

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)

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 21 juni 2002

Met belangstelling nam ik kennis van de vragen en opmerkingen in het voorlopig verslag. Ik ga hierop gaarne als volgt in.

De leden van de CDA-fractie hadden zich verbaasd over het standpunt van de regering omtrent het amendement-Swildens-Rozendaal c.s., zeker in verband met de betekenis die dit amendement had kunnen hebben ter bescherming van de huurkoper, gezien de samenhang tussen het wetsvoorstel en wetsvoorstel 24 212 betreffende de huurkoop van onroerende zaken. Deze samenhang, die inderdaad op zichzelf wel bestaat, is bij de voorbereiding van beide wetsvoorstellen juist terdege in het oog gehouden. Dit heeft er onder meer toe geleid dat de in artikel 7:2 van het wetsvoorstel aan de koper toegekende bescherming (vormvereiste en bedenktijd) ook van toepassing is op de huurkoper. Dit volgt uit artikel X van wetsvoorstel 24 212, waarin de uitzondering die artikel 7:2 lid 5 bevat voor huurkoop ongedaan is gemaakt. Voorts is voor de bescherming van de huurkoper artikel 7.1.12.2 van wetsvoorstel 24 212 van belang. Op grond daarvan is ieder der partijen jegens de ander verplicht om eraan mee te werken dat tussen hen van de huurkoop-overeenkomst een notariële huurkoopakte wordt opgemaakt, die wordt ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen. Indien bovengenoemd amendement onderdeel van het door de Tweede Kamer aanvaarde wetsvoorstel zou zijn gaan uitmaken, zou dit hebben betekend dat ook de huurkoop zou moeten worden aangegaan bij een schriftelijke overeenkomst die door een notaris is opgesteld en medeondertekend. Uitgangspunt is steeds geweest dat de bescherming van de huurkoper niet moet verschillen van die van de koper van een woning die ter financiering een hypothecaire lening sluit. Gegeven de onwenselijkheid, waarop ik hierna nog uitvoerig terugkom, van verplichte notariële inschakeling bij de koop wegens de daaraan verbonden kostenverhoging voor de consument en de verstoring van de balans in de posities van de partijen die bij de koop betrokken zijn, waaronder bijvoorbeeld ook makelaars en bemiddelaars, dient die verplichte inschakeling ook niet voor de huurkoop te gelden. Hier komt voor de huurkoop nog bij dat verplichte notariële inschakeling zelfs in de huidige Tijdelijke Wet huurkoop onroerende zaken, die de huurkoper toch vergaand beschermt, geen bestaansvereiste is voor de overeenkomst.

De leden van de CDA-fractie merkten op dat de relatief korte bedenktijd van drie dagen op zichzelf een argument lijkt om de verzendtheorie toe te passen, evenals is geschied in artikel 7:48c lid 2 BW. Zoals deze leden reeds memoreerden, is laatstgenoemde bepaling afgestemd op grensoverschrijdende overeenkomsten. De noodzaak tot zodanige afstemming ontbreekt bij de artikelen 7:2 en 7.12.16 uit het wetsvoorstel. Daardoor zijn zij niet goed te vergelijken met artikel 7:48c BW, welke bepaling strekt tot omzetting van de Europese richtlijn nr. 94/47/EG betreffende de bescherming van de verkrijger van timeshares. Voor grensoverschrijdende overeenkomsten wordt toepassing van de verzendtheorie (in afwijking van de in artikel 3:37 lid 3 BW neergelegde hoofdregel) ten aanzien van de ontbindingsverklaring van de consument gerechtvaardigd door de langere duur die doorgaans gemoeid zal zijn met de overbrenging van deze verklaring aan een in het buitenland gevestigde wederpartij (die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf), het uiteenlopen van de wetgevingen van de lidstaten ten aanzien van de koop van timeshares en de door verkopers van timeshares gehanteerde agressieve verkooptechnieken. Deze samenloop van omstandigheden doet zich bij de artikelen 7:2 en 7.12.16 niet voor. Van belang is ook dat een regel als voor de koop van timeshares is opgenomen in artikel 7:48c lid 2 BW voor de (consument-)verkoper van een woning een feitelijke verlenging met één of meer dagen kan meebrengen van de periode gedurende welke hij in onzekerheid verkeert over het antwoord op de vraag of de koper al dan niet zal gebruik maken van zijn ontbindingsbevoegdheid op grond van artikel 7:2. Dit zou te veel afbreuk doen aan het gerechtvaardigde belang van de verkoper om zo snel mogelijk te weten waar hij aan toe is. Voorts moet nog worden bedacht dat de bedenktijd niet begint te lopen op de dag dat (een afschrift van) de koopakte aan de koper wordt overhandigd, maar op de dag na die van de terhandstelling, en dat de Algemene termijnenwet op de bedenktijd van toepassing is waardoor de bedenktijd zonedig zoveel wordt verlengd dat daarvan ten minste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Inderdaad geldt de bedenktijd van artikel 7:2 ook als partijen zich hebben doen bijstaan door een deskundige, bijvoorbeeld een makelaar, en ook indien die deskundige aan iedere zijde een notaris is. Ik zie dit niet als een beperking. Uiteraard staat het partijen vrij om zich ten behoeve van de koop te laten bijstaan door welke deskundigen dan ook. Behalve aan een makelaar of notaris zou bijvoorbeeld ook kunnen worden gedacht aan een bouwkundige, een advocaat of een fiscalist. Dit is juist in overeenstemming met één van de beweegredenen voor het voorstellen van de bedenktijd, namelijk het garanderen van de mogelijkheid van raadpleging van deskundigen voor de consument die een woning koopt.

De leden van de CDA-fractie vroegen of de mogelijkheid onder ogen is gezien om, analoog aan artikel 7:48b BW (koop van timeshares), voor de koop- of de aannemingsovereenkomst vermelding van bepaalde gegevens daarin verplicht te stellen, en of dit niet een uitweg zou hebben kunnen bieden in de discussie over bedenktijd contra verplichte inschakeling van een deskundige. De vereisten die krachtens artikel 7:48b BW worden gesteld aan de inhoud van de overeenkomst tot koop van een timeshare vloeien voort uit de reeds genoemde Europese richtlijn die strekt tot bescherming van de kopers van timeshares. Evenals bij de keuze voor de verzendtheorie ten aanzien van de ontbindingsverklaring van de consument die bij nader inzien toch van zijn timeshare afwil, zijn de achterliggende redenen voor het stellen van eisen aan de inhoud van overeenkomsten tot koop van een timeshare dat zulke overeenkomsten vaak grensoverschrijdend zijn, het uiteenlopen van de wetgevingen van de EU-lidstaten ten aanzien van de koop van timeshares en de niet zelden agressieve verkooptechnieken van verkopers van timeshares. Als gezegd

doet deze samenloop van omstandigheden zich niet voor bij de koop van onroerende zaken. Verder wijs ik erop dat de bescherming van de consument-koper van een timeshare alleen geldt, indien de verkoper bij de koop handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, terwijl de bescherming van de consument-koper van een onroerende zaak geldt ongeacht de hoedanigheid waarin de verkoper handelt. Gelet op een en ander zou het stellen van vereisten aan de inhoud van de overeenkomst tot koop van of tot aanneming van de bouw van een onroerende zaak te ver gaan.

De hier aan het woord zijnde leden vroegen hoe ik de koop op afstand (bijvoorbeeld via het Internet) van registergoederen zie, mede in verband met de bescherming van de consument-koper, en tegen de achtergrond van het feit dat afdeling 7.1.9A BW (Overeenkomsten op afstand) niet van toepassing is op overeenkomsten tot de koop van registergoederen of tot de aanneming van de bouw van onroerende zaken. De niet-toepasselijkheid van afdeling 7.1.9A BW (Overeenkomsten op afstand) op overeenkomsten tot de koop van onroerende zaken of tot de aanneming van de bouw van onroerende zaken vloeit voort uit richtlijn nr. 97/7/EG betreffende de bescherming van de consument bij op afstand gesloten overeenkomsten (PbEG L 144), waarvan genoemde afdeling de omzetting in het Nederlandse recht bevat. De achtergrond van deze uitzondering in de richtlijn is het specifieke karakter van de vastgoedsector en van de nationale rechtsstelsels daaromtrent. Bedacht moet voorts worden dat afdeling 7.1.9A BW alleen geldt voor die overeenkomsten op afstand waarbij een verkoper of dienstverlener partij is die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Bij de koop van een bestaande woning door een consument zal de verkoper doorgaans juist een andere consument zijn. Ook dient erop te worden gewezen dat voor de verkoper van een onroerende zaak reeds thans informatieverplichtingen gelden op grond van de artikelen 7:15 en 17 BW. Overigens zij volledigheidshalve vermeld dat afdeling 7.1.9A BW wel van toepassing is op de koop van twee categorieën registergoederen, namelijk te boek staande schepen en te boek staande luchtvaartuigen (zie artikel 7:46b lid 1 BW).

De koop op afstand van een registergoed (al dan niet door een consument) valt evenzeer onder het wetsvoorstel als de koop van een registergoed die wordt gesloten door partijen die gelijktijdig in elkaars persoonlijke aanwezigheid zijn. Dit geldt tevens voor de koop die tot stand komt via het Internet. Het vormvereiste van schriftelijkheid dat op grond van artikel 7:2 zal gaan gelden voor de koop van een woning door een consument, staat daaraan niet in de weg. Dit blijkt uit artikel 6:227a BW, zoals opgenomen in de voorgestelde Aanpassingswet richtlijn inzake elektronische handel (kamerstukken II 2001/02, 28 197, nr. 2). Artikel 6:227a lid 1 houdt in dat aan een uit de wet voortvloeiende eis dat een overeenkomst slechts in schriftelijke vorm geldig of onaantastbaar tot stand komt, tevens is voldaan indien de overeenkomst langs elektronische weg is tot stand gekomen en

- a) raadpleegbaar is door partijen (zij moeten de inhoud ter latere kennisneming kunnen ontsluiten en bewaren);
- b) de authenticiteit van de overeenkomst in voldoende mate gewaarborgd is (dat wil zeggen dat in voldoende mate kan worden vertrouwd op de juistheid van de inhoud van de overeenkomst, bijvoorbeeld doordat deze is vastgelegd in een elektronisch bestand dat voldoende is beveiligd, zoals door middel van encryptie);
- c) het moment van totstandkoming van de overeenkomst met voldoende zekerheid kan worden vastgesteld;
- d) en de identiteit van partijen met voldoende zekerheid kan worden vastgesteld (bijvoorbeeld door de overeenkomst te voorzien van een elektronische handtekening waarbij een methode voor authenticatie gebruikt is die voldoende betrouwbaar is (zie de artikelen 3:15a tot en

met 15c BW, zoals deze zijn opgenomen in de voorgestelde Wet elektronische handtekeningen (Kamerstukken I 2001/02, 27 743, nr. 265), hierna ook kortheidshalve aangeduid als: een voldoende betrouwbare elektronische handtekening).

