

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2007-2008

25 oktober 2007

ONTWERP VAN DECREET

**houdende invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding
of vernietiging van koopovereenkomsten**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting
uitgebracht door de heer Erik Matthijs**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jaak Gabriels.

Vaste leden:

de heren Thieu Boutsen, Herman De Reuse, Felix Strackx, Erik Tack, Christian Verougstraete;

de heren Paul Delva, Erik Matthijs, Koen Van den Heuvel, Eric Van Rompuy;

mevrouw Hilde Eeckhout, de heren Jaak Gabriels, Sven Gatz;

de heer Gilbert Bossuyt, mevrouw Caroline Gennez, de heer Ludo Sannen.

Plaatsvervangers:

de heren Erik Arckens, Frank Creyelman, mevrouw Hilde De Lobel, de heren Roland Van Goethem, Joris Van Hauthem;

de heren Ludwig Caluwé, Tom Dehaene, de dames Veerle Heeren, Joke Schauvliege;

mevrouw Annick De Ridder, de heren Marc van den Abeelen, Bob Verstraete;

de heer Bart Caron, mevrouw Michèle Hostekint, de heer Jacky Maes.

Toegevoegde leden:

mevrouw Mieke Vogels;

de heer Jan Peumans.

Zie:

1344 (2007-2008)

- Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nr. 2: Amendement

INHOUD

	Blz.
I. Toelichting door de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening bij het ontwerp van decreet houdende invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding of vernietiging van koopovereenkomsten	4
1. Schets van de voorgelegde problematiek	4
2. Door het ontwerp van decreet aangereikte oplossing	5
3. Conclusie	6
II. Algemene Bespreking.....	6
1. Tussenkoms van de heer Christian Verougstraete	6
2. Tussenkoms van de heer Herman De Reuse.....	6
3. Tussenkoms van de heer Ludo Sannen	7
4. Replieken	8
III. Artikelsgewijze bespreking en stemming	8
IV. Eindstemming en wegstemmen van reflectietermijn	8
Tekst aangenomen door de commissie	10

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting heeft op dinsdag 23 oktober 2007 het ontwerp van decreet houdende invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding of vernietiging van koopovereenkomsten (*Parl. St. Vl. Parl. 2007-08, nr. 1344/1*) behandeld.

I. TOELICHTING DOOR DE HEER DIRK VAN MECHELEN, VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE ORDENING BIJ HET ONTWERP VAN DECREET HOUDENDE INVOERING VAN EEN BIJZONDER VAST RECHT VOOR MINNELIJKE ONTBINDING OF Vernietiging VAN KOOPOVEREENKOMSTEN

De heer *Dirk Van Mechelen*, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening geeft een toelichting bij het ontwerp van decreet houdende invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding of vernietiging van koopovereenkomsten (*Parl. St. Vl. Parl. 2007-08, nr. 1344/1*).

1. Schets van de voorgelegde problematiek

Minister Dirk Van Mechelen schetst de problematiek aan de hand van een voorbeeld. In zijn voorbeeld koestert de zoon of dochter van een gezin plannen om het ouderlijk huis te verlaten en is hij of zij op zoek naar een eigen stek. De idee dat het thuis wat rustiger en ruimer zal worden is de ouders niet geheel ongenegen, en bijgevolg wordt zoon of dochter door de ouders enthousiast bijgestaan in de zoektocht naar een eigen huisje of appartement.

Na enkele weken zoeken botsen de ouders bij toeval op een unieke opportuniteit. De ouders denken een ideale woning gevonden te hebben, en willen zich deze kans dan ook niet laten ontglippen. Na wat wikken en wegen en onderhandelen met de verkoper ondertekenen de ouders de koopovereenkomst en hopen er bij thuiskomst hun zoon of dochter mee te verrassen, wetende dat ze de woonst bij de notaris op zijn of haar naam zullen laten schrijven. Zoon of dochter is tevreden want er wordt hen een ideale start geboden.

Enkele weken later zijn ze met zijn allen bij de notaris. De ouders leggen de situatie uit en vragen de

notaris de akte spoedig te verlijden op naam van hun zoon of dochter. Echter dan krijgen ze plots een koude douche, wanneer de notaris hen moet vertellen dat niet hun zoon of dochter maar wel de ouders de woning gekocht hebben, hetgeen hij niet zomaar kan veranderen in zijn te verlijden akte.

