.), *Postuniversitaire Cyclus Willy Delva, XXXVII, Economisch recht: ondernemingen, concurrenten en consumenten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 36-37. ; *Parl.St.* Kamer 2012-13, nr. 3018/001, 23. ; G. VANDENDRIESSCHE, "Marktpraktijken en consumentenbescherming in Boek VI van het Wetboek van economisch recht" in A. TALLON (ed.), *Le nouveau code de droit économique/Het nieuwe wetboek van economisch recht*, Brussel, Larcier, 2014, 180.

¹⁷⁹ E. TERRYEN en R. STEENNOT, "De nieuwe bepalingen uit Boek VI van het Wetboek Economisch Recht: een eerste commentaar", *DCCR* 2014, 7. ; *Parl.St.* Kamer 2012-13, nr. 3018/001, 23.

¹⁸⁰ T. BAES, "Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC", *TBH* 2014, 773.

¹⁸¹ Wet van 15 april 2018 houdende hervorming van het ondernemingsrecht, *BS* 27 april 2018.

¹⁸² R. STEENNOT, "Tot ziens handelaar, welkom onderneming: modernisering met belangrijke impact, doch geen vereenvoudiging", *TPR* 2018, 881. ; J. BAECK en V. VAN EESSEL, "De Wet Hervorming Ondernemingsrecht: het einde van het handelsrecht en de triomf van ondernemingsrecht", *RW* 2018, 1409.

¹⁸³ Wetsontwerp houdende hervorming van het ondernemingsrecht, *Parl. St.* Kamer 2017-2018, nr. 2828/001, 7.

VI WER geen relevantie hebben voor vrije beroepsbeoefenaars en dan ook geen impact hebben op hen. Deze verklaring was waarschijnlijk eerder van emotioneel belang voor vrije beroepsbeoefenaars nu zij niet langer apart behandeld werden in de wetgeving. Deze gelijkvormige regeling voor ondernemingen brengt een einde aan de saga van de afzonderlijke regeling voor vrije beroepsbeoefenaars.

Ondanks de afschaffing van Boek XIV WER, betekent dit niet dat er inzake marktpraktijken en consumentenbescherming geen bijzondere regelen meer zouden bestaan voor beoefenaren van vrije beroepen. Op een beperkt aantal punten bevat Boek VI WER een afwijkende regeling voor bepaalde beoefenaren van vrije beroepen.¹⁸⁴ De wet van 15 april 2018 maakt bijvoorbeeld bepaalde regelen uit Boek VI WER niet van toepassing op overeenkomsten die zijn opgesteld door een notaris of door een gerechtsdeurwaarder in hun hoedanigheid van openbaar ambtenaar. Dit is zo voor de algemene verplichting tot informatie van de consument (artikel VI. 1/1 WER), overeenkomsten op afstand die geen betrekking hebben op financiële diensten (artikel VI. 44/1 WER) en de buiten verkooppunten gesloten overeenkomsten (artikel VI. 63/1 WER).¹⁸⁵

49. Als we een vergelijking maken met de oude definitie van een vrij beroep vervat in artikel I.8.35° WER en de nieuwe definitie die we nu terugvinden onder artikel I.1.14° WER valt het op dat de definitie nu bevestigt dat de beoefenaar van een vrij beroep een onderneming is. Dit is logisch aangezien de beoefenaar van een vrij beroep ofwel een natuurlijk persoon zal zijn die zelfstandig een beroepsactiviteit uitoefent, ofwel een rechtspersoon.¹⁸⁶ Ten tweede wordt de negatieve voorwaarde dat een vrije beroeper geen koopman mag zijn, geschrapt. Het handelaarsbegrip wordt dan ook opgeheven. Dit heeft tot gevolg dat een vastgoedmakelaar voortaan een beoefenaar van een vrij beroep is in de zin van het WER.¹⁸⁷

¹⁸⁴ R. STEENNOT, J. WERBROUCK en R. VAN DER BRUGGEN, "Het nieuwe ondernemingsbegrip in het economisch recht" in *Het nieuwe ondernemingsrecht. Verslagboek van de XLIVe PUC Willy Delva 2017-18*, Mechelen, Kluwer, 2019, (te verschijnen), nr. 35.

¹⁸⁵ J. STUYCK, "De begrafenis van de koopman: enkele inleidende beschouwingen over de nieuwe wet tot hervorming van het ondernemingsrecht", *TBH* 2018, 325.

¹⁸⁶ I. VAN DE PLAS en M. VANMEENEN, "Het toepassingsgebied van boek XX WER: hoe meer zielen, hoe meer vreugd?", *TBH* 2018, 222.

¹⁸⁷ R. STEENNOT, J. WERBROUCK en R. VAN DER BRUGGEN, "Het nieuwe ondernemingsbegrip in het economisch recht" in *Het nieuwe ondernemingsrecht. Verslagboek van de XLIVe PUC Willy Delva 2017-18*, Mechelen, Kluwer, 2019, (te verschijnen), nr. 36.

III. 2. 3. Consument

III. 2. 3. 1. Evolutie

50. Ook het begrip ‘consument’ heeft een evolutie ondergaan. Vandaag luidt de definitie van consument in artikel I.1.2° WER als volgt: *‘iedere natuurlijke persoon die handelt voor doeleinden die buiten zijn handels-, bedrijfs-, ambachts- of beroepsactiviteit vallen’*. Onder de WHPC konden ook rechtspersonen consumenten zijn, op voorwaarde dat zij uitsluitend voor niet-beroepsmatige doeleinden handelden.¹⁸⁸ In artikel 2, 3° WMPC werd een consument gedefinieerd als *‘iedere natuurlijke persoon die, uitsluitend voor niet-beroepsmatige doeleinden, op de markt gebrachte producten verwerft of gebruikt’*. Dit had tot gevolg dat wanneer er zelfs een marginaal professioneel gebruik was, de natuurlijke persoon niet langer als consument gezien kon worden.¹⁸⁹ Het is wel zo dat vanaf de WMPC enkel nog natuurlijke personen een consument konden zijn. Dit omdat er verwacht wordt van een rechtspersoon dat deze voldoende georganiseerd is en dankzij deze organisatie een kennisvoorsprong heeft op de consument waardoor hij dus ook geen bescherming nodig heeft.¹⁹⁰

III. 2. 3. 2. Gemengd gebruik

51. Er valt een duidelijke verruiming te zien aangezien vandaag de dag een gemengd gebruik niet automatisch zal leiden tot een uitsluiting van het begrip ‘consument’. De Belgische wetgever was verplicht deze verruimde definitie in te voeren in navolging van de definitie van een consument in artikel 2.1 in de Richtlijn consumentenrechten.¹⁹¹ De memorie van toelichting bepaalt: *‘Die definitie is ruimer dan die van de WMPC, want ze omvat ook de beroepsactiviteit van de betrokkene wanneer deze activiteit zo beperkt is*

¹⁸⁸ J. STUYCK, “Les nouvelles définitions de la loi du 6 avril 2010 sur les pratiques du marché et la protection du consommateur et leurs conséquences” in H. JACQUEMIN (ed.), *La protection du consommateur après les lois du 6 avril 2010*, Limal, Anthemis, 2010, 27.

¹⁸⁹ B. VAN BAEVEGHEM en F. BOGAERT, “Contractuele aspecten van de wet marktpraktijken” in I. CLAEYS, R. STEENNOT en M. TISON (eds.), *Postuniversitaire Cyclus Willy Delva, XXXVII, Economisch recht: ondernemingen, concurrenten en consumenten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 6.

¹⁹⁰ G. STRAETMANS, “Onderneming, vrij beroep en consument” in G. STRAETMANS, en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek van economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 53.

¹⁹¹ G. STRAETMANS, “Onderneming, vrij beroep en consument” in G. STRAETMANS, en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek van economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 49.

dat ze binnen de globale context van de overeenkomst niet overheerst'.¹⁹² Wanneer we deze omschrijving vergelijken met de terminologie uit het arrest *Gruber*¹⁹³ van het Hof van Justitie merken we wel een verschil. In dit arrest moest het professioneel gebruik 'verwaarloosbaar' zijn. Dit is restrictiever dan 'niet overheersen in de globale context'. STRAETMANS wees er dan ook op dat de afwijkende formulering uit het Wetboek van economisch recht waarschijnlijk eerder beperkend geïnterpreteerd moet worden in lijn met de *Gruber*-rechtspraak.¹⁹⁴ Toch bevat overweging 17 van de Richtlijn consumentenrechten dezelfde formulering als deze van de Belgische wetgever in de memorie van toelichting, namelijk dat bij gemengde overeenkomsten het handelsoogmerk niet mag overheersen in de globale context van de overeenkomst.¹⁹⁵ Dit lijkt dus een afwijking van de restrictieve benadering van *Gruber* te zijn, maar deze afwijking bevindt zich in de niet-bindende overwegingen op Europees niveau en de niet-bindende memorie van toelichting op Belgisch niveau. STEENNOT wijst echter op het feit dat het in *Gruber* eerder ging over de rechtszekerheid bij de internationale bevoegdheidsregeling voor consumentenovereenkomsten dan over de bescherming van de consument als zwakke partij en besluit tot een ruimere invulling van het consumentenbegrip.¹⁹⁶

52. Het criteria waarbij het handelsoogmerk 'niet mag overheersen', kan gelezen worden als 'niet meer dan de helft van de overeenkomst betrekken'.¹⁹⁷ Een consument bevindt zich echter nog altijd in een zwakke positie wanneer hij voor 49% private doeleinden in plaats van voor 51% private doeleinden iets aankoopt. Dit zou dan ook een beleidsmatig argument kunnen zijn om mensen die optreden voor 'hoofdzakelijk' private doeleinden dezelfde bescherming te bieden als zij die optreden voor 'quasi' private doeleinden. Deze twee niet zo verschillende situaties een totaal afwijkende bescherming bieden, lijkt mij namelijk niet te rechtvaardigen. Het onderscheid puur mathematisch maken, beantwoordt niet aan de doelstelling om de zwakkere partij te beschermen wanneer we kijken naar de daadwerkelijke nood aan bescherming.

¹⁹² Wetsontwerp houdende invoeging van titel 1 'Algemene definities' in boek I 'Definities' van het Wetboek van economisch recht, *Parl.St.* Kamer 2012-2013, nr. 2836/001, 6.

¹⁹³ HvJ C-464/01, *Johann Gruber/Bay Wa AG*, 2005.

¹⁹⁴ G. STRAETMANS, "Het ondernemingsbegrip in het mededingingsrecht (kartelrecht) en in de wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming" in I. CLAEYS, R. STEENNOT en M. TISON (eds.), *Postuniversitaire Cyclus Willy Delva, XXXVII, Economisch recht: ondernemingen, concurrenten en consumenten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 50.

¹⁹⁵ C. DELFORGE, "Les clauses abusives dans le bail d'immeuble conclu entre une entreprise et un consommateur", *DCCR* 2017, 4.

¹⁹⁶ R. STEENNOT, "De bescherming van de consument door het Hof van Justitie: een brug te ver?", *TPR* 2017, 97.

¹⁹⁷ R. STEENNOT, "De bescherming van de consument door het Hof van Justitie: een brug te ver?", *TPR* 2017, 98.

III. 2. 3. 3. Het bestemmingscriterium

53. In het Belgisch recht wordt gebruik gemaakt van het bestemmingscriterium. Dit betekent dat om uit te maken of de koper het goed hoofdzakelijk koopt voor professionele doeleinden of niet, er moet gekeken worden naar de bedoeling van de consument¹⁹⁸ en niet naar de concrete kennis en expertise van de consument.¹⁹⁹ Dit heeft tot gevolg dat het begrip consument situationeel ingevuld moet worden, waarbij eenzelfde natuurlijke persoon voor de ene rechtshandeling een consument kan zijn en voor een andere niet. Dit hangt dus af van de doeleinden waarvoor hij een bepaalde handeling stelt.²⁰⁰

Nog onder de WMPC stelde ERNEUX voor om een clausule in het contract in te voegen waarbij uitdrukkelijk melding werd gemaakt dat het goed aangekocht werd voor uitsluitend niet-professioneel gebruik.²⁰¹ Hetzelfde kan echter aangeraden worden onder het huidige Boek VI WER²⁰² om duidelijk te maken of hier sprake is van een consument die handelt voor hoofdzakelijk niet-professionele doeleinden. Dit benadrukt meteen ook dat er is nagedacht over een eventuele toepassing van Boek VI WER en dat dit besproken werd tussen de partijen.

54. Bij het toepassen van het bestemmingscriterium wordt er niet gekeken naar de concrete kennis van de partijen maar enkel naar het doel van het stellen van de handeling. Een voordeel van het objectieve criterium van de doelstelling van het contract is dat er niet in elke zaak een onderzoek zal moeten gevoerd worden naar de kennis en ervaring van de consument. Dit functionele criterium geeft echter wrijving met de doelstelling van de Richtlijn oneerlijke bedingen, namelijk het feit dat de consument zich in een zwakkere

¹⁹⁸ J. BAEL, "De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe Boek VI van het Wetboek van economisch recht." in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 140.

¹⁹⁹ E. TERRY, " 'Consumers, by Definition, Include Us all' ... But not for Every Transaction", *ERPL* 2016, 273.

²⁰⁰ R. STEENNOT, "De bescherming van de consument door het Hof van Justitie: een brug te ver?", *TPR* 2017, 92. ; B. KOHL en A. RIGOLET, "L'achat ou la vente d'un immeuble par un acteur professionnel, particularités et contraintes" in ASSOCIATION DES LICENCIÉS ET MASTER EN NOTARIAT (ed.), *Le notaire garant de la sécurité juridique. Examen de clauses*, Brussel, Larcier, 2016, 159.

²⁰¹ P.-Y. ERNEUX, "La protection des consommateurs dans les ventes immobilières : questions d'actualité" in B. KOHL (ed.), *La vente immobilière. Aspects civils, administratifs et fiscaux*, Liège, Anthemis, 2010, 288.

²⁰² J. CALLEBAUT, "Het Wetboek van economisch recht en de onderhandse verkoopakte van onroerend goed", *T. Not* 2014, 621. ; B. KOHL en A. RIGOLET, "L'achat ou la vente d'un immeuble par un acteur professionnel, particularités et contraintes" in ASSOCIATION DES LICENCIÉS ET MASTER EN NOTARIAT (ed.), *Le notaire garant de la sécurité juridique. Examen de clauses*, Brussel, Larcier, 2016, 159.

(kennis)positie bevindt en beschermd moet worden.²⁰³ Een concreet voorbeeld uit *Costea*²⁰⁴ moet dit aantonen. Wanneer een advocaat een kredietovereenkomst afsluit voor private doeleinden, zal hij bescherming krijgen. Sluit deze advocaat, met dezelfde kennis, dit contract af voor professionele doeleinden, krijgt hij geen bescherming als consument. Door deze objectieve benadering veronderstelt het Hof van Justitie dat een natuurlijk persoon die handelt voor professionele doeleinden over de nodige expertise beschikt en niet ondoordacht handelt, zelfs indien hij optreedt buiten zijn expertisedomein of normale beroepsactiviteiten.²⁰⁵ Dit onderscheid is vrij arbitrair.²⁰⁶ Er wordt in de rechtsleer dan ook voorgesteld om een instrument in te voeren waarbij deze formele/objectieve test vervangen wordt door een test die een balans van de partijen opmaakt en zorgt voor een herstel van de gelijkheid. Dit zou niet enkel toepassing moeten vinden in b2c-relaties, maar ook in b2b-relaties.²⁰⁷

55. Dat de objectieve toepassing van het bestemmingscriterium kritisch onthaald wordt, lijkt mij correct. Het kan inderdaad voorkomen dat een persoon een bepaalde handeling stelt voor professionele doeleinden terwijl hij hiervoor *in concreto* niet de nodige kennis bezit. Zo zal hij geen bescherming kunnen genieten, ook al bevindt hij zich in een zwakkere kennispositie. Hiervoor kan teruggekoppeld worden naar de economische benadering van het consumentenrecht waaruit bleek dat er niet altijd vanuit gegaan mag worden dat de consument zich telkens in de zwakkere positie bevindt omdat dit onevenwichtig hoge kosten kan toekennen aan de onderneming.²⁰⁸ Er wordt best uitgegaan van een combinatie van zowel een structurele benadering (de hoedanigheid van de contractspartij) als een conjuncturele benadering (de omstandigheden van het contract). Enkel door deze combinatie, en dus niet door een louter objectief criterium zonder naar de daadwerkelijke kennis van de partijen te kijken, kan een gelijkheid tussen partijen hersteld worden.²⁰⁹

²⁰³ E. TERRY, “ ‘Consumers, by Definition, Include Us all’... But not for Every Transaction”, *ERPL* 2016, 274.

²⁰⁴ HvJ C-110/14, *Costea/SC Volksbank România SA*, 2015.

²⁰⁵ R. STEENNOT, “De bescherming van de consument door het Hof van Justitie: een brug te ver?”, *TPR* 2017, 92.

²⁰⁶ E. TERRY, *Bedenktijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 58. Hier zegt TERRY dat het criterium van ‘niet beroepsmatige doeleinden’ als objectivering van een gebrek aan ervarenheid en kennis vaak adequaat is, maar zeker niet altijd.

²⁰⁷ E. TERRY, “ ‘Consumers, by Definition, Include Us all’... But not for Every Transaction”, *ERPL* 2016, 275-276. ; zie ook randnummer 60.

²⁰⁸ Zie randnummer 10.

²⁰⁹ Zie randnummer 12.

III. 2. 3. 4. De consument enkel als ontvangende partij?

56. Bij de verkoop van een onroerend goed denken we vaak aan de consument als de kopende partij en aan een onderneming als de verkopende partij. In dit geval vindt Boek VI WER dus toepassing. De omgekeerde situatie kan echter ook voorkomen: een natuurlijk persoon wenst bijvoorbeeld zijn huis te verkopen buiten een professionele activiteit om en een onderneming wenst dit huis aan te kopen en doet dit in het kader van een georganiseerde activiteit. Denk hierbij maar aan een onderneming gespecialiseerd in het renoveren van huizen die systematisch huizen opkoopt om op te knappen. Klopt het dan dat ook hier Boek VI WER van toepassing is? Als we de definities toepassen moet dit volgens mij bevestigend beantwoord worden. De natuurlijke persoon-verkoper valt onder het begrip consument, hij is een natuurlijk persoon die handelt voor doeleinden die (hoofdzakelijk) buiten zijn handels-, bedrijfs-, ambachts- of beroepsactiviteit vallen. Diametraal daartegenover staat de koper-onderneming uit artikel I.8, 39° WER. Wanneer we dan de artikels onder Boek VI WER bekijken, vind ik ook hier geen voorwaarde dat de consument de kopende partij zou moeten zijn.

Volgens art VI. 2. WER moet de onderneming op duidelijke en begrijpelijke wijze een pak informatie verschaffen vooraleer een consument gebonden wordt door een andere overeenkomst dan een overeenkomst op afstand, een buiten de verkooppriimte gesloten overeenkomst of een overeenkomst bedoeld in artikel VI. 66 WER. Als we dit lezen, zou de onderneming dus informatie dienen te verschaffen aan de consument, hoewel de onderneming zich in de hoedanigheid van koper bevindt. Dit voelt eerder vreemd aan maar er kan een logische verklaring aan gegeven worden als we kijken naar wat onder randnummer 10 is uiteen gezet. Dit is gebaseerd op de veronderstelling dat het de onderneming is die de precontractuele informatieverplichtingen moet vervullen omdat hij degene is met de meeste kennis. DE BOECK haalde hier al aan dat het jammer is dat de consument geen verplichtingen tot informatie heeft²¹⁰, hoewel deze in sommige situaties misschien wel degelijk in een betere positie zit om informatie te verschaffen. De situatie met de consument-verkoper lijkt mij een dergelijke situatie te zijn waar er ook een informatieverplichting aan de consument kan opgelegd worden.

²¹⁰ A. DE BOECK, "General information obligations in Belgian (and French) law of obligations versus article 2 of book VI on "market practices and consumer protection" in the Belgian Economic Law Code", *European Journal of Consumer Law* 2013, 410.

Toch mogen we ook niet vergeten dat er gevallen voorkomen waar de onderneming als koper zijn expertise kan misbruiken om zo de consument-verkoper aan een eventueel lagere prijs of aan slechtere voorwaarden een overeenkomst te laten afsluiten. Voor dergelijke situaties is het dus interessant op te merken dat ook hier Boek VI WER soelaas kan bieden. Denk maar aan oneerlijke bedingen die in een standaardcontract vervat zouden zijn en waar de verkoper-consument zich niet van bewust was.

57. Deze vraag of de consument enkel als kopende partij beschermd wordt, werd eerder al behandeld door DEMUYNCK onder de WHPC. Hier was het namelijk zo dat de WHPC vermeldde in welke hoedanigheid de consument en de verkoper moesten optreden. De consument kon enkel beschermd worden indien hij de ‘ontvangende’ partij was en de verkoper de ‘aanbiedende’ partij was. Dit betekent dat in een situatie waar de consument de verkopende partij was, hij geen bescherming zou genieten hebben onder de WHPC. De Richtlijn oneerlijke bedingen specificeert daarentegen geen hoedanigheid waarin de consument moet optreden en is dus van toepassing op alle overeenkomsten tussen een verkoper en een consument, ook wanneer de consument in de hoedanigheid van de verkoper optreedt.²¹¹

De Europese Commissie had een met redenen omkleed advies uitgebracht op 19 december 1997 waarin het zich uitte over deze incorrecte omzetting van de Richtlijn oneerlijke bedingen. Zij meldde hier dat het moeilijk leek om overeenkomsten waarbij de ‘verkoper’ in de zin van de Richtlijn de koper was, tot de werkingssfeer van de wet te rekenen, zoals zij toen geformuleerd was. Ook moesten de omzettingsmaatregelen de begunstigen in ieder geval in staat stellen om al hun rechten te kennen en deze zo nodig voor de nationale rechterlijke instanties te gelde te maken. Dit was volgens de Commissie niet het geval met de tekst van de wet van 14 juli 1991 in de toen geldende verwoording. Het was volgens hen niet duidelijk voor de consument dat deze wet in werkelijkheid op alle consumentenovereenkomsten van toepassing was en dus ook in de situatie waar de consument als ‘aanbiedende’ partij optrad.²¹² Als gevolg hiervan werd de verwoording van *‘bij de tekoopaanbiedingen en de verkoop van producten en diensten’* vervangen door *‘in de overeenkomsten gesloten tussen een consument en een verkoper’*.²¹³ Dit is een verwoording die sterk lijkt op het huidige artikel VI. 2 WER waar gesproken wordt over de gebondenheid

²¹¹ I. DEMUYNCK, *De inhoudelijke controle van onrechtmatige bedingen*, onuitg. doctoraatsthesis Rechten UGent, 1999-2000, 23.

²¹² I. DEMUYNCK, *De inhoudelijke controle van onrechtmatige bedingen*, onuitg. doctoraatsthesis Rechten UGent, 1999-2000, 24. ; Kamerverslag bij het wetsontwerp tot wijziging van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument van 16 juli 1998, *Parl.St.* Kamer 1997-1998, nr. 1565/3, 26.

²¹³ *Parl.St.* Kamer 1997-1998, nr. 1565/3, 8-9.

van een consument door een overeenkomst met een onderneming. Als we de reden van deze wijziging dus kennen, lijkt het mij duidelijk dat het toepassingsgebied niet eenzijdig beperkt is tot een consument handelend als aanbieder partij, maar dat ook de omgekeerde situatie hieronder valt.

58. Ook bij de Refit-geschiktheidscontrole van de consumenten- en marktwetgeving van de EU werd de vraag gesteld wat gedaan moet worden met de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken wanneer het de onderneming is die een product aankoopt van een consument. Volgens deze studie kan de Richtlijn van toepassing zijn in deze situatie, maar blijft het een bediscussieerde vraag. Er wordt echter aangehaald dat bepaalde landen deze bescherming van consumenten in c2b-relaties²¹⁴ al aanvaard hebben en dat dit geen problemen geeft omdat de positie van de consument in een c2b-relatie vergelijkbaar is met deze in een b2c-relatie.²¹⁵

59. Wat bovenstaande discussie mij leert is dat het huidige objectief criterium niet zonder kritiek is. Er bestaan gevallen waarbij een persoon handelt voor professionele doeleinden, zonder daadwerkelijk kennis te hebben van de materie waarover hij een overeenkomst sluit. Volgens mij moet er dan rekening gehouden kunnen worden met zijn zwakke kennispositie en volstaat het huidige objectief criterium niet voor een adequate bescherming. Het is inderdaad wel zo dat een subjectief criterium waarin de kennis dient onderzocht te worden in elke overeenkomst niet houdbaar is. Toch lijkt het mij nodig een mogelijkheid tot toepassing van de bescherming uit Boek VI WER te voorzien, zelfs wanneer het om professionele doeleinden gaat. Misschien moeten situaties voor professionele doeleinden, maar niet binnen het expertisegebied van de handelende persoon, ingesloten worden. Denk hierbij maar aan een kapper die muziekinstallatie koopt, enkel om in zijn kapperszaak te plaatsen. Hij handelt voor professionele doeleinden maar buiten zijn expertisegebied. Hier verdient hij volgens mij wel degelijk bescherming.

²¹⁴ Consumer-to-business

²¹⁵ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 71.

III. 2. 4. Uitbreiding van enkele consumentenbeschermende regels naar de b2b-relatie

60. Hierboven werd reeds aangehaald dat het niet oninteressant zou zijn om ook kleinere ondernemingen onder de bescherming van Boek VI WER te brengen.²¹⁶ Dit omdat zij niet altijd alle expertise bezitten die een grotere onderneming heeft en zij dus ook in een zwakkere positie staan ten opzichte van hun contractspartij. Wanneer we dus als functie van een informatieverplichting de bescherming van een werkelijke en geïnformeerde wilsuiting zien²¹⁷, moet een uitsluiting van b2b-overeenkomsten toch kritisch benaderd worden. Ook hier is het namelijk de bedoeling dat beide partijen met kennis van zaken een contract aangaan. De mogelijkheid om ook rechtspersonen onder het toepassingsgebied te brengen vinden we zelfs terug als voorbeeld in overweging 13 van de Richtlijn consumentenrechten: *“Zo kunnen de lidstaten besluiten de toepassing van de voorschriften van deze richtlijn uit te breiden naar rechtspersonen of natuurlijke personen die geen ‘consumenten’ zijn in de zin van deze richtlijn, zoals niet-gouvernementele organisaties, startende ondernemingen of kleine en middelgrote ondernemingen.”*²¹⁸

61. In het kader van de Refit-geschiktheidscontrole van de consumenten- en marktwetgeving van de EU²¹⁹ werd de relevantie van de Richtlijn oneerlijke bedingen onderzocht in b2b-relaties. Hierbij werd aangeraden om ook kmo's te beschermen vanwege de gelijkentis en het te verwaarlozen verschil in kennis, ervaring en onderhandelingsmacht tussen kleine bedrijven en consumenten. Toch wees onderzoek uit dat hier verschillende visies op zijn: grote ondernemingen en publieke autoriteiten waren eerder gekant tegen een uitbreiding naar b2b-relaties. Hierbij ging 38% van de ondernemingen niet akkoord in tegenstelling tot 24% dat wel akkoord was. Bij de publieke autoriteiten was er minder verschil: 21% was akkoord in tegenstelling tot 21% dat niet akkoord was.²²⁰ Hier blijft dus discussie over bestaan.

62. Er is al een duidelijke tendens op Europees en nationaal niveau om bescherming tegen oneerlijke bedingen uit te breiden naar situaties tussen twee ondernemingen in standaardcontracten en zelfs in individueel onderhandelde contracten. In België is er bijvoorbeeld al een beperkte controle voor sommige

²¹⁶ Zie randnummer 11.

²¹⁷ Zoals randnummer 7 deze beschrijft als een van de functies.

²¹⁸ Richtlijn consumentenrechten, 2.

²¹⁹ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209.

²²⁰ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 70.

kredietovereenkomsten ten aanzien van kmo's.²²¹ Uit onderzoek van DE POURCQ bleek echter dat het huidig Belgisch gemeen recht niet volstond om ondernemingen te beschermen tegen oneerlijke bedingen²²² (en volgens mij bij uitbreiding ook niet om een onderneming in een zwakkere contractpositie een adequate bescherming te bieden in situaties waar Boek VI WER speelt). De auteur stelde zich de vraag of een bescherming voor oneerlijke bedingen in b2b-verhoudingen, als er zoiets zou komen, dan beperkt zou moeten worden ten aanzien van kmo's. Deze bescherming zou makkelijker aanvaard worden dan een bescherming voor alle ondernemingen aangezien kmo's qua contractpositie vaak vergeleken worden met consumenten wegens hun zwakke positie ten aanzien van de grote spelers in het economisch verkeer.²²³ Een beperking van het toepassingsgebied tot enkel kmo's zou echter niet helemaal overtuigen. Ten eerste heeft België een hoog percentage van kmo's en zou deze 'beperking' niet echt beperkend werken als we het geheel van Belgische ondernemingen voor ogen houden. Verder creëert het domein van oneerlijke bedingen slechts enkele problemen voor kmo's en zou de relevantie niet groot zijn. Wanneer daarentegen ook de regels betreffende oneerlijke handelspraktijken uitgebreid zouden worden tot een b2b-situatie, met in het bijzonder een overeenkomst met een kmo, zou de impact al veel groter zijn.²²⁴

63. Op 21 maart 2019 werd het wetsontwerp houdende de wijziging van het Wetboek van economisch recht met betrekking tot misbruiken van economische afhankelijkheid, onrechtmatige bedingen en oneerlijke marktpraktijken tussen ondernemingen aangenomen die in het Wetboek van economisch recht drie sets van nieuwe regels invoert voor relaties tussen ondernemingen²²⁵, waarmee de wetgever dus tegemoet is gekomen aan de bovenstaande overwegingen.²²⁶ Dit wetsontwerp houdt een ingrijpende

²²¹ E. TERRY, " 'Consumers, by Definition, Include Us all'... But not for Every Transaction", *ERPL* 2016, 275. ; zie hiervoor artikel 13 wet van 21 december 2013 betreffende diverse bepalingen inzake de financiering voor kleine en middelgrote ondernemingen, *BS* 31 december 2013.