Omdat het in artikel 7:2 gestelde vormvereiste meebrengt dat de overeenkomst moet worden ondertekend door partijen, zullen zij verplicht zijn om de koop van een woning die in elektronische vorm tot stand komt elektronisch te ondertekenen met een voldoende betrouwbare elektronische handtekening. Voor de toepassing van artikel 7:2 zal bovendien het moment van «terhandstelling» van de elektronische overeenkomst aan de koper met voldoende zekerheid moeten kunnen worden vastgesteld. In het voorgestelde artikel 6:227a lid 2 BW wordt bepaald dat lid 1 niet van toepassing is op overeenkomsten die rechten doen ontstaan of overdragen ten aanzien van onroerende zaken, met uitzondering van huurrechten, voorzover de aard van de overeenkomst of van de rechtsbetrekking waarvan zij deel uitmaakt zich daartegen verzet. Uit deze formulering volgt dat de toepasselijkheid van lid 1 op zodanige overeenkomsten vooropstaat. De bewijslast omtrent de niet-toepasselijkheid van lid 1 in een concreet geval ligt derhalve op degene die stelt dat lid 1 niet op de koop van een onroerende zaak van toepassing is. In het geval van een langs elektronische weg gesloten koop van een woning door een consument waarbij is voldaan aan de hierboven omschreven vier vereisten zal de consument uiteraard ook de driedaagse bedenktijd uit hoofde van artikel 7:2 lid 2 hebben.

De leden van de CDA-fractie waren er niet van overtuigd dat het vereiste van een schriftelijke overeenkomst – ook buiten het geval van koop door een consument – een ongewenste belemmering van de contractsvrijheid is. Zij meenden dat de maatschappelijke kosten van de belasting van de rechterlijke macht met geschillen over mondelinge koopovereenkomsten aanzienlijk zijn en vermoedelijk groter dan de eventuele kosten van deskundige bijstand als gevolg van het voorschrift van een schriftelijke overeenkomst met een minimumcorpus aan gegevens. Ook de leden van de fracties van VVD en PvdA stelden de mogelijkheid van een algemeen schriftelijkheidsvereiste voor de koop van onroerende zaken aan de orde. Vooropgesteld moet worden dat het in artikel 7:2 lid 1 opgenomen vereiste dat de koop van een woning door een consument schriftelijk moet worden aangegaan, voor die overeenkomst noodzakelijk is met het oog op de daarvoor in artikel 7:2 lid 2 voorziene bedenktijd. Deze bedenktijd vangt namelijk aan op het moment dat de consument-koper (een afschrift van) de koopakte ontvangt. Hij heeft dan een schriftelijk stuk in handen dat hij aan de eventueel door hem in te schakelen deskundige kan voorleggen. Voor de koop van onroerende zaken die niet wordt bestreken door artikel 7:2 (bijvoorbeeld de koop van een bedrijfspand of de koop van een woning die geschiedt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) geldt de bedenktijd niet. Dat maakt de eis van een schriftelijke overeenkomst al minder dwingend. Van een behoefte aan invoering van het dwingende vormvereiste van schriftelijkheid voor de koop van alle onroerende zaken, ongeacht of de koper consument is, is in de praktijk tot nu toe niet echt gebleken. Voorts zou zulks niet passen bij het beleidsuitgangspunt (neergelegd in de brief van 16 juli 1991 van de staatssecretaris van Economische Zaken, de minister van Justitie en de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aan de voorzitter van de Tweede Kamer (kamerstukken II 1990/91, 21 800 XIII, nr. 79, p. 2)) dat het marktproces niet meer dient te worden beperkt dan, gelet op de evenwichtigheid in verhoudingen tussen partijen, noodzakelijk is. Hierbij teken ik nog aan dat naar mijn mening niet gevreesd hoeft te worden voor lastige afgrenzingsproblemen als gevolg van de beperking van de schriftelijkheidseis tot de koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak door een natuurlijk persoon die niet handelt in de

uitoefening van een beroep of bedrijf. Mij is niet bekend dat zich zodanige problemen hebben voorgedaan bij BW-bepalingen (zoals die inzake de algemene voorwaarden en de consumentenkoop) die alleen gelden voor consumententransacties. Evenmin zijn zodanige afgrenzingsproblemen gebleken bij bepalingen als artikel 1623a lid 2 BW, waarin woonruimte, voor zover hier van belang, wordt omschreven als een gebouwde onroerende zaak die als een zelfstandige woning is verhuurd, of een als woning verhuurd gedeelte daarvan. Men zie nader de memorie van antwoord, kamerstukken II 1995/96, 23 095, nr. 5, p. 8 en 12–13, en de nota naar aanleiding van het eindverslag, kamerstukken II 1995/96, 23 095, nr. 8, p. 3. Overigens is voor inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers, waartoe de koper op grond van artikel 7:3 lid 1 bevoegd is, wel vereist dat van de koop een akte is opgemaakt (artikel 7:3 lid 6). Dit vereiste geldt ongeacht de hoedanigheid van de koper en ongeacht de aard van de door deze gekochte onroerende zaak. Verwacht mag worden dat vele kopers van de mogelijkheid tot inschrijving van de koop in de openbare registers gebruik zullen maken, zodat ook in gevallen waarin het vormvereiste van artikel 7:2 niet geldt veelal direct of korte tijd na het tot stand komen van de koop een schriftelijke koopovereenkomst zal worden opgemaakt. Voorts wijs ik erop dat reeds thans op grond van de artikelen 7:15 en 17 BW de verkoper verplicht is de koper omtrent bepaalde aspecten zoals rechten van derden op de onroerende zaak en feitelijke gebreken van deze zaak te informeren, en dat de verkoper er verstandig aan doet om met het oog op de bewijsbaarheid van de nakoming van deze wettelijke verplichtingen een schriftelijke koopovereenkomst te laten opmaken waaruit met zoveel woorden blijkt dat hij de koper heeft ingelicht over de juridische en feitelijke eigenschappen van de onroerende zaak en waarin tevens is vastgelegd van welke eventuele juridische en feitelijke eigenschappen de verkoper niet op de hoogte is. Op grond van het bovenstaande meen ik dat het wetsvoorstel terecht het vormvereiste van schriftelijkheid beperkt tot de koop van woningen door consumenten.

De leden van de fractie van het CDA meenden dat bij invoering van eisen aan de inhoud van een koopovereenkomst ook de «Vormerkung» direct na het sluiten van de overeenkomst zou kunnen plaatsvinden in gevallen dat niet de notaris het koopcontract heeft opgemaakt. Voorts meenden deze leden dat indien een wettelijk voorschrift vermelding van een minimum aantal gegevens in de overeenkomst verplicht zou stellen, de «Vormerkung» op initiatief van één van partijen zou kunnen plaatsvinden en de eventuele toetsing aan dat wettelijke voorschrift zou moeten plaatsvinden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in het geval dat de «Vormerkung» niet zou worden aangeboden door een notaris. Aan een dergelijk stelsel kleven evenwel de nodige bezwaren. Vanuit een oogpunt van rechtszekerheid is het niet wenselijk dat de mogelijkheid zou bestaan van inschrijving van een koop in de openbare registers in het geval dat de bedenktijd van de koper nog niet is verstreken en bij de totstandkoming van de koop geen notariële tussenkomst heeft plaatsgevonden. Bij nota van wijziging is inschrijving van de koop tijdens de bedenktijd alleen mogelijk gemaakt voor het geval dat de notaris heeft geadviseerd. Voorts is toetsing door een notaris, ook in de situatie dat de bedenktijd is verstreken of niet heeft bestaan, noodzakelijk alvorens inschrijving van de koop in de openbare registers kan plaatsvinden. De toetsing door de notaris is in het wetsvoorstel opgenomen om de bewaarder niet onnodig te belasten met allerlei controles die een onderzoek van de aangeboden stukken zelf te buiten gaan. Hierbij moet worden gedacht aan de vraag of niet van een toekomstig goed sprake is, of een bedenktijd heeft bestaan dan wel is afgelopen (hetgeen van belang is als geen notariële tussenkomst bij de totstandkoming van de koop heeft plaatsgevonden) en of niet binnen de afgelopen zes maanden een eerdere koopinschrijving met

betrekking tot hetzelfde goed en dezelfde partijen haar werking heeft verloren.

Deze leden meenden tevens dat in het door hen bedoelde stelsel ook Vormerkung mogelijk zou moeten zijn van andere overeenkomsten met betrekking tot onroerende zaken dan die van koop door een consument, indien een dergelijke overeenkomst de bij wettelijk voorschrift verplicht gestelde gegevens zou bevatten. De inschrijfbaarheid van de koop wordt door het wetsvoorstel evenwel niet beperkt tot de koop van woningen door consumenten. Op grond van artikel 7:3 is immers de koop van een registergoed inschrijfbaar. Dit betekent dat niet alleen de koop van onroerende zaken inschrijfbaar is, maar ook die van te boek staande schepen en te boek staande luchtvaartuigen. Voorts is voor de inschrijfbaarheid van de koop niet vereist dat de koper een consument is. Ook kopers die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf kunnen derhalve van de inschrijfbaarheid van de koop profiteren. Wel is in artikel 7:3 lid 1 voor het geval dat een consument een woning koopt de inschrijfbaarheid van de koop van dwingend recht verklaard.

De leden van de CDA-fractie vroegen of ik het met deze leden eens ben dat de rechter bij de toepassing van de artikelen 7.12.4 (kostenverhogende omstandigheden), 7.12.4a (waarschuwingsplicht van de aannemer voor onjuistheden in de opdracht etc.) en 7.12.5 (prijsverhoging bij wijzigingen in het opgedragen werk) de omstandigheden van het geval in aanmerking zal moeten nemen, waarbij zij enkele voorbeelden van huns inziens relevante omstandigheden noemden. Graag beantwoord ik deze vraag bevestigend. De door deze leden genoemde omstandigheden kunnen naar ik meen al naar gelang het geval zeker relevant zijn.

