

Vergaderjaar 2001–2002 Nr. 178a

**23 095**

## **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)**

### **VOORLOPIG VERSLAG VAN DE BIJZONDERE COMMISSIE VOOR DE HERZIENING VAN HET BURGERLIJK WETBOEK<sup>1</sup>**

Vastgesteld 19 maart 2002

Het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel heeft de bijzondere commissie aanleiding gegeven tot het stellen van de navolgende vragen en het maken van de navolgende opmerkingen.

De leden van de **CDA**-fractie hadden met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Zij hadden zich verbaasd over de zware dreiging die de minister had geuit in de Tweede Kamer ter afwijding van de aanvaarding van het amendement van de leden Swildens-Rozendaal, Van Wijmen en Van Walssem. Zeker in verband met de betekenis die dit amendement had kunnen hebben ter bescherming van de huurkoper, gezien de samenhang met tussen het onderhavige wetsvoorstel en wetsvoorstel 24 212, dat bij deze Kamer nog aanhangig is, teneinde tegelijk behandeld te worden. De leden hier aan het woord beoordeelden de tekst van wetsvoorstel 23 095 dan ook mede in het licht van wetsvoorstel 24 212, alsmede afdeling 9A inzake de koop op afstand.

Het was de leden van deze fractie opgevallen, dat in artikel 7:2 (ontwerp) en in artikel 7.12.16 enkel gesproken wordt over ontbinding door de koper, respectievelijk opdrachtgever gedurende drie dagen na terhandstelling. In afdeling 10A van boek 7 betreffende de koop van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken wordt in artikel 7:48c lid 2 uitdrukkelijk toegevoegd: «De gestelde termijn is in acht genomen, indien een schriftelijke verklaring binnen die termijn is verzonden». Deze leden realiseren zich, dat deze bepaling mede is afgestemd op de situatie dat bijvoorbeeld Nederlanders een dergelijke timesharing-overeenkomst aangaan met een partij in Spanje, maar niettemin lijkt de relatief korte periode van 3 dagen bedenktijd op zich een argument om ook hier de verzendtheorie toe te passen, temeer omdat het nadeel voor de verkoper gering lijkt en het voordeel voor de koper groot is.

De bedenktijd van artikel 2 geldt ook als koper en verkoper zich hebben doen bijstaan door een deskundige, bijvoorbeeld een makelaar, en zelfs indien die deskundige aan iedere zijde een notaris is. Kan de minister uiteen zetten waarom dat zo is? Is dat geen onnodige beperking?

<sup>1</sup> Samenstelling: Holdijk (SGP), Le Poole (PvdA), Ruers (SP), Van de Beeten (CDA) (voorzitter), Hessing (D66), De Wolff (GL) en Broekers-Knol (VVD).

Is in het kader van de voortzetting van de behandeling van het onderhavige wetsvoorstel ook door de minister de mogelijkheid onder ogen gezien om met betrekking tot de koopovereenkomst of de aannemingsovereenkomst als bedoeld in deze artikelen gebruik te maken van de figuur van een algemene maatregel van bestuur waarin wordt voorgeschreven welke gegevens het desbetreffende contract tenminste moet bevatten, analoog aan artikel 7:48b BW? Zou dit niet een uitweg hebben kunnen bieden in de discussie over bedenktijd contra een verplichte inschakeling van een deskundige, eventueel de notaris? In deze opzet heeft immers de verkoper – teneinde een latere vernietiging van de koopovereenkomst, ook los van de bedenktijd, te vermijden – er alle belang bij aan de koper een koopovereenkomst voor te leggen die aan de wet, resp. de algemene maatregel van bestuur voldoet. De kosten daarvan komen dan ook in eerste instantie voor diens rekening.

De vraag klemt ook in verband met de afdeling 9A van titel 1 van boek 7 omtrent koop op afstand. De daarin vervatte, de koper beschermende bepalingen zijn immers niet van toepassing op koop op afstand van registergoederen en evenmin op die betreffende de bouw van onroerende zaken. Dat roept de vraag op hoe het verschijnsel van koop op afstand met betrekking tot registergoederen door de minister wordt gezien, mede in relatie tot bescherming van de koper die niet handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf. Te denken valt hierbij aan bijvoorbeeld koop via internet van een onroerende zaak, al dan niet via een veilingstelsel, waarbij op internet ook de voorwaarden van koop zijn gepubliceerd.