²²² S. DE POURCQ, *Onerlijke handelspraktijken en bedingen in contracten tussen ondernemingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 155.

²²³ S. DE POURCQ, *Onerlijke handelspraktijken en bedingen in contracten tussen ondernemingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 168. ; R. STEENNOT, "De bescherming van de consument door het Hof van Justitie: een brug te ver?", *TPR* 2017, 93. ; Ook HONDIUS heeft als uitgangspunt het ruime idee dat de zwakkere partij beschermd moet worden: E. HONDIUS, "The protection of the weak party in a harmonised European contract law: a synthesis", *JconsP* 2004, 247-248.

²²⁴ S. DE POURCQ, *Onerlijke handelspraktijken en bedingen in contracten tussen ondernemingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 170-171.

²²⁵ Wetsontwerp van 21 maart 2019 tot wijziging van het Wetboek van economisch recht wat het misbruik van een aanmerkelijke machtspositie betreft, *Parl.St.* Kamer 2018-2019, nr. 1451/010.

²²⁶ I. CLAEYS en T. TANGHE, "Nieuwe regels in b2b-relaties: verboden bedingen, misbruik van de economische afhankelijkheid van een onderneming en oneerlijke marktpraktijken", <https://www.eubelius.com/nl/nieuws/nieuwe-regels-in-b2b-relaties-verboden-bedingen-misbruik-van-de-economische-afhankelijkheid>

hervorming in van het ondernemings- en verbintenissenrecht en laat een verregaande controle toe van zowel praktijken als overeenkomsten tussen ondernemingen.²²⁷ Het gaat over regels betreffende onrechtmatige contractuele bedingen²²⁸, misbruik van economische afhankelijkheid van een onderneming²²⁹ en oneerlijke marktpraktijken²³⁰. Door de aanneming van dit wetsontwerp zal een nieuwe titel, titel 3/1, ingevoegd worden in Boek VI van het Wetboek van economisch recht genaamd: 'Overeenkomsten gesloten tussen ondernemingen'.²³¹ De basisgedachte die aan het wetsontwerp ten grondslag ligt, is dat de huidige Belgische wetgeving de knelpunten in verband met oneerlijke praktijken in de b2b-relaties niet adequaat aanpakt en dat de bedrijven onvoldoende beschermd worden.²³²

64. Voor de regels betreffende de onrechtmatige bedingen zal gewerkt worden met een zwarte en een grijze lijst²³³, in tegenstelling tot de regels in b2c-relaties waar enkel een zwarte lijst en een open norm bestaat. De zwarte lijst zal terug te vinden zijn in het nieuw artikel VI. 91/4 WER en bevat bedingen die zonder verdere beoordeling onrechtmatig en verboden zijn. De bedingen uit de grijze lijst zullen terug te vinden zijn onder artikel VI. 91/5 WER en worden vermoed onrechtmatig en verboden te zijn, maar hiervan zal het tegenbewijs geleverd kunnen worden. Wanneer een onderneming dus beweert benadeeld te zijn door een beding dat op de grijze lijst staat, zal haar medecontractant het tegenbewijs hiervan moeten leveren. Verder moeten ook hier, net zoals de regels voor onrechtmatige bedingen in b2c-relaties, alle schriftelijke bedingen duidelijk en begrijpelijk opgesteld zijn volgens artikel VI. 92/2 WER en bestaat er ook een open norm in artikel VI. 91/3 WER waardoor bedingen die een kennelijk onevenwicht scheppen tussen de rechten en plichten van de partijen onrechtmatig zijn. Een benadeelde onderneming kan, ongeacht haar

²²⁷ E. TERRY, "Belgische wetgever maakt verregaande controle mogelijk van overeenkomsten en praktijken tussen ondernemingen", <https://corporatefinancelab.org/2019/03/26/belgische-wetgever-maakt-verregaande-controle-mogelijk-van-overeenkomsten-en-praktijken-tussen-ondernemingen>

²²⁸ Nieuwe artikels VI. 91/2 t.e.m. VI. 91/10 WER.

²²⁹ Nieuwe artikels I. 6, 4° WER (definitie van een positie van economische afhankelijkheid) en IV. 2/1 met een wijziging van de daarmee verband houdende artikels.

²³⁰ Nieuwe artikels VI. 104/1 t.e.m. VI. 109/3 WER.

²³¹ Artikel 13 Wetsontwerp

²³² Verslag van 7 maart 2019 over het wetsvoorstel van het Wetboek van economisch recht wat het misbruik van een aanmerkelijke machtspositie betreft, *Parl.St.* Kamer 2018-2019, nr. 54-1451/005, 6-7.

²³³ De term 'grijze lijst' wordt meermaals gebruikt in de parlementaire voorbereidingen: Amendementen van 12 februari 2019 bij het wetsvoorstel tot wijziging van het Wetboek van economisch Recht wat het misbruik van een aanmerkelijke machtspositie betreft, *Parl.St.* Kamer 2018-2019, nr. 54-1451/003, 32, 36 en 40. Hier wordt het gebruik van de grijze lijst verantwoord onder het amendement dat artikel VI. 91/5 WER invoegt. ; Verslag van 7 maart 2019 over het wetsvoorstel van het Wetboek van economisch recht wat het misbruik van een aanmerkelijke machtspositie betreft, *Parl.St.* Kamer 2018-2019, nr. 54-1451/005, 26.

grootte, een dergelijk onrechtmatig beding laten vernietigen.²³⁴ Een beperking wat betreft de grootte van de onderneming en dus bijvoorbeeld beperkt tot enkel kmo's, zoals hierboven werd overwogen, is er dus niet.²³⁵ De nieuwe regels inzake de onrechtmatige bedingen treden in werking op de eerste dag van de negentiende maand die volgt na de bekendmaking van de wet in het Belgisch Staatsblad²³⁶, maar zullen enkel toepassing hebben op overeenkomsten gesloten, hernieuwd of gewijzigd na die datum van inwerkingtreding. De nieuwe bepalingen zullen dus niet van toepassing zijn op overeenkomsten die nog lopen op de datum van inwerkingtreding.²³⁷

65. Voor de oneerlijke marktpraktijken worden er nu ook specifieke regels ingevoerd voor misleidende en agressieve marktpraktijken tussen ondernemingen. Die praktijken kunnen zich voordoen zowel bij de onderhandelingen, bij de uitvoering van contractuele verbintenissen als bij het beëindigen van een contract.²³⁸ Deze regels treden in werking op de eerste dag van de vierde maand die volgt op de maand van publicatie van de wet in het Belgisch Staatsblad.²³⁹

66. Tot slot zal het ook verboden zijn voor ondernemingen om misbruik te maken van een positie van economische afhankelijkheid van een andere onderneming, waardoor de mededinging op de betrokken Belgische markt of op een wezenlijk deel daarvan kan worden aangetast.²⁴⁰ Dit is een bijkomende categorie van restrictieve mededingspraktijken, naast de mededingingsbeperkende afspraken en het misbruik van machtspositie.²⁴¹ Deze regels zullen in werking treden op de eerste dag van de dertiende maand die volgt op de maand van publicatie van de wet in het Belgisch Staatsblad.²⁴²

²³⁴ I. CLAEYS en T. TANGHE, "Nieuwe regels in b2b-relaties: verboden bedingen, misbruik van de economische afhankelijkheid van een onderneming en oneerlijke marktpraktijken", <https://www.eubelius.com/nl/nieuws/nieuwe-regels-in-b2b-relaties-verboden-bedingen-misbruik-van-de-economische-afhankelijkheid>

²³⁵ E. TERRY, "Belgische wetgever maakt verregaande controle mogelijk van overeenkomsten en praktijken tussen ondernemingen", <https://corporatefinancelab.org/2019/03/26/belgische-wetgever-maakt-verregaande-controle-mogelijk-van-overeenkomsten-en-praktijken-tussen-ondernemingen>

²³⁶ Op datum van 12 mei 2019 werd deze tekst nog niet gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

²³⁷ Artikel 39, lid 3 Wetsontwerp

²³⁸ I. CLAEYS en T. TANGHE, "Nieuwe regels in b2b-relaties: verboden bedingen, misbruik van de economische afhankelijkheid van een onderneming en oneerlijke marktpraktijken", <https://www.eubelius.com/nl/nieuws/nieuwe-regels-in-b2b-relaties-verboden-bedingen-misbruik-van-de-economische-afhankelijkheid>

²³⁹ Artikel 39, lid 1 Wetsontwerp

²⁴⁰ Nieuw artikel VI. 2/1 WER

²⁴¹ I. CLAEYS en T. TANGHE, "Nieuwe regels in b2b-relaties: verboden bedingen, misbruik van de economische afhankelijkheid van een onderneming en oneerlijke marktpraktijken", <https://www.eubelius.com/nl/nieuws/nieuwe-regels-in-b2b-relaties-verboden-bedingen-misbruik-van-de-economische-afhankelijkheid>

²⁴² Artikel 39, lid 2 Wetsontwerp

67. Waar de wetgever met dit wetsontwerp dus wou tegemoetkomen aan het feit dat contractsvrijheid tussen ondernemingen niet altijd tot een evenwichtig contract leidt, is de tekst echter zeer ruim geformuleerd en zullen niet enkel de ondernemingen die effectief nood hebben aan dergelijke bescherming gevat worden.²⁴³ Mede door het ruime toepassingsgebied van deze nieuwe regels, zal het dus aangewezen zijn voor ondernemingen om hun contracten en praktijken met andere ondernemingen voortaan in overeenstemming te brengen met deze regels. Het is dus opnieuw belangrijk dat zowel ondernemingen als begeleidende juristen kennis hebben van de reglementering uit Boek VI van het Wetboek van economisch recht.

²⁴³ E. TERRY, "Belgische wetgever maakt verregaande controle mogelijk van overeenkomsten en praktijken tussen ondernemingen", <https://corporatefinancelab.org/2019/03/26/belgische-wetgever-maakt-verregaande-controle-mogelijk-van-overeenkomsten-en-praktijken-tussen-ondernemingen>

III. 3. Materieel toepassingsgebied

68. Om het materiële toepassingsgebied van een artikel uit het Wetboek van economisch recht te bepalen moet eigenlijk per artikel het gebruikte begrip onderzocht worden. Wordt het begrip ‘product’ gebruikt, dan omvat dit volgens artikel I.1.4° WER *‘goederen en diensten, onroerende goederen, rechten en verplichtingen’*. Dit is dus het meest uitgebreide begrip dat qua materieel toepassingsgebied gehanteerd kan worden en omvat zowel goederen als diensten. Wordt er ‘dienst’ gebruikt, is dit volgens artikel I.1.5° WER *‘elke prestatie verricht door een onderneming in het kader van haar professionele activiteit of in uitvoering van haar statutair doel’*. Wordt tot slot ‘goederen’ gebruikt, dan slaat dit volgens artikel I.1.6° WER op *‘de lichamelijke roerende zaken’*.

69. Wat betreft de algemene verplichting tot informatie van de consument wordt in artikel VI. 2 WER het begrip ‘product’ gehanteerd. Dit betekent dat dit ook toepassing heeft wanneer het gaat over overeenkomsten betreffende onroerende goederen. Ook in het hoofdstuk betreffende de onrechtmatige bedingen en de hoofdstukken betreffende oneerlijke handelspraktijken gaat het over producten, wat al deze regels toepasselijk maakt op verkoop van onroerende goederen. Onder onroerende goederen wordt verstaan: *‘de onroerende goederen uit hun aard, de onroerende goederen door bestemming en de onroerende goederen door incorporatie, evenals de rechten en verplichtingen betreffende deze onroerende goederen’*.²⁴⁴

70. Dit toepassingsgebied was echter niet altijd zo ruim. Oorspronkelijk was de WHPC niet van toepassing op overeenkomsten die een onroerend goed als product tot voorwerp hadden. Zij was wel van toepassing op een dienstverlening met betrekking tot een onroerend goed.²⁴⁵ Met ingang van 1 februari 1999²⁴⁶ werden onder het begrip ‘product’ ook de onroerende zaken, rechten en verplichtingen verstaan. Dit was nodig aangezien de Belgische wetgever de Richtlijn oneerlijke bedingen correct moest omzetten. Dit werd

²⁴⁴ J. LAFFINEUR, “La loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur: réflexions sur son application dans le domaine immobilier”, *Jurim Pratique* 2012, 12.

²⁴⁵ I. DEMUYNCK, *De inhoudelijke controle van onrechtmatige bedingen*, onuitg. doctoraatsthesis Rechten UGent, 1999-2000, 44.

²⁴⁶ Wet van 7 december 1998 tot wijziging van de wet van 14 juli 1991 op de handelspraktijken en de voorlichting en de bescherming van de consument, *BS* 23 december 1998. Artikel 2 van deze wet voegde een §2, 1° producten toe aan artikel 31 van de wet van 14 juli 1991: *‘niet enkel de lichamelijke roerende zaken, maar ook de onroerende zaken, de rechten en de verplichtingen’*.

gedefinieerd in artikel 31 WHPC en verruimde zo het toepassingsgebied voor onrechtmatige bedingen.²⁴⁷ De regelen betreffende de onrechtmatige bedingen (artikel 31, §2, 1° WHPC) en de regelen betreffende de oneerlijke handelspraktijken (artikel 93,2° WHPC) uit de WHPC waren dus van toepassing op onroerende goederen. In de WMPC werden dan nieuwe definities ingevoegd in artikel 2, 4°, 5° en 6° waarbij het begrip product zowel de roerende en onroerende goederen als de diensten omvatte. De WMPC volgde daarmee de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken. Hierbij werden de begrippen van producten en diensten in de lijst van verboden bedingen vervangen door ‘producten’, wat betekent dat zij nu op de meest ruime categorie van toepassing waren. Toch bleven er nog heel wat bepalingen van de wet enkel van toepassing op goederen of diensten.²⁴⁸

²⁴⁷ I. DEMUYNCK, *De inhoudelijke controle van onrechtmatige bedingen*, onuitg. doctoraatsthesis Rechten UGent, 1999-2000, 44-45. ; Wetsontwerp tot wijziging van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument *Parl.St.* Kamer 1997-1998, nr. 1565/1, 4.

²⁴⁸ J. STUYCK, “Les nouvelles définitions de la loi du 6 avril 2010 sur les pratiques du marché et la protection du consommateur et leurs conséquences” in H. JACQUEMIN (ed.), *La protection du consommateur après les lois du 6 avril 2010*, Limal, Anthemis, 2010, 28.

III. 4. Artikel VI. 2 WER : positieve informatieverplichting

III. 4. 1. Evolutie van WMPC naar WER

71. De informatieverplichting die we vandaag terugvinden onder artikel VI. 2 WER vonden we onder de WMPC terug in artikel 4. Hierin werd een onderneming verplicht om uiterlijk bij het sluiten van een overeenkomst betreffende een product de consument de behoorlijke en nuttige informatie te geven over de belangrijkste kenmerken van het product en de verkoopsvoorwaarden. Dit moest door de onderneming beoordeeld worden aan de hand van de door de consument uitgedrukte behoefte aan informatie en het door hem meegedeelde of redelijkerwijze voorzienbare gebruik. Dit was een uitdrukking van het gemeenrechtelijk regime waarbij er tussen een professioneel en een leek vanuit gegaan wordt dat deze professioneel over meer informatie beschikt en waarbij het stilzwijgen in bepaalde gevallen foutief zou kunnen zijn, gebaseerd op de precontractuele aansprakelijkheid in artikel 1382 BW.²⁴⁹ Artikel 4 WMPC verving op zijn beurt het oudere artikel 30 WHPC, waar voor het eerst deze codificatie van informatieverplichtingen voor professionelen tot stand was gekomen.²⁵⁰ Artikel 4 WMPC kon samen gelezen worden met artikel 88, 2 WMPC, dat een opsomming bevatte van wat de wetgever kon beschouwen als voornaamste kenmerken van het product. Dit was alleen maar een richtsnoer en betekende niet dat als alle elementen uit artikel 88, 2 WMPC gegeven waren, dit ook voldoende was om te voldoen aan artikel 4 WMPC.²⁵¹

72. In artikel 30 WHPC, de voorganger van artikel 4 WMPC, moest enkel informatie verstrekt worden over 'de kenmerken'. Dit werd onder de WMPC 'de belangrijkste kenmerken' wat dus een beperking van de draagwijdte inhield. Onder de WMPC moest de onderneming volgens de wetgever de informatie medelen waar de consument een belang bij had en voor dit belang moest gekeken worden naar wat de consument

²⁴⁹ B. VAN BAEVEGHEM en F. BOGAERT, "Contractuele aspecten van de wet marktpraktijken" in I. CLAEYS, R. STEENNOT en M. TISON (eds.), *Postuniversitaire Cyclus Willy Delva, XXXVII, Economisch recht: ondernemingen, concurrenten en consumenten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 10-11. ; E. TERRY, *Bedenktijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 48-49. ; T. BAES, "Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC", *TBH* 2014, 774. ; R. STEENNOT, "Art VI.2 WER", *OHRA* 2016, 16.

²⁵⁰ R. STEENNOT, "Art VI.2 WER", *OHRA* 2016, 16.

²⁵¹ B. VAN BAEVEGHEM en F. BOGAERT, "Contractuele aspecten van de wet marktpraktijken" in I. CLAEYS, R. STEENNOT en M. TISON (eds.), *Postuniversitaire Cyclus Willy Delva, XXXVII, Economisch recht: ondernemingen, concurrenten en consumenten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 13.

had verklaard. De informatie die slechts bijkomstig was of waar de onderneming van mocht uitgaan dat ze deze niet moest verstrekken, moest enkel verstrekt worden op uitdrukkelijk verzoek van de consument.²⁵²

73. Met de komst van de Richtlijn consumentenrechten was er echter opnieuw een aanpassing nodig.²⁵³ Deze richtlijn bevatte namelijk een lijst in artikel 5 met minimale informatieverplichtingen die vóór het afsluiten van een overeenkomst aan de consument moeten worden verstrekt.²⁵⁴ In het Wetboek van economisch recht werd artikel 4 WMPC, als gevolg van deze richtlijn, uitgebreider en explicieter gemaakt.²⁵⁵ De lijst uit de Richtlijn consumentenrechten werd overgenomen in artikel VI. 2, 1° tot en met 6°, 8° en 9° WER. Deze Richtlijn consumentenrechten is normaal gebaseerd op maximale harmonisatie, waarvoor de redenen hiervoor al werden uiteengezet.²⁵⁶ Er was echter een afwijking van deze maximale harmonisatie voor de algemene precontractuele informatieverplichting, waar er wel bijkomende bescherming ingevoerd mocht worden.²⁵⁷ Dit is te lezen in artikel 5.4 van de Richtlijn consumentenrechten: *‘De lidstaten kunnen aanvullende verplichtingen inzake precontractuele informatie vaststellen of handhaven voor overeenkomsten waarop dit artikel van toepassing is.’*²⁵⁸

De Belgische wetgever heeft hier gebruik van gemaakt en is verder gegaan dan de loutere omzetting van deze lijst. Hij voegde ook artikel VI. 2, 7° WER in: *‘de verkoopsvoorwaarden, rekening houdend met de door de consument uitgedrukte behoefte aan informatie en met het door de consument meegedeelde of redelijkerwijze voorzienbare gebruik’*. Deze bewoording doet denken aan de inhoud van artikel 4 WMPC waarbij deze uitgedrukte behoefte van de consument ook terug te vinden was.²⁵⁹ Volgens de wetgever gaf

²⁵² F. DE PATOUL, “Les contrats conclus avec les consommateurs. Le point après la loi du 6 avril 2010” in L. DE BROUWER (ed.), *Les pratiques du marché. Une loi pour le consommateur, le concurrent et le juge*, Brussel, Larcier, 2011, 55.

²⁵³ B. GOFFAUX, “Le devoir général d’information en droit belge de la consommation”, *DCCR* 2013, 259.

²⁵⁴ T. BAES, “Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC”, *TBH* 2014, 775.

²⁵⁵ G. VANDENDRIESSCHE, “Marktpraktijken en consumentenbescherming in Boek VI van het Wetboek van economisch recht” in A. TALLON (ed.), *Le nouveau code de droit économique/Het nieuwe wetboek van economisch recht*, Brussel, Larcier, 2014, 182.

²⁵⁶ Zie randnummer 15

²⁵⁷ R. STEENNOT, “Art VI.2 WER”, *OHRA* 2016, 15. ; E. TERRYEN en R. STEENNOT, “De nieuwe bepalingen uit Boek VI van het Wetboek Economisch Recht: een eerste commentaar”, *DCCR* 2014, 14.

²⁵⁸ Richtl. EP en Raad 2011/83/EU, 25 oktober 2011.

²⁵⁹ G. HEIRMAN, “De algemene informatieverplichting t.a.v. consumenten in het Wetboek van economisch recht (art. VI.2 WER)” in G. STRAETMANS, en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek van economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 80.

de invoeging van VI. 2, 7° WER een bepaalde flexibiliteit aan het artikel. Wanneer alle punten van artikel VI. 2 WER namelijk vervuld zijn, maar er toch onvoldoende informatie voorhanden is, kan dit een uitkomst bieden aan de consument doordat de onderneming verplicht wordt om bijkomende specifieke informatie toch nog te leveren wanneer de consument de behoefte hiertoe had uitgedrukt.²⁶⁰

III. 4. 2. Informatie verstrekken op duidelijke en begrijpelijke wijze

74. Volgens de bewoording van artikel VI. 2 WER moet deze informatie op duidelijke en begrijpelijke wijze verstrekt worden. Hierbij kunnen twee vragen gesteld worden: wat wordt er bedoeld met ‘verstreken’ en wanneer is informatie ‘*duidelijk en begrijpelijk*’ voor de consument? Op de eerste vraag maakt BAES een vergelijking met de wet betalingsdiensten.²⁶¹ Met het woord ‘verstreken’ wordt hier namelijk een actieve mededeling verondersteld, in tegenstelling tot ‘terbeschikkingstelling’ waarbij van de betalingsdienstgebruiker een inspanning gevraagd wordt om zelf de bestaande informatie te onderzoeken. De auteur vermoedt dat het begrip ‘verstreken’ in artikel VI. 2 WER op dezelfde wijze geïnterpreteerd moet worden en veronderstelt dus dat de onderneming de informatie actief moet meedelen, zonder dat de consument er uitdrukkelijk om moet verzoeken.²⁶² Deze zienswijze van een actieve verplichting voor de onderneming wordt bevestigd door STEENNOT: ‘*Ondernemingen kunnen zich niet tevredenstellen met het geven van informatie aan consumenten die daarom vragen. Zij dienen uit eigen beweging de in artikel VI. 2 WER vereiste informatie mede te delen aan de consument.*’²⁶³

²⁶⁰ T. BAES, “Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC”, *TBH* 2014, 778. ; G. HEIRMAN, “De algemene informatieverplichting t.a.v. consumenten in het Wetboek van economisch recht (art. VI.2 WER)” in G. STRAETMANS, en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek van economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 82. Voor een toepassingsgeval van dit artikel zie Antwerpen 3 april 2017, *RW* 2017, 741-743. waar een opzegbeding niet tegenwerpelijk werd verklaard omdat de koper onvoldoende geïnformeerd was over dit zwaarwegend opzegbeding. Het viel toen nog onder artikel 4 WMPC.

²⁶¹ Wet van 10 december 2009 betreffende de betalingsdiensten, *BS* 15 januari 2010. Opgeheven bij wet van 19 april 2014 houdende invoeging van Boek VII “Betalings- en kredietdiensten” in het Wetboek van economisch recht, houdende invoeging van de definities eigen aan Boek VII en van de straffen voor de inbreuken op Boek VII, in de boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht en houdende diverse andere bepalingen, *BS* 28 mei 2014.

²⁶² T. BAES, “Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC”, *TBH* 2014, 775-776.

²⁶³ R. STEENNOT, “Art VI.2 WER”, *OHRA* 2016, 20. ; zie ook: B. KOHL en A. RIGOLET, “L’achat ou la vente d’un immeuble par un acteur professionnel, particularités et contraintes” in ASSOCIATION DES LICENCIÉS ET MASTER EN NOTARIAT (ed.), *Le notaire garant de la sécurité juridique. Examen de clauses*, Brussel, Larcier, 2016, 162. Waarin staat : ‘L’entreprise est tenue de fournir spontanément ces informations’

Volgens mij verdient de meest gunstige interpretatie voor de consument de voorkeur en is het inderdaad een actieve plicht voor de onderneming. Hier anders over beslissen zou te veel afbreuk doen aan de bescherming van de consument.

75. Wat betreft de termen ‘duidelijk’ en ‘begrijpelijk’ heeft het Hof van Justitie al meermaals uitspraak gedaan over de draagwijdte van deze termen in de context van verboden bedingen en is hij bij de invulling van het ‘transparantievereiste’ zeer ver gegaan. Het is niet voldoende dat de bedingen grammaticaal en taalkundig begrijpelijk zijn maar het is ook nodig dat de consument de economische gevolgen van dit beding kan inschatten²⁶⁴ en zelfs de economische beweegredenen voor het inlassen van dit begrip²⁶⁵ kent.²⁶⁶

Het is echter niet vanzelfsprekend om bedingen op te stellen die tegelijk juridisch-technisch, begrijpelijk én toegankelijk zijn voor een niet-juridisch geschoolde partij.²⁶⁷ Dit is zeker een aandachtspunt voor consumentenbescherming. Wanneer juristen namelijk het onderscheid maken tussen een ‘product’ en een ‘goed’, zijn dit voor hen twee totaal te onderscheiden termen. Voor een niet-jurist is dit onderscheid niet zo scherp. Dit zijn nochtans termen waarop Boek VI WER gesteund is en belangrijk zijn om de toepasselijke rechten en verplichtingen te kennen. Wanneer dus zelfs het toepassingsgebied hiervan niet duidelijk is voor de consument, kunnen we dan zeggen dat dit beding duidelijk en begrijpelijk is voor hem en hij ook de impact van dit beding kan inschatten? Volgens mij is dit niet het geval. Het is waarschijnlijk wel zo dat de beoordeling van een schriftelijk beding minder streng zal gebeuren indien er bijstand was van een professionele derde in de precontractuele fase.²⁶⁸ Het kan dus interessant zijn in de overeenkomst zelf

²⁶⁴ HvJ C-26/13, *Árpád Kásler en Hajnalka Káslerné Rábai/OTP Jelzálogbank Zrt*, 2014.

²⁶⁵ HvJ C-143/13, *Matei/SC Volksbank România SA*, 2015.

²⁶⁶ R. STEENNOT, “De bescherming van de consument door het Hof van Justitie: een brug te ver?”, *TPR* 2017, 151-152.

²⁶⁷ J. CALLEBAUT, “Marktpraktijken, consumentenbescherming en Woningbouwwet: enkele aandachtspunten toegelicht”, *Not Fisc. M.* 2017, 237. ; J. BAEL, “De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe Boek VI van het Wetboek van economisch recht.” in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 250 ; P.-Y. ERNEUX, “La protection des consommateurs dans les ventes immobilières : questions d’actualité” in B. KOHL (ed.), *La vente immobilière. Aspects civils, administratifs et fiscaux*, Liège, Anthemis, 2010, 293.

²⁶⁸ J. CALLEBAUT, “Marktpraktijken, consumentenbescherming en Woningbouwwet: enkele aandachtspunten toegelicht”, *Not Fisc. M.* 2017, 237. ; J. BAEL, “De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe Boek VI van het Wetboek van economisch recht.” in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 250 ; P.-Y. ERNEUX, “La protection des consommateurs dans les ventes immobilières : questions d’actualité” in B. KOHL (ed.), *La vente immobilière. Aspects civils, administratifs et fiscaux*, Liège, Anthemis, 2010, 293. ; B. KOHL en A. RIGOLET, “L’achat ou la vente d’un immeuble par un acteur professionnel, particularités et contraintes” in ASSOCIATION DES LICENCIÉS ET MASTER EN NOTARIAT (ed.), *Le notaire garant de la sécurité juridique. Examen de clauses*, Brussel, Larcier, 2016, 177.

melding te maken of er al dan niet bijstand was van een professionele derde die uitleg heeft kunnen bieden over de overeenkomst.

76. Nu kan de voornoemde rechtspraak over verboden bedingen eventueel wel als inspiratie dienen om artikel VI. 2 WER te interpreteren. Een analoge toepassing kan niet gebeuren aangezien het om twee te onderscheiden situaties gaat. Waar de rechtspraak omtrent verboden bedingen veeleer gaat over een vooropgesteld contract dat aangeboden kan worden aan een hoeveelheid van consumenten, is de situatie van artikel VI. 2 WER eerder gericht op individueel contact met de consument. Bij het verstrekken van de informatie aan deze specifieke consument moet er, zoals gezegd, rekening gehouden worden met specifieke behoeften van de consument terwijl de artikels omtrent verboden bedingen gericht zijn op de gemiddelde consument. De inspiratie die uit de rechtspraak van verboden bedingen gehaald kan worden, is interessant in die zin dat ze aantoont wat het Hof van Justitie nu belangrijk vindt.