Vanaf dat moment is aan de verdere afwikkeling van heel deze zaak ook geen goede kant meer. Ofwel mondt deze onverkwikkelijke zaak uit in een financiële aderlating voor het gezin, doordat ze tweemaal registratierechten betalen en ouder en kind daar bovenop elk een boete krijgen, gelijk aan de ontrokken rechten, ofwel worden illegale feiten gepleegd in de hoop en veronderstelling de situatie toch terug te kunnen rechtzetten, maar eventueel met als gevolg dat het Vlaamse Gewest de facto voor duizenden euro's wordt opgelicht en dat de notaris een zware deontologische fout begaat.

De minister stelt dat dergelijke negatieve spiraal het gevolg is van de huidige regelgeving, die op correcte wijze toegepast wordt door de federale administratie AKRED (Administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen van de federale overheidsdienst Financiën), daarin gesteund door rechtbanken en hoven van beroep. Juridisch is er namelijk sprake van een koopovereenkomst zodra er overeenstemming bereikt is over zaak en prijs.

Voor onroerende goederen wordt doorgaans een onderhands document opgemaakt, het zogenaamde 'compromis'. Later wordt dan een notariële akte opgemaakt die wordt overgeschreven op het hypotheekkantoor, maar, en dit in tegenstelling tot wat zeer veel mensen denken, is die notariële akte eigenlijk alleen maar nodig voor de latere tegenstelbaarheid van de koop aan derden, maar de eigenlijke aankoop zelf en alle verdere modaliteiten inzake deze aankoop worden van meet af aan onherroepelijk vastgelegd bij de ondertekening van het compromis.

Artikel 44 van het Wetboek der Registratierechten bepaalt dat elke verkoop, ruiling of andere overeenkomst waarbij eigendom of vruchtgebruik van een onroerend goed wordt overgedragen, onderworpen is aan het evenredig registratierecht, dat in Vlaanderen tien percent bedraagt, of vijf percent voor het klein beschrijf.

Deze principes samen hebben tot gevolg dat het ondertekenen van het compromis het evenredig registratierecht opvorderbaar maakt.

Indien in de notariële akte een andere koper vermeld wordt, dan is er sprake van een doorverkoop. Of indien de verkoop niet zou doorgaan, dan is er sprake van een ontbinding, hetgeen fiscaal bekeken wordt als een wederverkoop. Zowel de doorverkoop als de wederverkoop maken op hun beurt het registratierecht opvorderbaar.

Burgers dreigen dus hier door goedbedoelde onwetendheid soms toch verzeild te geraken in voor hen pijnlijke en moeilijk of niet te remediëren situaties. Sedert geruime tijd werd de minister, onder meer door het notariaat, maar ook door zowel de Vlaamse als de federale ombudsman, en zelfs door de federale ambtenaren, gesignaleerd dat deze principes, wanneer ze in al hun gestrengheid worden toegepast, tot menselijke en/of financiële drama's kunnen leiden.

2. Door het ontwerp van decreet aangereikte oplossing

Het voorgelegde ontwerp van decreet wil daarom bovenal een eenvoudige en fiscaal vriendelijke oplossing bieden aan de koper en verkoper die hun overeenkomst minnelijk willen ontbinden of vernietigen. De tekst van het ontwerp van decreet is het resultaat van een evenwichtsoefening tussen klantvriendelijkheid enerzijds en het voorkomen van oneigenlijke/onwettelijke praktijken anderzijds.

Het toepassingsgebied van het voorgelegde ontwerp van decreet wordt om evidente redenen beperkt tot situaties van minnelijke ontbindingen of vernietigingen. Met andere woorden: beide partijen moeten het er over eens zijn dat van de koop wordt afgezien, of dat een andere koper in de plaats komt. De minister beklemtoont dat een eenzijdig initiatief niet volstaat.