Voorts vroegen deze leden om een toelichting bij het verschil tussen artikel 7.12.5, waarvan niet ten nadele van de opdrachtgever kan worden afgeweken, en de artikelen 7.12.4 en 7.12.4a, waarvoor deze beperking niet geldt. Vooropgesteld moet worden dat niet iedere afwijking ten nadele van de opdrachtgever in artikel 7.12.5 wordt uitgesloten, maar dat voor zodanige afwijking een standaardregeling als bedoeld in artikel 6:214 BW wordt vereist. Waar het bij artikel 7.12.5 om gaat is dat de aannemer de opdrachtgever tijdig dient te waarschuwen voor de noodzaak van een prijsverhoging voortvloeiend uit door de opdrachtgever gewenste wijzigingen in het overeengekomen werk, *tenzij de opdrachtgever die noodzaak uit zichzelf had moeten begrijpen*. Het evenwicht tussen de gerechtvaardigde belangen van de aannemer en die van de opdrachtgever zou al te zeer verstoord raken indien deze waarschuwingsplicht bij overeenkomst zou kunnen worden uitgesloten. Het resultaat daarvan zou immers zijn dat de (ondeskundige) opdrachtgever die niet uit zichzelf behoefte te begrijpen dat prijsverhoging het noodzakelijke gevolg is van een door hem gewenste wijziging in het werk, door de aannemer zonder enige voorafgaande waarschuwing overvallen zou kunnen worden met een verhoging van de prijs, terwijl hij wellicht van de wijziging had afgezien als hij wel tijdig door de aannemer over de noodzaak tot prijsverhoging zou zijn ingelicht. Tegen deze achtergrond ligt de in artikel 7.12.5, tweede zin, opgenomen beperking van de mogelijkheid tot afwijking van de eerste zin van die bepaling voor de hand. In geval van afwijking van de artikelen 7.12.4 (kostenverhogende omstandigheden) en 7.12.4a (waarschuwingsplicht van de aannemer voor onjuistheden in de opdracht etc.) ten nadele van de opdrachtgever zal een verstoring van het evenwicht tussen de belangen van partijen zoals zojuist bedoeld zich niet snel voordoen. Beide bepalingen bevatten min of meer open normen die zich ertoe lenen om nader te worden toegesneden op de specifieke situatie van de contractspartijen. Zo zal aan de waarschuwingsplicht van de aannemer uit hoofde van artikel 7.12.4a minder snel behoefte bestaan in het geval van een deskundige of door een deskundige bijgestane

opdrachtgever dan in het geval van een ondeskundige opdrachtgever die niet door een deskundige wordt bijgestaan. Wellicht ten overvloede zij erop gewezen dat niet iedere afwijking van de artikelen 7.12.4 en 7.12.4a geoorloofd zal zijn; zo zal op grond van artikel 6:233 onder a BW een beding in algemene voorwaarden waarin van de artikelen 7.12.4 en 7.12.4a wordt afgeweken, kunnen worden vernietigd als het onredelijk bezwarend is voor de wederpartij.

De leden van de CDA-fractie vroegen of artikel 7.12.4a adequaat is in het licht van de jurisprudentie en literatuur die sinds 1993 zijn verschenen. Ik beantwoord deze vraag bevestigend. Met opzet is bij het opstellen van artikel 7.12.4a gekozen voor een open formulering die de wetstoepasser de nodige ruimte laat bij de bij uitstek casuïstische materie van de waarschuwingsplicht van de aannemer voor onjuistheden in de opdracht en gebreken en ongeschiktheid van zaken afkomstig van de opdrachtgever. Bovendien bevat artikel 7.12.4a, zoals bij de vorige vraag aan de orde kwam, aanvullend recht, zodat partijen die de bepaling ondanks de open formulering niet (geheel) passend achten voor het overeengekomen werk, in beginsel de voor hun eigen situatie meest geschikte contractuele regeling kunnen treffen.

Op de vraag van deze leden naar de verhouding tussen artikel 7.12.6 lid 2 en artikel 6:80 lid 1 sub b en c BW moet worden geantwoord dat eerstgenoemde bepaling strekt tot verruiming van de bevoegdheid tot ontbinding die voor wederkerige overeenkomsten in het algemeen reeds volgt uit de artikelen 6:265 jo. 80 lid 1 sub b en c BW. Deze verruiming bestaat hieruit dat de enkele waarschijnlijkheid dat de opdrachtgever niet op tijd of niet behoorlijk zal presteren of dat de aannemer door overmacht de overeenkomst niet zal kunnen uitvoeren al voldoende is voor een vordering van de aannemer tot ontbinding van de aannemingsovereenkomst. Bij eerstgenoemde grond is niet vereist dat de opdrachtgever (de schuldenaar) een mededeling heeft gedaan waaruit de aannemer (de schuldeiser) moet afleiden dat de opdrachtgever in de nakoming zal tekortschieten (artikel 6:80 lid 1 sub b BW), noch dat de aannemer goede gronden heeft om te vrezen voor tekortschieten door de opdrachtgever en deze niet voldoet aan de in artikel 6:80 lid 1 sub c BW bedoelde schriftelijke aanmaning. Wel is volgens artikel 7.12.6 lid 2 rechterlijke tussenkomst vereist voor ontbinding op de hiervoor aangegeven grond, juist omdat deze een wezenlijke verruiming betekent (tot het geval van de waarschijnlijkheid van een tekortkoming) van de mogelijkheid tot het bewerkstelligen van ontbinding uit hoofde van de artikelen 6:265 jo. 80 lid 1 sub b en c BW. Ook de tweede in artikel 7.12.6 lid 2 aangegeven grond (reeds voor de oplevering wordt waarschijnlijk dat de aannemer de overeenkomst niet zal kunnen uitvoeren ten gevolge van overmacht) geeft de aannemer een bevoegdheid die niet alle schuldenaren uit wederkerige overeenkomsten hebben en betekent daarmee voor de aannemer een verruiming van de mogelijkheid, ontbinding te bewerkstelligen. De bevoegdheid om de overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden op grond van de artikelen 6:265 jo. 80 lid 1 sub b of c BW blijft naast de in artikel 7.12.6 geopende mogelijkheden om tot ontbinding te komen gewoon in stand. Ook de in lid 1 van artikel 7.12.6 neergelegde bevoegdheid van de opdrachtgever om bij de rechter ontbinding van de aannemingsovereenkomst te vorderen indien reeds vóór de opleveringsdatum waarschijnlijk wordt dat het werk niet op tijd of niet behoorlijk zal worden opgeleverd, betekent een verruiming van de uit de artikelen 6:265 jo. 80 lid 1 voortvloeiende mogelijkheden om te kiezen voor ontbinding van de overeenkomst voordat de betrokken vordering opeisbaar is. Gelet op het voorgaande zal de verhouding tussen artikel 7.12.6 enerzijds en de artikelen 6:265 jo. 80 lid 1 BW anderzijds geen behoefte doen ontstaan aan afwijking van artikel 7.12.6. Voor zover op andere grond wel behoefte mocht bestaan aan

afwijking, dient te worden bedacht dat de hierboven aangegeven strekking van artikel 7.12.6 eraan in de weg staat om de in deze bepaling voorgeschreven rechterlijke tussenkomst bij overeenkomst uit te sluiten. Wel zou de ontbindingsmogelijkheid uit hoofde van artikel 7.12.6 als zodanig bij contractueel beding kunnen worden uitgesloten, zij het dat indien zodanig beding onderdeel uitmaakt van op de overeenkomst toepasselijke algemene voorwaarden vernietiging van het beding kan plaatsvinden indien dit onredelijk bezwarend is voor de wederpartij in de zin van artikel 6:233 onder a BW. De omstandigheid dat het beding afwijkt van een wettelijke bepaling, ook al is deze van aanvullend recht, kan meewegen bij de beantwoording van de vraag of het onredelijk bezwarend is voor de wederpartij in de zin van laatstgenoemde bepaling.

Tevens vroegen deze leden om een beoordeling van de praktische betekenis van artikel 7.12.6. Zoals hierboven is uiteengezet, strekt artikel 7.12.6 ertoe, de uit de artikelen 6:265 jo. 80 BW voortvloeiende bevoegdheid tot ontbinding te verruimen, hetgeen van belang is voor langlopende aannemingsovereenkomsten, waarbij ontbinding achteraf vaak onbevredigend zou zijn. Een voorlopige voorziening kan geen definitieve zekerheid verschaffen dat de overeenkomst ontbonden is. Daarvoor is een tot ontbinding strekkende rechterlijke uitspraak in een bodemprocedure vereist (waarvan de duur overigens na de invoering van het herziene burgerlijk procesrecht op 1 januari jl. kan afnemen). Wel is denkbaar dat op de eventuele ontbinding wordt vooruitgelopen door een voorlopige voorziening inhoudende stillegging van het werk. De opdrachtgever die liever het zekere voor het onzekere neemt, zal niet de weg van artikel 7.12.6 bewandelen, maar bijvoorbeeld de aannemer aanmanen op de voet van artikel 6:80 lid 1 sub c BW. Indien de opdrachtgever vervolgens de aannemingsovereenkomst met een beroep op artikel 6:80 (jo. artikelen 6:265 en 267 lid 1) BW buitengerechtelijk ontbindt, en de aannemer zich verzet tegen de buitengerechtelijke ontbinding, zal de opdrachtgever genoodzaakt zijn om zich tegen dat verzet in rechte te verweren; ook bij toepassing van artikel 6:80 BW is derhalve heel goed mogelijk dat de ontbinding niet zonder tussenkomst van de rechter kan worden bewerkstelligd. Ten slotte is de praktische betekenis van artikel 7.12.6 ook hierin gelegen dat een vroege ontbindingsvordering partijen in een eerder stadium zal dwingen zich rekenschap te geven van hun wederzijdse posities en daarvoor eventueel een oplossing te vinden in onderhandelingen of een schikking.

Bij artikel 7.12.11 vroegen de leden van de CDA-fractie wat in lid 1 moet worden verstaan onder de woorden «te kennen heeft gegeven het gebrek niet te zullen herstellen». In de eerste zin van artikel 7.12.11 lid 1 is de regel neergelegd dat elke rechtsvordering van de opdrachtgever met betrekking tot gebreken in het opgeleverde werk verjaart door verloop van twee jaren na protest van de opdrachtgever terzake bij de aannemer. Een dergelijke korte verjaringstermijn die begint te lopen vanaf het moment dat de opdrachtgever bij de aannemer heeft geprotesteerd zou tot onbillijkheden kunnen leiden in het geval dat de opdrachtgever de aannemer tevens een termijn heeft gesteld om het gebrek te herstellen. Daarom is in de tweede zin van artikel 7.12.11 lid 1 voor dat geval bepaald dat de verjaring pas begint te lopen bij het einde van die termijn. Indien echter de aannemer al vóór het einde van die termijn de opdrachtgever ervan kennis heeft gegeven dat hij het gebrek niet zal herstellen, begint de verjaringstermijn nadat de aannemer deze kennisgeving aan de opdrachtgever heeft gedaan. Inderdaad ligt het voor de hand dat op de aannemer die met een beroep op deze laatste regel stelt dat de verjaringstermijn is verstreken, de bewijslast rust dat hij een kennisgeving van die strekking aan de opdrachtgever heeft gedaan en dat deze kennisgeving de opdrachtgever heeft bereikt (men zie voor dit laatste artikel 3:37 lid 3 BW).