Voor bedingen zal er een beoordeling *in abstracto* gebeuren. Hier zal niet bepalend zijn of de betrokken consument de draagwijdte van het beding kende, maar wel of een normaal geïnformeerd consument de draagwijdte van het beding begrijpt of zou begrijpen.²⁶⁹ Met deze transparantieverplichting als criterium probeert het Hof te vermijden dat een onderneming voor elke individuele consument zou moeten onderzoeken of een beding voldoende duidelijk is.²⁷⁰

In het verleden werd in de Belgische rechtspraak geoordeeld dat de algemene precontractuele informatieverplichting die op ondernemingen rust in de verhouding tot consumenten niet zo ver reikt dat de onderneming de consument ook moet informeren omtrent zijn wettelijke rechten. Volgens STEENNOT is deze rechtspraak niet langer houdbaar door het transparantievereiste, opgelegd door het Hof. Het Hof vereist namelijk ook informatie omtrent de wettelijke rechten via een ruimte interpretatie van het vereiste van duidelijkheid en begrijpelijkheid.²⁷¹ Zoals eerder vermeld is de algemene informatieplicht uit artikel VI. 2 WER een uitdrukking van het gemeenrechtelijk precontractuele regime tussen een professioneel en een consument.²⁷² Het lijkt mij dan ook zo dat het Hof onder artikel VI. 2 WER dit transparantievereiste zou doortrekken en de onderneming onder dit artikel ook informatie zal moeten geven over de wettelijke

²⁶⁹ R. STEENNOT, "De bescherming van de consument door het Hof van Justitie: een brug te ver?", *TPR* 2017, 151.

²⁷⁰ R. STEENNOT, "De bescherming van de consument door het Hof van Justitie: een brug te ver?", *TPR* 2017, 153.

²⁷¹ R. STEENNOT, "De bescherming van de consument door het Hof van Justitie: een brug te ver?", *TPR* 2017, 153-154.

²⁷² Zie randnummer 71.

rechten van de consument. Het verschil met het transparantievereiste bij bedingen is dat de beoordeling onder artikel VI. 2 WER eerder *in concreto* zal geschieden omdat de onderneming ook rekening zal moeten houden met specifieke behoeften van de consument bij de verstrekking van informatie.

77. De onderneming zal niet aan haar verplichting van artikel VI. 2 WER voldoen wanneer zij louter de informatie verstrekt aan de consument. Belangrijk is ook om dit samen te lezen met overweging 34 van de Richtlijn consumentenrechten: *“Bij de verstrekking van deze informatie moet de handelaar rekening houden met de specifieke behoeften van consumenten die door hun mentale, lichamelijke of psychologische handicap, hun leeftijd of hun goedgelovigheid bijzonder kwetsbaar zijn op een manier die de handelaar redelijkerwijs kon worden verwacht te voorzien.”* Dit betekent dus dat als de onderneming op de hoogte is van deze specifieke behoeften, zij hier rekening mee moet houden. Wanneer deze echter geen weet heeft van deze behoeften zal het volstaan dat de onderneming informatie verstrekt op een wijze die voor de gemiddelde consument duidelijk en begrijpelijk is.²⁷³

III. 4. 3. Uitgesloten in het Europees recht, ingesloten in het Belgisch recht

78. Zoals hierboven al vermeld werd, is het materieel toepassingsgebied van artikel VI. 2 WER zeer ruim aangezien hier de term ‘producten’ gebruikt wordt en dit dus de goederen, diensten, onroerende goederen, rechten en verplichtingen omvat. Met deze toepassing van de Belgische wetgever op de onroerende goederen is hij verder gegaan dan het toepassingsgebied van de Richtlijn consumentenrechten. In artikel 3.3 van de Richtlijn vinden we namelijk een reeks uitsluitingen terug, waaronder punt e: *‘het doen ontstaan, het verkrijgen of het overdragen van onroerend goed of rechten op onroerend goed’*.

Ten eerste verklaart de Belgische wetgever in de memorie van toelichting bij Boek VI waarom de lijst met uitsluitingen niet is overgenomen. Hierbij haalt hij aan dat het toepassingsgebied van de bepalingen van Boek VI gelijklopend is aan dat van de WMPC, hoewel het toepassingsgebied van Richtlijn 2011/83/EU beperkter is.²⁷⁴ Hij wou het toepassingsgebied van de WMPC behouden en

²⁷³ R. STEENNOT, “Art VI.2 WER”, *OHRA* 2016, 20. ; G. HEIRMAN, “De algemene informatieverplichting t.a.v. consumenten in het Wetboek van economisch recht (art. VI.2 WER)” in G. STRAETMANS, en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek van economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 70-71.

²⁷⁴ *Parl.St.* Kamer 2012-13, nr. 3018/001, 18.

maakt daarom geen gebruik van de uitsluitingen. Dit kon volgens de wetgever aangezien overweging 13 van de Richtlijn consumentenrechten meldt dat lidstaten nationale wetgeving mogen handhaven wanneer het gaat over overeenkomsten die buiten het toepassingsgebied van de richtlijn vallen.²⁷⁵

Ten tweede haalt de wetgever specifiek bij artikel VI. 2, 1°, 3° en 4° aan dat hier het begrip product wordt gebruikt en dit dus ook onroerende goederen omvat. Dit kan volgens hem, aangezien ‘*de richtlijn minimaal is voor wat betreft de andere overeenkomsten dan de overeenkomsten op afstand en buiten verkoopprijmen*’.²⁷⁶ Artikel 5.4 van de Richtlijn consumentenrechten bepaalt deze minimale harmonisatie als volgt: ‘*de lidstaten kunnen aanvullende verplichtingen inzake precontractuele informatie vaststellen of handhaven voor overeenkomsten waarop dit artikel van toepassing is.*’ Daarom kan de wetgever hier een uitbreiding invoeren.²⁷⁷

79. Enkele auteurs hadden hier hun bedenkingen bij. VANDENDRIESSCHE vraagt zich af waarom de wetgever het opportuun achtte om de op Europees niveau uitgesloten overeenkomsten toch onder het toepassingsgebied van Boek VI WER te brengen en haalt aan dat er door de wetgever enkel een verklaring werd gegeven voor financiële diensten. Ook vreest hij voor mogelijke interpretatieproblemen omdat er een hoge kans is dat normen met elkaar zullen conflicteren of van elkaar zullen afwijken.²⁷⁸ Het is namelijk zo dat Boek VI WER als een soort *lex generalis* zal werken voor overeenkomsten die zelf al een specifieke reglementering hebben, de *lex specialis*. Hierbij zal de *lex specialis* dan voorrang krijgen.²⁷⁹ Overweging 26 van de Richtlijn consumentenrechten stelt echter dat de bepalingen van de Richtlijn niet geschikt zijn voor overeenkomsten betreffende het doen ontstaan, het verkrijgen of het overdragen van onroerend goed of rechten op onroerend goed aangezien deze onder nationale wetgeving al onderworpen zijn aan specifieke

²⁷⁵ T. BAES, “Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC”, *TBH* 2014, 774. ; *Parl.St.* Kamer 2012-13, nr. 3018/001, 19.

²⁷⁶ *Parl.St.* Kamer 2012-13, nr. 3018/001, 25.

²⁷⁷ T. BAES, “Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC”, *TBH* 2014, 776.

²⁷⁸ G. VANDENDRIESSCHE, “Marktpraktijken en consumentenbescherming in Boek VI van het Wetboek van economisch recht” in A. TALLON (ed.), *Le nouveau code de droit économique/Het nieuwe wetboek van economisch recht*, Brussel, Larcier, 2014, 180.

²⁷⁹ T. BAES, “Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC”, *TBH* 2014, 774.

vereisten. Daarom werden zij ook buiten het toepassingsgebied van de Richtlijn gehouden.²⁸⁰ De Belgische wetgever zag dit anders en opteerde voor een gelijktijdige toepassing van deze bijzondere wetgeving met de principes van de Richtlijn consumentenrechten en vond deze dus wel geschikt voor overeenkomsten betreffende onroerende goederen.²⁸¹

CALLEBAUT maakte een opmerking bij de bevoegdheid van de Belgische wetgever om deze uitbreiding in te voeren. Artikel 5.4 van de Richtlijn consumentenrechten bevat inderdaad een minimale harmonisatie voor de informatieplicht maar enkel '*voor overeenkomsten waarop dit artikel van toepassing is*'. In dit artikel worden echter de termen 'goederen' (wat gelezen moet worden als lichamelijke roerende goederen) en 'diensten' gebruikt. De vraag is dus of een overeenkomst betreffende onroerende goederen wel een overeenkomst is 'waarop' artikel 5 van toepassing is.²⁸²

STEENNOT ziet echter geen probleem in deze uitbreiding van het toepassingsgebied. Deze auteur toont aan dat het zelfs bij maximale harmonisatie voor lidstaten mogelijk is om het toepassingsgebied van geharmoniseerde bepalingen uit te breiden tot overeenkomsten die niet onder dit toepassingsgebied vallen, wanneer deze uitbreiding verenigbaar is met de algemene principes inzake vrij verkeer.²⁸³ Hier is het dus geen probleem om de informatieverplichting uit artikel 5 toe te passen op overeenkomsten die niet binnen het geharmoniseerde gebied vallen van dit artikel. Dus zelfs wanneer we zouden stellen dat overeenkomsten betreffende producten niet onder de minimale harmonisatie van artikel 5 vallen en zij *a contrario* onder de maximale harmonisatie van de rest van de Richtlijn consumentenrechten vallen, kan het toepassingsgebied van deze verplichting wel uitgebreid worden tot de producten. Iets wat namelijk ook mogelijk is onder maximale harmonisatie. Deze laatste benadering verdient volgens mij de voorkeur. De wetgever kon het toepassingsgebied van de Richtlijn consumentenrechten in artikel VI. 2 WER inderdaad uitbreiden door hier de term 'producten' te hanteren.

²⁸⁰ Overweging 26 Richtlijn consumentenrechten

²⁸¹ G. VANDENDRIESSCHE, "Marktpraktijken en consumentenbescherming in Boek VI van het Wetboek van economisch recht" in A. TALLON (ed.), *Le nouveau code de droit économique/Het nieuwe wetboek van economisch recht*, Brussel, Larcier, 2014, 180.

²⁸² J. CALLEBAUT, "Het Wetboek van economisch recht en de onderhandse verkoopakte van onroerend goed", *T. Not* 2014, 621. ; idem: G. HEIRMAN, "De algemene informatieverplichting t.a.v. consumenten in het Wetboek van economisch recht (art. VI.2 WER)" in G. STRAETMANS, en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek van economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 75.

²⁸³ R. STEENNOT, "Art VI.2 WER", *OHRA* 2016, 18.

III. 4. 4. Inhoud

80. Nu we weten dat artikel VI. 2 WER een lijst met informatieverplichtingen bevat, die ook toepasselijk zijn op onroerende goederen, kunnen we de inhoud zelf van het artikel bekijken. Een eerste belangrijk element is dat de informatie verstrekt moet worden door de onderneming *vooraleer* een consument gebonden is. Het is dus belangrijk te weten wanneer een consument gebonden is om het ogenblik van de vervulling van deze verplichting te kennen. Inzake de verkoop van onroerende goederen is de koop tussen partijen voltrokken zodra er een wilsovereenstemming is over het goed en de prijs.²⁸⁴ Deze zal er zijn zodra de wilsuitingen van de contracterende partijen samenvallen. Ook moet er een wilsovereenstemming zijn over alle substantiële bestanddelen van de overeenkomst. Dit zijn de voor beide partijen doorslaggevende elementen voor het sluiten van de overeenkomst. Een koop komt in het Belgisch recht dus *solo consensu* tot stand. Deze bestanddelen vinden we terug onder artikel VI. 2 WER, waar de informatie dus zal moeten verstrekt zijn vooraleer er een wilsovereenstemming tussen beide partijen is.²⁸⁵

81. De elementen uit artikel VI. 2, 1° en 3° WER over de voornaamste kenmerken van het product en de prijs zijn in ieder geval in elk contract nodig aangezien er, wanneer er geen akkoord is over zaak en prijs, ook geen contract gesloten kan zijn.²⁸⁶ Het feit dat er 'voornaamste' kenmerken staat, betekent dat de onderneming uit eigen beweging geen informatie moet verstrekken over alle kenmerken van het product. Ook mag de rechter rekening houden met de concrete omstandigheden waarin de overeenkomst gesloten werd en met de aard van de aangeboden producten. Dit is een gevolg van de zinsnede '*op een wijze die is aangepast aan het gebruikte communicatiemiddel en aan het betrokken product*'.²⁸⁷

82. Bij de informatie over prijs moet de totale prijs of de berekenwijze van de prijs vermeld worden. Voor onroerende goederen is zo een vermelding echter niet vanzelfsprekend. CALLEBAUT stelt dat een totale prijs ook alle belastingen en diensten bevat die de consument verplicht moet bijbetalen. Zij stelt voor om een afzonderlijke kostenpost per aangerekende dienst op te stellen om zo duidelijk en begrijpelijk de totale

²⁸⁴ Artikel 1583 BW

²⁸⁵ M. DAMBRE, *Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 17-18.

²⁸⁶ E. DE DUVE en H. JACQUEMIN, "L'information précontractuelle et contractuelle des consommateurs" in C. VERDURE (ed.), *Contrats et protection des consommateurs*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2016, 16.

²⁸⁷ R. STEENNOT, "Art VI.2 WER", *OHRA* 2016, 22.

prijs aan de consument weer te geven.²⁸⁸ Ook moeten volgens deze auteur de te betalen belastingen voor de koper *in concreto* berekend worden en zal het niet voldoende zijn een standaardtarief aan registratierechten en btw op te geven.²⁸⁹

Onder de oude wet marktpraktijken van 6 april 2010 waren slechts enkele bepalingen van toepassing op ‘producten’. De bepaling van de prijs onder artikel 5 en 6 WMPC was enkel van toepassing op goederen en diensten en omvatte dus niet de onroerende goederen en rechten. Volgens LAFFINEUR was dit te betreuren omdat er zo een gebrek aan transparantie van de markt ontstaat en er op individueel niveau sprake is van een gebrek aan informatie. Dit is voor de consument des te schadelijker omdat elke onroerendgoedtransactie over het algemeen een groot economisch of financieel belang met zich meebrengt.²⁹⁰

83. Verder zal de consument telkens informatie over de identiteit van de onderneming moeten krijgen volgens artikel VI. 2, 2° WER.

De informatie uit artikel VI. 2, 4° t.e.m. 10° WER zal enkel gegeven moeten worden wanneer zij relevant is. Dat is het gevolg van de ‘desgevallend’ die we kunnen terugvinden in de bewoording van het artikel. Het woord ‘desgevallend’ moet geïnterpreteerd worden in de zin ‘voor zover zij van toepassing is’. Dit is ook de bewoording die we terugvinden in de Richtlijn consumentenrechten zelf.²⁹¹ Wanneer we naar de inhoud van dit artikel kijken, kunnen we besluiten dat niet alle punten uit artikel VI. 2 WER toe te passen zijn op een verkoop van een onroerend goed. De verplichting om de duur van de overeenkomst te vermelden, indien van toepassing, uit artikel VI. 2, 6° WER, lijkt moeilijk verzoenbaar met een verkoop van een onroerend goed.

²⁸⁸ J. CALLEBAUT, “Marktpraktijken, consumentenbescherming en Woningbouwwet: enkele aandachtspunten toegelicht”, *Not Fisc. M.* 2017, 240-241.

²⁸⁹ J. CALLEBAUT, “Het Wetboek van economisch recht en de onderhandse verkoopakte van onroerend goed”, *T. Not* 2014, 622.

²⁹⁰ J. LAFFINEUR, “La loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur: réflexions sur son application dans le domaine immobilier”, *Jurim Pratique* 2012, 21.

²⁹¹ R. STEENNOT, “Art VI.2 WER”, *OHRA* 2016, 24. ; T. BAES, “Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC”, *TBH* 2014, 777. ; G. HEIRMAN, “De algemene informatieverplichting t.a.v. consumenten in het Wetboek van economisch recht (art. VI.2 WER)” in G. STRAETMANS, en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek van economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 77.

Tot slot weten we ook dat punt 7 extra ingevoerd werd door de Belgische wetgever. Hier moet de onderneming rekening houden met de door de consument uitgedrukte behoefte aan informatie en met het door de consument meegedeelde of redelijkerwijze voorzienbare gebruik.

III. 4. 5. Geen sanctie ingevoerd

84. Noch de Belgische, noch de Europese wetgever hebben specifieke sancties ingevoerd voor een overtreding van de informatieverplichting uit artikel VI. 2 WER. In dat geval zal de consument zich op de gemeenrechtelijke sancties moeten beroepen.²⁹²

De consument zal zich kunnen baseren op een schending van de artikelen 1382 en 1383 BW, aangezien de schending van artikel VI. 2 WER een precontractuele fout uitmaakt. Op basis hiervan kan de consument dan ook schadevergoeding vorderen.²⁹³ Hier zal de consument wel de omvang van de geleden schade, de fout en het causaal verband moeten bewijzen. Dit is geen eenvoudige bewijslast en het is dan ook jammer dat de wetgever niet voorzag in een specifieke sanctie, hetgeen zij wel heeft gedaan voor overeenkomsten op afstand (artikel VI. 45, §5 WER) en buiten verkoopruimte gesloten overeenkomsten (artikel VI. 64, §5 WER), waarbij de consument geen kosten verschuldigd is wanneer de onderneming de consument hier niet over heeft geïnformeerd.²⁹⁴

²⁹² E. TERRYEN en R. STEENNOT, "De nieuwe bepalingen uit Boek VI van het Wetboek Economisch Recht: een eerste commentaar", *DCCR* 2014, 14 ; G. HEIRMAN, "De algemene informatieverplichting t.a.v. consumenten in het Wetboek van economisch recht (art. VI.2 WER)" in G. STRAETMANS, en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek van economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 89. ; R. STEENNOT, "Art VI.2 WER", *OHRA* 2016, 24. ; J. CALLEBAUT, "Marktpraktijken, consumentenbescherming en Woningbouwwet: enkele aandachtspunten toegelicht", *Not Fisc. M.* 2017, 239. ; A. DE BOECK, "General information obligations in Belgian (and French) law of obligations versus article 2 of book VI on "market practices and consumer protection" in the Belgian Economic Law Code", *European Journal of Consumer Law* 2013, 405.

²⁹³ G. HEIRMAN, "De algemene informatieverplichting t.a.v. consumenten in het Wetboek van economisch recht (art. VI.2 WER)" in G. STRAETMANS, en R. STEENNOT (eds.), *Wetboek van economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 89. ; B. KOHL en A. RIGOLET, "L'achat ou la vente d'un immeuble par un acteur professionnel, particularités et contraintes" in ASSOCIATION DES LICENCIÉS ET MASTER EN NOTARIAT (ed.), *Le notaire garant de la sécurité juridique. Examen de clauses*, Brussel, Larcier, 2016, 165.

²⁹⁴ R. STEENNOT, "Art VI.2 WER", *OHRA* 2016, 24.

Naast een schadevergoeding kan onvoldoende informatie over de contractuele voorwaarden ook een impact hebben op de bindende kracht van de contractvoorwaarden. Opdat deze bindend zouden zijn, moet er vooraf kennisgenomen zijn van deze voorwaarden door de consument. Wanneer zij niet ter beschikking waren gesteld, kan de rechter beslissen dat deze voorwaarden niet tegenwerpelijk zijn aan de consument.²⁹⁵

Een derde mogelijkheid is dat de consument zich kan beroepen op dwaling of bedrog en zo de nietigheid van de overeenkomst kan invoeren. Zowel voor dwaling als bedrog zullen echter een aantal voorwaarden vervuld moeten zijn. De dwaling moet betrekking hebben op de zelfstandigheid van de zaak en moet verschoonbaar zijn (artikel 1110 BW). Voor bedrog zal er slechts nietigheid zijn indien het bedrog de consument ertoe heeft gebracht de overeenkomst te sluiten (artikel 1116 BW). STEENNOT besluit dan ook dat er door deze toepassingsvoorwaarden amper sprake zal zijn van dwaling of bedrog bij een miskenning van de informatieverplichting uit artikel VI. 2 WER.²⁹⁶

85. Daarnaast bevat artikel VI. 38, lid 2 WER een, toch wel vrij strenge, specifieke sanctie voor het geval dat een overeenkomst gesloten wordt ingevolge een oneerlijke handelspraktijk uit artikelen VI. 93 tot VI. 95 WER. In dit geval *'kan de rechter, onverminderd de gemeenrechtelijke sancties, de terugbetaling aan de consument van de door hem betaalde bedragen bevelen, zonder teruggave van het reeds geleverde product.'* De relatie tussen dit artikel en artikel VI. 2 WER is dat een miskenning van artikel VI. 2 WER eventueel een misleiding door omissie kan uitmaken in de zin van artikel VI. 99 WER. In dat geval kan er sprake zijn van een overeenkomst die werd gesloten ingevolge deze misleiding door omissie, bijvoorbeeld wanneer niet alle prijselementen vermeld werden. Wanneer de consument kan aantonen dat de weggelaten informatie een gemiddelde consument ertoe kan brengen om een besluit te nemen over een transactie dat hij anders niet zou hebben genomen zonder deze omissie, kan de rechter de terugbetaling bevelen van de door de consument reeds betaalde bedragen of hem hiervan vrijstellen, terwijl de consument het reeds geleverde product mag behouden. Dit is de betekenis van het woord *'ingevolge'*.²⁹⁷

²⁹⁵ R. STEENNOT, "Art VI.2 WER", *OHRA* 2016, 33.

²⁹⁶ R. STEENNOT, "Art VI.2 WER", *OHRA* 2016, 33.

²⁹⁷ E. TERRYEN en R. STEENNOT, "De nieuwe bepalingen uit Boek VI van het Wetboek Economisch Recht: een eerste commentaar", *DCCR* 2014, 35.

Door de bewoording van het artikel weten we dat de rechter dit kan en niet moét bevelen. Hij kan ook opteren om enkel een prijsvermindering toe te kennen.²⁹⁸ Deze sanctie is ook van toepassing op onroerende goederen. Dit kunnen we zien door het gebruik van de term 'product' in artikel VI. 99 WER. Nu is deze sanctie van terugbetaling van de betaalde bedragen aan de consument zonder teruggave van het reeds geleverde product een zeer zware sanctie bij overeenkomsten met betrekking tot een onroerend goed.²⁹⁹ Het lijkt dan ook niet adequaat om deze strikt toe te passen in deze situatie, want dit zou zware financiële gevolgen hebben en misschien zelfs te streng zijn naar de verkoper toe. Op deze sanctie wordt dieper ingegaan bij het onderdeel over de Oneerlijke Handelspraktijken, onder titel III.5.2.³⁰⁰

86. Tot slot is ook een strafrechtelijke sanctie mogelijk wanneer de onderneming te kwader trouw artikel VI. 2 WER schendt (artikel XV. 84 WER).³⁰¹ Hiervoor is een strafsanctie van niveau 3 ingevoerd die bestaat uit een strafrechtelijke geldboete van 26 tot 25.000 euro.

²⁹⁸ R. STEENNOT, "Art VI.2 WER", *OHRA* 2016, 34.

²⁹⁹ J. CALLEBAUT, "Marktpraktijken, consumentenbescherming en Woningbouwwet: enkele aandachtspunten toegelicht", *Not Fisc. M.* 2017, 237.

³⁰⁰ Zie randnummer 94 e.v.

³⁰¹ J. CALLEBAUT, "Marktpraktijken, consumentenbescherming en Woningbouwwet: enkele aandachtspunten toegelicht", *Not Fisc. M.* 2017, 239.

III. 5. Oneerlijke handelspraktijken: negatieve informatieverplichting

87. Het Wetboek van economisch recht bevat niet enkel positieve informatieverplichtingen voor ondernemingen ten aanzien van consumenten. De onderneming moet zich ook op een negatieve manier onthouden van bepaalde gedragingen. Het gaat hier over een loyauteitsverplichting.³⁰² Deze zit vervat in de regelen betreffende de oneerlijke handelspraktijken jegens consumenten onder titel 4, hoofdstuk 1. Zij bevat een driedelige structuur. Ten eerste bevat artikel VI. 93 WER een algemene norm die oneerlijke handelspraktijken verbiedt. Ten tweede is er een concretisering van deze algemene norm in twee andere algemene normen, met het verbod op misleidende (artikel VI. 97-99 WER) en agressieve (artikel VI. 101-102 WER) handelspraktijken. Tot slot bestaan er ook twee zwarte lijsten: een zwarte lijst inzake misleidende handelspraktijken (artikel VI. 100 WER) en een zwarte lijst inzake agressieve handelspraktijken (artikel VI. 103 WER). Een handeling die voorkomt op de zwarte lijst is in elk geval verboden.

Voor de toepassing van deze regels zal een *bottom-up check* uitgevoerd worden. Eerst worden de specifieke zwarte lijsten gecontroleerd. Wanneer deze van toepassing zijn, zal de praktijk sowieso oneerlijk zijn en gaat het over een onweerlegbaar vermoeden, ongeacht of er sprake is van een mogelijke beïnvloeding van de aankoopbeslissing van de consument. Daarna worden de twee open normen van misleidende en oneerlijke handelspraktijken gecontroleerd, waarbij dergelijke beïnvloeding wel nog moet aangetoond worden. Tot slot wordt onderzocht of de praktijk niet onder de overkoepelende norm van artikel VI. 93 WER valt.³⁰³

88. Deze bepalingen zijn van toepassing op de verkoop van onroerende goederen door een onderneming aan een consument aangezien artikel VI. 92 WER bepaalt: *‘Dit hoofdstuk is van toepassing op oneerlijke handelspraktijken van ondernemingen jegens consumenten vóór, gedurende en na de tekoopaanbieding en de verkoop van producten.’* Zoals eerder gezien, wordt met de term producten bedoeld: *‘Goederen en diensten, onroerende goederen, rechten en verplichtingen.’*³⁰⁴

³⁰² E. DE DUVE en H. JACQUEMIN, “L’information précontractuelle et contractuelle des consommateurs” in C. VERDURE (ed.), *Contrats et protection des consommateurs*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2016, 20.

³⁰³ I. VAN DEN BOSCH, “De nieuwe regeling inzake oneerlijke handelspraktijken: ook toepasselijk op vastgoedtransacties.”, *NNK* 2009, 9-10.

³⁰⁴ J. BAEL, “De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe Boek VI van het Wetboek van economisch recht.” in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 207-208.

89. Het grote belang hiervan ligt in de zware sancties die ingevoerd zijn in artikel VI. 38 WER wanneer een overeenkomst gesloten wordt ingevolge een dergelijke oneerlijke handelspraktijk. In dit artikel worden twee situaties voorop gesteld.

In het eerste lid kan de consument terugbetaling van de betaalde bedragen eisen *zonder* teruggave van het reeds geleverde product, maar enkel indien de overeenkomst gesloten werd ingevolge een oneerlijke handelspraktijk bedoeld in artikel VI. 100, 12°, 16° en 17°, en artikel VI. 103, 1°, 2° en 8° WER. Deze artikels gaan over bepaalde misleidende of agressieve handelspraktijken die op de zwarte lijst staan. Wanneer dit eerste lid van artikel VI. 38 WER van toepassing is, moet de rechter dit toestaan zodra de consument het vraagt en is er *geen* marge van appreciatie voor de rechter. Toch mag de impact hiervan niet overschat worden. Het gaat over zeer zware en eerder uitzonderlijke situaties.

In het tweede lid van artikel VI. 38 WER *kan* de rechter de terugbetaling aan de consument van de door hem betaalde bedragen bevelen, *zonder* teruggave van het reeds geleverde product, wanneer de overeenkomst gesloten werd ingevolge een oneerlijke handelspraktijk bedoeld in de artikelen VI.93 tot VI.95, VI.100, 1° tot 11°, 13° tot 15°, 18° tot 23°, en artikel VI. 103, 3° tot 7° WER. Hier behoudt de rechter dus *wel* een appreciatiemarge wanneer de consument zich hierop zou beroepen. De vermelde gevallen waarin dit toepassing kan vinden zullen echter frequenter voorkomen aangezien het ook de algemene normen bevat. Dit maakt het moeilijk voor ondernemingen om in te schatten of zij onder deze 'open norm' en dus ook zware sanctie kunnen vallen. Uiteraard heeft dit dan wel een afschrikwekkend effect op hen.

De voorloper van artikel VI. 38 WER, artikel 41 WMPC, kreeg voorheen al de kritiek doeltreffendheid te missen en overdreven te zijn.³⁰⁵ De sanctie uit dit artikel zou overdreven kunnen zijn aangezien de consument zich hierop zou kunnen beroepen, zelfs wanneer de schending van de wet haar geen nadeel toebrengt. Zo zou zij de sanctie inroepen met een voor haar gunstig resultaat, hoewel de doelstellingen die de wet beoogde wel vervuld zijn.³⁰⁶ Dit lijkt mij niet het geval te zijn voor artikel VI. 38 WER. Wanneer de consument een situatie uit het eerste lid inroept, zien we immers dat dit gaat over zeer zware gevallen. Dat de consument hier geen nadeel zou geleden hebben, lijkt me twijfelachtig. Ook voor het tweede lid klopt

³⁰⁵ H. JACQUEMIN, "Les pratiques déloyales à l'égard des consommateurs ou des entreprises" in L. DE BROUWER (ed.), *Les pratiques du marché. Une loi pour le consommateur, le concurrent et le juge*, Brussel, Larcier, 2011, 97.