De reacties naar aanleiding van de bekendmaking van dit initiatief zijn massaal. Dit betekent dat het wel degelijk met een reële problematiek te maken heeft. Typisch voorbeeld is dat van een geschil tussen koper en verkoper, waarbij angstvallig en krampachtig het compromis verborgen wordt gehouden, omdat als het bestaan van een compromis via de rechtbank ter ore zou komen van de ontvanger van de registratie, deze onverbiddelijk de verschuldigde rechten zou invorderen.

De voorgelegde oplossing voor deze problematiek is dan ook een heel juridisch-technische tekst, waarbij de auteurs getracht hebben alle mogelijke scenario's zo goed als mogelijk in kaart te brengen.

Wanneer een compromis aan de ontvanger van de registratie wordt aangeboden, samen met een overeenkomst tot ontbinding van dat compromis, zullen elk van beide documenten voortaan geregistreerd worden aan 10 euro.

Wanneer het compromis werd geregistreerd vóór de ontbinding, dan wordt het compromis onderworpen aan het gewoon evenredig recht, maar na registratie van de ontbindende overeenkomst – en dat kan voortaan aan 10 euro – kunnen de op het compromis geheven rechten worden teruggegeven.

Voorwaarde in beide gevallen is wel dat de ontbinding dateert van binnen het jaar na de datum van het compromis.

Er wordt in het voorgelegde ontwerp van decreet tevens uitdrukkelijk voorzien dat de notariële akte nog niet mag opgemaakt zijn. Als de notariële akte is opgemaakt, kan er van uitgegaan worden dat zowel koper als verkoper voldoende geïnformeerd zijn over alle gevolgen van de overeenkomst die ze hebben ondertekend.

Naast de invoering van dit nieuw bijzonder vast recht van 10 euro, voert het voorgelegde ontwerp van decreet nog twee beperkte aanpassingen door.

Vandaag bestaat al de mogelijkheid van teruggave van registratierechten na de ontbinding of vernietiging van een overeenkomst, wanneer die door een rechter wordt uitgesproken. Voorwaarde is wel dat de rechter de ontbinding of herroeping van de overeenkomst moet uitspreken. Dit betekent dat een akkoordvonnis, een vonnis waarbij de rechter het akkoord van beide partijen vaststelt, niet voldoende is om de registratierechten terug te krijgen. Dit heeft als vreemd gevolg dat partijen gedwongen worden om het oneens te zijn over de ontbinding, willen ze een kans maken de registratierechten ooit terug te zien. Daaraan wordt met het voorliggende ontwerp van decreet verholpen door ook teruggave toe te staan na een akkoordvonnis, een vonnis waarbij de rechter de ontbinding of vernietiging van de overeenkomst vaststelt.

Ten slotte versoepelt het ontwerp van decreet het regime van de commandverklaring. Een commandverklaring of aanwijzing van lastgever is de handeling waarbij de koper een andere persoon – de command – aanwijst die de aankoop voor zijn rekening zal nemen, en die dus de plaats van de eerste ogenschijn-

lijke koper zal innemen. Die techniek wordt vaak gebruikt bij openbare verkopen.

Volgens het Wetboek der Registratierechten wordt een verkoop, gevolgd door een commandverklaring toch als één enkele verrichting beschouwd en belast. De aanwijzing moet daarvoor wel aan een reeks voorwaarden voldoen. Zo moet de commandverklaring aan de ontvanger van de registratie betekend worden ten laatste op de eerste werkdag na de dag van de toewijzing. Bij sommige verkopen kan de commandverklaring ook gebeuren voor de notaris die de toewijzing gedaan heeft. De minister stelt dat een termijn van 24 uur eigenlijk onredelijk kort is. Daarom wordt die termijn met het voorliggende ontwerp van decreet verlengd van één tot vijf werkdagen. Op die manier krijgt de koper – ook bij publieke verkopen waar geen onderhands stuk wordt opgemaakt – enig respect om de ware identiteit van de koper kenbaar te maken.

Het is de bedoeling om het decreet in werking te laten treden op 1 november 2007. Met de federale administratie werd afgesproken dat het nieuwe systeem toch zal toegepast worden vanaf 2 november, ook al is de formele procedure op dat ogenblik nog niet helemaal afgerond.

