

te annexe n'avait jamais fait l'objet d'un permis de bâtir, ce dont le vendeur des actions était forcément au courant, et aucun architecte n'avait suivi les travaux. La cour d'appel de Mons, dont le raisonnement n'a pas été cassé par la Cour de cassation, a considéré que le manque de permis pour cet immeuble portait atteinte à l'élément déterminant à l'origine du consentement pour le transfert des actions, de sorte qu'en n'informant pas l'acheteur, le vendeur avait commis un dol – la réticence pouvant également être constitutive de dol – en vue de favoriser l'obtention du consentement de l'acheteur des actions.

### Hof van Cassatie 18 februari 2019

#### KOOP-VERKOOP

Exoneratie – Vrijwaring voor gebreken van de zaak  
ACHAT-VENTE

Exonération – Garantie des vices cachés

In een arrest van 18 februari 2019 (C.18.0346.N) oordeelde het Hof van Cassatie dat het hof van beroep te Brussel terecht het recht had ontzegd aan niet-professionele verkopers van een onroerend goed om zich te beroepen op het exoneratiebeding voor verborgen gebreken (*in casu* waterinfiltratie vastgesteld na de verkoop), nu die verkopers het pand “in eigen beheer” hadden opgetrokken zonder de bijstand van een professionele aannemer of architect, en zij waren afgeweken van het oorspronkelijke concept van een waterdichte betonnen kuip voor de kelder. De verkopers hadden “*minstens moeten beseffen dat hun wijze van bouwen tot problemen zou aanleiding geven [...], terwijl elke voorzichtige 'zelfbouwer' moet weten dat er passende maatregelen vereist zijn om een kelder waterdicht te maken*”, aldus het hof van beroep, dat oordeelde dat de verkopers geacht moeten worden het gebrek te kennen en dienvolgens geen beroep kunnen doen op het exoneratiebeding.

## 2. BANKRECHT EN FINANCIËEL RECHT / DROIT

### BANCAIRE ET FINANCIER

*Regine Feltkamp en Gerrit Hendrikx*<sup>2</sup>

#### Wetgeving/Législation

#### Hof van Justitie verduidelijkt de vereisten inzake duidelijkheid en begrijpelijkheid voor bedingen in leningsovereenkomsten die het wisselkoersrisico bij de consument leggen

BANK- EN KREDIETWEZEN

Kredietovereenkomst – Onrechtmatige bedingen

BANQUE ET CRÉDIT

Clauses abusives – Contrat de crédit

<sup>2</sup> Advocaten te Brussel.

In twee beschikkingen d.d. 22 februari 2018, die werden gewezen in zaken C-119/17 en C-126/17, heeft het Hof van Justitie (hierna “het Hof”) bevestigd dat een beding op grond waarvan het krediet in dezelfde valuta moet worden terugbetaald het “eigenlijke voorwerp van de overeenkomst” betreft in de zin van artikel 4, 2. van richtlijn nr. 93/13/EEG<sup>3</sup> (hierna “richtlijn oneerlijke bedingen”). Tevens heeft het Hof verduidelijkt onder welke voorwaarden een beding waarmee het wisselkoersrisico volledig bij de kredietnemer wordt gelegd voldoet aan de vereisten inzake duidelijkheid en begrijpelijkheid.

In een arrest van 20 december 2017, gewezen in zaak C-186/16, verklaarde het Hof reeds dat:

- een beding, opgenomen in een leningsovereenkomst in vreemde valuta waarover niet afzonderlijk is onderhandeld en krachtens hetwelk de lening in dezelfde vreemde valuta moet worden terugbetaald onder het begrip “eigenlijke voorwerp van de overeenkomst” valt in de zin van artikel 4, 2. richtlijn oneerlijke bedingen en aldus niet als oneerlijk kan worden aangemerkt, voor zover het duidelijk en begrijpelijk is geformuleerd;
- het vereiste dat een contractueel beding duidelijk en begrijpelijk is geformuleerd inhoudt dat een beding krachtens hetwelk de lening in dezelfde vreemde valuta moet worden terugbetaald als die waarin zij is aangegaan, niet alleen formeel en grammaticaal maar ook wat de concrete reikwijdte ervan zo moet zijn opgesteld dat een normaal geïnformeerde en redelijk omzichtige en oplettende gemiddelde consument niet alleen in staat is om de mogelijkheid van waardevermindering of -vermeerdering van de vreemde valuta waarin de lening is aangegaan te kennen, maar ook om de – mogelijk aanzienlijke – economische gevolgen van een dergelijk beding voor zijn financiële verplichtingen in te schatten; en
- het aan de verwijzende rechter toekomt om – in het licht van alle omstandigheden en rekening houdend met de deskundigheid en de kennis van de ontlenende bank met betrekking tot de mogelijke wisselkoersschommelingen en de risico's die inherent zijn aan het aangaan van een lening in vreemde valuta – na te gaan of er sprake is van een verstoring van het evenwicht in de zin van artikel 3, 1. richtlijn oneerlijke bedingen.

In de beschikking van 22 februari 2018, gewezen in zaak C-119/17, bevestigt het Hof in de eerste plaats de rechtspraak dat een beding in een kredietovereenkomst in vreemde valuta tussen een verkoper en een consument op grond waarvan het krediet in dezelfde valuta moet worden terugbetaald, onder het begrip “eigenlijk voorwerp van de overeenkomst” in de zin van artikel 4, 2. richtlijn

<sup>3</sup> Richtlijn nr. 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (*Pb. L.* van 21 april 1993, afl. 95, 29).

oneerlijke bedingen valt. Daarnaast verduidelijkt het Hof dat een beding in de kredietovereenkomst waarmee het wisselkoersrisico volledig bij de kredietnemer wordt gelegd en dat niet transparant is geformuleerd, door de nationale rechter als oneerlijk kan worden beschouwd indien deze vaststelt dat het in strijd met het gebod van goede trouw het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort.