³⁰⁶ H. JACQUEMIN, *Le formalisme contractuel. Mécanisme de protection de la partie faible*, Brussel, Larcier, 2010, 505.

dit niet volledig. Hier kan de rechter de sanctie namelijk mildereren. Om de toepassing van het tweede lid van artikel VI. 38 WER beter te begrijpen, zullen kort de toepassingsgevallen uiteen gezet worden.

III. 5. 1. Oneerlijke handelspraktijken

90. Volgens artikel VI. 93 WER is een handelspraktijk oneerlijk wanneer zij: a) *in strijd is met de vereisten van professionele toewijding* en b) *het economische gedrag van de gemiddelde consument die zij bereikt of op wie zij gericht is of, indien zij op een bepaalde groep consumenten gericht is, het economische gedrag van het gemiddelde lid van deze groep, met betrekking tot het onderliggende product wezenlijk verstoort of kan verstoren*. BAEL wijst voor het element van professionele toewijding op het feit dat het gaat over de bekwaamheid en zorgvuldigheid van de professionele verkoper én van de tussenpersonen zoals de immobiliënmakelaar en de notaris. Ook zal dit niveau van bekwaamheid strenger beoordeeld worden in de context van de verkoop van onroerende goederen omdat de consument hier meestal een gebrek aan deskundigheid zal hebben. Een concreet voorbeeld van een gebrek aan professionele toewijding is het niet naleven van administratieve regelgeving zoals het niet opvragen en het niet ter beschikking stellen van alle door de wet vereiste stukken bij de tekoopstelling en verkoop van een onroerend goed.³⁰⁷

Hier kunnen we terugkoppelen naar de bijzondere informatievereisten voor de verkoop van een onroerend goed. Normaal zullen deze welbekend zijn voor notarissen en vastgoedmakelaars, maar deze verplichting rust ook op een onderneming die onder de toepassing valt van Boek VI en die zonder tussenkomst van een tussenpersoon een onderhandse verkoopovereenkomst opstelt.³⁰⁸ Deze ondernemingen moeten dus ook het belang van deze informatie goed voor ogen houden.

Deze oneerlijke handelspraktijken bevatten zowel de misleidende handelspraktijken van VI. 97 tot en met VI. 100 WER als de agressieve handelspraktijken van VI. 101 tot en met VI. 103 WER.

³⁰⁷ J. BAEL, "De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe Boek VI van het Wetboek van economisch recht." in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 213.

³⁰⁸ J. BAEL, "De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe Boek VI van het Wetboek van economisch recht." in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 213.

III. 5. 1. 1. Misleidende handelspraktijken

91. Volgens artikel VI. 97 WER wordt als misleidend beschouwd *‘een handelspraktijk die gepaard gaat met onjuiste informatie en derhalve op onwaarheden berust of, zelfs als de informatie feitelijk correct is, de gemiddelde consument op enigerlei wijze, inclusief door de algemene presentatie, bedriegt of kan bedriegen ten aanzien van een of meer van de volgende elementen, en de gemiddelde consument er zowel in het ene als in het andere geval toe brengt of kan brengen een besluit over een transactie te nemen dat hij anders niet had genomen’*, waarna een lijst wordt ingevoegd met elementen waarop deze onjuiste informatie betrekking kan hebben. Wat betreft punt 1° van deze lijst (*‘het bestaan of de aard van het product’*) is de relevantie voor onroerende goederen groot. Er kunnen veel tekortkomingen zitten in de beschrijving van een te koop aangeboden onroerend goed.³⁰⁹ Ik denk hierbij aan mogelijke verborgen gebreken die niet in de beschrijving zitten. Ook wat betreft punt 4° (*‘de prijs of de wijze waarop de prijs wordt berekend, of het bestaan van een specifiek prijsvoordeel’*) is dit geen evidentie voor een onroerend goed, zoals ook eerder besproken werd onder de informatieverplichting van artikel VI. 2 WER.³¹⁰ Er moet dus vermeden worden dat de consument onvolledige of onnauwkeurige informatie ontvangt, waardoor deze misleid kan worden. Niet enkel onjuiste maar ook onvolledige, onnauwkeurige of onsamenhangende informatie kan hier tot problemen leiden.³¹¹ Verder kan ook het weglaten van essentiële informatie een misleidende omissie zijn, wat eveneens als een misleidende handeling wordt beschouwd.³¹²

In deze context kan weer gewezen worden op het feit dat het weglaten van precontractuele informatie uit artikel VI. 2 WER ook als een misleidende omissie beschouwd kan worden en op zijn beurt dus kan leiden tot de sanctie uit artikel VI. 38, tweede lid WER. Als essentiële informatie die niet mag worden weggelaten somt artikel VI. 99, §4 WER een aantal elementen op. Voor een onroerend goed kunnen echter nog aan een

³⁰⁹ J. LAFFINEUR, “La loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur: réflexions sur son application dans le domaine immobilier”, *Jurim Pratique* 2012, 24.

³¹⁰ Zie randnummer 82.

³¹¹ J. BAEL, “De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe Boek VI van het Wetboek van economisch recht.” in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 217-218.

³¹² Artikel VI. 99 WER

aantal extra elementen gedacht worden, zoals: eventuele risico's of gevaren van het onroerend goed (denk hierbij maar aan eventuele verontreiniging), bijhorigheden (zoals inbegrepen roerende goederen), etc.³¹³

III. 5. 1. 2. Agressieve handelspraktijken

92. Bij agressieve handelspraktijken wordt een consument gebracht tot het stellen van een transactie of het nemen van een besluit dat hij anders niet zou genomen hebben door intimidatie, dwang, gebruik van lichamelijk geweld of ongepaste beïnvloeding.³¹⁴ De rechter zal hierbij rekening moeten houden met de feitelijke context en al haar kenmerken en omstandigheden. Dit betekent dat de rechter een appreciatiebevoegdheid zal hebben.³¹⁵

93. Naast de open normen van misleidende en agressieve handelspraktijken, leiden ook enkele elementen uit de zwarte lijsten tot de sanctie van artikel VI. 38 lid 2 WER. Meer bepaald deze uit VI. 100, 1° tot 11°, 13° tot 15°, 18° tot 23°, en artikel VI. 103, 3° tot 7° WER. Deze bepalingen lijken mij voor ondernemingen minder problemen op te leveren dan de open normen aangezien deze vrij duidelijk en toepassingsgericht opgesteld zijn. Met andere woorden: een onderneming kan deze lijst raadplegen en weten wanneer hij onder een element van een zwarte lijst zal vallen.

III. 5. 2. Onderzoek naar de sanctie voorzien in artikel VI. 38, tweede lid WER

94. Hierboven werd al uiteengezet dat de sanctie die bestaat uit de terugbetaling van de betaalde bedragen aan de consument zonder teruggave van het reeds geleverde product, vrij zwaar is wanneer deze toegepast wordt op overeenkomsten betreffende onroerende goederen.³¹⁶ Nu is er in 2011 een onderzoek gevoerd

³¹³ J. BAEL, "De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe Boek VI van het Wetboek van economisch recht." in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 228. en J. LAFFINEUR, "La loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur: réflexions sur son application dans le domaine immobilier", *Jurim Pratique* 2012, 27.

³¹⁴ Zie uitgebreider: artikel VI. 101 WER

³¹⁵ J. BAEL, "De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe Boek VI van het Wetboek van economisch recht." in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 237.

³¹⁶ Zie randnummer 85.

door enkele auteurs in opdracht van het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum van Nederland naar de toepassing van de sanctie van artikel VI. 38, tweede lid onder het vorig regime van de WMPC.³¹⁷ Hier was de inhoud van deze privaatrechtelijke sanctie nog opgenomen in artikel 41 WMPC. De conclusies van dit onderzoek kunnen de ‘zwaarwichtigheid’ van deze sanctie wat afzwakken.

95. Ten eerste wordt in dit onderzoek een interessante discussie uiteengezet over het causaal verband dat nodig is tussen de oneerlijke handelspraktijk die werd gepleegd en de overeenkomst die gesloten is, aangezien vereist wordt dat een overeenkomst gesloten wordt *ingevolge* een oneerlijke handelspraktijk.³¹⁸ Er zijn twee strekkingen waarbij de eerste strekking van oordeel is dat een enkele miskennis van de regels inzake oneerlijke handelspraktijken niet volstaat. Deze strekking meent dat er effectief een wilsgebrek aanwezig moet zijn dat volgens het gemeenrecht zou kunnen leiden tot een nietigverklaring van het contract. Hier zou de aantasting van de wil van die aard moeten zijn dat er een wilsgebrek doorslaggevend was om de overeenkomst te sluiten.³¹⁹ Dit is gebaseerd op een strenge interpretatie van de vermelding in de memorie van toelichting dat *‘de consument voorafgaandelijk het slachtoffer moet zijn geweest van een oneerlijke praktijk die hem er heeft toe gebracht het contract af te sluiten.’*³²⁰ Anderen pleiten voor een soepelere invulling van dit causaal verband en stellen dat het niet vereist is dat het gebrek in de toestemming doorslaggevend was om de overeenkomst te sluiten. Het enige wat tot een uitsluiting van de toepassing van de sanctie zou kunnen leiden is het geval waarin de consument op geen enkele manier beïnvloed werd door de oneerlijke handelspraktijk.³²¹

Mijn voorkeur gaat uit naar de tweede strekking waar geen wilsgebrek vereist wordt voor de nietigverklaring van het contract. Het voorafgaandelijk slachtoffer worden van een oneerlijke

³¹⁷ A.J. VERHEIJ, H.B. KRANS, P.G.F.A. GEERTS en R. STEENNOT, *Onerlijke handelspraktijken: praktijkervaringen in België met de sanctie van artikel 41 WMPC*, Groningen, Rijksuniversiteit Groningen – Faculteit Rechtsgeleerdheid, 2011.

³¹⁸ A.J. VERHEIJ, H.B. KRANS, P.G.F.A. GEERTS en R. STEENNOT, *Onerlijke handelspraktijken: praktijkervaringen in België met de sanctie van artikel 41 WMPC*, Groningen, Rijksuniversiteit Groningen – Faculteit Rechtsgeleerdheid, 2011, 45.

³¹⁹ Zie hiervoor: A. DE BOECK, “De nieuwe bepalingen in de Wet Handelspraktijken en hun relevantie voor de contractuele relatie en de algemene contractvoorwaarden in het bijzonder” in A. DE BOECK en Y. MONTANGIE (eds.), *De nieuwe bepalingen in de Handelspraktijkenwet*, Brugge, Vanden Broele, 2008, 39. ; E. TERRY, “Misleidende en vergelijkende praktijken na de omzetting van de richtlijn oneerlijke handelspraktijken” in E. TERRY, G. STRAETMANS en J. STUYCK (eds.), *De wet handelspraktijken anno 2008*, Mechelen, Kluwer, 2008, 83-84.

³²⁰ Wetsontwerp tot wijziging van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument, Parl.St. Kamer 2007, nr. 2983/001, 38.

³²¹ D. BRULOOT, D. GOENS, F. BOGAERT en R. STEENNOT, *Wet Marktpraktijken*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 67.

handelspraktijk is een omstandigheid die de persoon beïnvloed heeft bij het sluiten van de overeenkomst, maar nergens staat de voorwaarde dat deze oneerlijke handelspraktijk het doorslaggevende element moet zijn. Hier anders over beslissen zou volgens mij een te zware bewijslast invoeren voor de consument en afbreuk doen aan het afschrikwekkend effect van de sanctie.

96. Verder is in dit onderzoek ook een beeld geschetst van het gebruik van deze sanctie in de praktijk aan de hand van interviews en rechtspraakonderzoek. Er werden 246 gerechten aangeschreven en de Geschillencommissie Reizen met onder andere de vraag hoe vaak zij zich moeten uitspreken over artikel 41 WMPC. Uiteindelijk was er een respons van 42%. Noch uit een onderzoek naar de gepubliceerde uitspraken in tijdschriften of op het internet, noch uit het schriftelijk benaderen van gerechten en de Commissie bleek dat er een uitspraak was gedaan over toenmalig artikel 41 WMPC. De conclusie was hier dus dat artikel 41 WMPC niet leefde in de rechtspraak en dat geschillen tussen ondernemingen en consumenten wegens oneerlijke handelspraktijken in België niet voor de rechter of de Geschillencommissie Reizen kwamen.³²² Ook uit de resultaten van interviews met 9 personen uit verschillende sectoren, relevant voor de praktijk, bleek dat geen van de geïnterviewden artikel 41 WMPC een rol van enige betekenis wist te spelen in de buitengerechtelijke praktijk.³²³

De onderzoekers gaven hiervoor enkele verklaringen. De eerste verklaring is de hierboven uiteengezette discussie over het vereiste causaal verband tussen de oneerlijke handelspraktijk en het sluiten van de overeenkomst. Er is dus onduidelijkheid over de correcte toepassing van dit artikel. Verder gaat het ook vaak over beperkte bedragen waardoor de consument niet overgaat tot een beroep op de rechter. Wat betreft de sector van onroerende goederen zou dit natuurlijk anders zijn aangezien het dan wel over overeenkomsten gaat met een grote financiële impact. Ook stellen de onderzoekers dat ondernemingen zich niet schuldig maken aan oneerlijke handelspraktijken aangezien ze begaan zijn met hun imago. Ten slotte melden ze dat de sanctie uit artikel 41 WMPC weinig bekendheid heeft bij consumenten en zelfs bij

³²² A.J. VERHEIJ, H.B. KRANS, P.G.F.A. GEERTS en R. STEENNOT, *Oneerlijke handelspraktijken: praktijkervaringen in België met de sanctie van artikel 41 WMPC*, Groningen, Rijksuniversiteit Groningen – Faculteit Rechtsgeleerdheid, 2011, 69-70.

³²³ A.J. VERHEIJ, H.B. KRANS, P.G.F.A. GEERTS en R. STEENNOT, *Oneerlijke handelspraktijken: praktijkervaringen in België met de sanctie van artikel 41 WMPC*, Groningen, Rijksuniversiteit Groningen – Faculteit Rechtsgeleerdheid, 2011, 71-72.

advocaten. Dit zijn allemaal elementen die op zich losstaan van de sanctie zelf waarin artikel 41 WMPC voorzag en eerder een gevolg zijn van omstandigheden daarrond.³²⁴

97. Uit het feit dat deze sanctie, toch in 2011, niet werd toegepast zouden we de kritiek op de strengheid van deze sanctie in het kader van overeenkomsten met onroerende goederen kunnen mildereren, ze komt gewoon amper voor. Wanneer er dan wel een beroep zou gedaan worden op de sanctie van VI. 38, tweede lid WER, zal het aan de rechter zijn om een oordeel te vormen over de situatie en een gepaste uitspraak te doen, die eventueel een vermindering van de prijs zou kunnen inhouden. Toch blijft het volgens mij een zeer afschrikwekkende straf waar ondernemingen best van op de hoogte zijn.

³²⁴ A.J. VERHEIJ, H.B. KRANS, P.G.F.A. GEERTS en R. STEENNOT, *Onerlijke handelspraktijken: praktijkervaringen in België met de sanctie van artikel 41 WMPC*, Groningen, Rijksuniversiteit Groningen – Faculteit Rechtsgeleerdheid, 2011, 73-75.

III. 6. Onrechtmatige bedingen

98. Een consument wordt in het Belgisch recht niet enkel beschermd via een luik van precontractuele informatie, maar krijgt ook een bescherming voor de inhoud van de overeenkomst zelf, namelijk een bescherming tegen onrechtmatige bedingen in zijn overeenkomst met een onderneming.³²⁵ Als we kijken naar de rechtvaardiging voor het invoegen van een controle op onrechtmatige bedingen, is dit gesteund op de veronderstelling dat georganiseerde ondernemingen een ‘*take-it-or-leave-it*’ houding aannemen wanneer het aankomt op contractvoorwaarden en waarbij de consument zich niet in een positie bevindt om deze voorwaarden te gaan heronderhandelen.³²⁶ Dit werd bevestigd door het Europees Hof van Justitie in het arrest *Oceano Grupo*.³²⁷

III. 6. 1. Toepassing van de regels betreffende de onrechtmatige bedingen

99. In Boek VI van het Wetboek van economisch recht zijn de regels terug te vinden betreffende de onrechtmatige bedingen onder hoofdstuk 6 in de artikels VI. 82 t.e.m. VI. 87 WER. Dit moet samen gelezen worden met de definitie van een onrechtmatig beding uit artikel I.8, 22° WER.³²⁸ Dat deze regels ook van toepassing zijn op overeenkomsten tussen een onderneming en een consument betreffende onroerende goederen is af te leiden uit het feit dat de term ‘product’ gebruikt wordt en dus verwijst naar de definitie uit artikel I.1, 4° WER. Wanneer onrechtmatige bedingen teruggevonden worden in de overeenkomst zijn deze verboden en nietig.³²⁹ De overeenkomst op zich blijft wel bindend voor de partijen, tenzij deze niet

³²⁵ A. JORIS en J. RENARD, “L’immobilier et la consommation: deux mondes à part?” in B. KOHL (ed.), *Droit de la construction*, Liège, Anthemis, 2010, 106-107.

³²⁶ I. RAMSAY, *Consumer Law and Policy: Text and Materials on Regulating Consumer Markets*, Oxford Portland Or, Hart, 2007, 157-158.

³²⁷ HvJ C-240/98, *Océano Grupo Editorial SA/Rocío Murciano Quintero*, 2000, randnr. 25. ‘*Wat de vraag betreft, of een rechter aan wie een geschil in verband met een tussen een verkoper en consument gesloten overeenkomst is voorgelegd, ambtshalve mag toetsen, of een beding in die overeenkomst oneerlijk is, zij eraan herinnerd, dat het door de richtlijn uitgewerkte beschermingsstelsel berust op de gedachte, dat de consument zich tegenover de verkoper in een zwakke onderhandelingspositie bevindt en over minder informatie dan deze beschikt, wat ertoe leidt, dat hij met de tevoren door de verkoper opgestelde voorwaarden instemt zonder op de inhoud daarvan invloed te kunnen uitoefenen*’.

³²⁸ Onrechtmatig beding: ‘*elk beding of elke voorwaarde in een overeenkomst tussen een onderneming en een consument die, alleen of in samenhang met een of meer andere bedingen of voorwaarden, een kennelijk onevenwicht scheidt tussen de rechten en plichten van de partijen ten nadele van de consument*’

³²⁹ Artikel VI. 84, §1, eerste lid WER

kan voortbestaan zonder het nietige beding. Belangrijk is dat vooraf niet verzaakt kan worden aan de vordering tot nietigverklaring van de onrechtmatige bedingen, aangezien de consument geen afstand kan doen van de toegekende rechten bij hoofdstuk 6 van het Wetboek van economisch recht.³³⁰

Het is zo dat er in artikel VI. 83 WER gewerkt wordt met een zwarte lijst waar bedingen in staan die in elk geval als onrechtmatig beschouwd worden.³³¹ In dit geval zal de rechter geen enkele appreciatiebevoegdheid hebben en moet hij de nietigverklaring uitspreken. Als het beding niet terug te vinden is in de zwarte lijst van artikel VI. 83 WER moet er ook gecontroleerd worden of dit beding geen kennelijk onevenwicht schept tussen de partijen, zoals volgt uit artikels I.8, 22° j° VI. 82 WER. Ook bij een kennelijk onevenwicht is er dan sprake van een onrechtmatig beding. Hier zal de rechter wel een appreciatiemarge bezitten. BAEL wijst erop dat bij elke verkoop de vraag gesteld zal moeten worden of deze onder het toepassingsgebied van Boek VI valt aangezien dan ook rekening zal gehouden moeten worden met de mogelijkheid van onrechtmatige bedingen.³³² Het opzet is hier niet om alle mogelijke onrechtmatige bedingen te bespreken, maar wel om enkele aandachtspunten uit te lichten.

III. 6. 2. Sanctie voor de onrechtmatigheid van een beding

100. Een eerste aandachtspunt betreft de sanctie voor de onrechtmatigheid van een beding. Zoals hierboven werd vermeld, is dit de nietigheid van het beding volgens artikel VI. 84 WER. De uitwerking van dit beding zal niet gemilderd worden tot waar ze wel evenwichtig zou zijn, maar zal geen enkele uitwerking meer hebben en volledig buiten toepassing gelaten worden.³³³ De overeenkomst zal maar voortbestaan

³³⁰ J. BAEL, "De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe boek VI van het Wetboek van economisch recht." in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 146.

³³¹ Voor een bespreking van de bedingen uit de zwarte lijst met toepassing op onroerende goederen, zie: J. BAEL, "De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe boek VI van het Wetboek van economisch recht." in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 159-207.

³³² J. BAEL, "De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe boek VI van het Wetboek van economisch recht." in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 156.

³³³ J. BAEL, "De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe boek VI van het Wetboek van economisch recht." in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 148.

indien dit mogelijk is zonder het beding.³³⁴ Wanneer het voorziene beding in de overeenkomst dus van die aard is dat bij de nietigheid de overeenkomst niet langer kan bestaan, heeft dit een verregaande impact voor de contractspartijen.³³⁵ Wanneer een onderneming dus niet op de hoogte was van de onrechtmatigheid van enkele bedingen in zijn overeenkomst, kan het zijn dat hij zijn volledige overeenkomst ziet tenietgaan. Dit benadrukt nogmaals het belang voor ondernemingen om het bestaan van deze regelgeving te kennen.³³⁶

101. Ook juridisch deskundigen, en bij uitbreiding iedereen die een onderhandse akte opmaakt, zullen er bij deze opmaak op moeten letten dat er geen bedingen uit de zwarte lijst voorkomen in de overeenkomst, noch bedingen die onrechtmatig zijn op basis van de algemene toetsingsnorm.³³⁷ Dit lijkt mij iets eenvoudiger te zijn voor bedingen uit de zwarte lijst dan voor de algemene toetsingsnorm. Nochtans bestaan er ook discussies over de concrete interpretatie van bedingen uit de zwarte lijst.³³⁸ CALLEBAUT wijst op de houding die een notaris zou moeten aannemen ten aanzien van bedingen die hij opmerkt uit de zwarte lijst en deze die onder de open norm zouden kunnen vallen. Wat betreft de zwarte lijst zou hij moeten wijzen op het vernietigingsrisico van dit beding op grond van zijn voorlichtingsplicht. Wat betreft de open norm ligt de moeilijkheid in het feit dat het kennelijk onevenwicht getoetst wordt door de rechter, rekening houdend met de concrete omstandigheden en dat de rechter bij deze toetsing een bepaalde appreciatiemarge heeft. Deze afweging door de juridisch deskundige is dus delicaat.³³⁹ De notaris kan dan bij een mogelijk onevenwicht de partijen weer waarschuwen voor het mogelijke vernietigingsrisico.³⁴⁰

³³⁴ Artikel VI. 84, §1, tweede zin WER

³³⁵ C. DELFORGE, "Les clauses abusives dans le bail d'immeuble conclu entre une entreprise et un consommateur", *DCCR* 2017, 3.

³³⁶ C. DELFORGE, "Les clauses abusives dans le bail d'immeuble conclu entre une entreprise et un consommateur", *DCCR* 2017, 34.

³³⁷ J. CALLEBAUT, "Marktpraktijken, consumentenbescherming en Woningbouwwet: enkele aandachtspunten toegelicht", *Not Fisc. M.* 2017, 252.

³³⁸ Waarvan er enkele aangehaald zijn door BAEL: J. BAEL, "De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe boek VI van het Wetboek van economisch recht." in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 159-207.

³³⁹ L. VANDER BORGHT en P-Y. ERNEUX, "Pratique notariale et droit économique: L'interdiction des clauses abusives dans le cadre du livre VI du nouveau Code de droit économique – Modèle de clause commentée", *Notamus* 2014, 56.

³⁴⁰ J. CALLEBAUT, "Marktpraktijken, consumentenbescherming en Woningbouwwet: enkele aandachtspunten toegelicht", *Not Fisc. M.* 2017, 256. ; idem: L. VANDER BORGHT, "L'interdiction des clauses abusives dans le cadre du livre VI du nouveau Code de droit économique. Quel impact sur la pratique notariale des contrats immobiliers?", *Notamus* 2014, 51.

102. Om de discussie over de toepassing van een beding uit de zwarte lijst te illustreren, kan gekeken worden naar dossier n° 6345 van de Nederlandse Kamer van het Comité voor Studie en Wetgeving. Hierin werden de mogelijke gevolgen onderzocht van onevenwichtige bedingen in vastgoedcontracten. Meer bepaald ging het over de vraag of een sanctiebeding waar de koper een nalatigheidsintrest moet vergoeden bij het laattijdig verlijden van de notariële akte zonder dat hier een corresponderende verbintenis van de verkoper tegenover staat indien hij laattijdig levert, verboden is volgens artikel VI. 83, 17° WER (toen nog artikel 32, 15° WHPC).³⁴¹ Dit is een beding dat bijna standaard werd opgenomen in onderhandse verkoopovereenkomsten. Hier wordt besloten dat dit inderdaad een onrechtmatig beding is en wordt het voorstel geformuleerd om een wederkerige sanctieclausule in te voeren waarbij voor de niet-nakoming zowel door de verkoper als de koper een bedrag betaald moet worden, afhankelijk van welke partij in gebreke is.³⁴² Ook wijst DE DECKER op de verplichting voor de notaris om erop toe te zien dat in de vastgoedcontracten die hij voor de cliënten opstelt onevenwichtige of onrechtmatige bedingen geweerd worden. Deze verplichting vloeit voort uit de informatie- en raadgevingsplicht die hij heeft ten aanzien van alle partijen die betrokken zijn bij de rechtshandelingen waarvan hij de realisatie vaststelt en zijn deontologische verplichting tot onpartijdigheid.³⁴³

III. 6. 3. Geen uitsluiting van de vrijwaring voor verborgen gebreken

103. Een tweede aandachtspunt bij de onrechtmatige bedingen, specifiek voor overeenkomsten betreffende een onroerend goed, is het verbod om *'de wettelijke waarborg voor verborgen gebreken, bepaald bij de artikelen 1641 tot 1649 van het Burgerlijk Wetboek, of de wettelijke verplichting tot levering van een goed dat met de overeenkomst in overeenstemming is, bepaald bij de artikelen 1649bis tot 1649octies van het Burgerlijk Wetboek, op te heffen of te verminderen'*.³⁴⁴ Ook hier is de uitsluiting van de vrijwaring voor verborgen gebreken een standaardclausule in de onderhandse verkoopovereenkomst.³⁴⁵ De reden is dat ervan uit wordt gegaan dat de koper, na de mededeling van de wettelijk opgelegde

³⁴¹ C. CASTELEIN, "Onevenwichtige bedingen in vastgoedcontracten", *Notamus* 2011, 1. ; H. DE DECKER, "Dossier n° 6345: onevenwichtige bedingen in vastgoedcontracten", *Versl. CSW.* 2010-2011, 229-240.

³⁴² H. DE DECKER, "Dossier n° 6345: onevenwichtige bedingen in vastgoedcontracten", *Versl. CSW.* 2010-2011, 232.

³⁴³ H. DE DECKER, "Dossier n° 6345: onevenwichtige bedingen in vastgoedcontracten", *Versl. CSW.* 2010-2011, 238.

³⁴⁴ Artikel VI. 83, 14° WER

³⁴⁵ J. BAEL, "De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe boek VI van het Wetboek van economisch recht." in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 177.

informatie door de verkoper, zelf het nodige onderzoek moet verrichten naar het goed dat hij wil aankopen. Wanneer we echter in de situatie zitten waar Boek VI van toepassing is, zal het aan de verkoper zijn om dit onderzoek te voeren om dan deze informatie te kunnen bezorgen aan de koper.³⁴⁶ Wanneer dergelijke clause toch in een overeenkomst terecht zou komen, is deze nietig. In dat geval zal de verkoper dus vrijwaring verschuldigd zijn voor de verborgen gebreken, ongeacht of hij deze had kunnen kennen.³⁴⁷ We kunnen dus weer concluderen dat deze consumentenbeschermende regels een belangrijke impact hebben op de positie van de partijen, hier in het bijzonder op de verkoper die een verzwaarde informatieverplichting krijgt.³⁴⁸

³⁴⁶ J. BAEL, "De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe boek VI van het Wetboek van economisch recht." in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 179.

³⁴⁷ J. BAEL, "De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe boek VI van het Wetboek van economisch recht." in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 180. ; P.-Y. ERNEUX, "La protection des consommateurs dans les ventes immobilières : questions d'actualité" in B. KOHL (ed.), *La vente immobilière. Aspects civils, administratifs et fiscaux*, Liège, Anthemis, 2010, 322.

³⁴⁸ J. BAEL, "De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe boek VI van het Wetboek van economisch recht." in J. BAEL (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 180. Voor een uitgebreidere bespreking van verborgen gebreken bij onroerende goederen zie B. KOHL en A. RIGOLET, "L'achat ou la vente d'un immeuble par un acteur professionnel, particularités et contraintes" in ASSOCIATION DES LICENCIÉS ET MASTER EN NOTARIAT (ed.), *Le notaire garant de la sécurité juridique. Examen de clauses*, Brussel, Larcier, 2016, 182-187.