3. Conclusie

Tot conclusie stelt de minister dat de meeneembaarheid van de registratierechten en de vlakke tarieven van 3 en 7 percent voor schenkingen van roerende goederen innovatief en zelfs revolutionair waren.

Het vast recht van 10 euro voor minnelijke ontbindingen is volgens de minister een nieuwe en misschien opnieuw wat revolutionaire, maar evenzeer logische en vanzelfsprekende stap in de evolutie naar een klantvriendelijke en aanvaardbare onroerend-goedfiscaliteit.

De minister wijst er op dat de voorgestelde aanpassingen nauwelijks budgettaire implicaties zullen hebben. Gelet op het nieuwe tarief en de geboden mogelijkheden gaat hij zelfs uit van een beperkte potentiële meerontvangst. Voor kopers en verkopers kan het uiteraard wel een wereld van verschil uitmaken.

II. ALGEMENE BESPREKING

1. Tussenkost van de heer Christian Verougstraete

De heer *Christian Verougstraete* is van mening dat het voorgelegde ontwerp van decreet goed is omwille van het feit dat het beantwoordt aan bepaalde gebreken en noden die zich voordeden. Het is namelijk zo dat er geregeld partijen onder elkaar een compromis sluiten zonder goed en wel te beseffen wat de draagwijdte is van zo'n compromis. Veel mensen weten niet dat het compromis werkelijk een verkoop is tussen de partijen. Vroeger werden er regelmatig kunstgrepen uitgehaald en werd bijvoorbeeld om de aangehaalde problemen op te lossen het bestaande compromis verscheurd. Bij deze praktijk werd echter uit het oog verloren dat er nog een derde exemplaar bestond, dat dikwijls jaren erna terug gevonden werd bij het openen van een kluiskoffer bij een overlijden, hetgeen dan weer op zijn beurt aanleiding gaf tot heffing. Het voorliggende ontwerp van decreet biedt een goede oplossing. De Vlaams Belangfractie kan zich er dan ook volledig mee verzoenen.

Ook het feit dat de termijn van 24 uur voor commandverklaringen wordt verlengd naar vijf dagen, is een zeer goede vooruitgang en beantwoordt volledig aan de realiteit. Het was immers dikwijls een ware heksentoer om bepaalde mensen te overtuigen om een bepaalde aankoop op een meer rationele wijze te verrichten in de mate dat ze wilden dat goederen die aangekocht werden bij een openbare verkoop op naam werden gebracht van de kinderen. Ook daar kan Vlaams Belang zich volledig achter scharen.

2. Tussenkost van de heer Herman De Reuse

Ook de heer *Herman De Reuse* vindt het een goed ontwerp van decreet. Het commissielid heeft de indruk dat het ontwerp van decreet voornamelijk voortspuit uit de bekommernis voor de koper. Het ontwerp van decreet beoogt in feite de regularisatie van een toestand waarbij er zich langs de kant van de koper te goeder trouw, enig probleem zou hebben voorgedaan. Hij denkt daarbij bijvoorbeeld aan de situatie dat de koper door één of andere omstandigheid, de vergissing begaat om te kopen maar niet

onder de juiste naam, of denkt dat hij een lening kan bekomen terwijl nadien blijkt dat hij geen lening kan krijgen en dergelijke. Het ontwerp van decreet schept een wettelijk kader om uiteindelijk te komen tot hetgeen partijen misschien zelfs initieel al gewild hebben en zonder dat daar bijzonder zware financiële gevolgen aan te pas komen. De spreker is van mening dat het in deze om een zeer goede regeling gaat.

De heer De Reuse stelt niet akkoord te gaan met de opvatting van de minister dat er sprake is van een koop-verkoopovereenkomst wanneer het goed, voorwerp van de koop-verkooptransactie, is aangeduid en er een prijs is. Het commissielid stelt dat er naar zijn mening maar een koop-verkoopovereenkomst is wanneer ook de partijen gekend zijn. Het goed dat men wenst te verkopen/kopen en de prijs zijn twee essentiële elementen, maar de partijen zijn een derde en even essentieel element. Het is precies dat element dat men hier eigenlijk gaat wijzigen met een bijzonder lage fiscale implicatie, waarmee de spreker volledig akkoord gaat.