Ik zie geen aanleiding om te vrezen voor onnodige processuele complicaties als gevolg van de slotzinsnede van artikel 7.12.11 lid 1. Gelet op het rechtsgevolg van de kennisgeving van de aannemer (een eerder begin van de verjaring van de rechtsvordering van de opdrachtgever), mag worden verlangd dat deze kennisgeving de opdrachtgever op ondubbelzinnige wijze ervan op de hoogte stelt dat de aannemer het gebrek niet zal herstellen. Bovendien zal de aannemer er met het oog op zijn eigen bewijspositie voor kiezen om de kennisgeving op goed bewijsbare wijze te doen.

De hier aan het woord zijnde leden vroegen of de verjaringstermijn van twintig jaar uit lid 2 van artikel 7.12.11 wel redelijk is in het licht van de wijziging van loss occurrence naar claims made die in de loop van de jaren negentig is opgetreden bij veel aansprakelijkheidsverzekeringen. Deze bepaling heeft betrekking op de verjaring van de rechtsvordering van de opdrachtgever tegen de aannemer wegens gebreken in het opgeleverde werk. Vooropgesteld zij dat deze rechtsvordering lang niet altijd zal strekken tot schadevergoeding, maar vaak tot herstel van het gebrek (vergelijk ook artikel 7.12.8 lid 1, op grond waarvan de opdrachtgever in beginsel aan de aannemer de gelegenheid moet geven om de gebreken binnen een redelijke termijn weg te nemen). Het onderhavige risico wordt uitsluitend gedekt op een Construction All Risks(CAR)-polis en dan nog slechts onder rubriek I (schade aan het werk). Deze dekking kent een eigen begrenzing naar tijd tot de bouwtermijn en eventueel een aanvullende onderhoudstermijn, die losstaat van de begrenzing van een aansprakelijkheidsverzekering. Bepalend is het ontstaan, eventueel het zich openbaren van schade aan het werk gedurende de verzekerde termijn. Bedoelde schade aan het verzekerde werk is met zo veel woorden uitgesloten van dekking onder sectie II van de CAR-polis (wettelijke aansprakelijkheid). Ook de doorlopende Aansprakelijkheidsverzekering Bedrijven(AVB)-polis van de aannemer biedt in de bedoelde gevallen geen soelaas, reeds op basis van de standaard-uitsluiting ter zake van schade aan (op-)geleverde zaken. Men spreekt hier van een zogenoemd ondernemersrisico dat naar zijn aard voor rekening van de verzekerde behoort te blijven (zie J.H. Wansink, *De Algemene aansprakelijkheidsverzekering* (1994), p. 139 e.v). Gelet op het voorgaande is de overgang van loss occurrence naar claims made bij aansprakelijkheidsverzekeringen niet van belang voor artikel 7.12.11.

Vervolgens vroegen deze leden of het niet beter was geweest om in artikel 7.12.11 lid 3 de eis te stellen dat de aannemer schriftelijk aan de opdrachtgever zou moeten mededelen dat hij het onderzoek van een gebrek of de pogingen tot herstel van een gebrek als geëindigd beschouwt, teneinde de verjaringstermijn weer te laten lopen. Artikel 7.12.11 lid 3 brengt mee dat een verjaringstermijn die op grond van de leden 1 of 2 van artikel 7.12.11 zou eindigen tussen het tijdstip dat de aannemer aan de opdrachtgever mededeelt dat hij een gebrek zal onderzoeken of herstellen en het tijdstip waarop hij het onderzoek en de pogingen tot herstel kennelijk als beëindigd beschouwt, overeenkomstig artikel 3:320 BW doorloopt gedurende de tijd die het onderzoek naar of (de poging tot) herstel van het gebrek door de aannemer in beslag neemt; de verjaringstermijn eindigt dan zes maanden na laatstbedoeld tijdstip. Voor de opdrachtgever zal doorgaans duidelijk zijn wanneer de aannemer het onderzoek of de pogingen tot herstel kennelijk als beëindigd beschouwt. Door het gebruik van het woord «kennelijk» worden de eisen aangescherpt die worden gesteld aan de relevante verklaringen of gedragingen van de aannemer: deze dienen van zodanige aard te zijn dat voor de opdrachtgever reeds op het eerste gezicht duidelijk moet zijn dat de aannemer geen verder onderzoek of meer pogingen tot herstel meer wil verrichten. De opdrachtgever die twijfelt of de aannemer nog verder wil onderzoeken of pogingen

tot herstel wil ondernemen, kan de aannemer verzoeken zich hierover binnen een bepaalde termijn uit te laten en kan zonodig de verjaring stuiten. Voorts kan de aannemer er, met het oog op zijn eigen belang bij duidelijkheid omtrent het tijdstip waarop de verjaring eindigt, voor kiezen om op ondubbelzinnige en goed bewijsbare wijze de opdrachtgever mede te delen dat hij het onderzoek of de pogingen tot herstel als beëindigd beschouwt. Aan de eis van een schriftelijke mededeling van de aannemer aan de opdrachtgever dat hij het onderzoek of de pogingen tot herstel als beëindigd beschouwt zou het bezwaar kleven dat de verjaringstermijn door het uitblijven van deze mededeling onbepaald zou kunnen worden verlengd, waardoor de aannemer met verouderde aanspraken geconfronteerd zou kunnen worden waartegen hij zich nog moeilijk kan verweren.

De leden van de CDA-fractie vroegen om een reactie op de mening van H.O. Thunnissen omtrent artikel 7.12.16, verwoord in het tijdschrift *Bouwrecht* (1994, p. 368 e.v.). Thunnissen stelt dat bescherming ten aanzien van de inhoud van de overeenkomst ontbreekt en dat tenminste bepaald moet worden dat bij de totstandkoming van de overeenkomst het wakend oog van de notaris voelbaar is. Omtrent de bescherming ten aanzien van de inhoud van de overeenkomst moge ik verwijzen naar het hierboven gegeven antwoord op de vraag van de leden van deze fractie of de mogelijkheid onder ogen is gezien om voor de koop- of de aannemingsovereenkomst vermelding van bepaalde gegevens daarin verplicht te stellen. Voor verplichte notariële inschakeling bij de overeenkomst tot de bouw van een woning in opdracht van een consument zie ik geen aanleiding. Hiertegen bestaan dezelfde zwaarwegende bezwaren als tegen verplichte notariële inschakeling bij de koop van een bestaande woning door een consument. Verwezen moge worden naar de elders in deze memorie opgenomen beantwoording van de hierover gestelde vragen.

Ten slotte vroegen deze leden of een bij voorraad uitvoerbaar verklaard rechterlijk vonnis dat nog vatbaar is voor aanwending van een rechtsmiddel, kan worden aangemerkt als een uitspraak die partijen bindt in de zin van artikel 7.12.18 lid 3. Inderdaad zal de veroordeling (bijvoorbeeld in kort geding) van de (naast de opdrachtgever gedagvaarde) notaris tot het ter beschikking stellen van het in depot gestelde bedrag aan de aannemer partijen binden, ook in het geval dat tegen dit vonnis nog een rechtsmiddel openstaat.

Met erkentelijkheid nam ik er kennis van dat de leden van de VVD-fractie de opvatting deelden dat de consument-koper van een woning moet worden beschermd. Zij vroegen waarom niet is gekozen voor de koopovereenkomst bij notariële akte. Het is aan partijen om uit te maken of zij de koop van een woning door een consument bij notariële akte, bij een door de notaris opgestelde en medeondertekende akte, bij een door een makelaar opgestelde akte of op nog andere wijze wensen aan te gaan, als maar wordt voldaan aan de eis dat de koop schriftelijk wordt aangegaan. Aan verplichte tussenkomst van de notaris kleeft allereerst het op zichzelf al doorslaggevende bezwaar van een exclusieve positie voor één beroepsgroep op een terrein waarop vanouds ook andere dienstverleners, met name makelaars, werkzaam zijn. Er is niet gebleken van misstanden, laat staan ernstige misstanden, die een dergelijke zware ingreep zouden kunnen rechtvaardigen. Er is integendeel de afgelopen decennia door makelaars en bemiddelaars in onroerende zaken gewerkt aan verdere professionalisering van deze beroepsgroepen. Een ander zwaarwegend bezwaar is dat exclusieve inschakeling van de notaris bij de koop noodzakelijkerwijs zal leiden tot verhoging van de kosten voor de koper. Nu de vaste tarieven zijn losgelaten, zullen notarissen de extra werkzaamheden die hun verplichte tussenkomst bij de koopakte zou

meebrengen (recherche vóór het sluiten van de koop, voorlichting van partijen, opstellen van de koopakte), doorberekenen in de tarieven die zij aan kopers in rekening brengen. Indien de tussenkomst van de notaris bij de koop niet verplicht wordt gesteld, zullen notarissen worden gestimuleerd, mede met het oog op de mogelijkheid om de transportakte «binnen te halen», om geen of zo weinig mogelijk extra kosten in rekening te brengen voor hun werkzaamheden ten behoeve van de koop. Tegen deze achtergrond is de bedenktijd een evenwichtige oplossing die de koper beschermt door hem de gelegenheid te bieden tot reflectie en (nader) onderzoek, bijvoorbeeld naar rechten, verplichtingen of erfdienstbaarheden, waar deze leden aan refereerden, zonder de gerechtvaardigde belangen van de verkoper, die snel wil weten waar hij aan toe is, te veronachtzamen. Het vormvereiste van schriftelijkheid is in het belang van de rechtszekerheid doordat duidelijk is of, en zo ja, wanneer wilsovereenstemming bestaat tussen partijen. Voorts dient te worden bedacht dat de verkoper, die nu eenmaal veel beter dan de koper op de hoogte is van de toestand van de woning in juridisch en in feitelijk opzicht, geen behoefte heeft aan een door de wet gewaarborgde mogelijkheid tot reflectie en tot het inwinnen van deskundig advies.