III. 7. Conclusie

104. De Belgische wetgever heeft de regelgeving ter bescherming van de consument in een overeenkomst met een onderneming ingeschreven in Boek VI WER. Hier opteerde hij voor het invoeren van informatieverplichtingen als beschermingsmechanisme om redenen die uiteengezet werden in het deel over informatie. De wetgever tracht zo namelijk de onevenwichtigheden in contractuele relaties weg te werken op de minst ingrijpende manier mogelijk.

Het zal telkens belangrijk zijn om na te gaan of de overeenkomst onder het personeel en materieel toepassingsgebied van Boek VI WER valt. Wat betreft het personeel toepassingsgebied moet rekening gehouden worden met de termen 'onderneming' en 'consument'. Tot voor kort was Boek VI WER enkel van toepassing op overeenkomsten tussen een onderneming en een consument. Hier kwam recent verandering in en ook overeenkomsten tussen ondernemingen worden nu ingesloten. Overeenkomsten tussen particulieren blijven echter buiten het toepassingsgebied vallen. Wat betreft het materieel toepassingsgebied wordt, telkens wanneer het begrip 'product' gehanteerd wordt, het ruimste toepassingsgebied beoogd, waar zowel goederen, diensten als onroerende goederen, rechten en verplichtingen onder vallen.

Indien Boek VI WER van toepassing is, uit de bescherming van dit Boek zich in een positieve informatieplicht voor de onderneming, terug te vinden onder artikel VI. 2 WER. Verder is er ook de onthoudingsplicht van misleidende en agressieve handelspraktijken. Tot slot biedt Boek VI WER ook een inhoudelijke bescherming aan de overeenkomst via de regels over onrechtmatige bedingen.

Hierna wordt een checklist ingevoegd die kort de relevantste bepalingen uit Boek VI WER samenvat voor overeenkomsten tussen een onderneming en een consument met betrekking tot onroerende goederen. Dit kan een praktijkgericht overzicht bieden aangezien deze artikels telkens afgetoetst moeten worden bij overeenkomsten. Hierbij worden de nieuwe regels betreffende overeenkomsten tussen twee ondernemingen buiten beschouwing gelaten, gelet op de doelstelling van deze masterproef om de bescherming van een consument te onderzoeken.

IV. Checklist bij de koop van een onroerend goed: toepassing Boek VI WER

Bij elke koop van een onroerend goed moet de eventuele toepassing van Boek VI van het Wetboek van economisch recht nagegaan worden.

Is er sprake van een overeenkomst tussen een consument en een onderneming betreffende een product?

- Consument: iedere natuurlijke persoon die handelt voor doeleinden die buiten zijn handels-, bedrijfs-, ambachts- of beroepsactiviteit vallen (artikel I.1, 2° WER). *Vraag aan de cliënt of hij/zij handelt voor hoofdzakelijk professionele doeleinden of niet.*
- Onderneming: iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, alsmede zijn verenigingen (artikel I.8, 39° WER). *Vraag aan de cliënt of deze transactie kadert in een duurzame activiteit.*
- Product: goederen en diensten, onroerende goederen, rechten en verplichtingen (artikel I.1, 4° WER)

Indien het toepassingsgebied van Boek VI WER is nagegaan, is het best hier melding van te maken in de verkoopovereenkomst. Dit verduidelijkt dat hier aandacht aan werd besteed, ongeacht of deze nu toepasselijk is of niet.

Voorgestelde clausule:

Het betreft hier *een / geen* overeenkomst over een product tussen een onderneming en een consument zoals bepaald door de begrippen uit het Wetboek van economisch recht. De relevante bepalingen van Boek VI van het Wetboek van economisch recht, die betrekking hebben op de koop van onroerende goederen zijn *niet van toepassing / van toepassing* op deze koop.

Bij toepassing van Boek VI WER, moeten de regels betreffende de onrechtmatige bedingen en oneerlijke handelspraktijken nagegaan worden.

□ Onrechtmatige bedingen

- Controleer artikel VI. 83 WER: indien een clause uit deze lijst voorkomt, moet deze geschrapt worden uit de redactie van de overeenkomst, deze is nietig.
- Controleer artikel 1.8, 22° WER: indien een beding uit de overeenkomst een kennelijk onevenwicht schept tussen een onderneming en een consument, zal ook dit beding nietig zijn. Wanneer er twijfel is over de rechtmatigheid van een beding, is het belangrijk deze clause in duidelijke bewoordingen op te nemen en uit te leggen aan de cliënt. Een toelichting bij een clause kan het onrechtmatig karakter wegnemen.

□ Oneerlijke handelspraktijken

- Controleer de twee zwarte lijsten uit artikel VI. 100, 1° t.e.m. 23° WER en VI. 103, 1° t.e.m. 8° WER.
- Controleer of er sprake kan zijn van de algemene normen vervat in artikel VI. 97 WER en VI. 101 WER.
- Controleer of er sprake kan zijn van de overkoepelende norm uit artikel VI. 93 WER.
- Indien een overeenkomst gesloten werd ingevolge een van bovenstaande oneerlijke handelspraktijken, zit de sanctie vervat in artikel VI. 38 WER.

V. Informatieverschaffing als adequaat middel tot bescherming van de consument?

105. Nu in vorige delen werd ingegaan op de mogelijkheden van informatie als beschermingsmechanisme en het gebruik hiervan door de Belgische wetgever in Boek VI WER, moet toch de vraag gesteld worden of dit wel een adequaat middel is tot bescherming van de consument. Voor deze vraag zal eerst naar een onderzoek van de Europese Commissie gekeken worden. Hier werd geëvalueerd of de consumentenbeschermende richtlijnen nog geschikt zijn voor hun doel. Gelet op het feit dat België deze richtlijnen heeft omgezet, zijn deze bevindingen op Europees niveau ook relevant op nationaal niveau.

Verder kan de strekking van de *behavioural economics* eveneens kritische inzichten bieden in deze materie. Hoewel de wetgever vooral inzet op informatieverplichtingen, blijkt het bieden van meer informatie niet *in se* voordelig te zijn.³⁴⁹ De *behavioural economics* probeert dan ook het bestaande informatieparadigma te doorbreken, wat beleidsimplicaties met zich meebrengt.

V. 1. Is de bescherming geboden door de huidige consumentenbeschermende richtlijnen voldoende? De 'New Deal' voor consumenten

106. Op 23 mei 2017 is er een verslag gepubliceerd van de Refit-geschiktheidscontrole van de consumenten- en marktwetgeving van de EU ('de geschiktheidscontrole')³⁵⁰ en de evaluatie van Richtlijn 2011/83/EU (Richtlijn consumentenrechten), die tegelijk met de geschiktheidscontrole is verricht en op dezelfde dag is gepubliceerd ('de evaluatie van de Richtlijn consumentenrechten')³⁵¹. In deze geschiktheidscontrole werden verschillende richtlijnen onderzocht: de Richtlijn 93/13/EEG oneerlijke bedingen, de Richtlijn 1999/44/EG betreffende de verkoop van en de garanties voor consumptiegoederen, de Richtlijn 98/6/EG prijsaanduidingen, de Richtlijn 2005/29/EG oneerlijke handelspraktijken, de Richtlijn

³⁴⁹ Zie randnummer 20.

³⁵⁰ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, https://ec.europa.eu/newsroom/just/item-detail.cfm?item_id=59332

³⁵¹ Evaluation of the Consumer Rights Directive, SWD(2017)169, https://ec.europa.eu/newsroom/just/item-detail.cfm?item_id=59332

2006/114/EG inzake misleidende reclame en vergelijkende reclame en de Richtlijn 2009/22/EG betreffende het doen staken van inbreuken. Parallel was er dus ook een onderzoek over de Richtlijn 2011/83/EU consumentenrechten. Deze was niet in de geschiktheidscontrole ingevoegd aangezien zij een specifieke evaluatieprocedure bevat in artikel 30 en daarnaast nog maar minder dan 3 jaar in werking was toen de test werd uitgevoerd.³⁵²

Uit deze geschiktheidscontrole en de evaluatie van de Richtlijn consumentenrechten was gebleken dat de materiële EU-regels voor consumentenbescherming in de vier richtlijnen die dit voorstel wil veranderen over het algemeen aan hun doel beantwoorden, maar dat het probleem zich eerder situeert in de toepassing en handhaving van deze regels. Daarom is er een ‘New Deal’ voor consumenten in het vooruitzicht gesteld, waarbij dit plan ervoor moet zorgen dat er een krachtiger handhaving van de EU-consumentenwetgeving komt.³⁵³ Het opzet is hier niet om de volledige geschiktheidscontrole en evaluatie van de Richtlijn consumentenrechten te overlopen, maar wel om enkele elementen eruit te halen die relevant zijn in het kader van deze masterproef.

V. 1. 1. De geschiktheidscontrole

107. De geschiktheidscontrole evalueert of de richtlijnen geschikt zijn om hun doeleinden te bereiken en baseert zich hiervoor op vijf criteria: doeltreffendheid, efficiëntie, coherentie, relevantie en de EU toegevoegde waarde.³⁵⁴ De relevantste richtlijnen voor deze masterproef zijn de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken en de Richtlijn onrechtmatige bedingen. De Richtlijn oneerlijke handelspraktijken wil consumenten beschermen tegen praktijken door ondernemingen die ingaan tegen de professionele ‘diligence’ en die het consumentengedrag kunnen beïnvloeden. Deze Richtlijn is gebaseerd op maximale harmonisatie. De Richtlijn onrechtmatige bedingen beschermt consumenten tegen het gebruik van standaardovereenkomsten die een onevenwicht creëren tussen de rechten en verplichtingen van beide

³⁵² Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 5.

³⁵³ Voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad tot wijziging van Richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993, Richtlijn 98/6/EG van het Europees Parlement en de Raad, Richtlijn 2005/29/EG van het Europees Parlement en de Raad en Richtlijn 2011/83/EU van het Europees Parlement en de Raad wat betreft betere handhaving en modernisering van de regels voor consumentenbescherming in de EU van 11 april 2018, COM(2018)185, 1-2. Hierna: Voorstel betere handhaving en modernisering consumentenbeschermende EU-regels.

³⁵⁴ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 5.

partijen, in het nadeel van de consument en tegen de goede trouw in. Dit is gebaseerd op minimale harmonisatie.³⁵⁵ Met deze richtlijnen wou de Europese wetgever twee doelstellingen bereiken: een betere consumentenbescherming bieden door het vertrouwen en de zelfstandigheid van de consument te verhogen en een beter functionerende interne markt creëren door grensoverschrijdende handel in de EU te stimuleren.³⁵⁶

V. 1. 1. 1. Doeltreffendheid

108. Met het onderdeel doeltreffendheid wordt de vooruitgang doorheen de tijd onderzocht om de doelstellingen van de richtlijnen te bereiken.³⁵⁷ De eerste doelstelling van het verhogen van het vertrouwen en zelfstandigheid van de consument is vervuld: het percentage van consumenten dat akkoord gaat met de stelling dat in het algemeen ‘retailers en service providers’ de regels en wetgeving van consumentenrecht volgen, is gestegen met 14% tussen 2006 en 2016.³⁵⁸ Hierbij valt het wel op dat de consumenten denken dat ondernemingen uit hun eigen lidstaat zich meer conform de regels gedragen dan ondernemingen uit een andere lidstaat.³⁵⁹ Ook de tweede doelstelling van een beter functionerende interne markt kan positief geëvalueerd worden.³⁶⁰ De geharmoniseerde regels voor consument en markten bleken een zeer positieve of eerder positieve impact te hebben voor de consumentenbescherming.³⁶¹

109. Een probleem dat naar voren geschoven wordt, is dat niet veel consumenten op de hoogte zijn van hun rechten. In 2015 bleek slechts 9% van de ondervraagde Europese consumenten correct te kunnen antwoorden op enkele vragen omtrent het terugsturen van ongevraagde producten, over het recht op gratis herstel of vervanging van goederen en over het herroepingsrecht bij een overeenkomst op afstand. Wel was de kennis van de ondervraagden het grootst wanneer het ging over misleidende en agressieve handelspraktijken (73%) en onduidelijke contractvoorwaarden (71%). Dit in contrast met de kennis over het niet gebonden zijn door onrechtmatige bedingen en voorwaarden (40%).³⁶² Uit deze conclusies werd een

³⁵⁵ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 7-8.

³⁵⁶ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 9.

³⁵⁷ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 12.

³⁵⁸ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 18-19.

³⁵⁹ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 20.

³⁶⁰ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 20.

³⁶¹ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 22.

³⁶² Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 31-32.

consumentenrechtenbewustzijnsindex vastgesteld van 56% van de consumenten die correct antwoordden. België zit met 55% net onder het gemiddelde.³⁶³

110. Toch is het zo dat dat de Richtlijnen ook nieuwe problemen kunnen oplossen dankzij het feit dat ze vooral gebaseerd zijn op algemene principes en dus toepassing kunnen vinden op problemen die naar boven komen na de tijd van e-commerce. De grootste obstakels blijven het beperkte bewustzijn van consumenten en de onvoldoende handhaving van de regels. Wat betreft de oneerlijke handelspraktijken wordt een EU-wijd recht op remedies voorgesteld, daar waar deze vandaag nog nationaal geregeld worden en dus verschillend zijn. Voor de onrechtmatige bedingen wordt geopperd om een Europese zwarte lijst te introduceren, maar hierover blijven de meningen verdeeld.³⁶⁴

V. 1. 1. 2. Efficiëntie

111. Met het onderdeel efficiëntie worden de kosten en de baten van de wetgevende instrumenten uit lidstaten tegen elkaar afgewogen en wordt er gekeken of er geen overdreven regulerende lasten bestaan.³⁶⁵ Voor de baten van de richtlijnen antwoordde slechts 15-34% van de consumenten geen voordelen te hebben van de rechten die de richtlijnen bieden. Hiermee geniet dus een overgroot deel van de meerderheid van de voordelen van de richtlijnen.³⁶⁶ Bij de ondernemingen zijn de voordelen verschillend, afhankelijk van nationale of grensoverschrijdende transacties. Bij grensoverschrijdende transacties geeft 46-63% aan voordeel te hebben van deze richtlijnen, met als grootste voordeel geharmoniseerde wetgeving in de verschillende lidstaten. Het tweede grootste voordeel is het 'level playing field' in de EU.³⁶⁷ Voor nationale transacties lag dit percentage lager: het lag hier tussen 29 en 51%, met de geharmoniseerde regelgeving als laagste voordeel. Dit is uiteraard te verklaren door het feit dat deze ondernemingen niet te maken krijgen met de diversiteit binnen de EU en dus minder voordeel ondervinden van deze geharmoniseerde regelgeving.³⁶⁸

³⁶³ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 32-33.

³⁶⁴ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 77.

³⁶⁵ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 13.

³⁶⁶ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 33.

³⁶⁷ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 37.

³⁶⁸ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 39.

Voor de kosten blijkt dat consumenten terughoudend zijn om rechtszaken aan te spannen tegen oneerlijke handelspraktijken en dit vooral wanneer hun individueel verlies in vergelijking met de kosten van rechtszaken eerder beperkt is.³⁶⁹ Wat betreft de kosten voor ondernemingen meldt het onderzoek dat de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken en de Richtlijn oneerlijke bedingen '*principle based*' zijn waar eerder gewerkt wordt met principes zoals 'goede trouw', 'transparantie' en 'due diligence' tegenover consumenten dan met gedetailleerde voorschriften, hetgeen positief is voor de ondernemingen.³⁷⁰

V. 1. 1. 3. Coherentie

112. In dit onderdeel werd onderzocht in hoeverre de algemene beginselen en vereisten die in deze rechtsinstrumenten zijn vastgelegd, bijgedragen hebben tot de samenhang van het consumentenbeschermingsbeleid.³⁷¹ Het is namelijk zo dat de richtlijnen samen met sectorspecifieke regels toegepast moeten worden. Dit is vooral zo bij onrechtmatige bedingen of transparantievereisten. De conclusie hier was dat de combinatie sectoroverschrijdende en sectorspecifieke regels in het algemeen zorgt voor een duidelijk en consistent rechtskader. De overschrijdende regels werken als een soort vangnet en bieden een hoog standaardlevel van bescherming en compenseren zo eventuele hiaten in de gereguleerde sectoren.³⁷²

V. 1. 1. 4. Relevantie

113. Hieronder werd bekeken of de vooropgestelde doelstellingen van de richtlijnen nog altijd relevant zijn of dat deze, in het licht van huidige noden en trends van de markt, misschien aan vernieuwing toe zijn.³⁷³ Een effectief consumentenbeleid heeft namelijk impact op zowel de vragende zijde van de economie (consumenten worden zelfstandiger) als op de aanbiedende zijde van de economie (door het creëren van een level playing field en het bieden van rechtszekerheid aan ondernemingen). De blijvende relevantie wordt aangetoond door het belang dat consumenten hechten aan consumentenrecht gerelateerde

³⁶⁹ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 35.

³⁷⁰ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 41.

³⁷¹ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 13.

³⁷² Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 56.

³⁷³ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 13.

factoren bij het nemen van beslissingen, waaronder: garantieperiodes (85%), duidelijke en eerlijke voorwaarden en bedingen (85%), remedies wanneer iets misgaat (84%) en een aanduiding van de totale prijs (68%). De meerderheid van de consumenten gelooft dus in het belang om beschermd te worden bij de aankoop van goederen en diensten.³⁷⁴

114. Hier werd verder ook gewezen op de relevantie van een uitbreiding van de Richtlijn oneerlijke bedingen naar b2b en c2c-relaties.³⁷⁵ Ook werd een bescherming van consumenten in c2b-relaties, waar de positie van de consument deze van de aanbieder is, aanvaard.³⁷⁶ Deze elementen werden hierboven, bij de daarbij horende onderdelen, al uiteengezet.³⁷⁷

V. 1. 1. 5. EU toegevoegde waarde

115. De vraag was hier wat de toegevoegde waarde is van de Richtlijnen voor nationale regelgeving.³⁷⁸ De belangrijkste toegevoegde waarde ligt in het feit dat de gemeenschappelijke geharmoniseerde regels de nationale handhavingsinstanties in staat stellen grensoverschrijdende inbreuken die de consumenten in verschillende lidstaten schade berokkenen, effectiever aan te pakken. Verder was gebleken dat de bewustwording van de consument over zijn rechten een rechtstreeks en positief effect heeft op de neiging van de consument om een klacht in te dienen en verhaal te zoeken. Vaak wordt het groeiende vertrouwen van consumenten ook gelinkt aan het verhoogde niveau van consumentenbescherming. Dit is zo voor de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken, die zorgde voor een verstaanbare wetgevende omkadering en voor de Richtlijn onrechtmatige bedingen waar er een indicatieve lijst geïntroduceerd werd met mogelijks onrechtmatige bedingen en waar de transparantievereisten gecodificeerd werden. Deze twee Richtlijnen verhoogden significant het niveau van consumentenbescherming in een meerderheid van de lidstaten die een minder verstaanbaar wetgevende omkadering hadden voor de omzetting van de richtlijnen, of zelfs helemaal geen.³⁷⁹

³⁷⁴ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 67-68.

³⁷⁵ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 70.

³⁷⁶ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 71.

³⁷⁷ Voor de uitbreiding naar b2b-relaties, zie randnummer 61. Voor de uitbreiding naar c2c-relaties, zie randnummer 44. Voor een bescherming in c2b-relaties, zie randnummer 58.

³⁷⁸ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 13.

³⁷⁹ Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, 71-73.

V. 1. 2. Voorstel 11 april 2018 voor betere handhaving en modernisering consumentenbeschermende EU-regels

116. In navolging van de Refit-geschiktheidscontrole en de evaluatie van de Richtlijn consumentenrechten werd er een voorstel gedaan tot wijziging van vier EU-richtlijnen die de economische belangen van consumenten beschermen. De meeste wijzigingen hebben betrekking op de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken en de Richtlijn consumentenrechten. Voor de twee andere Richtlijnen, deze van de Richtlijn onrechtmatige bedingen en de Richtlijn prijsaanduidingen, betreft de wijziging vooral de sancties.³⁸⁰ Voor de sancties werd vastgesteld dat zij binnen de EU sterk uiteenlopen aangezien het aan de lidstaten is om doeltreffende, evenredige en afschrikwekkende sancties op te leggen. Daarom wil dit voorstel gemeenschappelijke parameters vastleggen op basis waarvan de nationale autoriteiten het niveau van de sancties moeten vaststellen.³⁸¹

Een voorgestelde wijziging voor de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken is dan ook deze van artikel 13. Waar het huidig artikel 13 bepaalt dat lidstaten zelf hun sancties vaststellen, wordt met het voorstel een lijst beoogd met parameters waarmee rekening gehouden moet worden bij het opleggen van sancties. Deze lijst zou ingevoegd worden als tweede lid bij artikel 13: *'De lidstaten zorgen ervoor dat de administratieve of rechterlijke instanties, wanneer zij besluiten om al dan niet sancties op te leggen, en zo ja, welke strafmaat wordt opgelegd, in voorkomend geval terdege rekening houden met de volgende criteria: (a) de aard, de ernst en de duur of de gevolgen ratione temporis van de inbreuk; (b) het aantal getroffen consumenten, ook in andere lidstaten; (c) door de handelaar genomen maatregelen om de door de consumenten geleden schade te verzachten of te verhelpen; (d) in voorkomend geval, het feit of de inbreuk opzettelijk dan wel uit nalatigheid is gepleegd; (e) eerdere inbreuken van de handelaar; (f) de door de handelaar als gevolg van de inbreuk gemaakte financiële winsten of vermeden verliezen; (g) andere verzwarende of verzachtende factoren die van toepassing zijn op de omstandigheden van de zaak.'*³⁸²

117. De impact van deze lijst lijkt mij in het Belgisch recht eerder beperkt. Hier vinden we de sanctie voor een overeenkomst gesloten ingevolge oneerlijke handelspraktijken terug in artikel VI. 38 WER. Hierboven

³⁸⁰ Voorstel betere handhaving en modernisering consumentenbeschermende EU-regels, 1.

³⁸¹ Voorstel betere handhaving en modernisering consumentenbeschermende EU-regels, 2.

³⁸² Voorstel betere handhaving en modernisering consumentenbeschermende EU-regels, 37-38.

werd al eerder uiteengezet dat deze sanctie zeker een afschrikwekkend effect heeft.³⁸³ In het tweede lid heeft de rechter een appreciatiemarge voor het opleggen van deze sanctie en kan hij ook andere zaken bevelen, zoals een prijsvermindering in plaats van een teruggave van de prijs. Hierbij zou hij volgens mij makkelijk rekening kunnen houden met de criteria die dit voorstel bevat. Moeilijker wordt het om deze lijst in overeenstemming te zien met het eerste lid van datzelfde artikel. Hier heeft de rechter namelijk geen enkele appreciatiemarge en zal hij de in artikel VI. 38, eerste lid vermelde sanctie moeten toepassen. Hier kan hij helemaal geen rekening houden met de verschillende criteria vooropgesteld in dit voorstel en past hij normaal gezien de (zeer) consumentvriendelijke sanctie toe. Wanneer de Belgische wetgever dus verplicht wordt om rekening te houden met dit nieuwe artikel 13, lijkt dit mij een stap terug in de bescherming van de consument.

³⁸³ Zie randnummers 85 en 97.

V. 2. Conclusies uit de *behavioural economics*

118. Waar we onder het hoofdstuk over ‘De informatieverplichtingen vanuit een economisch standpunt’³⁸⁴ zagen dat de overheid eerder opteert voor een algemene verplichting tot het geven van informatie dan voor een directe regulering met concrete verplichtingen, blijft deze aanpak toch niet zonder kritiek. Deze kritiek komt vooral uit de hoek van de *behavioural economics*. BEALES, CRASWELL en SALOP geven bijvoorbeeld aan dat hoewel het doel van deze manier van werken duidelijk is (namelijk het verbeteren van de soort informatie en de kwaliteit van deze informatie voor consumenten), de technieken om dit doel te bereiken door de overheid nog vaak mis begrepen en dus ook verkeerd toegepast worden.³⁸⁵ Wanneer het bijvoorbeeld gaat over het verhogen van de hoeveelheid informatie die de consument moet ontvangen, moet de doelstelling niet zijn om de exacte informatieverplichtingen te bepalen maar om de ondernemingen de juiste impulsen te geven om zelf te beslissen hoeveel informatie ze geven en op welke manier ze dit zullen doen. Dit vermijdt het opleggen van verplichtingen die inefficiënt zijn.³⁸⁶

De wetgever moet ook rekening houden met bevindingen uit gedragswetenschappen zoals onder meer de psychologie omdat deze ertoe bijdragen te werken met een beeld van een consument dat overeenstemt met de werkelijkheid. Een multidisciplinaire aanpak kan dan ook duidelijk aantonen dat informatieverplichtingen niet altijd tot een hoger kennisniveau zullen leiden.³⁸⁷ Hoewel informatie inderdaad een centraal onderdeel moet zijn bij een consumentenbeleid, ontbreekt het in de huidige debatten echter aan een appreciatie van de beperkingen en limieten van informatie als consumentenbeschermende strategie. Ook ontbreekt het de wetgever aan inzichten die geboden worden door de *behavioural economics* over hoe consumenten zich nu echt gedragen ten opzichte van informatie.³⁸⁸

³⁸⁴ Zie randnummer 8 e.v.

³⁸⁵ H. BEALES, R. CRASWELL en S. C. SALOP, “The efficient regulation of consumer information”, *Journal of Law & Economics* 1981, 514.

³⁸⁶ H. BEALES, R. CRASWELL en S. C. SALOP, “The efficient regulation of consumer information”, *Journal of Law & Economics* 1981, 522-523.

³⁸⁷ E. TERRY, *Bedenk tijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 59-60.

³⁸⁸ G. HOWELLS, “The potential and limits of consumer empowerment by information”, *Journal of Law and Society* 2005, 356.

V. 2. 1. De gemiddelde consument

119. De maatstaf bij het beoordelen van de hoeveelheid aan te bieden informatie is, zoals hierboven al werd vermeld, de ‘gemiddelde consument’. Het is echter zo dat dit begrip voortkomt uit rechtspraak van het Hof van Justitie, maar er eigenlijk geen onderzoek naar de gemiddelde eigenschappen van de consument aan de grondslag ligt.³⁸⁹ Onder de Europese rechtspraak zal eerst de relevante groep consumenten afgebakend worden om vervolgens de verwachtingen en veronderstellingen van deze relevante groep te onderzoeken.³⁹⁰ Dat het Europese consumentenbeleid bedoeld was voor de consument die rationele keuzes kan maken, was al terug te vinden in het eerste actieprogramma. Hier was namelijk te lezen dat de ge- en verbruikers een voorlichting moesten krijgen die voldoende was om een rationele keuze te maken tussen concurrerende producten en diensten.³⁹¹ Het lijkt dat het Hof van Justitie zich hiervoor baseerde op de traditionele *law & economics* analyse, die erop wijst dat consumenten beslissingen nemen op basis van hun anticipatie op de verwachte resultaten van hun beslissingen. Consumenten zouden hierbij rationele actoren zijn die mogelijke uitkomsten van onzekere beslissingen kunnen inschatten. Als we deze analyse zouden volgen, zou de rationele consument grotendeels verantwoordelijk zijn voor zijn eigen handelingen en zou dit de mogelijke verantwoordelijkheid van een onderneming beperken.³⁹²

120. Gebaseerd op de *behavioural law & economics* weten we nu dat een menselijk wezen niet volledig rationeel handelt en vaak slechte keuzes maakt, gebaseerd op irrelevante overwegingen. Toch is het zo dat onder andere de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken eerder de traditionele *law & economics* volgt. Onder deze strekking is het namelijk een veronderstelling dat de markt goed functioneert bij het verstrekken van productinformatie aan de consument en dat personen rationeel in hun eigen belang zullen handelen als zij deze informatie bezitten. Dit komt tot uiting in de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken door het invoegen van een lijst met informatie die aan de consument verschaft moet worden voor hij iets aankoopt: de belangrijkste kenmerken van het product, de totale prijs, etc. Ook bepaalt de Richtlijn dat deze informatie verschaft moet worden op een duidelijke, begrijpelijke wijze. Nu is het echter zo dat de beschikbaarheid

³⁸⁹ C. DU PERRON en F. HART, *De geïnformeerde consument. Is informatieverstrekking een effectief middel om consumenten afgewogen financiële beslissingen te laten nemen?*, Deventer, Kluwer, 2006, 21. ; Randnummer 19.

³⁹⁰ C. PONCIBO en R. INCARDONA, “The average consumer, the unfair commercial practices directive, and the cognitive revolution”, *Journal of Consumer Policy* 2007, 23.

³⁹¹ G. STRAETMANS, *Consument en markt : onderzoek naar de rechtspositie van de consument op de Europese interne markt. Met de financiële sector als toetssteen*, Deurne, Kluwer, 1998, 238.

³⁹² C. PONCIBO en R. INCARDONA, “The average consumer, the unfair commercial practices directive, and the cognitive revolution”, *Journal of Consumer Policy* 2007, 30.

van informatie niet altijd leidt tot een effectieve beoordeling aangezien personen de relevante informatie misschien niet begrijpen of kunnen evalueren.

Ten eerste moet de informatie de aandacht trekken van de consument. Het is maar de vraag of de beleidsmakers erin slagen deze aandacht te trekken louter via informatieverstrekking. De veronderstelling dat consumenten veel tijd en aandacht besteden aan het geheel van informatie dat zij ontvangen klopt niet. Het is dan ook aan de wetgever om aandacht en empirische studies te wijden aan de selectie van informatie die verstrekt moet worden aan de consument.