Het ontwerp van decreet komt echter niet tegemoet aan het geval dat het eigenlijk de verkoper is die in het ootje wordt genomen: wat namelijk indien de verkoper te goeder trouw verkoopt aan een koper die niet ter goede trouw is? In het ontwerp van decreet wordt daar blijkbaar niet aan gedacht. De spreker erkent dat een oplossing ook niet zo gemakkelijk is. Het feit dat dit ontwerp van decreet ter stemming wordt voorgelegd heeft de spreker aan het denken gezet over een oplossing in het geval dat een verkoper te goeder trouw verkoopt maar de koper te kwader trouw is. In dergelijk geval komt men immers niet tot een minnelijke ontbinding van een overeenkomst en moet men uiteindelijk toch naar de rechtbank stappen. Dergelijke procedure zal erg veel geld kosten. Immers de ontvanger der registratie zal omdat er een transactie heeft plaatsgevonden de verschuldigde registratierechten opeisen, met alle gevolgen van dien. Terwijl de verkoper de registratierechten kan betaald hebben, wordt hij gebeurlijk geconfronteerd met een insolvable koper. Naast de registratierechten die de verkoper betaald heeft (en dus kwijt is), wordt hij ook nog eens geconfronteerd met de kosten van de gerechtelijke procedure omdat men die niet kan verhalen voor men eigenlijk van die verkoop vanaf geraakt. Men moet terdege voor ogen houden dat

gedurende de ganse periode van de gerechtelijke procedure (die tot in beroep of zelfs tot in cassatie kan gaan), het goed eigenlijk immobiel is geworden, dat het niet meer verkoopbaar is omdat er precies betwisting is over het feit of er nu al of niet al een verkoop is geweest.

De heer De Reuse concludeert dat het voorgelegde ontwerp van decreet enkel de onroerendgoedtransacties te goeder trouw behandelt. Hij nodigt dan ook iedereen uit om naar een oplossing te zoeken voor de door hem aangehaalde problematiek, hetgeen kan gebeuren door middel van een nieuw decreetgevend initiatief. Hij pleit voor een oplossing teneinde een regeling te realiseren die niet moet leiden tot onredelijke gevolgen, hetgeen in de huidige stand van zaken wel het geval is.

3. Tussenkost van de heer Ludo Sannen

De heer *Ludo Sannen* is van mening dat het een correct beleid is van de Vlaamse Regering om de hele regelgeving en wetgeving in verband met de registratierechten te moderniseren, aan te passen, klantvriendelijker te maken en stappen vooruit te zetten daar waar er bijvoorbeeld oneigenlijke gebruiken zijn. Inhoudelijk heeft de heer Sannen dan ook geen enkel bezwaar tegen de voorgelegde regeling. Het commissielid vindt het trouwens een goede zaak dat men in het verleden onder meer in het kader van de registratierechten het meeneemrecht heeft gerealiseerd.

De spreker waarschuwt ervoor in deze niet te selectief te zijn en vraagt de commissie de nodige aandacht te besteden aan alle voorstellen en ontwerpen van decreet die dienaangaande een positieve bijdrage kunnen leveren; die logisch en vanzelfsprekend blijken; die klantvriendelijk zijn en die zodoende de aanvaardbaarheid van het registratiesysteem respecteren en op die wijze dan ook beter inspelen op de 'fiscal compliance'.

Bij de invoering van het abattement en de meeneembaarheid van de registratierechten werd er ook een onderscheid gemaakt tussen volle eigendom, naakte eigendom en gewone eigendom. In de hele registratieregeling is dat onderscheid nog niet overal van toepassing. In dat kader vraagt de spreker aandacht

voor het voorstel van decreet van de heren Ludo Sannen en Jan Peumans houdende wijziging van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten (*Parl. St. VI. Parl. 2007-08, nr. 1330/1*), met betrekking tot de registratierechten voor bescheiden woningen. De heer Sannen drukt de hoop uit dat dit voorstel van decreet snel in de commissie zal geagendeerd worden. Het voorstel van decreet vraagt ook om minstens in het kader van het klein beschrijf een uniforme toepassing van de registratiewetgeving toe te passen. De spreker dringt aan om ook daar de nodige consequentie aan de dag te leggen en een uniforme regeling in te voeren. De heer Sannen wijst op het belang van de realisatie van elk initiatief dat ertoe bijdraagt de fiscale aanvaardbaarheid te vergroten en die de registratie en alles wat met registratierechten te maken heeft duidelijker maakt.