In de beschikking van 22 februari 2018, gewezen in zaak C-126/17, verduidelijkt het Hof dat bedingen van een leningsovereenkomst die in een lidstaat is gesloten tussen een consument en een bank voldoen aan het vereiste dat contractuele bedingen duidelijk en begrijpelijk zijn opgesteld in de zin van artikel 4, 2. en artikel 5 richtlijn oneerlijke bedingen, wanneer zij het bedrag dat de consument in handen zal krijgen, dat is uitgedrukt in een vreemde valuta, duidelijk vermelden. Dit vereist dat de methoden voor berekening van het concreet geleende bedrag en de toepasselijke wisselkoers transparant moeten zijn, zodat een gemiddelde consument de financiële gevolgen van die overeenkomst, waaronder met name de totale kostprijs van zijn lening, op basis van nauwkeurige en duidelijke criteria kan ramen.

**Richtlijn (EU) nr. 2018/843 van 30 mei 2018 tot wijziging van richtlijn (EU) nr. 2015/849 inzake de voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld of terrorismefinanciering, en tot wijziging van de richtlijnen nr. 2009/138/EG en nr. 2013/36/EU**

BANK- EN KREDIETWEZEN

Witwasreglementering – Europees financieel recht

BANQUE ET CRÉDIT

Blanchiment de capitaux – Droit financier européen

In het kader van de strijd tegen terrorismefinanciering en het gebruik van offshore-entiteiten wordt met richtlijn (EU) nr. 2018/843 (hierna “vijfde antiwitwasrichtlijn”) het bestaande regelgevend kader inzake de preventie van witwassen en terrorismefinanciering verder aangevuld. In de nasleep van de recente terroristische aanslagen, het gebruik van offshore-entiteiten (cf. Panamapapers) en gelet op de nieuwe evoluties in de financieel-technologische sector wil de Europese Commissie namelijk de transparantie van financiële transacties, vennootschappen, juridische constructies, enz. verbeteren.

De vijfde antiwitwasrichtlijn breidt in de eerste plaats het toepassingsgebied uit van het regelgevend kader, teneinde alternatieve financiële systemen en nieuwe technologische diensten onder de regeling te laten vallen. Meer bepaald wordt de toepassing van de regeling uitgebreid tot de volgende personen:

- alle andere personen dan auditors, externe accountants en belastingadviseurs, waarvan de voornaamste bedrijfs- of beroepsactiviteit erin bestaat (in)direct diensten op belastinggebied aan te bieden;
- vastgoedmakelaars of tussenpersonen bij de verhuur van onroerende goederen indien de maandelijks huur minimum 10.000 EUR bedraagt;
- aanbieders van diensten m.b.t. wisseltransacties tussen virtuele en fiduciaire valuta;
- aanbieders van bewaarportemonnees; en
- kunsthandelaars of tussenpersonen indien de waarde van de transactie minstens 10.000 EUR bedraagt.

Een tweede belangrijke aanpassing van het bestaande wetgevend kader heeft betrekking op het bijhouden van informatie over de uiteindelijk begunstigden in een centraal register (hierna “UBO-register”) en de toegang daartoe. Krachtens de vijfde antiwitwasrichtlijn moet elk lid van de bevolking toegang kunnen krijgen tot de informatie over uiteindelijk begunstigden van juridische entiteiten actief in de EU, zonder dat een legitiem belang moet worden aangetoond. Voor de toegang tot de informatie over uiteindelijk begunstigden van trusts en vergelijkbare structuren opgericht binnen het grondgebied van de EU blijft het bewijs van een legitiem belang vereist. De lidstaten kunnen de toegang tot het UBO-register wel onderwerpen aan bepaalde voorwaarden of beperkingen, zoals een online registratie of de betaling van een vergoeding ter dekking van de administratieve kost van de toegang. Lidstaten kunnen ook bepalen dat, in individuele gevallen, de toegang tot het UBO-register wordt geweigerd indien de uiteindelijk begunstigden door de toegang zouden worden blootgesteld aan een onevenredig risico (ontvoering, afpersing, chantage, enz.). Lidstaten moeten voortaan ook verlangen dat de informatie op een toereikende, accurate en actuele wijze wordt bijgehouden in het UBO-register en ervoor zorgen dat de nationale UBO-registers in de toekomst met elkaar worden verbonden.

Een derde nieuwigheid is de introductie van de verplichting tot registratie voor aanbieders van diensten voor het wisselen tussen virtuele valuta en fiduciaire valuta en aanbieders van bewaarportemonnees, teneinde de transparantie te verhogen en het gebruik van virtuele valuta te monitoren.

Daarnaast brengt de vijfde antiwitwasrichtlijn o.a. de volgende wijzigingen aan:

- verlaging drempel voor vrijstelling van bepaalde cliëntenonderzoeksmaatregelen bij gebruik van anonieme prepaidkaarten (van 250 EUR naar 150 EUR) en in geval van een terugbetaling in of opname van contanten (van 100 EUR tot 50 EUR);
- verplichting voor meldingsplichtige entiteiten om welbepaalde strengere cliëntenonderzoeksmaatregelen te hanteren in geval van zakelijke relaties of transacties die