Ten tweede zal elke consument informatie anders percipiëren, afhankelijk van zijn eigen overtuigingen en stereotypes. Daarom moet de beleidsmaker zich ook hier bewust zijn van hoe deze perceptie werkt.

Ten derde zal ook het geheugen een belangrijke rol spelen voor de consument, omdat keuzes gemaakt worden gebaseerd op het geheugen. Een persoon die elke mogelijkheid die de wetgever voorschrijft kent en kan evalueren lijkt amper realistisch.

Tot slot zal de benadering van een consument tot informatie bij een aankoop variëren afhankelijk van de omstandigheden. Het is namelijk onrealistisch te verwachten dat de doorsnee consument bij elke beslissing een kosten-baten analyse zal maken, hetgeen nochtans verondersteld wordt door de 'gemiddelde consument standaard'.³⁹³

Uit de toetsing van de 'gemiddelde consument' als basis voor regulering blijkt dat deze gebaseerd is op een idealistisch paradigma van een rationele consument in een efficiënte marktplaats en geen geschikte standaard is voor wettelijke of gerechtelijke sancties. Hierdoor zou de Europese gemiddelde consument niet overeenstemmen met zijn wettelijke constructie en zou deze te veeleisende test leiden tot zwak

³⁹³ C. PONCIBO en R. INCARDONA, "The average consumer, the unfair commercial practices directive, and the cognitive revolution", *Journal of Consumer Policy* 2007, 32-33.

paternalisme.³⁹⁴ Er zou dan ook eerder geopteerd moeten worden voor het gebruik van ‘de consument’ als criterium in plaats van ‘de gemiddelde consument’. Dit zou leiden tot een meer flexibel model.³⁹⁵

121. Ook HOWELLS heeft kritiek geuit op het gebruik van deze ‘gemiddelde consument’ als criterium voor regulering. Volgens deze auteur is het consumentenbeleid al te vaak gericht geweest op de vermeende gemiddelde consument, die in feite de bovengemiddelde kwaliteiten heeft om redelijk goed geïnformeerd, oplettend en behoedzaam te zijn. Nochtans is er een groeiend aantal onderzoeken die de irrationele reacties van consumenten illustreren³⁹⁶: consumenten hebben maar een beperkte mogelijkheid om informatie te begrijpen en te verwerken³⁹⁷; informatie wordt geïnterpreteerd in lijn met de eigen verwachtingen³⁹⁸; individuen zijn te optimistisch over hun eigen mogelijkheden om risico’s te vermijden³⁹⁹; de impact van expliciete waarschuwingen is beperkt aangezien consumenten onmiddellijke voordelen hoger inschatten dan kosten op lange termijn⁴⁰⁰; de manier waarop informatie gepresenteerd is heeft een impact op de waarneming van en de reactie op informatie⁴⁰¹. Dit alles toont aan dat de beperkingen van informatieverplichtingen gerespecteerd moeten worden.⁴⁰²

³⁹⁴ C. PONCIBO en R. INCARDONA, “The average consumer, the unfair commercial practices directive, and the cognitive revolution”, *Journal of Consumer Policy* 2007, 35.

³⁹⁵ C. PONCIBO en R. INCARDONA, “The average consumer, the unfair commercial practices directive, and the cognitive revolution”, *Journal of Consumer Policy* 2007, 36.

³⁹⁶ G. HOWELLS, “The potential and limits of consumer empowerment by information”, *Journal of Law and Society* 2005, 359.

³⁹⁷ G. HOWELLS, “The potential and limits of consumer empowerment by information”, *Journal of Law and Society* 2005, 360.

³⁹⁸ G. HOWELLS, “The potential and limits of consumer empowerment by information”, *Journal of Law and Society* 2005, 360.

³⁹⁹ G. HOWELLS, “The potential and limits of consumer empowerment by information”, *Journal of Law and Society* 2005, 360.

⁴⁰⁰ G. HOWELLS, “The potential and limits of consumer empowerment by information”, *Journal of Law and Society* 2005, 361.

⁴⁰¹ G. HOWELLS, “The potential and limits of consumer empowerment by information”, *Journal of Law and Society* 2005, 361.

⁴⁰² G. HOWELLS, “The potential and limits of consumer empowerment by information”, *Journal of Law and Society* 2005, 362.

V. 2. 2. Beperkt absorptievermogen van de consument

122. Een ander probleem met belangrijke implicaties voor het consumentenbeleid is de beperkte mogelijkheid van de consument om informatie te verwerken.⁴⁰³ Een onderzoek van MILLER heeft aangetoond dat de menselijke geest ongeveer zeven brokken informatie per keer kan verwerken. Het merendeel van de informatie wordt gewoon niet opgenomen, hetgeen een belangrijke impact heeft op de manier van aanbieden van informatie.⁴⁰⁴ Informatieverplichtingen zijn namelijk slechts effectief indien de koper de informatie begrijpt en op grond van die informatie handelt.⁴⁰⁵

V. 2. 3. Beleidsimplicaties

123. Nu we het twijfelachtige gebruik van ‘de gemiddelde consument’ als criterium voor regulering bekeken hebben en we weten dat een consument slechts een bepaalde hoeveelheid informatie kan opnemen, kan de vraag gesteld worden welk consumentenbeleid dan wel gevolgd moet worden. BEN-SHAHAR en SCHNEIDER onderzochten of de techniek van verplichte openbaarmaking⁴⁰⁶ (van informatie) een goede regelgevende techniek is.⁴⁰⁷ Eerst wordt door hen de frequente keuze voor verplichte openbaarmaking verklaard: dit sluit namelijk nauw aan bij het vrije markt principe en is geschikt om de autonomie van partijen te bewaren. Verder lijkt verplichte openbaarmaking goedkoop, makkelijk en effectief.⁴⁰⁸ Hierdoor vallen beleidsmakers vaak terug op deze techniek en leidt dit tot een ‘overbelasting effect’⁴⁰⁹, waardoor de informatieplichtigen problemen hebben met het verzamelen en organiseren van de informatie en de begunstigden van de informatie deze niet lezen, begrijpen, verwerken of analyseren.⁴¹⁰ De auteurs stellen

⁴⁰³ E. TERRY, *Bedenkrijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 533.

⁴⁰⁴ G. HOWELLS, “The potential and limits of consumer empowerment by information”, *Journal of Law and Society* 2005, 360.

⁴⁰⁵ C. DU PERRON en F. HART, *De geïnformeerde consument. Is informatieverstrekking een effectief middel om consumenten afgewogen financiële beslissingen te laten nemen?*, Deventer, Kluwer, 2006, 104.

⁴⁰⁶ Vrije vertaling van ‘mandated disclosure’

⁴⁰⁷ C. E. SCHNEIDER en O. BEN-SHAHAR, “The failure of mandated disclosure”, *University of Pennsylvania Law Review*, 2011, 651.

⁴⁰⁸ C. E. SCHNEIDER en O. BEN-SHAHAR, “The failure of mandated disclosure”, *University of Pennsylvania Law Review*, 2011, 681.

⁴⁰⁹ Vrije vertaling van ‘overload effect’

⁴¹⁰ C. E. SCHNEIDER en O. BEN-SHAHAR, “The failure of mandated disclosure”, *University of Pennsylvania Law Review*, 2011, 687.

voor om te werken met eenvoudige informatie aangezien er veel problemen zijn met het verzamelen en gebruiken van de informatie. In een adem melden zij echter ook dat het zeer moeilijk is om informatie te reduceren tot iets eenvoudig.⁴¹¹ Verder geven zij ook aan om eerder te werken met de vraag ‘wat willen mensen weten?’ in plaats van de vraag ‘wat zouden mensen moeten weten om een goede beslissing te nemen?’. Dit zou dan een evolutie kunnen zijn van verplichte openbaarmaking naar het geven van advies. Het probleem met advies is dan weer dat er hiervoor een expert betrokken moet worden die vrij is van belangenconflicten en externe invloeden.

Nog een andere oplossing is werken met default regelingen waardoor mensen gestuurd worden richting een vermoedelijk goede beslissing.⁴¹² Zij willen vooral concluderen dat het idee dat de autonomie van mensen versterkt wordt door hen in staat te stellen keuzes te maken via verplichte openbaarmaking, verkeerd is.⁴¹³

124. Ook HOWELLS bespreekt enkele beleidsimplicaties van de beperkingen van informatieverplichtingen.

Ten eerste moet de wetgever als startpunt in gedachten houden dat ‘minder beter’ is. Dit met respect voor de psychologische bevindingen van MILLER dat zeven informatie-elementen het maximale aantal is dat consumenten kunnen onthouden.⁴¹⁴

Ten tweede moet er meer gedebatteerd worden over de vraag of informatieverplichtingen wel de correcte aanpak zijn voor consumentenbescherming. Er zouden eventueel alternatieve beleidskeuzes gemaakt kunnen worden. Hierbij is een van de populaire keuzes het gebruik van een ‘cooling-off periode’. Dit zou een verplichte periode van reflectie opleggen aan de consument.⁴¹⁵ Zo een bedenktijd zou situaties waarbij de contractsluiting gepaard gaat met ‘verhitte’ toestanden en

⁴¹¹ C. E. SCHNEIDER en O. BEN-SHAHAR, “The failure of mandated disclosure”, *University of Pennsylvania Law Review*, 2011, 743-744.

⁴¹² C. E. SCHNEIDER en O. BEN-SHAHAR, “The failure of mandated disclosure”, *University of Pennsylvania Law Review*, 2011, 747-748.

⁴¹³ C. E. SCHNEIDER en O. BEN-SHAHAR, “The failure of mandated disclosure”, *University of Pennsylvania Law Review*, 2011, 749.

⁴¹⁴ G. HOWELLS, “The potential and limits of consumer empowerment by information”, *Journal of Law and Society* 2005, 363.

⁴¹⁵ G. HOWELLS, “The potential and limits of consumer empowerment by information”, *Journal of Law and Society* 2005, 365.

leiden tot een overhaaste en weinig doordachte beslissing kunnen tegengaan. Het is een louter procedureel mechanisme waarbij aan de koper de mogelijkheid geboden wordt om vergissingen die voortvloeien uit zijn eigen beperkte zelfbeheersing te corrigeren zonder dat de keuzevrijheid van de koper rechtstreeks wordt ingeperkt.⁴¹⁶

Tot slot haalt hij aan dat een van de redenen dat beleidsmakers deze kritieken nog niet eerder in overweging hebben genomen is dat zij een wetgevingsproces voeren zonder een noemenswaardig achtergrondonderzoek uit te voeren of debat te houden.⁴¹⁷

HOWELLS pleit dus voor de betrokkenheid van sociale wetenschappers bij het vormen van het beleid. Ook KEIRSE en VOET zijn zich bewust van het belang om de toekenning van een bedenktijd aan de koper te steunen op basis van betrouwbaar empirisch materiaal. Nochtans vonden zij geen dergelijk onderzoek terug naar aanleiding van de invoering van de bedenktijd in Nederland en Frankrijk⁴¹⁸, hetgeen misschien ook de reden is waarom de bedenktijd weinig doelmatig bleek voor zijn doelstellingen in Nederland.⁴¹⁹

125. Toch wordt er in de rechtsleer ook gewaarschuwd voor een té verregaande overheidsinmenging. Consumentenbescherming zou zichzelf niet verantwoordelijk mogen achten om consumenten te onderwijzen. Het doel moet eerder zijn om via consumentenbescherming de positie van de consument te versterken waardoor hun belangen beschermd worden. Hierbij mag de overheid consumenten niet als kinderen behandelen door hen betuttelende eisen en restricties op te leggen.⁴²⁰

Wanneer de overheid paternalistische maatregelen neemt, zijn dit maatregelen die voorrang hebben op individuele voorkeuren en waarbij het oordeel van het individu vervangen wordt door dat van de overheid. Het is echter moeilijk om situaties te onderscheiden waar een interventie effectief in overeenstemming is met de werkelijke voorkeuren van het individu en situaties waar de overheid gewoon haar oordeel in de

⁴¹⁶ A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 251.

⁴¹⁷ G. HOWELLS, "The potential and limits of consumer empowerment by information", *Journal of Law and Society* 2005, 369.

⁴¹⁸ A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 252.

⁴¹⁹ A. KEIRSE, A. STEEGMANS, C. BARENDSE, M. SCHAUB en N. VAN OOSTROM, *Rapportage; Wet koop onroerende zaken; de evaluatie*, Den Haag, WODC, 2009, 79.

⁴²⁰ H. KARRER, "Freedom and responsibility or political tutelage: Effective Consumer Protection – Empowerment instead of paternalism" in H. GIGER (ed.), *Increasing flood of legislation in a changing environment*, Bern, Stämpfli, 2016, 75.

plaats stelt. Verschillende economen stellen deze paternalistische gedachte dan ook in vraag aangezien deze veronderstelt dat de overheid beter weet dan het individu wat goed is voor hem of haar.⁴²¹

Nochtans kan bij de verkoop van vastgoed een overheidsingrijpen gerechtvaardigd zijn door de bijzondere positie die deze transactie inneemt onder de verkoopcontracten. Dergelijke verkoop is een ingrijpende transactie waar vaak aanzienlijke financiële belangen mee gemoeid zijn. Dit gecombineerd met het feit dat deze transacties voor de meeste particulieren eenmalig zijn, leidt tot een gerechtvaardigd overheidsingrijpen. Het probleem zou zich eerder situeren bij de concrete toepassing van deze ingrepen: hoe moet de overheid dergelijke transacties reguleren?⁴²²

⁴²¹ I. RAMSAY, *Consumer Law and Policy: Text and Materials on Regulating Consumer Markets*, Oxford Portland Or, Hart, 2007, 100-101.

⁴²² A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 253-254.

V. 3. Conclusie

126. Uit de Europese evaluatie van de consumentenbeschermende richtlijnen blijkt dat het merendeel van de consumenten vertrouwen heeft in de geboden bescherming. Ook meent een groot deel voordelen te genieten van deze richtlijnen. Toch zijn velen onder hen niet op de hoogte van hun rechten. Dit lijkt mij te verklaren door de versnippering van de Europese wetgeving. De richtlijnen bieden inderdaad bescherming, maar zijn vaak gebaseerd op minimale harmonisatie en laten aan lidstaten de vrijheid om extra maatregelen in te voeren. Ook is er niet één regelgevend kader ingevoerd voor de materie van onroerende goederen, maar moeten de verschillende richtlijnen samen gelezen worden om de totale bescherming terug te vinden. Dit maakt het inderdaad moeilijk voor de consument om zijn rechten te kennen.

Wanneer de Europese evaluatie samen bekeken wordt met de conclusies uit de *behavioural economics*, blijkt een overmaat aan informatie helemaal geen adequate bescherming te bieden aan consumenten. Het huidige consumentbeeld van een rationele persoon die aan de hand van informatie een weloverwogen besluit kan nemen, stemt niet overeen met de werkelijkheid. De consument heeft namelijk een beperkt absorptievermogen en is onderhevig aan tal van cognitieve denkfouten. Het is dan ook aan de wetgever om dit in te zien en hier rekening mee te houden bij de opmaak van regelgeving.

Het lijkt mij duidelijk dat er in de rechtsleer alsmear meer stemmen opgaan voor een wetgevingsbeleid waar niet enkel gekeken wordt naar juridische aspecten, maar ook rekening gehouden wordt met andere gedragswetenschappen. Enkel zo kan een adequate bescherming geboden worden, gebaseerd op een realistisch consumentbeeld. Hoewel sommige economen tegen een te verregaande overheidsinmenging zijn, blijkt dergelijke inmenging voor vastgoedtransacties wel terecht, op voorwaarde dat de beschermingstechnieken correct toegepast worden.

VI. Herroepingsrecht voor onroerende goederen?

127. Nu duidelijk gebleken is dat informatieverschaffing als bescherming van de consument niet vanzelfsprekend is, past het om de vraag te stellen of een ander mechanisme dan misschien geschikter is om dit doel te bereiken, met name het herroepingsrecht of de ‘cooling-off periode’ zoals hierboven werd aangehaald. Dit is niet voorzien in het huidige Belgische recht, maar kan wel teruggevonden worden in Nederland en Frankrijk. Hiervan werd al een vergelijkende studie gemaakt door VOET en KEIRSE, waarvan de resultaten nuttige inzichten kunnen opleveren voor België.⁴²³

VI. 1. Waarborgen in Nederland

VI. 1. 1. Wet koop onroerende zaken

128. In Nederland wordt de koper van een woning sinds 1 september 2003 beschermd door de Wet koop onroerende zaken.⁴²⁴ Deze wet vulde Boek 7 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek aan met een combinatie van waarborgen, bestaande uit een schriftelijkheidsvereiste⁴²⁵, een bedenktijd van 3 dagen⁴²⁶ en een mogelijkheid tot inschrijving van de koopovereenkomst in openbare registers⁴²⁷. Het is wel

⁴²³ A. KEIRSE en L. VOET, “Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding”, *T. Not* 2012, 24-36. ; A. KEIRSE en L. VOET, “Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 181-275.

⁴²⁴ Wet van 5 juni 2003 tot 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), *Staatsblad* 19 juni 2003. In werking getreden door het Besluit van 25 juni 2003 houdende vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet van 5 juni 2003, 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) (Stb. 2003, 238), *Staatsblad* 3 juli 2003.

⁴²⁵ Artikel 7:2, lid 1 boek 7 NBW: “De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan wordt, indien de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk aangegaan.”

⁴²⁶ Artikel 7:2, lid 2, tweede en derde zin NBW: “Gedurende drie dagen na deze terhandstelling heeft de koper het recht de koop te ontbinden. Komt, nadat de koper van dit recht gebruik gemaakt heeft, binnen zes maanden tussen dezelfde partijen met betrekking tot dezelfde zaak of hetzelfde bestanddeel daarvan opnieuw een koop tot stand, dan ontstaat het recht niet opnieuw.”

⁴²⁷ Artikel 7:3, lid 1, eerste zin NBW: “De koop van een registergoed kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3, tenzij op het tijdstip van de inschrijving levering van dat goed door de verkoper nog niet mogelijk zou zijn geweest wegens de in artikel 97 van Boek 3 vervatte uitsluiting van levering bij

belangrijk om aan te halen dat het toepassingsgebied beperkt is, dit omdat de wetgever enkel bescherming wou bieden aan de consument-koper die een woonplaats aankoopt.⁴²⁸ Ten eerste gaat het over ‘*tot bewoning bestemde onroerende zaken*’ in artikel 7:2 BW. Dit betekent dat het woondoeleinden moet dienen waarbij de feitelijke situatie ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst toonaangevend is.⁴²⁹ Het zal echter niet altijd even duidelijk zijn of een object bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven, dit is bijvoorbeeld zo bij een woonboot of woonwagen.⁴³⁰

Verder is de bescherming ook beperkt tot ‘*een natuurlijk persoon, niet handelend in de uitoefening van een beroep of bedrijf*’. Het gaat hier met andere woorden over particulieren. De particuliere koper van een woning geniet echter ook bescherming indien hij van een andere particulier koopt.⁴³¹ De redenering hiervoor is dat de bescherming van de Wet koop onroerende zaken gebaseerd is op de bijzondere aard van de transactie en het financiële gewicht van zo een aankoop en niet op de hoedanigheid van de wederpartij.⁴³² Het is dus voldoende dat de koper een particulier is, ongeacht de hoedanigheid van de verkoper.⁴³³

VI. 1. 2. Het schriftelijkheidsvereiste

129. Het schriftelijkheidsvereiste uit artikel 7:2 BW had een tweeledige doelstelling. Ten eerste moet het duidelijk zijn voor de bedenktijd wanneer deze begint te lopen en waarover de koper gedurende drie dagen

voorbaat van toekomstige registergoederen.” Voor de registratie gedurende de bedenktijd meldt artikel 3, lid 2 NBW: “*Gedurende de bedenktijd, bedoeld in artikel 2 lid 2, kan inschrijving slechts plaatsvinden indien de koopakte is opgesteld en medeondertekend door een in Nederland gevestigde notaris.*”

⁴²⁸ M. LOOS, “Le délai de rétractation en droit néerlandais” in E. TERRY (ed.), *Le droit de rétractation. Une analyse de droit comparé. Droits européens, allemand, français, néerlandais et belge*, Brussel, Larcier, 52.

⁴²⁹ “*Wie een varkensstal koopt om deze daarna tot woning te verbouwen, koopt geen woning*” in P. KLIK, *Koop en consumentenkoop*, Deventer, Kluwer, 2011, 142. Een punt van kritiek is wel dat het gaat over de bestemming die de verkoper gegeven heeft aan het onroerend goed, ongeacht de bedoeling van de koper. M. LOOS, “Le délai de rétractation en droit néerlandais” in E. TERRY (ed.), *Le droit de rétractation. Une analyse de droit comparé. Droits européens, allemand, français, néerlandais et belge*, Brussel, Larcier, 53.

⁴³⁰ A. KEIRSE, A. STEEGMANS, C. BARENDSE, M. SCHAUB en N. VAN OOSTROM, *Rapportage; Wet koop onroerende zaken; de evaluatie*, Den Haag, WODC, 2009, 36.

⁴³¹ P. KLIK, *Koop en consumentenkoop*, Deventer, Kluwer, 2011, 142. ; M. LOOS, “Le délai de rétractation en droit néerlandais” in E. TERRY (ed.), *Le droit de rétractation. Une analyse de droit comparé. Droits européens, allemand, français, néerlandais et belge*, Brussel, Larcier, 51.

⁴³² A. KEIRSE, A. STEEGMANS, C. BARENDSE, M. SCHAUB en N. VAN OOSTROM, *Rapportage; Wet koop onroerende zaken; de evaluatie*, Den Haag, WODC, 2009, 40.

⁴³³ P. KLIK, *Koop en consumentenkoop*, Deventer, Kluwer, 2011, 142.

kan nadenken. Ten tweede zorgt het ook voor meer rechtszekerheid over de vraag of er een overeenkomst tot stand is gekomen, wanneer dit was en wat de inhoud daarvan is. Dit heeft tot gevolg dat een koop van een woning door een particulier in Nederland niet langer *solo consensu* tot stand komt, waarmee de strikte benadering uit de rechtspraak en rechtsleer wordt gevolgd.⁴³⁴

VI. 1. 3. Een bedenktijd

130. Na de overhandiging van de koopakte heeft de particuliere koper nog drie dagen om de gesloten koopovereenkomst te ontbinden. De drie dagen vangen aan op de dag na de dag van de overhandiging en mogen niet eindigen op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Daarnaast moeten in de termijn van drie dagen tenminste twee dagen voorkomen die geen zaterdag, zondag of algemene erkende feestdag zijn.⁴³⁵ De wetgever had voor ogen dat de koper tijdens deze drie dagen een gelegenheid zou hebben om een deskundige in te schakelen of dat tenminste een overhaaste koopbeslissing hersteld zou kunnen worden.⁴³⁶ Een reden om af te zien van de koop hoeft de koper niet te geven en verder is de ontbinding door de particuliere koper vormvrij. De regeling van de bedenktijd is tot slot van dwingend recht, waardoor een overeenkomst waarbij de koper verplicht wordt mee te werken aan de overdracht binnen de bedenktijd nietig is.⁴³⁷

VI. 1. 4. Evaluatie van de Wet koop onroerende zaken

131. Nu werd in 2009 deze Wet koop onroerende zaken onderworpen aan een evaluatie om te onderzoeken of de werking van de wet in de praktijk voldeed aan de doelstelling van de wet.⁴³⁸ Het schriftelijkheidsvereiste uit artikel 7:2 BW is doeltreffend gebleken. Het brengt duidelijkheid met betrekking tot de inhoud en het moment van het tot stand komen van de overeenkomst. Ook moeten partijen zich meer over de transactie beraden aangezien een schriftelijke weergave vereist is. Tot slot krijgen partijen zo

⁴³⁴ A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 189-190.

⁴³⁵ A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 204.

⁴³⁶ A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 190. ; *Kamerstukken II 1995/96*, 23 095, nr. 5, 4.

⁴³⁷ P. KLIK, *Koop en consumentenkoop*, Deventer, Kluwer, 2011, 145-146.

⁴³⁸ A. KEIRSE, A. STEEGMANS, C. BARENDSE, M. SCHAUB en N. VAN OOSTROM, *Rapportage; Wet koop onroerende zaken; de evaluatie*, Den Haag, WODC, 2009, 312 p.

een beter inzicht in de aspecten die van belang zijn bij een koop.⁴³⁹ De doelstellingen van de bedenktijd daarentegen waren minder gunstig geëvalueerd. Deze bedenktijd zou te kort zijn om daadwerkelijk een deskundige in te schakelen, hetgeen een van de voornaamste doelstellingen was van deze bedenktijd. Een verlenging van de bedenktijd zou dan weer zorgen voor een te langdurige onzekerheid voor de verkoper.⁴⁴⁰ Voor de tweede doelstelling, deze van de bescherming tegen impulsieve beslissingen, kan een bedenktijd wel nuttig zijn maar eigenlijk werd hieraan al tegemoet gekomen dankzij het schriftelijkheidsvereiste.⁴⁴¹

Een interessante conclusie van het onderzoeksteam was dat een verplichte notariële interventie bij de totstandkoming van de koopovereenkomst een betere bescherming zou kunnen bieden. Het inschakelen van juridische deskundigheid vóór de totstandkoming van de overeenkomst zou de beste oplossing zijn om de rechten en verplichtingen van partijen te waarborgen.⁴⁴² Na deze evaluatie bleek dat de meeste aanbevelingen van het rapport niet overgenomen werden door de wetgever en er enkel een wijziging zou komen aan artikel 7:3 BW.⁴⁴³ Het schriftelijkheidsvereiste was namelijk positief onthaald en de bedenktijd gaf in de praktijk niet echt aanleiding tot grote problemen.⁴⁴⁴

⁴³⁹ A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 263.

⁴⁴⁰ B. KOHL, "Le droit de repentir dans la vente immobilière – Leçons du droit comparé" in B. CARTUYVELS (ed.), *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Brussel, Larcier, 2015, 540.

⁴⁴¹ A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 264. ; A. KEIRSE, A. STEEGMANS, C. BARENDSE, M. SCHAUB en N. VAN OOSTROM, *Rapportage; Wet koop onroerende zaken; de evaluatie*, Den Haag, WODC, 2009, 79-80. En P. KLIK, *Koop en consumentenkoop*, Deventer, Kluwer, 2011, 143.

⁴⁴² A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 265. ; A. KEIRSE, A. STEEGMANS, C. BARENDSE, M. SCHAUB en N. VAN OOSTROM, *Rapportage; Wet koop onroerende zaken; de evaluatie*, Den Haag, WODC, 2009, 149.

⁴⁴³ E. HONDIUS en G. RIJKEN, *Handboek consumentenrecht*, Zutphen, Uitgeverij Paris, 2015, 154.

⁴⁴⁴ E. HONDIUS en G. RIJKEN, *Handboek consumentenrecht*, Zutphen, Uitgeverij Paris, 2015, 155-156.

VI. 2. Waarborgen in Frankrijk

132. Hieronder wordt kort ingegaan op de keuze die gemaakt werd in Frankrijk om de consument waarborgen te bieden bij een overeenkomst omtrent onroerende goederen, zonder een volledig gedetailleerd overzicht te willen geven. Het is namelijk zo dat de Franse wetgever de techniek van de bedenktijd gecombineerd heeft met talrijke informatieverplichtingen.⁴⁴⁵ Hiermee neemt Frankrijk een soort middenpositie in tussen Nederland en België.

VI. 2. 1. Een 'délai de rétractation' en een 'délai de réflexion'

133. Afhankelijk van het feit of de overeenkomst onmiddellijk de vorm aanneemt van een authentieke akte of eerst werd voorafgegaan door een voorcontract, geldt er een andere terminologie en een verschillend regime in de wetgeving.⁴⁴⁶ In de situatie waar er niet meteen de vorm van een authentieke akte is, kan een niet-professionele verwerfer terugkomen op de reeds gesloten overeenkomst dankzij een '*délai de rétractation*'. Deze geldt voor elk contract met als voorwerp de verwerving of de bouw van een tot bewoning bestemd onroerend goed en duurt tien dagen.⁴⁴⁷ Wanneer er wel onmiddellijk een overeenkomst is in de vorm van een authentieke akte, dit is dus wanneer er geen voorcontract bestaat, is er een '*délai de réflexion*'. Deze geldt ook wanneer de authentieke akte, in het nadeel van de verwerfer, afwijkt van het voorcontract. De termijn bedraagt dan tien dagen vanaf de kennisgeving of de overhandiging van de ontwerpkte. Tijdens deze bedenktijd mag de authentieke akte in geen geval ondertekend worden.⁴⁴⁸

⁴⁴⁵ A. KEIRSE en L. VOET, "Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding", *T. Not* 2012, 25. ; A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 239. ; artikel L271-1 Code de la construction et de l'habitation (hierna CCH)

⁴⁴⁶ B. KOHL, "Le droit de repentir dans la vente immobilière – Leçons du droit comparé" in B. CARTUYVELS (ed.), *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Brussel, Larcier, 2015, 541. ; H. PÉRINET-MARQUET, "L'impact de la loi SRU sur la vente immobilière", *JCP(N)* 2001, 537.

⁴⁴⁷ Artikel L271-1, eerste lid CCH. Het aanvangspunt van deze termijn varieert, zie artikel L271-1, eerste t.e.m. derde lid. ; A. KEIRSE en L. VOET, "Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding", *T. Not* 2012, 26.

⁴⁴⁸ A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 240. ; Artikel L271-1, vijfde lid CCH.