De leden van de VVD-fractie vroegen of de «Belehrungspflicht» van de notaris uit hoofde van artikel 43 lid 1 van de Wet op het Notarisambt zich ook uitstrekt tot de koopovereenkomst. Ervan uitgaande dat in geval van notariële inschakeling bij de koop geen notariële koopakte wordt verleden maar de notaris een onderhandse koopakte opstelt en medeondertekent, is artikel 43 lid 1 van de Wet op het Notarisambt niet van toepassing, nu deze bepaling alleen notariële akten betreft. Dit neemt niet weg dat ook in het geval dat de notaris een onderhandse koopakte opstelt en medeondertekent, op hem de plicht rust om partijen voor te lichten over de gevolgen die de koop voor hen heeft. Artikel 4 lid 1 van de Verordening Beroeps- en gedragsregels van de KNB houdt in dat de notaris gehouden is om alle partijen bij de rechtshandeling waarvoor zijn tussenkomst is ingeroepen, voor te lichten over de gevolgen van de handeling, voor zover de wet of de gewoonte dit van hem verlangt. In de toelichting op deze bepaling wordt opgemerkt dat blijkens artikel 4 lid 1 van de verordening de verplichting tot voorlichting van partijen bij de rechtshandeling ook geldt als het gaat om een rechtshandeling die niet in een (notariële) akte wordt neergelegd. Daarbij wordt als voorbeeld genoemd de koopovereenkomst, die voorafgaat aan de notariële akte van levering. De notaris dient volgens de toelichting ook op dat moment al de benodigde voorlichting te geven opdat partijen zich bewust zijn van de gevolgen van de gemaakte afspraken, terwijl tevens zal kunnen worden getoetst of er sprake zou kunnen zijn van misbruik van juridische onkunde en feitelijk overwicht. Deze voorlichtingsplicht geldt, aldus de toelichting, voor belangen ten aanzien waarvan algemeen erkend is dat het tot de taken van een notaris behoort om juist dit belang te beschermen.

Deze leden meenden dat de notaris, gelet op zijn plicht tot onafhankelijke advisering van partijen, bij het opstellen van de schriftelijke koopovereenkomst de belangen van zowel de consument-koper als die van de consument-verkoper kan beschermen. Hierbij zij opgemerkt dat de notaris de belangen van beide partijen zal moeten beschermen als zijn tussenkomst wordt ingeroepen ten behoeve van de koop (men zie het zojuist over artikel 4 lid 1 van de Verordening Beroeps- en gedragsregels opgemerkte). Moeilijk te voorspellen is of betrokkenheid van de notaris bij het opstellen van de schriftelijke koopovereenkomst zal leiden tot een daadwerkelijke vermindering van het aantal civiele procedures met betrekking tot de koop van onroerende zaken en daardoor tot een vermindering van de werklust van de rechterlijke macht.

De hier aan het woord zijnde leden wezen op het Amsterdamse model en vroegen waarom dit niet is gebruikt als uitgangspunt voor het wetsvoorstel. In het Amsterdamse model wordt de notaris op vrijwillige

basis bij de koop ingeschakeld. Indien het wetsvoorstel tot wet wordt verheven, blijft deze mogelijkheid onverkort bestaan. Een voorziening in de wet zou pas noodzakelijk zijn indien *verplichte* tussenkomst van de notaris bij de koop wenselijk zou worden geoordeeld. Dit laatste is echter niet het geval. Ik wijs er nogmaals op dat het verplicht stellen van de notariële tussenkomst bij de koop wel moet leiden tot hogere notaris-kosten voor de koper, omdat dan voor de notaris de stimulans ontbreekt om gebruikmaking van zijn diensten zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Aan de merites van het Amsterdamse model kan alleen dan recht worden gedaan als toepassing ervan buiten Amsterdam op vrijwillige basis wordt bevorderd.

De reden dat het marktproces meer zou worden beperkt dan noodzakelijk is in het geval dat verplichte tussenkomst van de notaris bij de koop zou worden voorgeschreven, is dat dan aan één beroepsgroep een exclusieve positie zou worden toegekend, dus met uitsluiting van andere beroepsgroepen, zoals makelaars, terwijl voor een dergelijke drastische maatregel geen aanleiding bestaat, nu de gewenste passende bescherming van de consument-koper ook op andere wijze kan worden bereikt, namelijk door middel van de in het wetsvoorstel opgenomen bedenktijd. Het is niet zo dat bij verplichte tussenkomst van de notaris bij de koop slechts zou moeten worden *gevreesd* voor een monopoliepositie van de notaris waar het het sluiten van de koop betreft: zo'n monopolie zou immers in dat geval eenvoudig een feit zijn, omdat de notaris alsdan met uitsluiting van andere beroepsbeoefenaars ten behoeve van het sluiten van de koop zou moeten worden ingeschakeld. Voor een dergelijk monopolie behoeft uiteraard niet te worden gevreesd indien inschakeling van de notaris bij de koop uitsluitend op vrijwillige basis plaatsvindt.

De leden van de VVD-fractie vroegen of een termijn van drie dagen niet te kort is om alsnog deskundigen in te schakelen in het geval dat zulks in de fase voor het sluiten van de koop niet is geschied. De achtergrond van de korte duur van de bedenktijd is dat daarmee recht wordt gedaan aan de gerechtvaardigde belangen van de verkoper, die immers niet onredelijk in zijn onderhandelingsmogelijkheden mag worden beperkt door hem te lang in onzekerheid te laten over het al dan niet daadwerkelijk doorgaan van de koop. Indien het wetsvoorstel tot wet wordt verheven, zal er in de voorlichting aan consumenten de nadruk op worden gelegd dat zij er verstandig aan doen om niet te wachten met het raadplegen van deskundigen totdat de bedenktijd gaat lopen, omdat die raadpleging dan onder druk zal moeten geschieden. Reeds thans adviseert de Vereniging Eigen Huis om alvorens een bod uit te brengen informatie in te (doen) winnen over erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, bestemmingsplannen en dergelijke. De bedenktijd garandeert, anders dan thans het geval is, de koper de mogelijkheid om deskundigen te raadplegen aan de hand van de door hem ontvangen koopakte. Verwacht mag worden dat deskundigen zullen inspelen op de bedenktijd door consumenten de mogelijkheid te bieden om direct (binnen de bedenktijd) onderzoek te doen en advies uit te brengen. Indien de koper binnen de bedenktijd aanpassing van de koopovereenkomst wenst op basis van het advies en zodanige aanpassing niet mogelijk is binnen de bedenktijd, staat het de koper vrij om de koop binnen de bedenktijd te ontbinden. Partijen kunnen dan eventueel opnieuw onderhandelen en wederom een koopovereenkomst sluiten. Ontbinding van deze koopovereenkomst (ter zake van hetzelfde pand) binnen de bedenktijd zal doorgaans niet nogmaals mogelijk zijn gelet op artikel 7:2 lid 2, laatste volzin.

Vervolgens vroegen deze leden of de koper in een procedure over de koop tegengeworpen kan krijgen dat hij de bedenktijd niet heeft gebruikt om aan zijn onderzoeksplicht te voldoen. De vraag waartoe de koper op grond van zijn onderzoeksplicht gehouden was, die zich, zoals deze leden memoreerden, slechts in een kleine minderheid van de gevallen zal

voordoen, zal uiteindelijk in een concreet geval door de rechter moeten worden beoordeeld. De omstandigheden van het geval zullen bij deze beoordeling een belangrijke rol spelen. Gelet hierop is het niet goed mogelijk om algemeen geldende uitspraken te doen over de (eventuele) invloed die de bedenktijd op de onderzoeksplicht van de koper zal hebben. In het algemeen kan worden gesteld dat denkbaar is dat deze onderzoeksplicht tijdens de bedenktijd wordt nagekomen. Hierbij moet tevens worden bedacht dat de verkoper die niet heeft voldaan aan zijn mededelingsplicht in het algemeen niet aan de koper zal kunnen tegenwerpen dat deze heeft nagelaten, onderzoek te doen. Dit is tijdens de bedenktijd niet anders.

De hier aan het woord zijnde leden vroegen of nog kan worden gesteld dat de koper een, wellicht gedwongen, overhaaste koopbeslissing neemt indien hij reeds vóór het sluiten van de koop deskundigen heeft geraadpleegd en er dus van mag worden uitgegaan dat hij beschikt over ruime informatie over de te koop aangeboden woning. Dit kan naar mijn mening zeker het geval zijn. Men denke hierbij bijvoorbeeld aan het ook door deze leden genoemde geval van een overspannen markt waarin behalve de uiteindelijke koper nog vele andere serieuze gegadigden voor een bepaalde woning aanwezig zijn, zodat de koper binnen uiterst korte tijd heeft moeten beslissen over het al dan niet kopen van de woning. Als hij de koop heeft gesloten, kan vervolgens blijken dat hij zijn koopbeslissing toch te snel heeft genomen, bijvoorbeeld omdat hij na reflectie tijdens de bedenktijd tot de conclusie komt dat de gekochte woning toch niet voldoende aan zijn wensen beantwoordt. Ik deel niet de vrees van deze leden dat de consument-koper zich in een (zeer) krappe woningmarkt genoodzaakt zal zien om mee te werken aan het frustreren van de bedenktijd door activiteiten als het antedateren van de koopakte, omdat de verkoper anders niet met hem in zee gaat. Zulk antedateren zou niet direct zin hebben, omdat voor de start van de bedenktijd niet de in de koopakte vermelde datum waarop de koop is gesloten beslissend is, maar de datum waarop (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan de koper is ter hand gesteld. Derhalve zou óók een door de koper aan de verkoper af te geven ontvangstbewijs geantedateerd moeten worden, indien men zou willen voorwenden dat de bedenktijd reeds verstreken is. Denkbaar is eerder dat de koper uit eigen beweging afstand doet van zijn bevoegdheid om de koop binnen de bedenktijd te ontbinden. Indien de koper dit mocht wensen, dan ligt het voor de hand dat de adviseurs (bijvoorbeeld makelaar, notaris) die in de overgrote meerderheid van de gevallen bij de koop zijn betrokken hem hiervan zullen weerhouden, of hem op zijn minst op indringende wijze de consequenties van een dergelijke afstand zullen voorhouden, en dat deze adviseurs ervoor zullen zorgdragen dat van een en ander ook uit de koopakte of een ander schriftelijk stuk blijkt. Wellicht ten overvloede wijs ik er nog op dat het in strijd zou zijn met het dwingendrechtelijke karakter van de bedenktijd als de koper op verlangen van de verkoper afstand zou doen van zijn bevoegdheid om de koop binnen de bedenktijd te ontbinden.