Tegen de achtergrond van deze maatschappelijke ontwikkelingen waren de leden hier aan het woord er niet van overtuigd, dat het vereiste van een schriftelijke overeenkomst – ook buiten consumentkoop – een ongewenste belemmering van de contracteervrijheid is. In termen van maatschappelijke kosten leert ook de bestaande praktijk van tamelijk snelle koopsluitingen door kleinere ondernemers, dat de belasting van de rechterlijke macht met geschillen over mondelinge koopovereenkomsten, mondelinge inroeping van ontbindende voorwaarden en dergelijke aanzienlijk zijn en vermoedelijk groter – zeker als de kosten van rechtshulp worden meegerekend – dan de eventueel optredende kosten van deskundige bijstand als gevolg van een voorschrift van een schriftelijke overeenkomst met een minimumcorpus aan gegevens.

Bij invoering van een bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen minimumcorpus voor een koopovereenkomst zou ook de «Vormerkung» direct na het sluiten van de overeenkomst kunnen plaatsvinden in gevallen dat niet de notaris het koopcontract heeft opgemaakt. In een dergelijk stelsel zou de «Vormerkung» dan op initiatief van een van partijen kunnen plaatsvinden en zou de toetsing aan de voorschriften van de algemene maatregel van bestuur moeten plaatsvinden door de dienst van het Kadaster in het geval de «Vormerkung» niet wordt aangeboden door een notaris, indien toetsing al een voorwaarde zou moeten zijn voor Vormerkung. Op zich hoeft dat geen grote taakverzwaring voor het Kadaster op te leveren, omdat een belangrijk onderdeel van de toetsing zal zijn de vaststelling van vermelding in de koopakte van bij het Kadaster ingeschreven feiten. (Overigens zou in zo'n stelsel bij voorkeur de registratie van de publiekrechtelijke beperkingen op onroerende zaken niet bij gemeenten, maar bij het Kadaster moeten plaatsvinden). In een dergelijk stelsel zou ook Vormerkung mogelijk moeten zijn van andere overeenkomsten met betrekking tot onroerende zaken dan die van consumentkoop, indien een dergelijke overeenkomst voldoet aan het minimumcorpus dat bij algemene maatregel van bestuur wordt voorgeschreven.

Betreffende de regels voor de aanneming van werk hadden de leden van de CDA-fractie nog de volgende vragen. In artikel 7.12.4 lid 1 wordt gesproken over de aannemer die bij het bepalen van de prijs geen rekening heeft behoeven te houden met de kans op omstandigheden als in dat lid bedoeld. In lid 2 van dat artikel wordt gesproken over de aannemer die de onjuistheid van gegevens voor het vaststellen van de prijs had behoren te ontdekken. Is de minister het eens met deze leden, dat de rechter in een voorkomend geval de omstandigheden van de casus-positie in aanmerking zal moeten nemen? Daarbij dachten ze met name aan de vraag in hoeverre de aannemer en de opdrachtgever gelijkwaardige partijen zijn, de vraag of van een relatief klein aannemers-bedrijf een expertise mag worden verwacht die in de praktijk alleen bij grotere organisaties wordt aangetroffen, de vraag of een opdrachtgever zich bedient van een professionele directievoerende.

Een vergelijkbaar aspect is aan de orde bij artikel 7.12.5 waar gesproken wordt over de aannemer die de opdrachtgever moet waarschuwen voor onjuistheden in de opdracht. Daar wordt gesproken over onjuistheden die de aannemer kende of redelijkerwijs behoorde te kennen. Is de minister het ermee eens, dat ook hier de omstandigheden van het geval door de rechter in aanmerking moeten worden genomen?

In artikel 7.12.5 wordt in het kader van meerwerk of veranderingen en de daaruit voortvloeiende prijswijziging gesproken over de opdrachtgever die de noodzaak van een prijsverhoging uit zichzelf had moeten begrijpen. Ook hier de vraag of dit voor iedere opdrachtgever in abstracto geldt of dat ook de subjectieve omstandigheden van de casuspositie in aanmerking moeten worden genomen.

Het was de leden van de CDA-fractie nog opgevallen, dat in artikel 7.12.5 uitdrukkelijk wordt bepaald, dat van die bepaling niet ten nadele van de opdrachtgever kan worden afgeweken. Een vergelijkbare zinsnede komt niet voor in de artikelen 7.12.4 en 7.12.4a. Kan de minister dit verschil nader toelichten?

In artikel 7.12.4a is de waarschuwingsplicht voor de aannemer neergelegd. De tekst van het wetsvoorstel stamt uit 1993 en deze bepaling is sindsdien niet gewijzigd. Wel is er sinds 1993 sprake van een aanzienlijke stroom uitspraken omtrent de waarschuwingsplicht. Ook in de literatuur is het nodig hierover verschenen. Uiteraard gaat het daarbij in lang niet alle gevallen om overeenkomsten van aanneming van werk. De leden hier aan het woord vroegen de minister of hij de mening is toegedaan, dat de voorgestelde teksten in het licht van de jurisprudentie en literatuur adequaat is.

Artikel 7.12.6 schrijft in die bijzondere gevallen ontbinding door de rechter voor. In lid 2 gaat het daarbij om de situatie dat het reeds voor de oplevering waarschijnlijk is dat de opdrachtgever niet of niet op tijd of niet behoorlijk aan zijn verplichtingen zal voldoen of dat de aannemer de overeenkomst niet zal kunnen uitvoeren ten gevolge van een omstandigheid die hem niet kan worden toegerekend. De leden van de CDA-fractie vroegen zich af hoe deze bepaling zich verhoudt tot artikel 6:80 lid 1 sub b en met name sub c. Laatstgenoemde bepaling brengt immer met zich mee, dat de opdrachtgever als schuldeiser ook buitengerechtelijk de overeenkomst met de aannemer als schuldenaar zal kunnen ontbinden. De gelaagde opbouw van het nieuwe Burgerlijk Wetboek zou met zich mee moeten brengen, dat in artikel 7.12.6 als het ware een bijzondere, verdergaande bevoegdheid wordt gecreëerd, doch uit tekst en toelichting van het ontwerp-Drion zou kunnen worden afgeleid, dat dat juist niet de bedoeling is en 7.12.6 een beperking oplevert van de

buitengerechtelijke bevoegdheid tot ontbinding wegens anticipatory breach. Gaarne zouden deze leden een toelichting van de minister daarop ontvangen en ze zouden het op prijs stellen als hij daarbij tevens de vraag zou willen betrekken in hoeverre van artikel 7.12.6 bij overeenkomst, respectievelijk bij algemene voorwaarden zoals de UAV kan worden afgeweken. Dat lijkt – gelet op het sterke openbare-ordekarakter van de bepaling – niet mogelijk.

Daarnaast vroegen zij de minister hoe deze de praktische betekenis van artikel 7.12.6 beoordeelt. Indien de rechter moet worden ingeschakeld, zal de opdrachtgever moeten wachten tot hij een in kracht van gewijsde gegane uitspraak heeft verkregen. Een voorlopige voorziening is immers niet goed denkbaar, aangezien artikel 7.12.6 ziet op een rechterlijke uitspraak die een declaratoir karakter heeft. Indien dus artikel 7.12.6 artikel 6:80 BW buiten werking stelt in het geval een aanneming van werk zou dat hoogst bezwaarlijk kunnen zijn, zeker indien van artikel 7.12.6 niet afgeweken zou kunnen worden.

Bij artikel 7.12.11 vroegen de leden van de CDA-fractie wat in lid 1 moet worden verstaan onder het begrip «te kennen heeft gegeven het gebrek niet te zullen herstellen»? Roept dit niet onnodig processuele complicaties en met name bewijsproblemen op, indien bijvoorbeeld pas na bijna twee jaar een procedure wordt gestart en de aannemer roept, dat de verjaringstermijn al is verstreken, omdat hij al wat eerder te kennen had gegeven het gebrek niet te zullen herstellen? Het antwoord daarop zou kunnen zijn, dat bij een dergelijk beroep van de aannemer op hem ook de bewijslast rust, dat hij zulks te kennen heeft gegeven, maar ook dan nog kan er een discussie ontstaan over de vraag of de opdrachtgever uit de houding, mededeling of andere wijze van een reactie zijdens het aannemer heeft kunnen begrijpen, dat deze het gebrek niet zou herstellen. Met andere woorden: er ontstaat dan een discussie over de uitleg die de opdrachtgever had moeten geven aan de reactie van de aannemer. Dat leek deze leden niet gewenst en zij vroegen dan ook of bij nader inzien deze passage aan het slot van lid 1 van artikel 7.12.11 niet als wat ongelukkig moet worden aangemerkt.

In lid 2 van hetzelfde artikel is een verjaringstermijn opgenomen van 20 jaar. De leden van de CDA-fractie vroegen of deze termijn wel redelijk is te achten in het licht van de in de loop van de jaren '90 opgetreden wijziging in het verzekeringssysteem voor veel aansprakelijkheidsverzekeringen van loss occurrence naar claims made. Deze wijziging brengt immers met zich mee, dat ook in het 19e jaar na het ontstaan van een gebrek nog premie moet worden betaald voor een aansprakelijkheidsverzekering, teneinde een in dat jaar aangemelde claim bij de verzekeringsmaatschappij gedekt te kunnen krijgen. In de praktijk kan dat grote en onbillijke gevolgen hebben voor erfgenamen van aangesproken aannemers, respectievelijk opvolgende ondernemers die aandelen in een vennootschap hebben verworven waarop een dergelijke claim komt te rusten. De leden van de CDA-fractie verwezen kortheidshalve naar de bedenkingen die zij hadden geuit bij het wetsvoorstel inzake de wijziging van artikel 3:310 betreffende de bevrijdende verjaring bij letselschade (wetsvoorstel 26 824).