Minister *Dirk Van Mechelen* stelt vast dat ook de commissie zijn mening deelt dat het voorgelegde ontwerp van decreet tegemoet komt aan reële verzuchtingen en een probleem oplost. De minister heeft begrip voor de meer kritische bemerking van de heer De Reuse. Het systeem is gebaseerd op een onmiddellijke ontbinding. Het gaat met andere woorden over twee partijen die zich moeten vinden in het ontbinden van dat compromis. Dat betekent dat wanneer één van beide partijen te kwader trouw zou zijn, het aan de rechtbank blijft om zich er over uit te spreken. De minister wil wel natrekken in welke mate in dit soort situaties een verkoper geconfronteerd met een malafide partij in een cascade van betaling van vastgestelde rechten terechtkomt en in welke mate daar eventueel soelaas kan geboden worden. De minister wijst er op dat hij in permanent overleg is met het notariaat en met de administratie om dit alles bij te spijkeren en te verbeteren. De minister is bereid om na te kijken wat er desgevallend zou gedaan kunnen worden. Wat het door de heer Sannen aangehaalde voorstel van decreet betreft, is het vanzelfsprekend de vrijheid van de commissie om zich hier over uit te spreken.

4. Replieken

De heer *Herman De Reuse* stelt voor dat in de door hem aangehaalde situatie waarbij er een gerechtelijke procedure aanhangig is, zou kunnen bepaald worden dat de opvorderbaarheid van het registratierecht zou worden opgeschort tot na het vonnis of arrest. Een

van de mogelijkheden is natuurlijk dat er geen registratierecht zal moeten betaald worden aangezien de nietigheid van de koop-verkoopovereenkomst wordt vastgesteld. Als het contract wordt vernietigd of ontbonden dan is er natuurlijk in theorie wel een registratierecht verschuldigd omdat er een koop-verkoop is geweest. Maar dan kan bijvoorbeeld de rechter zeggen dat het de koper is die het registratierecht verschuldigd is, en kan zodoende de kwade trouw daar bestraft worden en zou de solidariteit die er bestaat om het registratierecht te betalen, doorbroken worden. Dat is volgens de spreker een mogelijke piste om dit probleem tot een oplossing te brengen.

Minister *Dirk Van Mechelen* repliceert dat er vanuit de immobiëlesector een andere vraag hangende is, namelijk het voorstel tot de actualisering van de tarieven voor beroepspersonen, waarbij het bijzonder tarief van vijf percent voor beroepsverkopers, wordt gelijkgeschakeld met het tarief van vier percent dat geldt voor particulieren bij een wederverkoop van een onroerend goed binnen twee jaar. De minister stelt voor om na te gaan of in het kader van dat voorstel of voorontwerp van decreet tegemoet kan gekomen worden aan gevallen zoals die door de heer De Reuse worden beschreven.

III. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMING

Artikel 1

Het artikel wordt zonder opmerkingen eenparig aangenomen met 9 stemmen.

Artikel 2

Om een evenwicht te bekomen tussen de situatie van gelijktijdige en opeenvolgende registratie wordt een amendement nr. 1 ingediend door de heer Eric Van Rompuy, mevrouw Hilde Eeckhout en de heren Ludo Sannen en Jan Peumans (*Parl. St. VI. Parl. 2007-08, nr. 1344/2*). Het amendement is een technische verfijning van de in artikel 2 van het ontwerp van decreet voorgestelde regeling. Uit overleg met AKRED bleek dat de voorgestelde technische aanpassing zeer aangewezen is.

Amendement nr. 1 wordt eenparig aangenomen met 9 stemmen.

Het aldus geamendeerde artikel 2 wordt zonder opmerkingen eenparig aangenomen met 9 stemmen.

Artikelen 3 tot 5

De artikelen 3 tot 5 worden zonder opmerkingen eenparig aangenomen met 9 stemmen.