Deze bedenktijd telde oorspronkelijk zeven dagen en werd naar tien dagen gebracht door artikel 210 II van de 'Loi Macron' in 2015.⁴⁴⁹ De verlenging van deze termijn zou ingegeven zijn door de wil om de herroepingstermijn van 14 dagen uit de Franse Code de la consommation te benaderen. Uiteindelijk werd dit niet aanvaard en werd de termijn op tien dagen gebracht als compromis.⁴⁵⁰

De bedenktijd werd door de Franse wetgever gerechtvaardigd door een vermoede psychologische kwetsbaarheid in hoofde van de verwerver van een woning.⁴⁵¹ Toch was hier, net als in Nederland, geen grondig empirisch onderzoek aan voorafgegaan.⁴⁵² Nu deze bedenktijd in 2015 zelfs verlengd werd, kan de vraag gesteld worden of dit geen te verre gaande ingreep is door de wetgever. Er moet namelijk ook rekening gehouden worden met de nadelen van dergelijk herroepingsrecht, zoals onder andere de periode van onzekerheid die dergelijke termijn met zich meebrengt voor de verkoper.

134. Wat betreft het toepassingsgebied kan hier opgemerkt worden dat, net zoals in Nederland, enkel de hoedanigheid van de verwerver relevant is. Deze moet namelijk niet-professioneel zijn. De hoedanigheid van de verkoper is irrelevant.⁴⁵³ Ook is het artikel enkel van toepassing op onroerende goederen die bestemd zijn tot bewoning. Echter volstaat zowel een hoofdzakelijke als secundaire bestemming tot bewoning.⁴⁵⁴

135. Onlangs werd artikel L271-1 CCH, waarin beide termijnen teruggevonden kunnen worden, aangevuld met twee alinea's die duidelijkheid moeten verschaffen over het herroepingsrecht. Er moet namelijk op een duidelijke en begrijpelijke manier informatie gegeven worden over de voorwaarden en modaliteiten

⁴⁴⁹ Artikel 210 II de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité chances économiques, *JORF* 7 août 2015.

⁴⁵⁰ D. BOULANGER, "Des aspects immobiliers de la loi *Macron*", *JCP(N)* 2015, 59.

⁴⁵¹ M. Breille, *JO Sénat* 10 mai 2000, 1533. Tijdens deze zitting haalde M. Breille aan : « *C'est contre sa propre fragilité que nous voulons protéger l'acquéreur. notre objectif est de protéger l'acquéreur non pas contre tel professionnel, mais contre lui-même, tout simplement parce qu'un certain nombre d'engagements, de ce type, qui sont excessivement importants, sont quelquefois pris un peu rapidement. C'est pourquoi ce délai de rétractation me paraît tout à fait indispensable.* » ; H. PÉRINET-MARQUET, "Les difficultés de délimitation du champ d'application des droits de rétractation et de réflexion offerts à l'acquéreur immobilier", *JCP(G)* 2002, 763.

⁴⁵² A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 252.

⁴⁵³ A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 242-243. ; H. PÉRINET-MARQUET, "L'impact de la loi SRU sur la vente immobilière", *JCP(N)* 2001, 539.

⁴⁵⁴ H. PÉRINET-MARQUET, "L'impact de la loi SRU sur la vente immobilière", *JCP(N)* 2001, 538.

van de uitoefening van het recht van *'rétractation'* en *'réflexion'*. Een gebrek aan dergelijke informatie wordt bestraft met een administratieve geldboete.⁴⁵⁵

VI. 2. 2. Informatieverplichtingen

136. Naast deze bedenktijd, bestaan er in Frankrijk ook talrijke precontractuele informatieverplichtingen die van toepassing zijn bij de verkoop van een onroerend goed. Deze zijn terug te vinden in diverse wetten en wetboeken.⁴⁵⁶ Nu weten we echter al door voorgaande uiteenzetting dat een grote hoeveelheid informatie niet *per se* voordelig is voor de consument. Aan de versnippering van de informatie lijkt de Franse wetgever tegemoet te willen komen via een *dossier de diagnostic technique*.⁴⁵⁷ Hierin wordt informatie gebundeld over aan- of afwezigheid van asbest, lood, energiestatistiek van het gebouw, etc. Dit dossier moet dan afgeleverd worden aan de koper van een gebouw onroerend goed op straffe van de onmogelijkheid voor de verkoper om zich te exonereren voor de verantwoordelijkheid van de overeenkomstige verborgen gebreken.⁴⁵⁸ Naast dit dossier zijn er nog tal van andere precontractuele informatieverplichtingen opgelegd, waar de versnippering een feit blijft.⁴⁵⁹

Wat betreft de achterliggende gedachte om informatieverplichtingen in te voeren, kan voor Frankrijk verwezen worden naar de uiteenzetting onder het Belgisch recht. Het is namelijk de minst ingrijpende oplossing voor problemen van informatietekorten, waarmee de wetgever hoopt de informatieasymmetrie weg te werken.⁴⁶⁰

⁴⁵⁵ Article 78 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, *JORF* 24 novembre 2018 dat aan artikel L271-1 CCH een zesde en zevende lid toevoegt.

⁴⁵⁶ A. KEIRSE en L. VOET, "Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding", *T. Not* 2012, 26.

⁴⁵⁷ Artikel L271-4 e.v. CCH.

⁴⁵⁸ A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 247.

⁴⁵⁹ A. KEIRSE en L. VOET, "Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding", *T. Not* 2012, 26.

⁴⁶⁰ Zie onderdeel II.1 'Gebruik van informatie ter bescherming van de consument', randnummer 4 e.v. en A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 252.

VI. 3. Relevantie voor Belgisch recht

137. Zoals eerder vermeld vinden we in het Belgisch recht geen bedenktijd terug in het kader van de verkoop van onroerende goederen. Wel zijn er verschillende precontractuele informatieverplichtingen voorzien die hetzelfde doel beogen als de Nederlandse bedenktijd, namelijk een koper tot een volwaardige toestemming brengen met volle kennis van zaken.⁴⁶¹ Een overzicht van deze verschillende bijzondere informatieverplichtingen werd *supra* uiteengezet.

Echter werden er in 1992⁴⁶² en 1995⁴⁶³ twee gelijkaardige wetsvoorstellen ingediend in het parlement betreffende de koop van onroerende goederen. Het was de bedoeling om partijen slechts gebonden te laten zijn vanaf het moment dat zij hun overeenkomst aan een notaris voorgelegd hadden. Er zou dus sprake zijn van een verplichte notariële begeleiding, in de vorm van een verplicht nazicht, bij de onderhandse koopakte.⁴⁶⁴ Dit naar het voorbeeld van Duitsland waar een verkoop slechts geldig gesloten is wanneer er een tussenkomst is van een notaris. Slechts bij de inschrijving in het register der onroerende goederen vindt daar de eigendomsoverdracht plaats.⁴⁶⁵ Vanaf dergelijk nazicht zou er aan de partijen ook acht dagen bedenktijd toegekend worden.⁴⁶⁶ De vraag is echter of dergelijke bedenktijd nog nodig is wanneer er al een

⁴⁶¹ A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 208.

⁴⁶² Wetsvoorstel betreffende de koop van onroerende goederen, *Parl.St.* Kamer 1992-93, nr. 822/1

⁴⁶³ Wetsvoorstel betreffende de koop van onroerende goederen, *Parl.St.* Kamer 1995-96, nr. 187/1

⁴⁶⁴ A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 238-239. ; Wetsvoorstel betreffende de koop van onroerende goederen, *Parl.St.* Kamer 1992-93, nr. 822/1, 3 bepaalde: "Partijen zouden pas gebonden zijn vanaf het moment dat zij hun overeenkomst aan een notaris hebben voorgelegd, die deze overeenkomst aan een onderzoek onderwerpt en de passende opmerkingen maakt. Voorts kan worden bepaald dat partijen vanaf dat moment over een bedenktijd van acht dagen beschikken, tijdens welke iedere partij de overeenkomst kan opzeggen door de notaris die de overeenkomst heeft onderzocht, een daartoe strekkend deurwaardersexploot te betekenen." ; L. WEYTS, "De koopovereenkomst van onroerend goed in België, geplaatst in een Europees kader", *WPNR* 1995, 124.

⁴⁶⁵ § 873 en § 925 Bürgerliches Gesetzbuch en D. MICHIELS en R. STIERS, "Het wetsvoorstel Milquet" in KONINKLIJKE FEDERATIE VAN BELGISCHE NOTARISSSEN (ed.), *Vastgoedbemiddeling: de inbreng van het notariaat*, Brussel, Bruylant, 1998, 539.

⁴⁶⁶ De verkoper moest zich echter gedurende een jaar onthouden van wederverkoop. Deed hij dit niet dan was hij een schadevergoeding verschuldigd van 20% van de overeengekomen verkoopprijs, tenzij de rechter hem deze wederverkoop had toegestaan wegens gegronde redenen. Zie: Wetsvoorstel betreffende de koop van onroerende goederen, *Parl.St.* Kamer 1992-93, nr. 822/1, 5. En B. KOHL, "Le droit de repentir dans la vente immobilière – Leçons du droit comparé" in B. CARTUYVELS (ed.), *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Brussel, Larcier, 2015, 547.

notariële interventie geweest is.⁴⁶⁷ Geen van de initiatieven heeft geleid tot een wetswijziging aangezien beide zijn vervallen door de ontbinding van de Kamers.⁴⁶⁸

138. Het probleem dat zich stelt met de informatieverplichtingen in België is dat er alsmaar meer bijkomen zonder dat er rekening gehouden wordt met de impact of doeltreffendheid hiervan. Dan rijst de vraag of een gemiddelde koper wel in staat is om alle informatie zelfstandig te verwerken. Zoals we zagen in het vorig hoofdstuk is dit twijfelachtig gebleken onder de conclusies van de *behavioural economics*. Een alternatieve remedie om tegemoet te komen aan het informatietekort zou dan bestaan in het toekennen van een bedenktijd, zoals het geval is in Nederland. Ook zou kunnen geopteerd worden voor een bedenktijd als complimenterende maatregel, zoals in Frankrijk het geval is.⁴⁶⁹

De voordelen van een bedenktijd zijn dat de koper de tijd krijgt om de verkregen informatie te vatten en verwerken en eventueel zelf nog informatie kan inwinnen.⁴⁷⁰ Hij kan dit doen in alle rust, aangezien hij tijdens deze periode niet moet vrezen dat de verkoper het goed ondertussen aan een hogere bieder verkoopt.⁴⁷¹ Er zijn dan ook tal van redenen waardoor de koper zijn zelfbeheersing zou kunnen verliezen bij een koop van een onroerend goed. VAN SOMEREN geeft enkele voorbeelden: *‘Andere kandidaten staan aan de deur te popelen om te tekenen, de rentevoet riskeert omhoog te gaan, de eigenaar vraagt een geschreven verbintenis, de vrees om de zaak kwijt te zijn, om nooit een dergelijk buitenkansje opnieuw te vinden, enz.’*⁴⁷²

De nadelen van een herroepingsrecht zijn echter dat dit kan leiden tot misbruik, dat het de transactie vertraagt en zorgt voor onzekerheid bij de verkoper.⁴⁷³ Ook is er een gebrek aan empirisch onderzoek dat zou aantonen dat het verliezen van de zelfbeheersing door de koper een veralgemeend risico is voor elke vastgoedtransactie, zelfs wanneer het enkel over de residentiële

⁴⁶⁷ L. WEYTS, “De koopovereenkomst van onroerend goed in België, geplaatst in een Europees kader”, *WPNR* 1995, 124.

⁴⁶⁸ A. KEIRSE en L. VOET, “Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!” , *TPR* 2011, 239. Zie ook: B. KOHL en A. RIGOLET, “L’achat ou la vente d’un immeuble par un acteur professionnel, particularités et contraintes” in ASSOCIATION DES LICENCIÉS ET MASTER EN NOTARIAT (ed.), *Le notaire garant de la sécurité juridique. Examen de clauses*, Brussel, Larcier, 2016, 171.

⁴⁶⁹ A. KEIRSE en L. VOET, “Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!” , *TPR* 2011, 258.

⁴⁷⁰ S. VIGNERON-MAGGIO-APRILE, *L’information des consommateurs en droit européen et en droit suisse de la consommation*, Brussel, Bruylant, 2006, 181.

⁴⁷¹ A. KEIRSE en L. VOET, “Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!” , *TPR* 2011, 259.

⁴⁷² P. VAN SOMEREN, *Vastgoedrecht in België*, Brussel, Corporate Copyright, 2010, 136.

⁴⁷³ A. KEIRSE en L. VOET, “Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!” , *TPR* 2011, 260.

sector zou gaan.⁴⁷⁴ Tot slot zou het toekennen van een algemeen herroepingsrecht bij onroerende goederen de verwerver van het onroerend goed het gevoel van verbondenheid en onherroepelijkheid dat aan de ondertekening van de akte verbonden is, kunnen wegnemen. Dit zou hem ertoe kunnen aanzetten regelmatig verbintenissen te ondertekenen onder de geruststelling dat dit mechanisme van toepassing is.⁴⁷⁵

De voordelen van een herroepingsrecht kunnen opwegen tegen de nadelen maar hiervoor zou er een kosten baten analyse noodzakelijk zijn, waarbij rekening gehouden moet worden met de kosten die voortvloeien uit het toekennen van een bedenkt termijn aan rationeel handelende mensen en de baten die voortvloeien uit het ongedaan maken van een irrationele beslissing.⁴⁷⁶ Wanneer er een situatie is van asymmetrische informatie zou een invoering van een herroepingsrecht wel aangewezen kunnen zijn.⁴⁷⁷

139. Uit de vergelijking met de bedenktijd die geboden wordt in Nederland, kan ik niet concluderen dat een bedenktijd in België een betere remedie zou zijn voor de bescherming van de consument dan het opleggen van informatieverplichtingen. Beide remedies zijn gericht op het feit dat de consument aan de hand van de gekregen informatie of tijd zelf een rationele beslissing kan maken.

Het reeds inschakelen van een juridisch deskundige bij de opmaak van de onderhandse akte lijkt mij wel een interessante aanpak. Een deskundige kan de koper doelgericht informeren en zo het risico op een 'information overload' beperken. Het blijkt voor de wetgever en decreetgever moeilijk om te bepalen welke gegevens nu verplicht meegedeeld moeten worden aan de koper. Hierdoor worden er enorm veel verplichtingen gecreëerd, verspreid over diverse wetten en decreten. Deze versnippering van bijzondere informatieverplichtingen maakt het dan ook zeer moeilijk voor particulieren om zonder professionele begeleiding een onderhandse koopakte op te stellen, dit is zowel het geval voor Frankrijk als in België.⁴⁷⁸

⁴⁷⁴ B. KOHL, "Le droit de repentir dans la vente immobilière – Leçons du droit comparé" in B. CARTUYVELS (ed.), *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Brussel, Larcier, 2015, 550.

⁴⁷⁵ B. KOHL, "Le droit de repentir dans la vente immobilière – Leçons du droit comparé" in B. CARTUYVELS (ed.), *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Brussel, Larcier, 2015, 550-551.

⁴⁷⁶ E. TERRY, *Bedenktijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 556.

⁴⁷⁷ E. TERRY, *Bedenktijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 577. Opgemerkt moet wel worden dat dit niet werd onderzocht in de situatie van een verkoop van onroerende goederen maar in het kader van overeenkomsten op afstand gesloten.

⁴⁷⁸ A. KEIRSE en L. VOET, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, 267.

Deze bijstand zou niet enkel kopers ten goede komen maar ook de verkopers aangezien de bijstand van een deskundige de belangen van beide partijen op evenwichtige wijze moet behartigen.⁴⁷⁹

Ook het feit dat zowel Nederland als Frankrijk specifieke bescherming bieden voor de koop van een onroerend goed in een c2c-relatie lijkt mij interessant. Wij hebben niet enkel geen herroepingsrecht voor de koop van onroerende goederen in België maar ook de consumentenbeschermende regels uit Boek VI WER zijn uitgesloten in een overeenkomst tussen twee particulieren. Deze beperking kan in vraag gesteld worden wanneer we de waarborgen uit deze buurlanden bekijken.⁴⁸⁰

⁴⁷⁹ A. KEIRSE en L. VOET, "Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding", *T. Not* 2012, 35-36.

⁴⁸⁰ Zie ook randnummer 43.

VI. 4. Alternatieve beschermingsmogelijkheden voor de koop van onroerend goed

140. Aangezien het herroepingsrecht ook geen ideale beschermingsmogelijkheid blijkt te zijn voor consumenten bij de koop van een onroerend goed, kunnen enkele alternatieve beschermingsmogelijkheden bekeken worden. De noodzaak tot bescherming dringt zich op door het feit dat er vandaag enkele misvattingen bestaan bij koper en verkoper over de totstandkoming van een koop. Dit is echter niet enkel het geval in een koop-verkoop tussen een onderneming en een consument maar zeker ook in het geval dat er twee particulieren optreden. Deze alternatieven zijn dus zeker (en vooral) ook interessant in een c2c-relatie.

Enmaal er een akkoord is over prijs en voorwerp, de essentiële bestanddelen, is er naar Belgisch recht een koop.⁴⁸¹ Naar huidig recht is een koop dus nog steeds consensueel. De misvatting bij particuliere kopers en/of verkopers zit hem in het feit dat zij denken dat de verkoop van een onroerend goed pas definitief gesloten is wanneer er een onderhandse overeenkomst wordt getekend.⁴⁸² Bij sommigen is de misvatting nog groter, zij denken dat niet de onderhandse, maar wel de authentieke overeenkomst de koop pas definitief maakt. Het feit dat een koop al vaststaat bij het samenvallen van de wil van beide partijen over prijs en voorwerp, staat echter haaks op de complexe en verspreide regelgeving die nageleefd moet worden bij een koop. Eigenlijk is het vaak de bedoeling van partijen om pas te kopen en verkopen nadat de notaris de nodige opzoeken gedaan heeft.⁴⁸³ Voor deze ongewenste situatie worden in de rechtsleer enkele oplossingen voorgesteld.

VI. 4. 1. De onderhandse akte als voorcontract

141. Een eerste oplossing is om de functie van een onderhandse verkoopovereenkomst te herzien: het wordt een overeenkomst waarbij de partijen zich ertoe verbinden een notariële akte van verkoop te

⁴⁸¹ J. CALLEBAUT, "Substantiële voorwaarden bij het bod tot aankoop van onroerend goed: *quo vadis?*", *TBBR* 2013, 394-395.

⁴⁸² J. CALLEBAUT, "Substantiële voorwaarden bij het bod tot aankoop van onroerend goed: *quo vadis?*", *TBBR* 2013, 395.

⁴⁸³ H. DE DECKER, "De 'subjectieve' plechtige rechtshandeling: onbekend maakt onbemind?" in J. BAEL, H. BOCKEN, S. DEVOS, C. ENGELS, P. VANDENBERGHE en A. WYLLEMAN (eds.), *Liber Amicorum Christian De Wulf*, Brugge, die Keure, 2003, 446-447.

ondertekenen, nadat alle noodzakelijke formaliteiten vervuld zijn.⁴⁸⁴ Dit kan ook een ‘voorcontract’ genoemd worden. Er kan dan door middel van het invoegen van een clause afgeweken worden van het gemeen recht. Hierbij stipuleren de partijen dat zij van de koopovereenkomst een plechtig contract maken en dat de ondertekening van dit voorcontract nog geen koop tot stand brengt.⁴⁸⁵

VI. 4. 2. Opwaardering van de rol van professionele begeleiding in de precontractuele fase

142. Verder lijkt een opwaardering van de precontractuele fase van een overeenkomst aan te raden aangezien de koop vaak tot stand komt doordat een summier aanbod met enkel vermelding van zaak en prijs aanvaard wordt, terwijl er in werkelijkheid veel meer bij komt kijken dan een akkoord over enkel deze twee bestanddelen.⁴⁸⁶ Er bestaat al een ingeburgerde praktijk om na de aanvaarding van het aanbod nog een onderhandse koopovereenkomst op te stellen waar de koop volledig wordt uitgeschreven en eventuele hiaten ingevuld worden.⁴⁸⁷ Toch mag deze praktijk niet overschat worden. De koop (die al plaatsvindt bij de aanvaarding van het aanbod) blijft namelijk bindend en als de partijen het niet eens worden over de verdere uitwerking van deze koop, zal dit ingevuld worden door het gemene recht. Vaak was dit niet wat partijen voor ogen hadden.⁴⁸⁸ Ook zou een eigendomsvoorbehoud, wat eigenlijk de bedoeling is bij deze praktijk, al in het aanbod vermeld moeten worden en niet slechts bij een latere opmaak van een onderhandse overeenkomst. De eigendom is namelijk al overgegaan bij de eerste wilsovereenstemming en een later beding van eigendomsvoorbehoud impliceert strikt gezien een tweede maal een eigendomsoverdracht.⁴⁸⁹

⁴⁸⁴ S. VAN DEN HOVEN D’ERTSENYCK, “Problèmes actuels dans les dossiers de vente – Solutions pragmatiques et propositions *de lege ferenda*” in B. CARTUYVELS (ed.), *La vente immobilière, aujourd’hui et demain*, Brussel, Larcier, 2015, 158.

⁴⁸⁵ S. VAN DEN HOVEN D’ERTSENYCK, “Problèmes actuels dans les dossiers de vente – Solutions pragmatiques et propositions *de lege ferenda*” in B. CARTUYVELS (ed.), *La vente immobilière, aujourd’hui et demain*, Brussel, Larcier, 2015, 171.

⁴⁸⁶ F. VAN DE VELDE, “Het aanbod tot het sluiten van een koopovereenkomst met betrekking tot een onroerend goed: een pleidooi voor het opwaarderen van de precontractuele fase”, *RW* 2017, 523.

⁴⁸⁷ F. VAN DE VELDE, “Het aanbod tot het sluiten van een koopovereenkomst met betrekking tot een onroerend goed: een pleidooi voor het opwaarderen van de precontractuele fase”, *RW* 2017, 529.

⁴⁸⁸ F. VAN DE VELDE, “Het aanbod tot het sluiten van een koopovereenkomst met betrekking tot een onroerend goed: een pleidooi voor het opwaarderen van de precontractuele fase”, *RW* 2017, 530.

⁴⁸⁹ F. VAN DE VELDE, “Het aanbod tot het sluiten van een koopovereenkomst met betrekking tot een onroerend goed: een pleidooi voor het opwaarderen van de precontractuele fase”, *RW* 2017, 531.

143. Ook moet volgens sommigen een grotere rol weggelegd worden voor de begeleiders van partijen in de precontractuele fase, net zoals ook uit de conclusies van het onderzoeksteam uit Nederland betreffende de Wet koop onroerende zaken bleek. Deze begeleiders kunnen de partijen wijzen op de mogelijke risico's die verbonden zijn aan het ondoordacht aanvaarden of uitbrengen van een bod. Hiervoor kan weer verwezen worden naar het wetsvoorstel van 1992, dat ook al melding maakte van een verplichte notariële controle.⁴⁹⁰ Hierdoor kunnen frequent voorkomende fouten bij onderhandse overeenkomsten vermeden worden dankzij de tussenkomst van de notaris bij de onderhandse akte. Deze fouten kunnen namelijk achteraf bij de notariële akte niet meer hersteld worden.⁴⁹¹ Dit wetsvoorstel kwam er uiteindelijk niet door maar ik stel mij toch de vraag of deze niet van onder het stof gehaald moet worden en opnieuw een bespreking verdient.

Toch werd in de rechtsleer kritiek gegeven op deze verplichte notariële controle als geldigheidsvoorwaarde voor de onderhandse overeenkomst. Wat zou de partijen dan nog beletten om het meteen al in een authentieke akte te laten opnemen?⁴⁹² De bescherming van de consument zou er niet automatisch door verbeterd worden en zou ook afbreuk doen aan de efficiëntie in het notariaat.⁴⁹³

VI. 4. 3. Van consensuele overeenkomst naar plechtig contract

144. Tot slot baseren sommige auteurs zich vooral op het belang van het schriftelijkheidsvereiste. Volgens KOHL zou een koop slechts tot stand mogen komen wanneer de onderhandse akte in schriftelijke vorm werd opgemaakt.

VAN DE VELDE gaat nog verder en stelt voor om van de koop van een onroerend goed een plechtig contract te maken, dat slechts tot stand komt bij het verlijden van de authentieke akte. Dit zou de uiting vormen van een realistische visie op de koop-verkoop van onroerende goederen, namelijk dat dit complexe en

⁴⁹⁰ Wetsvoorstel betreffende de koop van onroerende goederen, *Parl.St.* Kamer 1992-93, nr. 822/1, 3.

⁴⁹¹ L. WEYTS, "De koopovereenkomst van onroerend goed in België, geplaatst in een Europees kader", *WPNR* 1995, 125.

⁴⁹² D. MICHIELS en R. STIERS, "Het wetsvoorstel Milquet" in KONINKLIJKE FEDERATIE VAN BELGISCHE NOTARISSSEN (ed.), *Vastgoedbemiddeling: de inbreng van het notariaat*, Brussel, Bruylant, 1998, 547.

⁴⁹³ D. MICHIELS en R. STIERS, "Het wetsvoorstel Milquet" in KONINKLIJKE FEDERATIE VAN BELGISCHE NOTARISSSEN (ed.), *Vastgoedbemiddeling: de inbreng van het notariaat*, Brussel, Bruylant, 1998, 548.

financieel belangrijke overeenkomsten zijn.⁴⁹⁴ De totstandkoming van de koop vanaf het bestaan van een geschrift en niet van zodra de wilsovereenstemmingen samentreffen, betreft echter een andere discussie, namelijk deze of een koop van onroerend goed vandaag de dag nog een consensuele overeenkomst is, gelet op de vele precontractuele informatieverplichtingen die vervuld moeten worden, soms op straffe van nietigheid.

De vraag of de koop van een onroerend goed vandaag de dag nog wel een consensuele overeenkomst is, of moet zijn, is een discussie die niet tot het opzet van deze masterproef behoort. Toch is het interessant deze te vermelden in het kader van de bescherming van een consument bij de koop van een onroerend goed. Wanneer er zich namelijk een evolutie zou voordoen van de koop als consensuele overeenkomst naar een plechtig contract, zou er zeker een opwaardering zijn van de professionele begeleiding. Hier zou de deskundige de partijen kunnen begeleiden bij het opstellen van hun overeenkomst.

⁴⁹⁴ F. VAN DE VELDE, "Het aanbod tot het sluiten van een koopovereenkomst met betrekking tot een onroerend goed: een pleidooi voor het opwaarderen van de precontractuele fase", *RW* 2017, 535.

VI. 5. Conclusie

145. Partijen zijn zich niet altijd bewust van het tijdstip van de totstandkoming van een koop en welke gevolgen dit met zich meebrengt onmiddellijk na de totstandkoming. Hiervoor werd eerst het herroepingsrecht als remedie bekeken. Deze is namelijk terug te vinden in Nederland en Frankrijk. In beide landen werd geopperd dat een herroepingsrecht zou helpen om overhaaste beslissingen tegen te gaan. Dit is echter niet gesteund op empirische onderzoeken, iets wat nochtans aangewezen is volgens de conclusies uit de *behavioural economics*. In Nederland bleek uit een evaluatie zelfs dat deze bedenktijd zijn doelstelling niet vervulde.

Ook zal een herroepingsrecht niet altijd de daadwerkelijke bedoeling van een partij weerspiegelen. Vaak is het namelijk zo dat partijen wel degelijk een overeenkomst willen, en de overeenkomst dus niet willen herroepen, maar dat zij na de totstandkoming nog allerlei zaken willen en moeten regelen. Wanneer hier dan twistpunten over ontstaan, blijkt een remediëring aan de hand van het gemeen recht niet de gewenste oplossing te bieden.

146. Het verplicht inschakelen van deskundigen in de precontractuele fase zou de partijen daarentegen veel duidelijkheid verschaffen over hun rechtspositie. Onder het motto 'beter voorkomen dan genezen' zouden mogelijke twistpunten al besproken kunnen worden nog voor de partijen gebonden zijn.

147. Tot slot bieden zowel Nederland als Frankrijk waarborgen in een c2c-relatie waar de Belgische consumentenbeschermende regels uit Boek VI WER deze situatie geheel uitsluiten. Volgens mij moeten ook bij ons de bijzondere aard van de onroerend goed transactie en het financiële gewicht van zo een koop de bovenhand krijgen en niet de hoedanigheid van de wederpartij. Dit strekt zich uit tot het toepassen van de alternatieve beschermingsmogelijkheden niet enkel op de consument in zijn verhouding met een onderneming maar ook op situaties waar twee particulieren met elkaar contracteren.

VII. Besluit

148. Noch precontractuele informatieverplichtingen, noch het invoeren van een herroepingsrecht bieden een adequate bescherming aan de consument. Het belang van professionele bijstand, reeds in de precontractuele fase, nog vóór de partijen gebonden zijn, komt daarentegen duidelijk naar voren als een mogelijk middel van bescherming. Wanneer partijen bij een deskundige terechtkomen voor de koop van een onroerend goed, is het belangrijk dat deze niet enkel de bijzondere informatieverplichtingen nagaat (zoals onder meer het bodemattest, het EPC, etc.), maar ook grondig het toepassingsgebied van Boek VI WER controleert en de correcte toepassing van deze regels in de overeenkomst nagaat.