Artikel 7.12.11 lid 3 spreekt over het tijdstip waarop de aannemer het onderzoek en de poging tot herstel kennelijk als beëindigd beschouwd, het moment dat van belang is voor de beantwoording van de vraag of de verjaringstermijn weer is gaan lopen. Hier doen zich dezelfde vragen voor als met betrekking tot hetgeen de aannemer in lid 1 te kennen kon geven, namelijk dat hij het gebrek niet zal herstellen. Ook hier moet kennelijk de opdrachtgever uit allerlei feiten en omstandigheden afleiden dat de verjaringstermijn weer is gaan lopen, omdat het onderzoek en pogingen

tot herstel door de aannemer als beëindigd worden beschouwd. De hiervoor bij lid 1 genoemde complicaties zijn ook hier te verwachten. Ware het niet beter geweest om ook hier als eis te stellen, dat de aannemer dat schriftelijk zou moeten medelen aan de opdrachtgever, teneinde de verjaringstermijn weer te laten lopen?

Op de tekst van artikel 7.12.16 is in de literatuur enige kritiek gerezen na indiening van het wetsvoorstel. Dat heeft verder geen aandacht meer gekregen. De leden van de CDA-fractie wezen met name op het artikel van H.O. Thunissen in BR nr 5, mei 1994, bladzijde 368 tot 375. Gaarne vernamen deze leden een reactie op de zienswijze van deze auteur.

In artikel 7.12.18 wordt in lid 3 gesproken over een uitspraak die partijen bindt. De vraag is of daarvan ook al sprake is, indien er een bijvoorbeeld rechtelijk vonnis is dat uitvoerbaar bij voorraad is verklaard, maar nog wel vatbaar is voor aanwending van een rechtsmiddel?

De leden van de **VVD**-fractie deelden mee met belangstelling te hebben kennis genomen van het wetsvoorstel.

Het uitgangspunt voor koop en aanneming van werk was aanvankelijk helder: voor dit soort overeenkomsten behoeven geen vormvoorschriften te gelden. De mondelinge koop is volstrekt geldig en hetzelfde geldt voor de aanneming van werk. Dit standpunt is in de loop der jaren geëvolueerd in die zin, dat het toch wel vreemd gevonden wordt dat voor een dermate belangrijke overeenkomst in iemands leven als de aanschaf van een woning geen enkel vormvoorschrift zou bestaan. Men is tot het oordeel gekomen dat het wenselijk is dat de consument-koper bij de aanschaf van een woning beschermd wordt.

Deze opvatting ligt ten grondslag aan het onderhavige wetsvoorstel. De leden van de VVD-fractie deelden de opvatting dat de consument-koper beschermd moet worden.

Het wetsvoorstel beoogt de consument-koper van onroerend goed te beschermen, niet alleen door de eis te stellen dat de koop in schriftelijke vorm moet worden aangegaan, maar ook door ten behoeve van de koper een bedenktijd in te voeren.

Het wetsvoorstel heeft inmiddels een in de tijd vrij langdurig traject afgelegd, waarbij de inzichten of de consument-koper beschermd zou moeten worden door het wettelijk verplicht stellen van een notariële koopovereenkomst of van een schriftelijke overeenkomst met een bedenktijd van enkele dagen nogal wisselden.

De leden van de VVD-fractie hebben over het wetsvoorstel de volgende vragen.

Hoewel hierover in den brede in de literatuur en bij de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer is gesproken, rees bij de leden van de VVD-fractie toch de vraag waarom niet is gekozen voor de koopovereenkomst bij notariële akte. Per slot van rekening wordt de transportakte opgemaakt door de notaris; hij moet ten behoeve van die akte het benodigde onderzoek doen. Wanneer bij het transport bijvoorbeeld bepaalde rechten en verplichtingen of erfdiensbaarheden boven water komen, die bij het opstellen van de koopovereenkomst over het hoofd zijn gezien, is het meestal voor één van beide partijen te laat. Ligt het niet voor de hand dat om redenen van rechtsbescherming en rechtszekerheid voor zowel koper als verkoper de notaris al in een eerder stadium, namelijk bij de koopovereenkomst, bij de koop wordt ingeschakeld? Is de minister van oordeel dat de «Belehrungspflicht» van art. 43 lid 1 van de Wet op het Notarisambt zich ook tot de deze overeenkomst uitstrekt? Deelt de minister de mening van de leden van de VVD-fractie dat de notaris, vanuit zijn beroepspllicht om partijen onafhankelijk te adviseren, bij het opstellen van de schriftelijke koopovereenkomst

niet alleen de belangen van de consument-koper, maar tevens die van de consument-verkoper kan beschermen? Valt niet te verwachten dat, wanneer de notaris betrokken wordt bij het opstellen van de schriftelijke koopovereenkomst, daardoor mogelijke procedures met betrekking tot de koop van onroerend goed tot een minimum beperkt zullen worden? Heeft dit dan niet tevens een gunstig effect op de vermindering van de druk op de rechterlijke macht?

In Amsterdam wordt thans reeds ruim 70 jaar, tot tevredenheid van alle betrokken partijen, gewerkt met een model waarbij makelaar en notaris in onderlinge samenwerking voor het totstandkomen van de koopovereenkomst de vereiste bijstand aan partijen verlenen. Met partijen en hun adviseurs om de tafel wordt, onder leiding van de onpartijdige notaris, de overeenkomst in alle facetten doorgesproken, zonodig uitonderhandeld en vervolgens ondertekend.

Het Amsterdamse model is, ondanks het feit dat dit model als zeer beproefd kan worden gekenmerkt, niet gebruikt als uitgangspunt voor het wetsvoorstel om de consument-koper van onroerend goed te beschermen. In zijn brief van 10 december 2001 aan de Tweede Kamer geeft de minister aan dit model positief te waarderen en bevestigt hij de in het wetgevingsoverleg gedane toezegging dit model te willen bevorderen. Waarom is dit model dan toch niet gebruikt als uitgangspunt voor het onderhavige wetsvoorstel? De regering heeft als beleidsdoelstelling geformuleerd het marktproces niet meer te beperken dan noodzakelijk is. Waarop baseert de minister zijn vrees dat door het inschakelen van de notaris bij de koopovereenkomst aan deze beleidsdoelstelling onvoldoende recht wordt gedaan? Anders gesteld: is de vrees van de minister voor een monopoliepositie van het notariaat gegrond, zelfs wanneer voldoende waarborgen worden ingebouwd? Hebben de Minister signalen daarover bereikt en zo ja, welke?

In het wetsvoorstel is gekozen voor de invoering voor de consument-koper van een bedenktijd van drie dagen. In de beantwoording van de vragen van de vaste commissie voor Justitie van de Tweede Kamer stelt de minister dat de bedenktijd een tweeledig oogmerk heeft, namelijk om de koper de gelegenheid te bieden deskundigen te raadplegen en hem de gelegenheid te bieden van een, wellicht gedwongen, overhaaste koopbeslissing af te komen.

Door de minister wordt gesteld dat in 90% van de gevallen de deskundigen reeds in de precontractuele fase zijn ingeschakeld. Wanneer dit niet is gebeurd (10 % van de gevallen), is dan een termijn van drie dagen niet te kort om dit alsnog te laten doen? Kan de koper in een eventuele latere procedure met betrekking tot de koop worden tegengeworpen dat hij de bedenktijd niet heeft benut voor zijn onderzoeksplicht?

Wanneer in 90% van de gevallen deskundigen reeds in de precontractuele fase zijn ingeschakeld en er dus van mag worden uitgegaan dat de koper over ruime informatie beschikt ten aanzien van de ten verkoop aangeboden woning, kan dan nog worden gesteld dat de koper een, wellicht gedwongen, overhaaste koopbeslissing neemt?

Die overhaaste koopbeslissing zou zich kunnen voordoen in een krappe woningmarkt. De consument-koper zegt snel «ja» om de woning niet aan zijn neus voorbij te laten gaan. Dankzij de bedenktijd van drie dagen kan hij er alsnog vanaf. De termijn van drie dagen gaat lopen vanaf het moment dat de akte (of een afschrift daarvan) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deelt de minister de vrees van de leden van de VVD-fractie dat wanneer de woningmarkt krap tot zeer krap is, mogelijkterwijs de consument-koper zich genoodzaakt ziet om mee te werken aan frauduleuze activiteiten als het antedateren van de schriftelijke koopovereenkomst teneinde de bedenktijd van drie dagen te frustreren, omdat de verkoper anders niet met hem in zee gaat? Is de minister het met de leden van de VVD-fractie eens dat dergelijke ongewenste

praktijken voorkomen kunnen worden door de consument-koper de bescherming te bieden van de notariële koopovereenkomst?

Voor de «Vormerkung» van art. 7:3 moet wel de notaris worden ingeschakeld. Kan dit betekenen dat kopers gaan aandringen op een notariële overeenkomst en dat mogelijk de verkopers stellen daartoe niet bereid te zijn? Met andere woorden gaat het onderscheid een rol spelen in het biedingsproces? Welke gevolgen zal dit kunnen hebben? Ook in het geval van de «Vormerkung» heeft de koper recht op ontbinding van de koopovereenkomst binnen drie dagen. Kan de verkoopprijs uit de «Vormerkung» worden opgemaakt? Zo ja, wat betekent dit voor de verkoper als de koper gebruik maakt van zijn ontbindingsrecht en een volgende belangstellende ziet dat het huis niet is verkocht voor het bedrag dat in de «Vormerkung» stond vermeld? Valt niet te vrezen dat de nieuwe belangstellende een lager bedrag zal bieden?

Om welke redenen is gekozen voor een bedenktijd van drie dagen en niet voor de termijn van bijvoorbeeld art. 7:46d BW (koop op afstand; recht op ontbinding van de koopovereenkomst zeven dagen na ontvangst van de zaak) of van art. 7:48c BW (timesharing; recht op ontbinding door de koper tien dagen na terhandstelling van de akte) of van art. 25 Colportagewet (mededeling van ontbinding door de koper uiterlijk op de achtste dag na die waarop de akte is voorzien van een gewaarmerkte dagtekening door de Kamer van Koophandel)?

Waarom is gekozen voor wél de bedenktijd in het geval van onderhandse executie bij de President en niet in het geval van executoriale verkoop? Ligt het niet voor de hand om in beide gevallen de bedenktijd niet van toepassing te verklaren?

Waarom is niet gekozen voor een gelijk regime bij de koop van woonwagens, bedrijfsruimtes e.d. door consument-kopers? Overweegt de minister de schriftelijke overeenkomst voor alle koopovereenkomsten van onroerende zaken wettelijk voor te schrijven?

Met het invoeren van een bedenktijd ten behoeve van de consument-koper voor de aanschaf van een woning wijkt het wetsvoorstel af van rechtsstelsels in ons omringende landen. Waarom is gekozen voor deze bewuste afwijking? Verdient het niet aanbeveling om juist tot een grotere harmonisatie van wetgeving in Europees verband te komen?

Naar het oordeel van de leden van de VVD-fractie wordt door het wetsvoorstel de regeling met betrekking tot de aankoop van onroerend goed voor de burger er niet transparanter en inzichtelijker op. Welke is de mening van de minister hierover? Ervaart hij dit niet als een bezwaar? Valt dit te rijmen met het streven naar heldere, consistente, doelmatige, effectieve wetgeving? Valt niet te verwachten dat de betreffende ondoorzichtigheid en ingewikkeldheid van de wettelijke regeling leidt tot kostenverhoging zowel voor potentiële consument-kopers als voor potentiële consument-verkopers?

De minister is voornemens de wettelijke regeling, wanneer deze is ingevoerd, na vijf jaar te evalueren. Wanneer de evaluatie negatief uitvalt, ligt het in de rede dat de wetgeving wordt bijgesteld en, zo nodig, grondig herzien. De leden van de VVD-fractie erkennen het belang van evaluatie van wetgeving, tegelijkertijd echter wezen zij erop dat juist het solide bouwwerk van ons Burgerlijk Wetboek niet te zeer moet worden belaagd door, oneerbiedig gesteld, «trial and error»- wetgeving. Deelt de minister deze opvatting?

De leden van de **PvdA**-fractie hadden met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Zij konden instemmen met de verhoogde consumentenbescherming. Zij zetten echter vraagtekens bij de wijze waarop hieraan in dit wetsvoorstel vorm is gegeven.

In de eerste plaats zagen zij graag een nadere toelichting op de redenen waarom het kabinet het onaanvaardbaar achtte, dat tussenkomst van de notaris, zoals voorgesteld in het amendement Swildens, dat gesteund werd door een meerderheid in de Tweede Kamer, bij het aangaan van koopovereenkomsten, als waar het hier om gaat, verplicht wordt gesteld. Zij hadden de indruk, dat vooral de extra kosten die hiermee mogelijk gemoeid zouden zijn een rol speelden. Dat er extra kosten zullen zijn staat echter niet vast. Zelfs als dit zo mocht zijn, vroegen zij zich af of de verhoogde bescherming van juist de zwakkere consumenten niet wat meer mag kosten. Zij vroegen bovendien, of niet een aanzienlijk aantal procedures wordt voorkomen door het betrekken van een notaris bij het opstellen van de koopovereenkomst. Is dit laatste aspect ook meegewogen door de regering? Graag dus een reactie en een nadere toelichting.

In dit verband merkten zij ook op, dat door de regering herhaaldelijk wordt verwezen naar de bijstand, die consumentkopers veelal zouden ontvangen van andere deskundigen. Zij gingen ervan uit, dat hiermee in de eerste plaats makelaars werden bedoeld. Het gaat hier dus om mensen, die anders dan notarissen, niet onpartijdig en onafhankelijk zijn en niet juridisch deskundig. De leden van de PvdA-fractie hadden de indruk dat er, de goede niet te na gesproken, wel eens iets ontbreekt aan de juridische kennis van makelaars, hetgeen leidt tot inadequate contracten, en dat zakelijke belangen van makelaars zelf ook nog wel eens een rol spelen bij de advisering van de consument. In dit verband vonden zij het bepaald niet geruststellend, dat de certificeringsregeling, die in het vooruitzicht werd gesteld bij de behandeling van de makelaarswet nog steeds niet tot stand is gekomen. Zij zouden graag vernemen hoe het hier mee staat en wat de minister doet om te bevorderen dat een dergelijke regeling tot stand komt.

Vervolgens zouden zij graag een reactie zien op een aantal vragen die aan de orde zijn gesteld door mr. A.L. Croes in een zeer kritisch stuk over het wetsvoorstel koop van onroerende zaken gepubliceerd in het Nederlands Tijdschrift voor Burgerlijk Recht(2001/7). Zijn stuk past in een lange reeks van wetenschappelijke artikelen die gericht zijn tegen de in het wetsvoorstel geïntroduceerde bedenktijd. Ook Croes prefereert een verplichte inschakeling van de notaris naar Amsterdams model. De leden van fractie van de PvdA vroegen de minister om te reageren op het pleidooi van Croes. Zij vroegen de minister om daarbij specifiek in te gaan op de vergelijking van Croes tussen de voorgestelde korte bedenktijd voor de koop van onroerende zaken (3 dagen) en de lange bedenktijd uit de Colportagewet (8 dagen). Daarnaast hoorden deze leden graag een reactie op de stelling van Croes dat ook bescherming van de consument-verkoper gewenst is, dit laatste mede in het licht van de herhaalde opmerkingen van de minister dat wettelijke ingrepen het evenwicht tussen de contractspartijen niet mogen verstoren. Verder vroegen zij de minister om expliciet aandacht te besteden aan de suggestie van Croes om de wettelijke regels ook van toepassing te verklaren op de koop van woonboten, woonwagens en standplaatsen aangezien de huurder van dergelijke woonplaatsen tegenwoordig ook op wettelijke bescherming kan rekenen. Tenslotte zagen zij graag, dat de regering ingaat op de door Croes aan de orde gestelde vraag hoe dit wetsvoorstel past in het streven naar harmonisering van wetgeving in Europa. Is het juist, dat een in opdracht van de Europese Commissie uitgevoerd rechtsvergelijkend onderzoek een bedenktijd uitsluitend als nuttig aanmerkt, als de verkoper een projectontwikkelaar is en de koper een buitenlander? Zijn er verdere plannen om op



het terrein van consumentenkoop van onroerend goed tot harmonisering te komen? Zo ja, hoe past dit wetsontwerp in deze plannen?

De minister heeft bij de behandeling in de Tweede Kamer toegezegd, dat hij zal bevorderen, dat het Amsterdamse systeem, waardoor het amendement Swildens was geïnspireerd, ook elders ingang vindt, maar dan op basis van vrijwilligheid. Wat voor activiteiten gaat hij in dit verband ondernemen? Behoort daartoe ook uitleg omtrent de voordelen, die tussenkomst van een notaris biedt gezien het bij vierde nota van wijziging veranderde art.3, lid 2 van de wet? Deze leden zouden graag zien, dat algemeen bekend wordt gemaakt, dat alleen als de koopakte is opgesteld en medeondertekend door een notaris, de consument-koper de akte kan doen inschrijven tijdens de bedenktijd, en dat het belang hiervan aan het publiek wordt kenbaar gemaakt. Zegt de minister toe hiervoor zorg te zullen dragen?

De leden van PvdA-fractie vroegen wat er gebeurt wanneer een koopovereenkomst die krachtens artikel 7:3 BW is ingeschreven in de openbare registers, wordt vernietigd of ontbonden. De tekst van artikel 7:3 lid 3 BW doet vermoeden dat de onjuiste inschrijving van de koop zakelijke werking behoudt zolang de inschrijving niet is doorgehaald, mede omdat de toelichting stelt dat de *inschrijving* zakelijke werking heeft. Aangezien de zakenrechtelijke werking in dit bijzondere geval niet volgt uit de aard van hetgeen openbaar gemaakt is (zoals de levering van een goed), maar uit de tekst van de wet, is het van groot belang dat de wettekst op dit punt duidelijk is. Deze leden zouden graag van de minister horen dat de bovengenoemde lezing van het artikel onjuist is. Klopt het dat uitsluitend een geldige koopovereenkomst die is ingeschreven (en niet de onjuiste inschrijving van een reeds vernietigde of ontbonden koopovereenkomst) aan latere verkrijgers kan worden tegengeworpen?

Bepleit wordt wel, dat onroerend goed transacties in het algemeen schriftelijk moeten worden afgesloten(zie voor uitgebreide behandeling van het schriftelijkheidsvereiste de afstudeerscriptie van Merel van Vloten – <http://www.rechten.rug.nl/rth/schriftelijkheidsvereiste.pdf>) Kan de regering nog nader ingaan op de vraag, waarom niet gekozen is voor een algemeen schriftelijkheidsvereiste bij onroerend goed transacties, zoals in veel andere landen gebruikelijk? In welke andere Europese landen geldt geen schriftelijkheidsvereiste?

Kan de regering ingaan op de vraag wat de minimale inhoud van een schriftelijke overeenkomst moet zijn om te voldoen aan het schriftelijkheidsvereiste? Ware het niet wenselijk op dit punt nadere regels te stellen? Zo neen, waarom niet?

Aansluitend hierop willen de leden van de PvdA-fractie graag ingaan op de betekenis van het schriftelijkheidsvereiste in het huidige meer en meer digitale tijdperk. Naar aanleiding van een MDW-rapport heeft de minister verklaard, dat de koopovereenkomst van onroerend goed ook langs elektronische weg tot stand zou moeten kunnen komen (<http://www.minjust.nl/cactual/persber/pb0274.htm>). In wetsvoorstel 27 743 wordt bovendien bepaald, dat een elektronische handtekening in het rechtsverkeer gelijk wordt gesteld aan een handtekening op papier. Draagt het schriftelijkheidsvereiste dan nog wel bij aan het voorkomen van overhaaste beslissingen? En hoe moet deze overeenkomst worden ingeschreven in het register?

Tot slot vroegen de leden van de PvdA-fractie de regering nader in te gaan op de betekenis van art.7:2, lid 5. In de memorie van antwoord heeft de regering aangegeven, dat een onderhandse executieverkoop niet kan

worden gelijkgesteld met een veilingkoop en dat voor de koper aldaar wel een bedenktijd staat. De KNB wijst erop, dat bij onderhandse executieverkoop dezelfde argumenten pleiten tegen een bedenktijd als bij een openbare veiling. De minister is het hier blijkens zijn standpunt weergegeven in verslag schriftelijk overleg kennelijk mee eens. Is dan de conclusie niet, dat de bedenktijd ook niet geldt voor onderhandse executieverkoop en dat de wet op dit punt verduidelijkt moet worden?

De leden van de fracties van de **SGP** en van de **ChristenUnie** hadden met belangstelling van het wetsvoorstel kennis genomen. Deze leden betreurden het echter dat de consumentenbescherming bij een (onroerende zaak-) transactie waarbij de koper (tevens) in zijn woonbehoefte voorziet een enigszins willekeurige uitwerking in het voorstel heeft gekregen. Zij verwezen daartoe eveneens naar het artikel van mr. A.L. Croes in het Nederlands Tijdschrift voor Burgerlijk Recht, 2001/7, p. 334–339 en verzochten om een reactie van regeringswege op het aldaar gestelde. Tevens verzochten zij om een reactie op de bijdrage van prof. mr. R.A. van Velzen in WPNR 02/6473, p. 93–95. Verder stelden deze leden de vraag, onder verwijzing naar laatstgenoemd artikel, of gezegd kan worden dat de voorstellen 23 095 en 24 212 op de juiste wijze op elkaar zijn afgestemd met het oog op de huurkoop van onroerende zaken.

Deze leden betreurden het in hoge mate dat het amendement, voorkomend op stuk nr. 13, onder druk van de minister was ingetrokken. De bezwaren van de minister tegen dit amendement konden zij niet delen. Tenslotte stelden deze leden nog de vraag met betrekking tot artikel 7:2, vijfde lid BW. In dit lid wordt de bedenktijd niet van toepassing verklaard voor de koop op een openbare veiling ten overstaan van een notaris. Onder verwijzing naar het Verslag van een schriftelijk overleg, vastgesteld op 16 oktober 2000, stuk nr. 10, p. 10 en 29, vroegen deze leden waarom vastgehouden is aan de bedenktijd bij een onderhandse executoriale verkoop. Zij vroegen met name in te gaan op de stelling dat het voortraject bij een dergelijke verkoop exact hetzelfde is als bij een openbare veiling, met slechts dit verschil dat behalve de notariële voorbereiding ook de president van de rechtbank nog zijn goedkeuring moet geven.

De voorzitter van de commissie,  
Van de Beeten

De griffier van de commissie,  
Nieuwenhuizen