De leden van de VVD-fractie vroegen of de noodzaak van inschakeling van de notaris voor de inschrijving van de koop in de openbare registers op de voet van artikel 7:3 kan betekenen dat kopers gaan aandringen op een notariële overeenkomst en dat mogelijk verkopers daartoe niet bereid zullen zijn. Vooropgesteld dient te worden dat hier onderscheid dient te worden gemaakt tussen enerzijds de in alle gevallen voor de inschrijving vereiste, op de koopakte te stellen notariële verklaring (artikel 7:3 lid 6) waarin de notaris verklaart dat de leden 1, 2 en 5 van artikel 7:3 niet aan inschrijving in de weg staan, en anderzijds de inschakeling van de notaris bij het sluiten van de koop (opstelling en medeondertekening van de koopakte door een notaris, artikel 7:3 lid 2), die slechts vereist is voor inschrijving van de koop reeds tijdens de bedenktijd. Indien de koper met

het oog op dit laatste de koopakte door een notaris wil laten opstellen en medeondertekenen, valt niet in te zien dat de verkoper dit op goede grond zou kunnen weigeren. De eventuele kosten van inschakeling van de notaris worden immers door de koper gedragen. Voorts kan de verkoper die niet bij de notaris wenst te verschijnen zich door een derde laten vertegenwoordigen. Vanuit het perspectief van de verkoper bezien zal het juist gunstig zijn indien de koper de mogelijkheid van inschrijving van de koop tijdens de bedenktijd wil benutten, omdat verwacht mag worden dat de koper die tot zodanige inschrijving overgaat minder snel binnen de bedenktijd zal ontbinden dan de koper die die moeite niet neemt. Als de koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers, zal de koopprijs inderdaad voor derden uit die registers kenbaar zijn. Mocht de koper die de koop reeds tijdens de bedenktijd heeft laten inschrijven in de openbare registers, toch binnen de bedenktijd overgaan tot ontbinding (hetgeen, zoals gezegd, niet erg voor de hand ligt), dan ontmoet de kenbaarheid van de koopprijs uit de openbare registers geen bezwaar, ook niet voor de verkoper. Niet alle nieuwe gegadigden zullen immers de openbare registers raadplegen om de eerder gerealiseerde verkoopprijs te weten te komen, alleen al omdat zij lang niet altijd zullen weten dat een eerdere koper de koop binnen de bedenktijd heeft ontbonden. Voorts brengt het enkele feit dat opvolgende gegadigden de eerder gerealiseerde verkoopprijs kennen, nog niet mee dat de onroerende zaak uiteindelijk ook voor een lagere prijs aan een derde zal worden verkocht. Dit hangt vooral ook af van de andere omstandigheden van het geval, zoals de mate van courantheid van de zaak, de vraag hoe graag een aspirant-koper de zaak wil verwerven en de vraag of de verkoper al dan niet haast heeft met de verkoop.

Vervolgens vroegen de leden van de VVD-fractie waarom is gekozen voor een bedenktijd van drie dagen en niet voor bijvoorbeeld een termijn zoals die geldt in geval van koop op afstand, timesharing of colportage. De bedenktijd is kort gehouden met het oog op het gerechtvaardigde belang van de verkoper om zo snel mogelijk te weten of de koop ook aan de zijde van de koper definitief is, omdat hij in het geval dat de koper de koop binnen de bedenktijd ongedaan maakt pogingen in het werk zal willen stellen om de woning zo spoedig mogelijk aan een derde te verkopen. De bedenktijd is voldoende lang voor reflectie door de koper en voor het eventueel raadplegen van deskundigen. De langere termijnen die de leden van de VVD-fractie aanhaalden (variërend van zeven tot tien dagen) zouden voor de koop van een woning door een consument duidelijk te lang zijn en het evenwicht in de regeling verstoren. De combinatie van overwegingen die ten grondslag ligt aan de aangehaalde langere bedenktijden (met name het vaak grensoverschrijdende karakter van de overeenkomst, agressieve verkooptechnieken, de onmogelijkheid om de te kopen zaak te zien voordat de overeenkomst wordt gesloten, tekortschietende informatie van de koper) gaat immers voor de koop van een woning door een consument niet op.

Ook vroegen deze leden waarom wel is gekozen voor de bedenktijd bij onderhandse executie bij de President en niet in het geval van executoriale verkoop. Uit artikel 7:2 lid 5 vloeit voort dat de bedenktijd niet geldt voor de koop op een openbare veiling ten overstaan van een notaris. Zou deze uitzondering niet zijn gemaakt, dan zou de koper door de koop na de veiling maar binnen de bedenktijd te ontbinden een nieuwe openbare veiling noodzakelijk maken. Dit zou bepaald te ver gaan, omdat daardoor aan de doeltreffendheid en de doelmatigheid van het instrument van de openbare veiling ernstig afbreuk zou worden gedaan. De bedenktijd geldt wel in het geval van de – niet in het openbaar plaatsvindende – onderhandse koop van een hypotheekhouder overeenkomstig artikel 3:268 lid 2

BW, nu dit een veel lichtere vorm van executoriale verkoop is dan de verkoop op een openbare veiling ten overstaan van een notaris.

De vraag waarom een woonwagen niet onder het regime voor woningen valt, moet aldus worden beantwoord dat het wetsvoorstel er voor zover hier van belang toe strekt om de leemte te vullen die thans nog in titel 7.1 BW bestaat doordat de daarin opgenomen regels omtrent de consumentenkoop niet van toepassing zijn op de koop van registergoederen (artikel 7:5 lid 3 BW). Woonwagens zijn geen registergoederen maar roerende zaken en vallen dus wel onder de regeling van de consumentenkoop. Het geval dat een consument, dat wil zeggen een natuurlijk persoon die niet een beroep of bedrijf uitoefent dan wel de overeenkomst niet sluit in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, een bedrijfsruimte koopt, zal zich niet vaak voordoen. Denkbaar is dat een consument een bedrijfspand koopt met de bedoeling het te verbouwen tot woning. Van de consument die zich begeeft op de markt voor bedrijfspanden, waar normaal gesproken alleen in de uitoefening van een beroep of bedrijf wordt gekocht en verkocht, mag worden verwacht dat hij zelf de benodigde deskundigheid bezit dan wel zich door deskundigen laat bijstaan. De beschermingsbehoefte zoals die bestaat bij de koop van woningen door consumenten zal zich hier in het algemeen niet voordoen. Er bestaat geen voornemen om het vormvereiste van schriftelijkheid voor elke koop van een onroerende zaak voor te schrijven. Hierop is nader ingegaan bij de beantwoording van een vraag daaromtrent van de leden van de CDA-fractie, waarnaar hier moge worden verwezen.

De hier aan het woord zijnde leden, alsmede die van de PvdA-fractie, vroegen waarom het wetsvoorstel op het punt van de bedenktijd voor de koop van een woning door een consument afwijkt van de rechtsstelsels van de ons omringende landen en of het niet aanbeveling verdient om tot een grotere harmonisatie van wetgeving in Europees verband te komen. Naar aanleiding van deze vraag zij erop gewezen dat de bedenktijd als instrument tot bescherming van de consument bij transacties met onroerende zaken geen nieuw verschijnsel is. Zo heeft de consument die een te bouwen woning koopt naar Frans recht een bedenktijd. Voorts is het instrument van de bedenktijd ook opgenomen in een Europese richtlijn over een zeer verwant onderwerp, namelijk de koop van timeshares (richtlijn nr. 94/47/EG, PbEG 1994, L 280), die is omgezet in de artikelen 7:48a en volgende BW. Mede gelet op andere richtlijnen op het terrein van het kooprecht (de colportagerichtlijn en richtlijn 97/7/EG inzake overeenkomsten op afstand), waarin eveneens bedenktijden zijn opgenomen, kan juist worden gesteld dat de rechtsontwikkeling binnen de Europese Unie in dezelfde richting gaat als het wetsvoorstel.

Naar aanleiding van de vragen van deze leden over de transparantie en inzichtelijkheid van de nieuwe regeling van de koop van onroerende zaken en de vraag of deze leidt tot kostenverhoging voor potentiële consumentkopers en -verkopers, merk ik het volgende op. Aan wetgeving kunnen kwaliteitseisen worden gesteld als doelmatigheid, evenredigheid, uitvoerbaarheid en duidelijkheid (Beleidsplan Zicht op wetgeving, Kamerstukken II 1990/91, 22 008, nrs. 1–2, p. 23–30). Naar mijn mening kan bepaald niet worden gezegd dat inachtneming van bedoelde kwaliteitseisen bij de voorbereiding van het wetsvoorstel niet heeft plaatsgevonden, ook niet voor zover het de daarin opgenomen bedenktijd betreft. Het gaat hier om een grondig voorbereide, scherp afgebakende, afgewogen, duidelijke en uitvoerig toegelichte regeling die ook goed past in de context van de Boeken 3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Dat deze regeling betrekkelijk ondoorzichtig en ingewikkeld zou zijn en daardoor zou leiden tot kostenverhoging voor potentiële consumentkopers en -verkopers vermag ik dan ook niet in te zien.

De opvatting dat het Burgerlijk Wetboek niet mag worden belast met «trial and error»-wetgeving deel ik. Bij dit wetsvoorstel is daarvan echter geen sprake. De gedane toezegging tot evaluatie na vijf jaar doet hieraan niet af. Het zou integendeel onwenselijk zijn als de wetgever bij een onderwerp als de koop van woningen door consumenten niet zou volgen hoe de regeling, ook onder veranderende omstandigheden, in de praktijk werkt. Evaluatie van wetgeving is dan ook een waardevol instrument dat geregeld wordt toegepast. Overigens zou evaluatie van de wettelijke regeling evenzeer voor de hand liggen indien daarin verplichte notariële inschakeling bij de koop zou zijn voorgeschreven.