149. In de situatie van een gemene koop-verkoop van een onroerend goed blijkt dat partijen vaak ondoordacht tewerk gaan en de bestaande informatieverplichtingen niet ten volle kennen en naleven. Hierdoor proberen zij achteraf de hiaten in te vullen, hetgeen niet altijd mogelijk is. Dit gebrek aan bekendheid van de regelgeving in het gemeen recht doet twifelen of partijen in een onderneming-consument verhouding wél kennis hebben van de bijzondere consumentenbeschermende regels uit Boek VI WER.

Met deze uiteenzetting werd minstens de aandacht gevestigd op het belang om de toepassing van de consumentenbeschermende regels uit Boek VI WER na te gaan, gelet op verschillende, vrij zwaarwichtige sancties die hier bestaan. Dit is onder meer zo voor onrechtmatige bedingen, die de nietigheid tot gevolg hebben en voor een overeenkomst gesloten ingevolge oneerlijke handelspraktijken, die tot een teruggave van het betaalde bedrag zonder teruggave van het product kan leiden.

150. Verder kan geconcludeerd worden dat hoewel informatieverplichtingen verschillende functies vervullen en ook de minst ingrijpende vorm van wetgevingstechniek zijn, deze toch niet overschat mogen worden. De inzichten uit de *behavioural economics* leren dat consumenten niet het meest gebaat zijn bij een overvloed aan informatie aangezien zij dit niet allemaal kunnen opnemen, verwerken en vervolgens aan de hand van deze informatie tot een rationele weloverwogen beslissing kunnen komen. Als algemene conclusie kan gelden dat door beleidsmakers meer aandacht besteed moet worden aan een interdisciplinaire aanpak, waar niet enkel een juridische invalshoek gebruikt wordt, maar waar door het uitvoeren van empirische studies naar de impact van regelgeving, de realiteit dichter benaderd wordt.

VIII. Bibliografie

Wetgeving

Europees:

Bindend

Richtl. Raad 93/13/EEG, 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten, *Pb.L.* 21 april 1993, afl. 95, 29.

Richtl. EP en Raad 1999/44/EG, 25 mei 1999 betreffende bepaalde aspecten van de verkoop van en de garanties voor consumptiegoederen, *Pb.L.* 7 juli 1999, afl. 171, 12.

Richtl. EP en Raad 2005/29/EG, 11 mei 2005 betreffende oneerlijke handelspraktijken van ondernemingen jegens consumenten op de interne markt en tot wijziging van Richtlijn 84/450/EEG van de Raad, Richtlijnen 97/7/EG, 98/27/EG en 2002/65/EG van het Europees Parlement en de Raad en van Verordening (EG) nr. 2006/2004 van het Europees Parlement en de Raad, *Pb.L.* 11 juni 2005, afl. 149, 22.

Richtl. EP en Raad 2011/83/EU, 25 oktober 2011 betreffende consumentenrechten, tot wijziging van Richtlijn 93/13/EEG van de Raad en van Richtlijn 1999/44/EG van het Europees Parlement en de Raad en tot intrekking van Richtlijn 85/577/EEG en van Richtlijn 97/7/EG van het Europees Parlement en de Raad, *Pb.L.* 22 november 2011, afl. 304, 64.

Niet-bindend

“Eerste programma van de Europese Economische Gemeenschap voor een beleid inzake bescherming en voorlichting van de consument”, *Pb. C.*, 25 april 1975, afl. 92, 2-16.

Voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad betreffende consumentenrechten van 8 oktober 2008, COM(2008)614.

Report on the Fitness Check, SWD(2017)209.

Evaluation of the Consumer Rights Directive, SWD(2017)169.

Voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad tot wijziging van Richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993, Richtlijn 98/6/EG van het Europees Parlement en de Raad, Richtlijn 2005/29/EG van het Europees Parlement en de Raad en Richtlijn 2011/83/EU van het Europees Parlement en de Raad

wat betreft betere handhaving en modernisering van de regels voor consumentenbescherming in de EU van 11 april 2018, COM(2018)185.

België

Bindende wetgeving

Wet van 14 juli 1971 betreffende de handelspraktijken, *BS* 30 juli 1971.

Wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument, *BS* 29 augustus 1991.

Wet van 7 december 1998 tot wijziging van de wet van 14 juli 1991 op de handelspraktijken en de voorlichting en de bescherming van de consument, *BS* 23 december 1998.

Wet van 10 december 2009 betreffende de betalingsdiensten, *BS* 15 januari 2010.

Wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming, *BS* 12 april 2010.

Wetboek van economisch recht 28 februari 2013, *BS* 29 maart 2013.

Wet van 21 december 2013 houdende invoeging van Boek VI 'Marktpraktijken en consumentenbescherming' in het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van definities eigen aan boek VI, en van de rechtshandhavingsbepalingen eigen aan boek VI, in de boeken I en XV van het wetboek economisch recht, *BS* 30 december 2013.

Wet van 21 december 2013 betreffende diverse bepalingen inzake de financiering voor kleine en middelgrote ondernemingen, *BS* 31 december 2013.

Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, *BS* 30 april 2014.

Wet van 19 april 2014 houdende invoeging van Boek VII "Betalings- en kredietdiensten" in het Wetboek van economisch recht, houdende invoeging van de definities eigen aan Boek VII en van de straffen voor de inbreuken op Boek VII, in de boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht en houdende diverse andere bepalingen, *BS* 28 mei 2014.

Wet van 15 mei 2014 houdende invoeging van Boek XIV "Marktpraktijken en consumentenbescherming betreffende de beoefenaars van een vrij beroep" in het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van de definities eigen aan Boek XIV en van de rechtshandhavingsbepalingen eigen aan Boek XIV, in de boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht, *BS* 30 mei 2014.

Wet van 15 april 2018 houdende hervorming van het ondernemingsrecht, *BS* 27 april 2018.

Decr. 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, *BS* 14 november 2003.

Decr. 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, *BS* 20 januari 2008.

Decr. 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende energiebeleid, *BS* 7 juli 2009.

Decr. 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, *BS* 17 oktober 2013, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, *BS* 15 april 2014.

KB 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, *BS* 7 februari 2001.

B.VI.Reg. 1 juni 1995 houdende de algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, *BS* 31 juli 1995.

B.VI.Reg. 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, *BS* 22 april 2008.

B.VI.Reg. 15 mei 2009 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, *BS* 20 augustus 2009.

B.VI.Reg. 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid, *BS* 8 december 2010.

B.VI.Reg. 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, *BS* 27 oktober 2014.

Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties 10 maart 1981, *BS* 29 april 1981, bindend verklaard door het KB van 10 maart 1981, *BS* 29 april 1981.

Parlementaire voorbereiding

Wetsontwerp tot wijziging van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument, *Parl.St.* Kamer 1997-1998, nr. 1565/1.

Wetsontwerp tot wijziging van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument, *Parl.St.* Kamer 2007, nr. 2983/001.

MvT bij het wetsontwerp betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming, *Parl.St.* Kamer 2009-10, nr. 52-2340/001.

Wetsontwerp 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

rechtshandhabingsbepalingen eigen aan Boek VI, in de boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht, *Parl.St.* Kamer 2012-13, nr. 3018/001.

Wetsontwerp houdende invoeging van titel 1 'Algemene definities' in Boek I 'Definities' van het Wetboek van economisch recht, *Parl.St.* Kamer 2012-2013, nr. 2836/001.

Wetsontwerp houdende hervorming van het ondernemingsrecht, *Parl.St.* Kamer 2017-2018, nr. 2828/001.

Amendementen van 12 februari 2019 bij het wetsvoorstel tot wijziging van het Wetboek van economisch recht wat het misbruik van een aanmerkelijke machtspositie betreft, *Parl.St.* Kamer 2018-2019, nr. 54-1451/003.

Verslag van 7 maart 2019 over het wetsvoorstel van het Wetboek van economisch recht wat het misbruik van een aanmerkelijke machtspositie betreft, *Parl.St.* Kamer 2018-2019, nr. 54-1451/005.

Wetsvoorstel van 10 januari 2018 tot wijziging van het Wetboek van economisch recht, teneinde bij de handelsbetrekkingen tussen ondernemingen de kmo's en de kleine producenten beter te beschermen, alsook bepaalde oneerlijke handelspraktijken en bepaalde misbruiken inzake economische afhankelijkheid krachtdadiger tegen te gaan, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2885/001.

Wetsvoorstel van 14 maart 2019 tot wijziging van het Wetboek van economisch recht wat het misbruik van een aanmerkelijke machtspositie betreft, *Parl.St.* Kamer 2018-2019, nr. 1451/008.

Wetsontwerp van 21 maart 2019 tot wijziging van het Wetboek van economisch recht wat het misbruik van een aanmerkelijke machtspositie betreft, *Parl.St.* Kamer 2018-2019, nr. 1451/010.

Nederland

Wet van 5 juni 2003 tot 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), *Staatsblad* 19 juni 2003.

Besluit van 25 juni 2003 houdende vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet van 5 juni 2003, 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) (Stb. 2003, 238), *Staatsblad* 3 juli 2003.

Frankrijk

Artikel L271-1 Code de la construction et de l'habitation

Artikel L271-4 e.v. Code de la construction et de l'habitation

M. Breille, *JO Sénat* 10 mai 2000, 1533.

Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité chances économiques, *JORF* 7 août 2015.

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, *JORF* 24 novembre 2018.

Zwitserland

Artikel 5a Constitution fédérale de la Confédération suisse

Artikel 43a Constitution fédérale de la Confédération suisse

Artikel 97 Constitution fédérale de la Confédération suisse

Artikel 2 Code civil suisse

La loi fédérale du 19 décembre 1989 contre la concurrence déloyale.

La loi fédérale du 5 octobre 1990 sur l'information des consommatrices et des consommateurs.

La loi fédérale du 18 juin 1993 sur les voyages à forfait

La loi fédérale du 20 juin 2014 sur les denrées alimentaires et les objets usuels

L'ordonnance du 11 décembre 1978 sur l'indication des prix.

Duitsland

§ 873 Bürgerliches Gesetzbuch

§ 925 Bürgerliches Gesetzbuch

Rechtspraak

Europees

HvJ C-240/98, *Océano Grupo Editorial SA/Rocío Murciano Quintero*, 2000.

HvJ C-59/12, *BKK Mobil Oil Körperschaft des öffentlichen Rechts/Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs eV.*, 2003.

HvJ C-464/01, *Johann Gruber/Bay Wa AG*, 2005.

HvJ C-26/13, *Árpád Kásler en Hajnalka Káslerné Rábai/OTP Jelzálogbank Zrt*, 2014.

HvJ C-143/13, *Matei/SC Volksbank România SA*, 2015

HvJ C-110/14, *Costea/SC Volksbank România SA*, 2015.

Belgisch

GwH 6 april 2011, *RW* 2011, 903-905.

GwH 15 december 2011, nr. 192/2011.

GwH 9 juli 2013, nr. 99/2013.

Antwerpen 3 april 2017, *RW* 2017, 741-743.

Rechtsleer

Boeken

BAEL, J., “De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en bescherming van de consument op de verkoop van onroerende goederen: het nieuwe boek VI van het Wetboek van economisch recht.” in BAEL, J. (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel XXV*, Brugge, die Keure, 2014, 137-256.

BOCHON, A. en NINANE, Y., “Actualités en matière de contrats de consommation” in PUTTEMANS, A. (ed.), *Le droit de la consommation dans le nouveau code de droit économique*, Brussel, Larcier, 2014, 69-116.

BRULOOT, D. en STEENNOT, R., “Handelspraktijken en marktpraktijken: van consumenten- tot mededingingsbescherming” in CLAEYS, I., STEENNOT, R. en TISON, M. (eds.), *Postuniversitaire Cyclus Willy Delva, XXXVII, Economisch recht: ondernemingen, concurrenten en consumenten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 309-365.

BRULOOT, D., GOENS, D., BOGAERT, F. en STEENNOT, R., *Wet Marktpraktijken*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 226 p.

DAMBRE, M., *Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 596 p.

DE BOECK, A., “De nieuwe bepalingen in de Wet Handelspraktijken en hun relevantie voor de contractuele relatie en de algemene contractvoorwaarden in het bijzonder” in DE BOECK, A. en MONTANGIE, Y. (eds.), *De nieuwe bepalingen in de Handelspraktijkenwet*, Brugge, Vanden Broele, 2008, 19-42.

DE BOECK, A., “Rules on informing consumers” in STRAETMANS G. en STUYCK, J. (eds.), *Commercial practices*, Brussel, Larcier, 2014, 13-26.

DE DECKER, H., “De ‘subjectieve’ plechtige rechtshandeling: onbekend maakt onbemind?” in BAEL, J., BOCKEN, H., DEVOS, S., ENGELS, C., VANDENBERGHE, P. en WYLLEMAN, A. (eds.), *Liber Amicorum Christian De Wulf*, Brugge, die Keure, 2003, 439-448.

DE DUVE, E. en JACQUEMIN, H., “L’information précontractuelle et contractuelle des consommateurs” in VERDURE, C. (ed.), *Contrats et protection des consommateurs*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2016, 9-46.

DE PATOUL, F., “Les contrats conclus avec les consommateurs. Le point après la loi du 6 avril 2010” in DE BROUWER, L. (ed.), *Les pratiques du marché. Une loi pour le consommateur, le concurrent et le juge*, Brussel, Larcier, 2011, 47-69.

DE POURCQ, S., *Oneerlijke handelspraktijken en bedingen in contracten tussen ondernemingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 777 p.

DEMUYNCK, I., *De inhoudelijke controle van onrechtmatige bedingen*, onuitg. doctoraatsthesis Rechten UGent, 1999-2000, 856 p.

DU PERRON, C. en HART, F., *De geïnformeerde consument. Is informatieverstrekking een effectief middel om consumenten afgewogen financiële beslissingen te laten nemen?*, Deventer, Kluwer, 2006, 204 p.

ERNEUX, P.-Y., "La protection des consommateurs dans les ventes immobilières : questions d'actualité" in KOHL, B. (ed.), *La vente immobilière. Aspects civils, administratifs et fiscaux*, Liège, Anthemis, 2010, 275-350.

FORNAGE, A., *La mise en œuvre des droits du consommateur contractant*, Bern, Stämpfli, 2011, 704 p.

GIGER, H., *Increasing flood of legislation in a changing environment*, Bern, Stämpfli, 2016, 136 p.

HEEB, C., VERHOEVEN, D. en WILLAERT, E., "Foutieve of onvolledige informatie" in HEEB, C., CASTELEIN, C., DE NEEF, G., DE STAERCKE, J. en SCHOUPS, M. (eds.), *Checklist bij koop-verkoop van onroerend goed*, Brussel, Larcier, 2018, 37-52.

HEIRMAN, G., "De algemene informatieverplichting t.a.v. consumenten in het Wetboek van economisch recht (art. VI.2 WER)" in STRAETMANS, G. en STEENNOT, R. (eds.), *Wetboek van economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 57-95.

HONDIUS, E. en RIJKEN, G., *Handboek consumentenrecht*, Zutphen, Uitgeverij Paris, 2015, 640 p.

JACQUEMIN, H., "Les pratiques déloyales à l'égard des consommateurs ou des entreprises" in DE BROUWER, L. (ed.), *Les pratiques du marché. Une loi pour le consommateur, le concurrent et le juge*, Brussel, Larcier, 2011, 71-121.

JACQUEMIN, H., *Le formalisme contractuel. Mécanisme de protection de la partie faible*, Brussel, Larcier, 2010, 583 p.

JORIS, A. en RENARD, J., "L'immobilier et la consommation: deux mondes à part?" in KOHL, B. (ed.), *Droit de la construction*, Liège, Anthemis, 2010, 81-120.

KEIRSE, A., STEEGMANS, A., BARENDSE, C., SCHAUB, M. en VAN OOSTROM, N., *Rapportage; Wet koop onroerende zaken; de evaluatie*, Den Haag, WODC, 2009, 312 p.

- KLIK, P., *Koop en consumentenkoop*, Deventer, Kluwer, 2011, 278 p.
- KOHL, B. en RIGOLET, A., “L’achat ou la vente d’un immeuble par un acteur professionnel, particularités et contraintes” in ASSOCIATION DES LICENCIÉS ET MASTER EN NOTARIAT (ed.), *Le notaire garant de la sécurité juridique. Examen de clauses*, Brussel, Larcier, 2016, 151-195.
- KOHL, B., “Le droit de repentir dans la vente immobilière – Leçons du droit comparé” in CARTUYVELS, B. (ed.), *La vente immobilière, aujourd’hui et demain*, Brussel, Larcier, 2015, 529-555.
- LOOS, M., “Le délai de rétractation en droit néerlandais” in TERRY, E. (ed.), *Le droit de rétractation. Une analyse de droit comparé. Droits européen, allemand, français, néerlandais et belge*, Brussel, Larcier, 35-62.
- MARCHAND, S., *Le droit suisse à l’épreuve du droit européen*, Schulthess Verlag, Zürich, 339 p.
- MEEUSEN, J., STRAETMANS, G. en VAN DEN BOSSCHE, A-M., *Het EG-consumentenacquis: nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 156 p.
- MICHIELS, D. en STIERS, R., “Het wetsvoorstel Milquet” in KONINKLIJKE FEDERATIE VAN BELGISCHE NOTARISSSEN (ed.), *Vastgoedbemiddeling: de inbreng van het notariaat*, Brussel, Bruylant, 1998, 537-553.
- OESCH, M., “Constitutional Law” in HÜRLIMANN, D. en THOMMEN, M. (eds.), *Introduction to Swiss law*, Zürich, Carl Grossman Verlag, 2018, 137-162.
- RAMSAY, I., *Consumer Law and Policy: Text and Materials on Regulating Consumer Markets*, Oxford Portland Or, Hart, 2007, 788 p.
- STEENNOT, R., WERBROUCK, J. en VAN DER BRUGGEN, R., “Het nieuwe ondernemingsbegrip in het economisch recht” in *Het nieuwe ondernemingsrecht. Verslagboek van de XLIVe PUC Willy Delva 2017-18*, Mechelen, Kluwer, 2019, (te verschijnen).
- STRAETMANS, G., “Het ondernemingsbegrip in het mededingingsrecht (kartelrecht) en in de wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming” in CLAEYS, I., STEENNOT, R. en TISON, M. (eds.), *Postuniversitaire Cyclus Willy Delva, XXXVII, Economisch recht: ondernemingen, concurrenten en consumenten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 261-307.
- STRAETMANS, G., “Onderneming, vrij beroep en consument” in STRAETMANS, G. en STEENNOT, R. (eds.), *Wetboek van economisch recht en de bescherming van de consument*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 1-55.

STRAETMANS, G., *Consument en markt : onderzoek naar de rechtspositie van de consument op de Europese interne markt. Met de financiële sector als toetssteen*, Deurne, Kluwer, 1998, 637 p.

STUYCK, J., “Les nouvelles définitions de la loi du 6 avril 2010 sur les pratiques du marché et la protection du consommateur et leurs conséquences” in JACQUEMIN, H. (ed.), *La protection du consommateur après les lois du 6 avril 2010*, Limal, Anthemis, 2010, 17-31.

TERRYN, E., “Misleidende en vergelijkende praktijken na de omzetting van de richtlijn oneerlijke handelspraktijken” in TERRYN, E., STRAETMANS, G. en STUYCK, J. (eds.), *De wet handelspraktijken anno 2008*, Mechelen, Kluwer, 2008, 51-86.

TERRYN, E., *Bedenktijden in het consumentenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 686 p.

TERRYN, E., GODDAER, J. en VANNEROM, J., “Invloed van het Europese recht op het consumenten(contracten)recht” in TERRYN, E., SAMOY en V. SAGAERT, V. (eds.), *Invloed van het Europese recht op het Belgische privaatrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 467-558.

THOMMEN, M. “Swiss Legal System” in HÜRLIMANN, D. en THOMMEN, M. (eds.), *Introduction to Swiss law*, Zürich, Carl Grossman Verlag, 2018, 2-39.

VAN BAEVEGHEM, B en BOGAERT F., “Contractuele aspecten van de wet marktpraktijken” in CLAEYS, I., STEENNOT, R. en TISON, M. (eds.), *Postuniversitaire Cyclus Willy Delva, XXXVII, Economisch recht: ondernemingen, concurrenten en consumenten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 1-53.

VAN DEN HOVEN D’ERTSENYCK, S., “Problèmes actuels dans les dossiers de vente – Solutions pragmatiques et propositions *de lege ferenda*” in CARTUYVELS, B. (ed.), *La vente immobilière, aujourd’hui et demain*, Brussel, Larcier, 2015, 155-180.

VAN SOMEREN, P., *Vastgoedrecht in België*, Brussel, Corporate Copyright, 2010, 752 p.

VANDENDRIESSCHE, G., “Marktpraktijken en consumentenbescherming in boek VI van het Wetboek van economisch recht” in TALLON, A. (ed.), *Le nouveau code de droit économique/Het nieuwe wetboek van economisch recht*, Brussel, Larcier, 2014, 163-215.

VERHEIJ, A.J., KRANS, H.B., GEERTS, P.G.F.A. en STEENNOT, R., *Oneerlijke handelspraktijken: praktijkervaringen in België met de sanctie van artikel 41 WMPC*, Groningen, Rijksuniversiteit Groningen – Faculteit Rechtsgeleerdheid, 2011, 99 p.

VIGNERON-MAGGIO-APRILE, S., *L'information des consommateurs en droit européen et en droit suisse de la consommation*, Brussel, Bruylant, 2006, 531 p.

Tijdschriften

BAECK, J. en VAN EESSEL, V., "De Wet Hervorming Ondernemingsrecht: het einde van het handelsrecht en de triomf van ondernemingsrecht", *RW* 2018, 1403-1419.

BAES, T., "Boek VI WER – Marktpraktijken en consumentenbescherming: streven naar een maximaal behoud van de WMPC", *TBH* 2014, 757-800.

BALLESTER, B. en DESOMER, M., "De nieuwe Richtlijn in het kort", *DCCR* 2011, 243-250.

BEALES, H., CRASWELL, R. en SALOP, S.C., "The efficient regulation of consumer information", *Journal of Law & Economics* 1981, 491-539.

BOULANGER, D., "Des aspects immobiliers de la loi *Macron*", *JCP(N)* 2015, 55-62.

CALLEBAUT, J., "Het Wetboek van economisch recht en de onderhandse verkoopakte van onroerend goed", *T. Not* 2014, 620-626.

CALLEBAUT, J., "Marktpraktijken, consumentenbescherming en Woningbouwwet: enkele aandachtspunten toegelicht", *Not Fisc. M.* 2017, 230-262.

CALLEBAUT, J., "Substantiële voorwaarden bij het bod tot aankoop van onroerend goed: *quo vadis?*", *TBBR* 2013, 393-397.

CASTELEIN, C., "Onevenwichtige bedingen in vastgoedcontracten", *Notamus* 2011, 9-11.

DE BOECK, A., "General information obligations in Belgian (and French) law of obligations versus article 2 of book VI on "market practices and consumer protection" in the Belgian Economic Law Code", *European Journal of Consumer Law* 2013, 399-413.

DE DECKER, H., "Dossier n° 6345: onevenwichtige bedingen in vastgoedcontracten", *Versl. CSW.* 2010-2011, 229-240.

DELFORGE, C., "Les clauses abusives dans le bail d'immeuble conclu entre une entreprise et un consommateur", *DCCR* 2017, 3-34.

DELFORGE, C., DONNET, C., CRUYSMANS, E., DE PIERPONT, G., VAN ZUYLEN, J., NOËL, M.-P., STROOBANT, P. en NINANE, Y., “La directive 2011/83/UE du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs”, *TBBR* 2013, 174-207.

FELTKAMP, R. en HENDRIKX, G., “De notaris en het Wetboek van Economisch recht”, *Not Fisc. M.* 2016, 142-170.

GOFFAUX, B., “Le devoir général d’information en droit belge de la consommation”, *DCCR* 2013, 253-266.

HONDIUS, E., “The protection of the weak party in a harmonised European contract law: a synthesis”, *JconsP* 2004, 244-251.

HOWELLS, G., “The potential and limits of consumer empowerment by information”, *Journal of Law and Society* 2005, 349-370.

KEIRSE, A. en VOET, L., “Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!” , *TPR* 2011, 181-275.

KEIRSE, A. en VOET, L., “Koop van onroerend goed in België, Nederland en Frankrijk. Nood aan professionele begeleiding”, *T. Not* 2012, 24-36.

LAFFINEUR, J., “La loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur: réflexions sur son application dans le domaine immobilier”, *Jurim Pratique* 2012, 7-36.

MERTENS, D., “Mag de vrije beroepsbeoefenaar eindelijk gewoon “onderneming” heten?”, *RW* 2011, 905-910.

OEHLER, A. en WENDT, S., “Good Consumer Information: the Information Paradigm at its (Dead) End?”, *Journal of Consumer Policy* 2017, 179-191.

PÉRINET-MARQUET, H., “L’impact de la loi SRU sur la vente immobilière”, *JCP(N)* 2001, 533-542.

PÉRINET-MARQUET, H., “Les difficultés de délimitation du champ d’application des droits de rétractation et de réflexion offerts à l’acquéreur immobilier”, *JCP(G)* 2002, 761-770.

PONCIBO, C. en INCARDONA, R., “The average consumer, the unfair commercial practices directive, and the cognitive revolution”, *Journal of Consumer Policy* 2007, 21-38.

PUTTEMANS, A. en GYORY, R., “Qu’y-a-t-il de neuf dans la nouvelle loi sur les pratiques du marché et la protection du consommateur (ex-LPCC) et qu’en est-il de sa compatibilité avec le droit européen?”, *DBF* 2011, 3-30.

SCHNEIDER, C.E. en BEN-SHAHAR, O., "The failure of mandated disclosure", *University of Pennsylvania Law Review*, 2011, 647-749.

STEENNOT, R., "Art VI.2 WER", *OHRA* 2016, 9-36.

STEENNOT, R., "De bescherming van de consument door het Hof van Justitie: een brug te ver?", *TPR* 2017, 81-180.

STEENNOT, R., "Tot ziens handelaar, welkom onderneming: modernisering met belangrijke impact, doch geen vereenvoudiging", *TPR* 2018, 881-887.

STRAETMANS, G. en BURKI, V., "Transparantie van kernbedingen en het belang van precontractuele informatie bij kredietovereenkomsten", *DAOR* 2018, 98-113.

TERRYN, E. en SAMOY, I., "Informatie aan consumenten in het Voorstel voor een Richtlijn Consumentenrechten", *DCCR* 2009, 36-80.

TERRYN, E. en STEENNOT, R., "De nieuwe bepalingen uit boek VI van het Wetboek Economisch Recht: een eerste commentaar", *DCCR* 2014, 3-61.

TERRYN, E., " 'Consumers, by Definition, Include Us all'... But not for Every Transaction", *ERPL* 2016, 271-286.

TERRYN, E., "La transposition de la directive droits des consommateurs en Belgique – champ d'application personnel et exclusions", *REDC* 2013, 369-398.

TWIGG-FLESNER, C. en WILHELMSSON, T., "Pre-contractual information duties in the acquis communautaire", *ERCL* 2006, 441-470.

VAN DE PLAS, I. en VANMEENEN, M., "Het toepassingsgebied van boek XX WER: hoe meer zielen, hoe meer vreugd?", *TBH* 2018, X.

VAN DE VELDE, F., "Het aanbod tot het sluiten van een koopovereenkomst met betrekking tot een onroerend goed: een pleidooi voor het opwaarderen van de precontractuele fase", *RW* 2017, 523-535.

VAN DEN BOSCH, I., "De nieuwe regeling inzake oneerlijke handelspraktijken: ook toepasselijk op vastgoedtransacties.", *NNK* 2009, 3-15.

VANDER BORGHT, L. en ERNEUX, P-Y., “Pratique notariale et droit économique: L’interdiction des clauses abusives dans le cadre du livre VI du nouveau Code de droit économique – Modèle de clause commentée”, *Notamus* 2014, 55-57.

VANDER BORGHT, L., “L’interdiction des clauses abusives dans le cadre du livre VI du nouveau Code de droit économique. Quel impact sur la pratique notariale des contrats immobiliers?”, *Notamus* 2014, 50-54.

WEYTS, L., “De koopovereenkomst van onroerend goed in België, geplaatst in een Europees kader”, *WPNR* 1995, 123-127.

Online bronnen

CLAEYS, I. en TANGHE, T., “Nieuwe regels in b2b-relaties: verboden bedingen, misbruik van de economische afhankelijkheid van een onderneming en oneerlijke marktpraktijken”, <https://www.eubelius.com/nl/nieuws/nieuwe-regels-in-b2b-relaties-verboden-bedingen-misbruik-van-de-economische-afhankelijkheid>

Evaluation of the Consumer Rights Directive, SWD(2017)169, https://ec.europa.eu/newsroom/just/item-detail.cfm?item_id=59332

<https://statbel.fgov.be/nl/open-data/verkoop-van-onroerende-goederen-belgie-volgens-aard-op-het-kadastrale-plan>

KUT, A. en SCHNEIDER, J. “Revision of Unfair Competition”, <https://www.walderwyss.com/publications/1143.pdf>

Report on the Fitness Check, SWD(2017)209, https://ec.europa.eu/newsroom/just/item-detail.cfm?item_id=59332

TERRYN, E., “De Belgische wetgever maakt verregaande controle mogelijk van overeenkomsten en praktijken tussen ondernemingen”, <https://corporatefinancelab.org/2019/03/26/belgische-wetgever-maakt-verregaande-controle-mogelijk-van-overeenkomsten-en-praktijken-tussen-ondernemingen/>