IV. EINDSTEMMING EN WEGSTEMMEN VAN REFLECTIETERMIJN

Het ontwerp van decreet houdende invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding of vernietiging van koopovereenkomsten wordt eenparig aangenomen met 9 stemmen.

Na de eindstemming op 23 oktober 2007 wordt door de commissie, in toepassing van artikel 56.3 van het Reglement van het Vlaams Parlement, eenparig beslist dat er geen reflectietijd en -nota's zullen zijn.

De verslaggever,

Erik MATTHIJS

De voorzitter,

Jaak GABRIELS

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

In titel I, hoofdstuk IV, van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt in afdeling I, §8, opgeheven bij de wet van 22 juni 1960, opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“§8. Minnelijke ontbinding en vernietiging van overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen

Artikel 76

1° De overeenkomst, omschreven in artikel 44, wordt van het evenredig recht vrijgesteld en aan een vast recht van 10 euro onderworpen als ze niet bij authentieke akte werd vastgesteld, en als binnen de termijnen, vermeld in artikelen 32 of 33, samen met het ter registratie aangeboden document een schriftelijk vastgestelde overeenkomst ter registratie wordt aangeboden waarin alle partijen verklaren de eerste overeenkomst in der minne te hebben ontbonden of vernietigd of waarin ze verklaren dat een in de eerste overeenkomst uitdrukkelijk bedongen ontbindende voorwaarde al is vervuld.

Deze vrijstelling geldt niet voor de inbrengen door een natuurlijke persoon van een woning in een Belgische vennootschap, noch voor overeenkomsten die onderworpen zijn aan het tarief, vermeld in artikel 62.

2° Wordt geregistreerd aan een vast recht van 10 euro, de schriftelijk vastgestelde overeenkomst waarin alle partijen verklaren een overeenkomst zoals omschreven in artikel 44 te hebben ontbonden of vernietigd of waarin ze verklaren dat een in die overeenkomst uitdrukkelijk bedongen ontbindende voorwaarde is vervuld, mits die ontbonden of vernietigde overeenkomst:

a) niet bij authentieke akte werd vastgesteld;

b) dateert van minder dan één jaar vóór de dagtekening van de ter registratie aangeboden overeenkomst.”.

Artikel 3

In artikel 159, 1°, van hetzelfde wetboek, gewijzigd bij de wet van 5 juli 1963, wordt het woord “eerste” telkens vervangen door het woord “vijfde”.

Artikel 4

In artikel 209, eerste lid, van hetzelfde wetboek, gewijzigd bij de wetten van 23 december 1958, 22 december 1989 en 10 februari 1998, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het punt 2° wordt aangepast als volgt:

“2° de evenredige rechten geheven hetzij wegens een akte die vals verklaard is, hetzij wegens een overeenkomst waarvan de nietigheid uitgesproken of vastgesteld werd door een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest;”;

2° er wordt een punt 2°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“2°bis de evenredige rechten geheven op een overeenkomst zoals omschreven in artikel 44, als bij het overeenkomstig artikel 217/2 ingediende verzoek tot teruggave een geregistreerde overeenkomst is gevoegd, gedateerd minder dan een jaar na de dagtekening van de eerste overeenkomst, waarin alle bij de overeenkomst betrokken partijen verklaren de eerste overeenkomst in der minne te hebben ontbonden of te hebben vernietigd of waarin ze verklaren dat een in de eerste overeenkomst uitdrukkelijk bedongen ontbindende voorwaarde al is vervuld.

Die teruggave is niet mogelijk voor de evenredige rechten geheven op een overeenkomst die bij authentieke akte is vastgesteld, noch op een inbreng door een

natuurlijke persoon van een woning in een Belgische vennootschap, noch op een overeenkomst die onderworpen is aan het tarief, vermeld in artikel 62;”;

3° het punt 3° wordt aangepast als volgt:

“3° het evenredig recht geheven wegens een overeenkomst waarvan een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest de ontbinding of de herroeping uitspreekt of vaststelt, mits uit de beslissing blijkt dat ten hoogste één jaar na de overeenkomst het geding, zelfs bij een onbevoegd rechter, is ingeleid;”.

Artikel 5

Dit decreet treedt in werking op 1 november 2007.