Met erkentelijkheid nam ik kennis van de instemming van de leden van de PvdA-fractie met de verhoogde consumentenbescherming in het wetsvoorstel. Deze leden zagen graag een nadere toelichting op het standpunt van het kabinet ten aanzien van het amendement-Swildens-Rozendaal c.s. Blijkens de toelichting bij dit amendement beoogde het de rechtszekerheid en de rechtsbescherming van de consument te vergroten door in de obligatoire fase de notaris in te schakelen. De wenselijkheid van vergroting van de rechtszekerheid en van de rechtsbescherming van de consument ligt ook ten grondslag aan de in het wetsvoorstel opgenomen bedenktijd, die de consument een (extra) mogelijkheid tot reflectie geeft en hem de mogelijkheid garandeert tot het raadplegen van deskundigen aan de hand van de tussen partijen opgestelde koopakte. De bedenktijd biedt aldus de consument die door welke oorzaak dan ook niet voldoende in de gelegenheid is geweest om zich te beraden op de koop de mogelijkheid om dit alsnog te doen en om desgewenst van de koop af te komen. Zoals hierboven in antwoord op vragen van de leden van de VVD-fractie is aangegeven, sluit de bedenktijd ook aan bij ontwikkelingen op Europees niveau, waar steeds vaker dit middel tot bescherming van de consument wordt gekozen. Aldus wordt de consument-koper op passende wijze bescherming geboden zonder dat daaraan de zwaarwegende bezwaren zijn verbonden van verstoring van het evenwicht tussen de posities van de partijen die bij de koop zijn betrokken en van verhoging van de kosten voor de koper, welke nadelen wel kleven aan verplichte inschakeling van de notaris bij de koop. De verstoring van het evenwicht tussen de posities van de bij de koop betrokken partijen in geval van verplichte notariële inschakeling bij de koop wordt veroorzaakt door het feit dat alsdan aan de notaris, ten koste van andere beroepsbeoefenaars die bij de koop plegen te adviseren, zoals makelaars en bemiddelaars, een exclusieve positie wordt toegekend. Hierbij teken ik aan dat advisering door de notaris ten behoeve van de totstandkoming van de koopovereenkomst door mij op zichzelf positief wordt gewaardeerd, zij het onder de mits dat deze advisering geschiedt op vrijwillige basis. De consument dient zelf te kunnen kiezen door welke deskundigen hij zich ten behoeve van de koop laat bijstaan. Op die manier wordt recht gedaan aan zijn eigen verantwoordelijkheid. Het tweede grote nadeel van verplichte notariële advisering bij de koop is dat zulks noodzakelijkerwijze moet leiden tot verhoging van de kosten voor de koper. Het kan niet worden ontkend dat deze advisering meebrengt dat de notaris meer werk heeft aan een transactie met betrekking tot een onroerende zaak, nu hij niet alleen dubbel moet rechercheren (eenmaal ten behoeve van de koop en eenmaal ten behoeve van het transport) maar bijvoorbeeld ook partijen, voordat zij de koop daadwerkelijk aangaan, zorgvuldig moet inlichten over de aan de koop voor hen verbonden juridische aspecten en de koopovereenkomst moet opstellen. Dit moet wel leiden tot hogere kosten voor de koper, die immers doorgaans de notariskosten voor zijn rekening pleegt te nemen. Nu de vaste notaristarieven zijn losgelaten, en de Wet op het Notarisambt slechts de mogelijkheid biedt tot ingrijpen in de tarieven voor zover dit kennelijk noodzakelijk is om de continuïteit van een toegankelijke notariële dienstverlening te waarborgen (artikel 54), kan ik ook niet

optreden tegen het in rekening brengen van hogere tarieven door notarissen. Dit brengt mee dat het uitgangspunt van de indieners van het amendement-Swildens-Rozendaal c.s. dat de kosten van de koper niet zullen stijgen als gevolg van verplichte notariële inschakeling bij de koop, niet opgaat. De eventuele omstandigheid dat waar thans de notaris bij de koop adviseert, dit niet gepaard gaat met hogere kosten voor de koper, legt geen gewicht in de schaal, omdat deze advisering geschiedt op geheel vrijwillige basis en de notaris zijn diensten derhalve moet aanbieden in vrije concurrentie met andere dienstverleners zoals makelaars en bemiddelaars in onroerende zaken. Van belang is ook dat het notariaat mij niet de garantie van gelijkblijvende kosten heeft gegeven. Het kabinet meent dat het onjuist zou zijn om kopers op hogere kosten te jagen door hen te dwingen van de diensten van een notaris gebruik te maken ten behoeve van de koop. Thans hebben kopers de vrije keus of zij al dan niet geld wensen te besteden aan advisering en bemiddeling in verband met de koop van een woning. Deze situatie dient te worden gehandhaafd. Ten aanzien van de vraag van deze leden of verplichte notariële tussenkomst bij de koop niet zou leiden tot voorkoming van procedures moge worden verwezen naar de hierboven opgenomen beantwoording van de overeenkomstige vraag van de leden van de VVD-fractie. Ten slotte zij nog opgemerkt dat in de vierde nota van wijziging recht wordt gedaan aan de opmerking van de indieners van het amendement-Swildens-Rozendaal c.s. over de onwenselijkheid van het verbod van inschrijving van de koop in de openbare registers gedurende de bedenktijd door een uitzondering op dit verbod te maken voor het geval dat een notaris de koopakte heeft opgesteld en medeondertekend. Voorts vroegen de leden van de PvdA-fractie naar de stand van zaken bij de certificeringsregeling met betrekking tot makelaars. Inmiddels zijn twee certificeringsregelingen tot stand gekomen, één waarbij de makelaars van onder meer de NVM zijn aangesloten en één, die vooral de makelaars van de VBO onderdak geeft.

Deze leden en de leden van de fracties van de SGP en van de Christen-Unie vroegen om een reactie op het betoog van Croes in NTBR 2001/7 over de bedenktijd en het alternatief van verplichte inschakeling van de notaris bij de koop. De leden van de PvdA-fractie vroegen daarbij ook een reactie op de vergelijking die deze auteur maakt tussen de bedenktijd van drie dagen uit het wetsvoorstel en de bedenktijd van acht dagen uit de Colportagewet. De overwegingen die een rol hebben gespeeld bij de afweging tussen de bedenktijd en het alternatief van verplichte tussenkomst van de notaris bij de koop en bij de vervolgens gemaakte keus voor de bedenktijd zijn hierboven uiteengezet bij de beantwoording van de vraag van deze leden naar aanleiding van het amendement-Swildens-Rozendaal, en eerder bij de beantwoording van vragen over de gemaakte keus van de leden van de fracties van CDA en VVD. Naar deze antwoorden moge hier worden verwezen. Dat de bedenktijd die voor de koop van woningen door consumenten wordt voorgesteld, is beperkt tot drie dagen, hangt samen met de wens om recht te doen aan het gerechtvaardigde belang van de verkoper, die snel wil weten waar hij aan toe is, zodat hij zonodig zijn inspanningen om tot verkoop van de woning te komen kan hervatten. De langere bedenktijd uit de Colportagewet is ingegeven door het feit dat bij colportage het verrassingsmoment een belangrijke rol speelt. Ook kan sprake zijn van agressieve verkooptechnieken. Deze omstandigheden doen zich niet voor bij de koop van een woning. De stelling dat ook bescherming van de consument-verkoper van een woning gewenst is, deel ik niet. Diens behoefte aan bescherming is nu eenmaal veel kleiner dan die van de consument-koper. De verkoper zal beduidend minder behoefte hebben aan het raadplegen van deskundigen dan de koper om de eenvoudige reden dat de verkoper veel beter dan de koper op de hoogte is van de toestand van de woning, zowel in juridisch

als in feitelijk opzicht. Voor zover de verkoper, bijvoorbeeld met het oog op de mededelingsplicht uit hoofde van de artikelen 7:15 en 17 BW, wel de behoefte mocht hebben aan raadpleging van deskundigen, kan hij daartoe al overgaan voordat hij zijn woning te koop aanbiedt. Een door de wet gewaarborgde mogelijkheid daartoe acht ik niet noodzakelijk. Het gewenste evenwicht tussen de contractspartijen bestaat thans niet. Door de voorgestelde bedenktijd wordt dit evenwicht wel bewerkstelligd. Hierbij zij nog opgemerkt dat de vereiste schriftelijke overeenkomst, die met het oog op de bedenktijd in het wetsvoorstel is opgenomen, mede het belang van de verkoper dient. Dit vereiste dient de rechtszekerheid door duidelijkheid te scheppen omtrent (het moment van) het bereiken van wilsovereenstemming tussen partijen.

De vraag waarom woonboten en woonwagens niet onder het regime voor woningen vallen, moet aldus worden beantwoord dat het wetsvoorstel er voor zover hier van belang toe strekt om de leemte te vullen die thans nog in titel 7.1 BW bestaat doordat de daarin opgenomen regels omtrent de consumentenkoop niet van toepassing zijn op de koop van registergoederen (artikel 7:5 lid 3 BW). Woonboten en woonwagens zijn geen registergoederen maar roerende zaken en vallen dus wel onder de regeling van de consumentenkoop.

De leden van de PvdA-fractie vroegen hoe de bedenktijd in het wetsvoorstel past in het streven naar harmonisatie van wetgeving in Europa. In antwoord op deze vraag moge worden verwezen naar de hiervoor opgenomen beantwoording van de vragen van de leden van de VVD-fractie over afwijking in het wetsvoorstel van de rechtsstelsels in ons omringende landen en over de wenselijkheid om te komen tot een grotere harmonisatie van wetgeving in Europees verband. Voorts vroegen de leden van de PvdA-fractie of juist is dat in een rechtsvergelijkend onderzoek in opdracht van de Europese Commissie een bedenktijd uitsluitend als nuttig wordt aangemerkt als de verkoper een projectontwikkelaar is en de koper een buitenlander. Dit is op zichzelf juist. Het gaat hier om een uit 1993 daterend rapport waaraan de Europese Commissie geen vervolg heeft gegeven. Gelet op de bevoegdheid van de Commissie regelgevend op te treden, had het rapport uiteraard in het bijzonder het oog op overeenkomsten met grensoverschrijdende aspecten. In dit rapport wordt evenwel ook opgemerkt dat het doel van een bedenktijd is om een consument die de koop mogelijk onder invloed van grote druk van verkoperszijde heeft gesloten en die geen gelegenheid heeft gehad om voorafgaand advies in te winnen tijd voor reflectie te geven. Dit is nu juist het doel van de bedenktijd in het wetsvoorstel. Dergelijke omstandigheden doen zich echter bepaald niet alleen voor in geval van de koop van een woning van een projectontwikkelaar door een buitenlandse consument.

Voorts vroegen deze leden of er plannen zijn om op het terrein van de koop van onroerende zaken door consumenten tot harmonisatie te komen. Voor zover bekend bestaan er bij de Europese Commissie geen voornemens om tot zodanige harmonisatie te komen.

De leden van de PvdA-fractie vroegen welke activiteiten ik zal ondernemen om te bevorderen dat het Amsterdamse systeem ook elders op basis van vrijwilligheid ingang vindt. Ik ben voornemens om hiertoe overleg te openen met organisaties van belanghebbenden, zoals de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, de Landelijke Makelaarsvereniging, de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis, en daarbij ook personen te betrekken die zelf, bijvoorbeeld als makelaar of notaris, ervaring hebben opgedaan met het Amsterdamse systeem. In dit overleg zal uiteraard ook de inschrijving van de koopakte in de openbare registers aan de orde kunnen komen, en de mogelijkheid om dit reeds gedurende de bedenktijd te doen in geval

een notaris de koopakte heeft opgesteld en medeondertekend. Op (het belang van) deze laatste mogelijkheid zal uiteraard ook in de te zijner tijd aan het publiek te geven voorlichting worden gewezen.

Inderdaad kan uitsluitend een geldige koopovereenkomst door inschrijving ervan in de openbare registers voor registergoederen zakelijke werking verkrijgen, uiteraard mits is voldaan aan de vereisten die het voorgestelde artikel 7:3 BW voor die werking stelt. Uiteindelijk is het het recht van de koper op daadwerkelijke levering van het gekochte registergoed dat in bepaalde gevallen tegen derden werkt als de koop is ingeschreven in de registers. Korthedshalve kan dit ook worden aangeduid als zakelijke werking van de inschrijving van de koop. Door de vernietiging of ontbinding van een op de voet van het voorgestelde artikel 7:3 BW in de openbare registers voor registergoederen ingeschreven koopovereenkomst wordt de inschrijving van die overeenkomst waardeloos, dat wil zeggen zonder enig belang rechtens. Het aan de inschrijving van de koop verbonden rechtsgevolg houdt derhalve op het tijdstip van vernietiging of ontbinding op te bestaan. De koper is verplicht om desverzocht aan de verkoper die daarbij een onmiddellijk belang heeft, een schriftelijke verklaring van de waardeloosheid van de inschrijving van de koop af te geven. Deze verklaring kan vervolgens worden ingeschreven in de openbare registers (artikel 3:28 BW), zodat het feit dat de inschrijving haar werking heeft verloren, ook uit deze registers blijkt.

Op de vraag waarom niet is gekozen voor een algemeen schriftelijkheidsvereiste voor de koop van onroerende zaken is reeds ingegaan bij de beantwoording van de vragen van de leden van de CDA-fractie, waarnaar hier moge worden verwezen. Deze leden vroegen in welke andere Europese landen geen schriftelijkheidsvereiste bij transacties betreffende onroerende zaken geldt. Dit is het geval in Oostenrijk. De koop van een onroerende zaak kan naar Oostenrijks recht dus bijvoorbeeld mondeling worden gesloten.

Vervolgens vroegen deze leden wat de minimale inhoud van een schriftelijke overeenkomst moet zijn om te voldoen aan het schriftelijkheidsvereiste, en of het wenselijk is om op dit punt nadere regels te stellen. In de koopakte zullen in ieder geval zaken als object, prijs en de personalia van koper en verkoper moeten zijn opgenomen. Daarnaast ligt het voor de hand dat de koopakte ook bedingen bevat over de zakenrechtelijke toestand, obligatoire beperkingen, publiekrechtelijke beperkingen, financiering, garantie, bouwtechnische toestand etc. Op de verkoper rust immers een informatieplicht uit hoofde van de artikelen 7:15 en 17, 3:44 en 6:228 BW. Het is dan ook niet noodzakelijk om op dit punt nadere regels te stellen. Hier moge voorts worden verwezen naar het antwoord op de vraag van de leden van de CDA-fractie over het voorschrijven van een schriftelijke overeenkomst met een minimumcorpus aan gegevens.

Naar aanleiding van de vragen van de leden van de PvdA-fractie over de betekenis van het schriftelijkheidsvereiste in het huidige meer en meer digitale tijdperk merk ik het volgende op. Het vormvereiste van schriftelijkheid dat op grond van artikel 7:2 zal gaan gelden voor de koop van een woning door een consument, staat niet in de weg aan de totstandkoming van deze koop langs elektronische weg. Dit blijkt uit artikel 6:227a BW, zoals opgenomen in de voorgestelde Aanpassingswet richtlijn inzake elektronische handel (kamerstukken II 2001/02, 28 197, nr. 2). Hierop is nader ingegaan bij de hierboven opgenomen beantwoording van de vraag van de leden van de CDA-fractie hoe het verschijnsel van koop op afstand met betrekking tot registergoederen wordt gezien. Naar deze beantwoording moge hier worden verwezen. Indien de koop van een

woning elektronisch tot stand komt met inachtneming van de in artikel 6:227a lid 1 geformuleerde eisen, de ondertekening is geschied met een voldoende betrouwbare elektronische handtekening (zie de artikelen 3:15a tot en met 15c BW, zoals deze zijn opgenomen in de voorgestelde Wet elektronische handtekeningen (Kamerstukken I 2001/02, 27 743, nr. 265)) en het moment van «terhandstelling» van de elektronische overeenkomst met voldoende zekerheid kan worden vastgesteld, wordt het belang van het tegengaan van overhaaste koopbeslissingen even goed gediend als wanneer de koopovereenkomst op papier wordt vastgelegd. Het gaat er hier immers om dat de consument tijdens zijn bedenktijd de beschikking heeft over de tekst van de koopovereenkomst, zodat hij zich aan de hand daarvan kan beraden over de vraag of hij ook bij nader inzien aan de koop gebonden wenst te blijven. Hieraan wordt ook voldaan indien de koop met inachtneming van de hierboven bedoelde waarborgen op elektronische wijze wordt gesloten, omdat de consument dan op gelijkwaardige wijze de beschikking heeft over de tekst van de koopovereenkomst als wanneer deze in «papieren» vorm zou zijn gesloten (met name is hier van belang het in artikel 6:227a lid 1 onder a opgenomen vereiste dat de langs elektronische weg tot stand gekomen overeenkomst kan worden geraadpleegd door partijen).

Inschrijving van de langs elektronische weg tot stand gekomen koop van een registergoed in de openbare registers voor registergoederen op de voet van het voorgestelde artikel 7:3 zal onder het thans geldende recht alleen mogelijk zijn indien deze koop tevens in papieren vorm is vastgelegd. Uit artikel 26 van de Kadasterwet volgt namelijk dat voor de inschrijving een notariële verklaring vereist is met daaraan gehecht de stukken waaruit van die rechtshandeling blijkt, zoals de koopakte of een stuk dat het aanbod inhoudt en een stuk dat de aanvaarding inhoudt. Indien het één dezer dagen bij de Tweede Kamer in te dienen wetsvoorstel Herzieningswet Kadasterwet I tot wet zal zijn verheven, zal het onder bepaalde voorwaarden ook mogelijk zijn om in elektronische vorm stukken aan te leveren aan de bewaarder van het kadaster en de openbare registers ter inschrijving in die registers.

De vraag van deze leden over artikel 7:2 lid 5 is reeds beantwoord in het aan de vragen van de leden van de VVD-fractie gewijde deel van deze memorie.

De leden van de fracties van de SGP en van de ChristenUnie verzochten om een reactie op meergenoemde bijdrage van Croes aan NTBR. Hiervoor moge worden verwezen naar de beantwoording van de overeenkomstige vraag van de leden van de PvdA-fractie. Ook vroegen deze leden om een reactie op de bijdrage van Van Velten in WPNR 6473. Van Velten meent dat de bedenktijd een uit het oogpunt van rechtsbescherming en rechtszekerheid weinig fraaie en vooral sterk politiek gekleurde oplossing is. Ik kan deze opvatting niet onderschrijven. Bij de totstandkoming van wetgeving dient steeds een afweging van beleidsdoelstellingen plaats te vinden, en zoveel mogelijk recht te worden gedaan aan de gerechtvaardigde belangen van betrokkenen. Bij dit wetsvoorstel heeft een en ander geleid tot het voorstellen van de bedenktijd. Zoals ook hierboven reeds naar voren is gekomen bij de beantwoording van vragen van de leden van de fracties van de VVD en de PvdA, is de bedenktijd een passend middel tot bescherming van de consument-koper van een woning, dat recht doet aan zijn eigen verantwoordelijkheid en aan de posities van de overige bij de koop betrokken partijen. De bedenktijd wordt dan ook bepleit door nagenoeg alle organisaties van belanghebbenden, zoals de Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond, de makelaarsorganisaties etc. Ook het belang van de rechtszekerheid wordt gediend door de bedenktijd, omdat deze de koper de mogelijkheid garandeert tot deskundigenraadpleging aan de hand van de verplichte koopakte alsook de mogelijkheid om desgewenst op basis van de ingewonnen adviezen de koop weer

ongedaan te maken. Niet zonder belang is voorts dat de koper de gelegenheid krijgt om de koop reeds tijdens de bedenktijd in te schrijven in de openbare registers om te worden beschermd tegen faillissement van de verkoper, levering aan een derde etc., namelijk indien de koopakte is opgemaakt en medeondertekend door een notaris. Voor zover genoemde auteur heeft willen stellen dat het wetsvoorstel niet voldoet aan de aan een wetsvoorstel te stellen kwaliteitseisen, kan ik zulks evenmin onderschrijven. Ik moge hieromtrent verwijzen naar de hierboven opgenomen beantwoording van de vragen van de leden van de VVD-fractie over de transparantie en inzichtelijkheid van de wettelijke regeling met betrekking tot de koop van onroerende zaken.

De leden van de fracties van SGP en ChristenUnie stelden de vraag of de wetsvoorstellen 23 095 en 24 212 (huurkoop onroerende zaken) op juiste wijze op elkaar zijn afgestemd. Deze vraag moet bevestigend worden beantwoord. De noodzakelijke afstemming tussen beide wetsvoorstellen wordt verzekerd door artikel X van wetsvoorstel 24 212. Hierin wordt artikel 7:2 lid 5 zoals dit is opgenomen in wetsvoorstel 23 095 zodanig gewijzigd dat de bedenktijd wel van toepassing zal zijn op huurkoop. Hieruit volgt dat ook de consument-huurler van een woning bedenktijd zal hebben. Tevens voorziet genoemd artikel X in het schrappen van lid 7 van artikel 7:3 zoals opgenomen in wetsvoorstel 23 095. Hieruit vloeit voort dat de huurler de huurkoopovereenkomst ook zal kunnen inschrijven in de openbare registers op de voet van artikel 7:3.

Met betrekking tot het standpunt van het kabinet omtrent het amendement-Swildens-Rozendaal zij verwezen naar de hierboven gegeven uiteenzetting daarover bij de beantwoording van de vragen van de leden van de PvdA-fractie. De leden van de fracties van SGP en ChristenUnie stelden tenslotte een vraag over artikel 7:2 lid 5. Deze vraag is reeds beantwoord in het aan de vragen van de leden van de VVD-fractie gewijde deel van deze memorie.

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals