

Brinkhorst

het kabinet. Als het mij niet bevalt, voer ik ze niet uit. Zover zijn we echter nog niet.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): We gaan dus inderdaad jaarlijks evalueren naar verschillende energiebronnen, waarbij alle instrumenten apart bekeken worden.

Minister **Brinkhorst**: Mijnheer Van der Lans, wij zullen het bestens doen.

De beraadslaging wordt gesloten.

Het wetsvoorstel wordt zonder stemming aangenomen.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het wetsvoorstel 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) (23095).**

(Zie vergadering van 2 juni 2003.)

De beraadslaging wordt hervat.

De **voorzitter**: Ik heet de minister van Justitie opnieuw van harte welkom.

□

Minister **Donner**: Mijnheer de voorzitter. Dank voor de bereidheid om het wetsvoorstel nog in deze periode van de Kamer te bespreken. Dat biedt mij de eer en het genoegen om nog een laatste maal met enkele oude leden te discussiëren. Dank voor de inbreng en de suggesties voor verbetering van het wetsvoorstel. Zie ik het goed, dan onderschrijven de verschillende fracties wel de behoefte aan versterking van de positie van de koper van onroerend goed, maar lopen de meningen uiteen over de wijze waarop daarin optimaal kan worden voorzien. Het is bijna: zoveel hoofden, zoveel zinnen.

Mevrouw Broekers meent dat versterking niet in de bedenktijd gezocht moet worden, maar in de verplichte inschakeling van de notaris.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Dit is een misverstand. Ik heb niet gezegd dat het per se de notaris moest zijn, maar ik heb een tweewegenleer voorgesteld: of de notaris of een schriftelijke overeenkomst met een bedenktermijn.

Minister **Donner**: Ik begreep dat dit vooral een compromis met uzelf was, omdat u zei dat u eigenlijk verplichte inschakeling van de notaris wilde, maar tot een tweewegenleer kwam. Ik heb dat genoteerd en ik zal daarop ingaan.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Dat was uw interpretatie, dat het een compromis met mijzelf zou zijn.

Minister **Donner**: Ik zei ook: zie ik het goed. Dan heb ik het dus niet goed gezien op dit punt.

De heer Van de Beeten meent weliswaar dat de afwijzing van verplichte inschakeling van de notaris in de stukken niet overal coherent is, maar hij ziet de oplossing vooral in het verlengen van de bedenktijd en het stellen van minimumeisen waaraan de inhoud van het schriftelijk contract moet voldoen.

Mevrouw Le Poole meent dat verbetering gezocht moet worden in de mogelijkheid om bij AMvB eisen te stellen aan de inhoud van de overeenkomst en om het schriftelijkheidsvereiste uit te breiden tot alle kooptransacties met betrekking tot onroerend goed.

De heer Holdijk ten slotte zoekt de verbetering ook in de verplichte inschakeling van de notaris. Als ik het goed begrijp, gaat het daarbij vooral om het verlengde van het opstellen van de transportakte. Hij meent dat bepaald zou kunnen worden dat er geen extra tarief mag worden gevraagd voor het opstellen van de koopakte.

De heer **Van de Beeten** (CDA): Het spijt mij dat ik van mijn kant de minister moet corrigeren. Ik heb niet gezegd dat ik voor een langere bedenktijd ben, maar alleen gewezen op een aantal problemen die voortvloeien uit de korte duur van de bedenktijd. Ik heb gepleit voor vaststelling van de inhoud van de akte en mij aangesloten bij het PvdA-standpunt over de verruiming van het schriftelijkheidsvereiste, dus het uiteenlopen valt erg mee.

De **voorzitter**: Ik raad de minister aan om het samenvatten van de sprekers aan de Handelingen over te laten.

Minister **Donner**: Als ik tegemoet zou willen komen aan de wensen van de Kamer, is daarmee nog niet duidelijk aan welke wensen.

Tegelijkertijd stel ik vast dat de verschillende sprekers het voorstel niet verwerpen, omdat het slecht zou zijn voor de koper, maar omdat het beter of anders zou kunnen. Bij geen van de partijen beluister ik de stelling dat de bestaande situatie beter zou zijn dan de beoogde, zodat het voorstel niet moet worden aanvaard. Dat kan ook moeilijk, want het voorstel wijzigt de positie van de koper ook op andere punten. Men meent alleen dat wat wordt voorgesteld, nog niet genoeg is. Mijn interpretatie is dat de Kamer vooral amendering van het voorstel wil om het te verbeteren. Dat is in wezen niet de beslissing die hier aan de orde is. De Kamer moet beslissen om het voorstel te verwerpen en daarmee de situatie te laten zoals deze is, of het te aanvaarden.

Verschillende leden hebben terecht gewezen op de lange voorgeschiedenis van het voorstel. Gelet op die voorgeschiedenis en gezien mijn afwijzing van een verplichte inschakeling van de notaris zal het gevolg van een afwijzing van het wetsvoorstel zijn dat de situatie blijft zoals die is. De vraag aan de Eerste Kamer is derhalve, zoals die door de grondwetgever is voorzien, of de bestaande situatie te verkiezen is boven de voorgestelde. Een keuze voor verbetering is niet aan de orde. De Kamer weet na de discussie over het huurrecht dat ik niet onder alle omstandigheden tegen wijziging van een voorstel ben. Ik heb echter minder dan een week geleden gezworen om de Grondwet te onderhouden en tenzij daar een goede reden voor is, zou ik die in stand willen houden, zij het dat ik de Kamer ter wille wil zijn waar dat mogelijk is.

Bovendien is er naar mijn mening geen maatschappelijk draagvlak en geen goede reden voor een afwijzing. Die conclusie moet men zien tegen de achtergrond van het feit dat de verschillende betrokken maatschappelijke organisaties voor aanvaarding van het voorstel pleiten. Ik heb deze week nog van verschillende zijden dienaangaande brieven

ontvangen. De enige uitzondering is de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

Rechtvaardiging voor de afwijzing van het wetsvoorstel valt ook niet te vinden in de gang van zaken in de Tweede Kamer. Anders dan sommige sprekers het willen doen voorstellen, is de Kamer niet gezwicht voor een machtswoord van de minister. Over het amendement-Swildens-Rozendaal is nooit gestemd. Onduidelijk is dus of dat een meerderheid zou hebben gekregen. Mijn ambtsvoorganger heeft het amendement afgewezen. Na indiening van de nota van wijziging waarin aan wensen van de Kamer tegemoet werd gekomen, werd het amendement ingetrokken en werd het wetsvoorstel met algemene stemmen aanvaard. Dat is waarlijk niet het beeld van een Kamermeerderheid die een voorstel met een machtswoord door de strot geduwd krijgt. Dan zou tenminste de oppositie – toen was dat het CDA – tegengestemd hebben. Het beeld is mitsdien dat de Tweede Kamer en de maatschappelijke organisaties dit voorstel aanvaardden. De enige uitzondering is de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Vandaar dat er naar mijn mening geen draagvlak zou zijn voor een nieuw voorstel, nog afgezien van het feit dat ik om principiële redenen een verplichte betrokkenheid van de notaris bij de koopovereenkomst afwijs.

Nu zal ik de eerste zijn om te erkennen dat ieder wetsvoorstel dat langer dan tien jaar onderweg is op punten mogelijk te verbeteren valt. Misschien zou een bedenktijd van vier of vijf dagen of een ander aantal dagen beter zijn. Dat neemt niet weg dat het onderhavige voorstel naar mijn mening nog steeds op zeer adequate wijze een antwoord biedt op de behoefte aan bescherming van de consument en de verschillende belangen die daarbij in het geding zijn. Het eerste belang daarbij is dat die bescherming zo goed mogelijk past in de uitgangspunten van het burgerlijk recht. Uiteraard zal afgeweken moeten worden, want anders kan geen andere bescherming geboden worden dan die voortvloeit uit het algemene systeem. Die afwijking moet wel zo doelmatig en proportioneel mogelijk zijn.

De fundamenten waarop het contractenrecht berust, zijn daarbij

aan de orde. In de eerste plaats wordt een overeenkomst vormvrij gesloten. Dat berust op het beginsel van het consensualisme dat door de enkele wilsovereenstemming de overeenkomst tot stand komt. In de tweede plaats zijn partijen onmiddellijk aan het gegeven woord, te weten de bereikte wilsovereenstemming gebonden. De overeenkomst strekt partijen daarbij tot wet. Dat is het beginsel van de verbindende kracht van de overeenkomst. Tenslotte zijn partijen vrij ten aanzien van de inhoud van de overeenkomst. Dat is het beginsel van de contractsvrijheid. Op ieder van die beginselen bestaan in de wetgeving uitzonderingen. De bescherming van de koper van onroerend goed kan ook niet zonder enige afwijking. Als men niet wil afwijken, dan concludeert men in wezen dat er geen reden is voor een bijzondere bescherming van de koper.

Uit het standpunt van de verschillende sprekers leid ik af dat algemeen aanvaard wordt dat er aanleiding is om wat te doen. Ik zal dadelijk nader ingaan op die aanleiding. Dat neemt echter niet weg dat afwijkingen steeds getoetst zullen moeten worden aan de beginselen en de mate waarin ze afwijken teneinde de consistentie van het gehele burgerlijk recht te bewaken. Dat vereist dat wij eerst teruggaan naar de aanleiding voor het wetsvoorstel. Die was gelegen in het pleidooi van de consumentenorganisaties, namelijk de Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond, en voorts de Raad voor onroerende zaken voor een betere wettelijke bescherming van kopers van woningen. De achtergrond daarvan was:

1. de wenselijkheid om de mogelijkheid van voorlichting door deskundigen te verzekeren en te vergroten;
2. de behoefte aan een mogelijkheid om een overhaast gesloten koop ongedaan te maken;
3. de behoefte aan bescherming van het recht op levering van de koper;
4. de behoefte aan een betere bescherming van de koper/opdrachtgever van een nieuw te bouwen woning.

Gegeven het feit dat er reden is voor wetgeving, is de eerste mogelijkheid die van een minimaal vormvereiste: de eis dat de overeenkomst schriftelijk wordt aangegaan. De vraag is vervolgens of de genoemde wensen meer

rechtvaardigen dan de eis dat de overeenkomst schriftelijk moet worden aangegaan. Die vraag moet bevestigend worden beantwoord. Ook de Kamer onderschrijft dat. Het schriftelijkheidsvereiste alleen levert nog geen daadwerkelijke bescherming tegen onkunde, onervarenheid en ondeskundigheid. Ook de bescherming van het recht op levering en de bescherming van de koper/opdrachtgever van een nieuw te bouwen woning zijn niet gebaat bij het enkele schriftelijkheidsvereiste. Er is dus aanleiding om meer te doen. Dan is de vraag langs welke van de genoemde invalshoeken die verdergaande bescherming gezocht moet worden: meer vormvoorschriften; beperking van de vrijheid om een contract aan te gaan, bijvoorbeeld door de verplichte inschakeling van een notaris; beperking van de onmiddellijke binding aan een overeenstemming door een bedenktijd; beperking van de contractsvrijheid door de inhoud van de overeenkomst te bepalen.

De wetgeving biedt voorbeelden van beperkingen voor ieder van die invalshoeken. Een uitzondering op het beginsel van het consensualisme, namelijk een vormvereiste in het belang van de rechtszekerheid, is nu al te vinden in de transportakte die door de notaris moet worden verleden. Het is ook te vinden in de huurkoop roerende zaken. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor de verbindende kracht van de overeenkomst door bedenktijden in de Colportagewet, bij timesharing of koop op afstand. De voorstellen zijn ook gedaan vanuit de drie invalshoeken. Het voorstel van de fracties van PvdA en CDA om nadere eisen te stellen aan de inhoud van de overeenkomst komt neer op beperking van de contractsvrijheid en het stellen van vormvereisten. Het voorstel tot verplichte inschakeling van de notaris, de tweewegenleer, komt eveneens neer op een vormvoorschrift. Het voorstel voor een bedenktijd houdt ten slotte een beperking van de volledig verbindende werking van de wilsovereenstemming in. Het laatste, het feit dat een gegeven woord niet onmiddellijk bindt, vormt een belangrijke afwijking, maar dat is niet minder het geval als wij de vrijheid beperken om het woord te geven, bij een verplichte inschakeling van de notaris of wanneer de contractsvrijheid wordt beperkt. Vanuit die

Donner

optiek is het voorgestelde uitstel van onmiddellijke binding aan het gegeven woord nog de minst vergaande inbreuk op het systeem van het burgerlijk recht. Het gaat immers uitsluitend om een uitstel en niet om een beperking.

Invoering van een bedenktijd is ook om andere redenen het meest adequaat. Op zichzelf kan ik mij de gedachte voorstellen dat bescherming wordt gezocht in het stellen van bepaalde eisen met betrekking tot de inhoud van de overeenkomst, maar dat is alleen effectief indien partijen altijd beter af zijn zonder overeenkomst. Eisen aan de inhoud tasten immers op fundamentele wijze de rechtszekerheid aan. Op ieder later moment kan blijken dat niet is voldaan aan de inhoudelijke eisen en dat er mitsdien helemaal geen koopovereenkomst is. De bescherming die het biedt, is derhalve slechts dat beide partijen met lege handen achterblijven en weer opnieuw kunnen beginnen. Als ook langs die weg bescherming moet worden gezocht, dan moet die worden gevonden door de lacunes in een overeenkomst op te vangen door regelen recht of eventueel door dwingend recht. Dat tast niet de rechtszekerheid van de overeenkomst aan, maar vult de inhoud ervan in. Het moet dus niet door inhoudelijke eisen te stellen aan de overeenkomst, want dat tast op deze wezenlijke markt de rechtszekerheid in verregaande mate aan en dreigt ook het systeem van de openbare registers voor registergoederen uit te hollen, omdat er allerlei transacties in kunnen zijn geregistreerd waarvan de koopovereenkomst later onvolledig is gebleken te zijn.

Verplichte inschakeling van de notaris bij de koop is niet doelmatig, tast de fundamenten van het burgerlijk recht aan, grijpt diep in de bestaande situatie in en is niet proportioneel. Het verplicht inschakelen plaatst de notaris bovendien in een onmogelijke positie. Het tast het meest wezenlijke uitgangspunt van het burgerlijk recht aan in die zin, dat het ervan uitgaat dat partijen niet kunnen worden geacht zélf hun belang te behartigen, maar dat dit een deskundige vereist. Het betekent ook dat de notaris in een wezenlijk andere positie wordt gebracht met betrekking tot de overeenkomst. De inschakeling nú berust op het algemeen belang om te verzekeren dat de overeenkomst

rechtsgeldig is, zodat de betrouwbaarheid van de openbare registers kan worden gewaarborgd. Wanneer de notaris aan de zijde van de koper moet gaan interveniëren, wordt hij in een partijpositie gebracht die in wezen uitsluit dat dezelfde notaris ook de transportakte kan verlijden. Het gaat om wezenlijk verschillende functies en rollen. In wezen is het hetzelfde probleem als in de Procola-jurisprudentie over adviseren en rechtspreken tegelijkertijd, want de notaris wordt dan in beide rollen gebracht. Anders dan de heer Holdijk stelt, kan de verplichte inschakeling van de notaris bij de koopakte niet eenvoudig een naar voren verschuiven zijn van de positie van de notaris. Hij treedt bij het adviseren in een andere rol op en die mag in wezen niet worden verweven met zijn objectief registrerende functie bij de overeenkomst. Om dezelfde reden biedt de tussenkomst van een notaris geen bescherming aan zowel koper als verkoper.

De heer **Van de Beeten** (CDA): Alhoewel ik geen principieel verdediger ben van de rol van de notaris in dit debat roept het betoog van de minister wel de vraag op of hij van mening is dat het de notaris moet worden verboden om in het vervolg adviserend op te treden bij het sluiten van enige koopovereenkomst of iets van dien aard, want dat gebeurt op dit moment op grote schaal. Dat zou dan allemaal niet helemaal in orde zijn.

Minister **Donner**: Zolang de notaris daarbij adviseert over de kwaliteit van de overeenkomst die wordt gesloten, is zijn optreden zinvol, maar dat is niet de bescherming die wij hier zoeken. Daarbij gaat het om verborgen gebreken en om de vraag of het belang van bepaalde zaken voldoende onderkend is. Dat betekent dat wij in wezen de notaris in een materiële partijpositie brengen.

De heer **Van de Beeten** (CDA): In dat geval geef ik de minister in overweging om voor de tweede termijn nog eens te kijken naar de repercussies van het Dicky Trading-arrest. Dat heeft ook echt te maken met advisering en het behartigen van de belangen van een van beide contraherende partijen.

Minister **Donner**: Ik geef volledig toe

dat het op dit moment op een aantal punten plaatsvindt, maar je kunt het niet daarom nu op deze wijze verplicht stellen. De bescherming die met dit wetsvoorstel wordt bedoeld te geven is niet de bescherming van juridische zekerheid, maar van materiële partijbelangen. De belangen van koper en verkoper zijn nu eenmaal tegengesteld en derhalve kan de notaris niet op hetzelfde moment de één over mogelijk verborgen gebreken adviseren en de ander beschermen in zijn belang. In de koopsituatie is dat wat dat betreft een zero sum situatie. Dat is precies de reden waarom indertijd werd geconcludeerd dat makelaars ook niet tegelijkertijd koper en verkoper kunnen vertegenwoordigen. Die weeffout zal worden hersteld als wij nu bij de notaris zeggen dat hij door de koopovereenkomst te sluiten bescherming moet bieden aan koper en verkoper samen.

Een ander argument is dat het kopers of verkopers op kosten jaagt. De notaris moet meer doen. Het gaat om wat anders dan de rechesches die plaatsvinden in het kader van de transportakte. In Amsterdam, waar de koopakte door de notaris pleegt te worden opgemaakt, liggen de notariële tarieven hoger dan elders in het land en dat kan bijna geen toeval zijn. Ik kan daar niet tegen optreden. Dat kan alleen voor zover optreden kennelijk noodzakelijk is om de continuïteit van de toegankelijke notariële dienstverlening te waarborgen en dat nu is niet aan de orde.

Waarom mijn stelling dat de wijziging van de Wet op het notarisambt niet per se mislukt is en anderzijds de stelling dat de verplichte inschakeling partijen op kosten jaagt elkaar bijten, zoals de heer Van de Beeten suggereerde, vermag ik niet in te zien. Het betekent alleen maar dat er geen monopoliewinst gemaakt mag worden, maar er moet wel extra werk worden gedaan, verplicht in alle overeenkomsten, en dat betekent dat partijen daardoor op kosten worden gejaagd.

De verplichte positie van de notaris verdringt andere beroepsbeoefenaren die nu ook vaak bij het opmaken van de koopakte worden ingeschakeld, zoals makelaars en advocaten, en daarbij, zonder dat van ernstige misstanden is gebleken, ook niet op juridisch gebied,

Donner

adviseren. De bescherming door de notaris is in die zin beperkt dat hij mogelijk wel goede advisering kan geven en goede overeenkomsten kan sluiten op juridisch gebied, maar voor de noodzaak van bouw- of bodemkundig onderzoek, ook niet veel meer kan doen dan doorverwijzen naar andere deskundigen, terwijl het zwaartepunt van de problemen bij koop nu juist niet ligt bij juridische zaken, waarin de notaris kan adviseren, maar bij zaken als verborgen gebreken, hogere dan voorziene kosten van herstel van bestaande gebreken, meer dan voorziene hinder, burenoverlast, etc.

Voorzitter: Braks

Minister **Donner**: Alle belangenorganisaties, met uitzondering van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, zijn al meer dan tien jaar tegen de verplichte notariële tussenkomst bij de koop. Dat is ook bevestigd in een brief van de Vereniging Eigen Huis van 26 mei jongstleden aan mij gericht. Ik neem niet aan dat dit zal veranderen. Het notariaat pleit, vermoedelijk ook nu nog, alleen maar voor verplichte notariële tussenkomst om zo een verdedigingslinie op te werpen voor het behoud van de verplichte notariële transportakte. Dat is althans de teneur aan het begin van het proces van een artikel van de heer Van Velten in de nieuwsbrief van de KNB van augustus 1991. Dat is een oneigenlijk argument om een verplichte notariële interventie op het punt van de koopakte te realiseren. Bedenktijd is de meest redelijke oplossing, het is een redelijk gemiddelde tussen de verschillende belangen die in het geding zijn, het is doelmatig, het zadelt de koper niet met extra kosten op waar hij niet onderuit kan, het is niet ingrijpend en het is wel proportioneel, het respecteert de rechtszekerheid zo goed mogelijk en laat de gewenste bedenktijd voor de koper niet ten koste gaan van de zekerheid omtrent de leverplicht. Tegelijkertijd is de duur zodanig dat de verkoper niet onredelijk lang in het ongewisse blijft. Dat maakt dat het middel proportioneel is ten opzichte van het met het beginsel van de verbindende kracht van de overeenkomst beoogde belang.

De eerste functie van de bedenktijd is het verzekeren en vergroten van de mogelijkheid van de koper

om deskundig advies in te winnen alvorens definitief aan de koop vast te zitten. De tweede functie is om kopers die door welke oorzaak dan ook overhaast een koop hebben gesloten, de gelegenheid te bieden om van de koop af te komen. Belangrijk is dat de bedenktijd de huidige keuzevrijheid van de koper voor het inschakelen van deskundigen in stand laat.

Bedenktijd is een instrument dat wij al kennen in het eigen burgerlijk recht bij colportage, timesharing en verkoop op afstand. In het buitenland komt de bedenktijd ook voor bij de koop van onroerende zaken. In Duitsland is die bedenktijd minimaal twee weken, alleen als de koop nauw verbonden is met een geldlening en de verkoper ondernemer is. Daarnaast is notariële inschakeling verplicht voor de koop.

Frankrijk kent daarnaast ook notariële inschakeling, maar de koopovereenkomst doet in tegenstelling tot het Nederlandse stelsel de eigendom al overgaan. Ook Oostenrijk en Denemarken kennen een bedenktijd.

Er is gevraagd waarom een bedenktijd van drie dagen is gekozen. Dit heeft te maken met het belang van de verkoper. Die is vaak ook een consument en hij wil zo snel mogelijk weten waar hij aan toe is. Ontbindt de koper, dan moet hij immers weer opnieuw gaan onderhandelen. Verder heeft meegewogen dat de bedenktijd feitelijk vaak langer is dan drie dagen, doordat tussen het moment van het bereiken van wilsovereenstemming en het moment dat de koopakte aan de koper ter hand wordt gesteld, doorgaans enkele dagen zullen verstrijken. De bedenktijd begint niet te lopen op de dag dat de koper de koopakte krijgt, maar op de dag daarna. De bedenktijd zal niet zelden met een of twee of zelfs meer dagen worden verlengd op grond van de Algemene termijnenwet en partijen kunnen een langere bedenktijd overeenkomen. Ik bestrijd dan ook dat de bedenktijd te kort zou zijn voor het raadplegen van deskundigen. Hierbij is ook belangrijk dat in de praktijk in 90% van de gevallen de deskundigen al worden geraadpleegd voordat de koop wordt gesloten en dat niet valt te verwachten dat de bedenktijd daarin verandering zal brengen. In de voorlichting zal dit punt wel worden meegenomen.

De vraag die is gesteld over de bedenktijden bij de koop van woningen in Denemarken, Duitsland, Frankrijk en Oostenrijk kan ik als volgt beantwoorden. In Denemarken geldt een bedenktijd van zes werkdagen te rekenen vanaf het moment van overeenstemming over de koop. De ontbindingsverklaring van de koper moet de verkoper binnen de bedenktijd hebben bereikt. De koper moet – als hij de koop binnen de bedenktijd ontbindt – de verkoper een vergoeding van 1% van de koopsom betalen, tenzij de verkoper bij de verkoop beroepsmatig heeft gehandeld. Die regeling is opgenomen in artikel 6 en volgende van de Wet op de bescherming van de consument bij de koop van onroerende zaken.

In Duitsland bedraagt de bedenktijd in beginsel 14 dagen vanaf het moment dat de koper op de hoogte is gesteld van het herroepingsrecht, maar daarbij gaat het om gevallen waarin de verkoper als ondernemer handelt bij het sluiten van de koop en waarin de overeenkomst nauw samenhangt met een geldlening. Ik verwijs naar de paragrafen 495, 355 en 358 van het Bürgerliches Gesetzbuch.

In Frankrijk bedraagt de bedenktijd zeven dagen vanaf de dag die volgt op de aanbidding van de koopakte. Dit is opgenomen in artikel L 271-1 van de Code de la Construction.

In Oostenrijk bedraagt de bedenktijd een week vanaf de instemming van de consument met de overeenkomst. Dit staat in paragraaf 30a van het Konsumentenschutzgesetz.

In antwoord op het verzoek van mevrouw Le Poole bevestig ik de toezegging dat bij de evaluatie van de wettelijke regeling – indien het wetsvoorstel wordt aangenomen – zowel de wenselijkheid van verschillen in duur van diverse bedenktijden in de Nederlandse wetgeving als de wijze waarop andere landen de bescherming van consument-kopers van woningen hebben vormgegeven, onder ogen zullen worden gezien.

Mevrouw Le Poole vroeg naar de reden waarom verkopers niet worden beschermd in het wetsvoorstel; ook mevrouw Broekers vroeg hiernaar. Zij noemde het voorbeeld van projectontwikkelaars die percelen in landelijke gebieden opkopen. Verkopers ontlenen echter al bescherming aan algemene

Donner

bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek, zoals die over het wilsgebrek misbruik van omstandigheden. De verkoper kent de grond of de woning die hij verkoopt; de koper heeft die kennis juist niet. Dat is een van de punten waarom het hier gaat, de verborgen gebreken waartegen de koper moet worden beschermd, of een eventuele wanverhouding tussen prijs en zaak. Ook de consument-verkoper die zich niet sterk genoeg voelt tegenover een projectontwikkelaar, kan zich van deskundige bijstand voorzien op het moment dat hij tot verkoop overgaat. Daarom is er naar mijn mening geen behoefte aan specifieke bescherming van de consument-verkoper.

Mevrouw **Le Poole** (PvdA): Ik begrijp het toch nog niet helemaal. De algemene regels van het burgerlijk recht gelden natuurlijk voor iedereen, ook voor de koper. Wij vinden dat die koper desondanks speciale bescherming nodig heeft. Mijn stelling is dat de verkoper net zozeer speciaal beschermingswaardig zou kunnen zijn als de koper, bijvoorbeeld in het soort zaken dat ik zonet heb genoemd. Dat de verkoper de algemene bescherming krijgt die voor iedereen geldt, is niets extra's.

Minister **Donner**: In de situatie waarin een projectontwikkelaar een stuk grond koopt, gaat het er meestal om dat hij meer kennis heeft dan de verkoper over de toekomstige situatie van het perceel. Dat zijn punten van wilsgebreken, van misbruik van omstandigheden; dit zijn algemene bepalingen. Voor de koper gaat het erom dat hij iets koopt wat hij niet kent, althans wat hij niet grondig heeft kunnen doorzien, terwijl de verkoper dit wel grondig kent. Omdat de verkoper langer overweegt, weet hij ook beter wat een redelijke prijs is. Kortom, de verkoper heeft alle aspecten veel langer kunnen overwegen dan de koper, wat de aanleiding vormt voor bescherming van de koper.

Mevrouw **Le Poole** (PvdA): Ik ben toch nog niet helemaal overtuigd door dit argument. Er zijn nog andere redenen waarom een consument bescherming nodig heeft. Voor de mogelijkheid dat er verborgen gebreken in een zaak kunnen zitten, zijn ook allerlei algemene civielrechtelijke regelingen. De argumenten van de minister om

op dit punt verschil te maken tussen verkoper en koper overtuigen mij dus niet helemaal.

Minister **Donner**: Nogmaals, de bescherming die ik hiermee beoog, gaat specifiek over het verschil in kennis van het onroerend goed; dat blijft een fundamenteel verschil tussen verkoper en koper. Uiteraard geldt ook de bescherming tegen verborgen verbreken, maar het gaat erom dat de koop kan worden ontbonden. De bescherming tegen verborgen gebreken biedt slechts een vergoeding van de schade. Het gaat verder alleen om bescherming in het geval van een woning en niet om bescherming bij de verkoop van grond. Bij projectontwikkelaars gaat het veelal om de verkoop van grond. De situatie van overhaaste verkoop van een woning aan een projectontwikkelaar komt misschien weleens voor, maar dat was niet de problematiek die aanleiding gaf voor het indienen van dit wetsvoorstel. In dit wetsvoorstel gaat het daarom specifiek om de bescherming bij de koop van woningen en niet van grond. In dat geval ligt de kennis in het algemeen bij de verkoper, niet bij de koper.

Ik kom bij de vraag over de onderhandse executoriale verkoop. Mevrouw Le Poole vroeg of als de koop tijdens de bedenktijd wordt ontbonden, dit leidt tot het opnieuw opstarten van de veiling. Die situatie doet zich echter niet voor, want in het geval van een openbare veiling ten overstaan van een notaris heeft de koper geen bedenktijd. Dit wordt geregeld in het vijfde lid van artikel 7:2. De consument/koper kan daarentegen in het geval van een onderhandse executoriale verkoop behoefte hebben aan reflectie binnen de bedenktijd. Dan kan de verkoper een bod van een consument weigeren of kiezen voor een openbare verkoop ten overstaan van een notaris. Ik zie dan ook geen reden om vanuit die optiek artikel 7:2 te wijzigen. Ik heb ook niet begrepen van banken dat zij zouden overwegen om de onderhandse executoriale verkoop na invoering van de bedenktijd niet meer te gebruiken.

Mevrouw **Le Poole** (PvdA): De minister zegt niet van banken te hebben begrepen dat er problemen zijn. Ik kan mij voorstellen dat dit punt in ieder geval in de evaluatie wordt meegenomen. De KNB, die

hier al vaak aan de orde is geweest, heeft ook recentelijk gesteld dat zij problemen voorziet. De banken zouden het namelijk te veel sores vinden als een koper na een bedenktijd zegt dat hij niet meer wil. Zij zouden dan niet meer meedoen. Voor iedereen is echter duidelijk dat een onderhandse verkoop, zoals geregeld in het BW, de voorkeur heeft boven een executieverkoop. Het lijkt mij dat daaraan in ieder geval in de evaluatie aandacht moet worden besteed.

Minister **Donner**: Dat zeg ik u direct toe. Zoals aan de meeste praktische effecten van het voorstel als het is aanvaard, hoop ik er in de evaluatie aandacht aan te besteden. Daarom herhaal ik graag de toezeggingen die in de nadere memorie van antwoord zijn gedaan inzake de voorlichting en de aanpassing van de modelcontracten vanwege de begrijpelijkheid voor de leek. Deze punten worden eventueel bezien in het kader van de evaluatie. Die toezeggingen zijn al eerder gedaan.

Voorzitter. Mevrouw Broekers vroeg aandacht voor de notariële inschakeling. Ik ben daarop al ingegaan. Zij gaf een overzicht van het recht van enige Europese landen, dat afkomstig was van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. De bedenktijden die ik in de nadere memorie van antwoord noemde, werden volgens haar niet door de KNB gesignaleerd. Ik ken het onderzoek van de Beroepsorganisatie niet, maar ik kan mij het laatste wel voorstellen, omdat het vermoedelijk niet was gericht op het voorkomen van bedenktijd in andere landen, maar op het voorkomen van verplichte notariële tussenkomst. In dat opzicht klopt het overzicht van mevrouw Broekers wel. Ik heb al gezegd dat in vier Europese landen bedenktijden gelden voor de koop van woningen. Overigens blijkt uit het onderzoek van de KNB niet dat de verplichte notariële tussenkomst bij koop in het buitenland vaker voorkomt dan de bedenktijd. Mevrouw Broekers heeft volgens mij drie landen genoemd die de verplichte tussenkomst kennen, namelijk Duitsland, Griekenland en Zwitserland.

De heer Van de Beeten zei dat slechts één concreet beschermend effect uitgaat van de bedenktijd, namelijk de bescherming tegen overhaaste beslissingen. Ik heb al

Donner

aangegeven dat ik het daarmee niet eens ben, omdat de bedenktijd nadrukkelijk ook is bedoeld om de mogelijkheid te verzekeren dat deskundigen worden ingeschakeld. Op dat punt heeft men te maken met een afweging tussen het belang van de verkoper en dat van de koper. Daarom is gekozen voor de duur van de bedenktijd zoals zij is.

Bij wijze van voorbeeld heb ik al gewezen op de mogelijkheid dat de koopakte maatwerk bevat, in de vorm van aanvullende bedingen op een modelcontract. Die bedingen kunnen speciaal voor de koop zijn geformuleerd en de koper heeft zich in dat geval nog niet kunnen laten voorlichten, voordat hij de koopakte tekent. Verwacht mag worden dat in de praktijk op dat soort gevallen zal worden ingespeeld door een snelle advisering. Ik verwacht daarom dat de termijn in dat opzicht wel degelijk voldoende kan zijn.

De heer Van de Beeten acht het voorts onwaarschijnlijk dat de consument al voor de koop kosten maakt voor een bouw- of milieukundig onderzoek. In de praktijk gebeurt dat echter nu al. De Vereniging Eigen Huis adviseert het ook. Zij wijst erop dat zo'n onderzoek zaken aan het licht kan brengen die de potentiële koper tijdens de onderhandelingen kan aanvoeren als argument om de prijs te laten dalen. Als een gegadigde vóór het sluiten van de koop deskundigen raadpleegt – hetgeen in 90% van de gevallen gebeurt – geeft de bedenktijd een extra mogelijkheid om het advies van een deskundige te overdenken. Ik herhaal dat de feitelijke bedenktijd van de koper in de praktijk vaak langer zal zijn dan drie dagen. De bedenktijd komt naar mijn mening dan ook wel degelijk tegemoet aan de problemen die de consumentenorganisaties hebben gesignaleerd, zoals verborgen gebreken, kosten van herstel van gebreken die hoger zijn dan voorzien en meer hinder dan was voorzien. Ik deel daarom niet de conclusie van de heer Van de Beeten dat het niet goed mogelijk is een consument zo vergaand te beschermen dat deze in staat is zich tijdig een goed beeld te vormen van de toestand van de te kopen woning in bouwkundig en milieukundig opzicht. In dat standpunt weet ik mij ook gesteund door de consumentenorganisaties en bijna alle andere organisaties van belanghebbenden.

De heer Van de Beeten meende dat het modelkoopcontract van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond ook voor makelaars niet eenvoudig te lezen clausules bevat. Hij vroeg of de makelaar de koper dan toch niet ten minste adequaat voorlichting zou kunnen geven over de inhoud en de consequenties van het contract. Ik wijs erop dat bij het model een uitvoerige toelichting hoort van veertien pagina's. Uiteraard kunnen zich gevallen voordoen waarin de makelaar reden heeft tot twijfel over de vraag hoe adequaat het model op een bepaald punt is. De makelaar zal dan verstandig genoeg zijn om een deskundige zoals de notaris te raadplegen. Standaard is er echter een toelichting van veertien pagina's bij het model gevoegd.

Als gevolg van de concurrentie is er meer differentiatie ontstaan in de notariële tarieven. Dit neemt niet weg, dat verplichte notariële tussenkomst bij de koop tot hogere kosten voor de koper kan, en vermoedelijk ook zal, leiden. De notaris moet nu eenmaal extra werk verrichten. De heer Van de Beeten ziet die extra kosten kennelijk ook en hij kan zich voorstellen dat de verplichte inschakeling van de notaris ertoe leidt dat de kosten van de koopovereenkomst tussen koper en verkoper zullen worden toegedeeld. Dit laat onverlet dat de kosten omhoog gaan. Daarnaast zie ik niet in waarom het schriftelijkheidsvereiste tot rechtsonzekerheid zou leiden. Ik ben het ermee eens dat elk vormvoorschrift en de eis dat een overeenkomst aan bepaalde eisen voldoet, tot rechtsonzekerheid leiden. Wat het schriftelijkheidsvereiste als zodanig betreft zie ik dat minder in. Ook zonder dat er nadere eisen aan de inhoud van de akte worden gesteld, is het immers duidelijk wat er in het voorstel wordt bedoeld met een tussen partijen opgemaakte akte. Dat is een door verkoper en koper ondertekend stuk, dat van de koop is opgemaakt. Als bijvoorbeeld de leveringstermijn niet is gespecificeerd in de koopakte, neemt dit niet weg dat er wel sprake is van een koopakte in de zin van artikel 7:2.

De vraag van de heer Van de Beeten over de elektronische handel betreft niet zozeer dit wetsvoorstel als wel het wetsvoorstel Aanpassingswet richtlijn inzake elektronische handel, dat nog bij de

Tweede Kamer in behandeling is. Ik zal dit punt meenemen bij de overweging van dat wetsvoorstel, maar een en ander kan niet worden uitgesloten door de regeling die nu voorligt.

De heer Van de Beeten stelde voorts enkele situaties aan de orde op het terrein van de koop en de aanneming. Ik ben van mening dat de regel van artikel 7.12.16, derde lid, namelijk dat het vormvereiste en de bedenktijd niet gelden als de aannemingsovereenkomst niet in verband staat met de koop van de grond, voldoende duidelijk is en voldoende flexibel is om ontduiking tegen de gaan door splitsing in een aparte aanneming en een aparte koop. Mocht zo'n splitsing toch plaatsvinden, dan maakt dat niet uit voor de bescherming die het derde lid biedt. De consument kan dan zowel de koop als de aanneming tijdens de bedenktijd ontbinden. Als de koop van de grond niet in verband staat met de aanneming, hetgeen moet worden aangetoond, is er geen bedenktijd of bescherming.

Ten slotte merk ik op dat ik blij ben dat ik de heer Van de Beeten aan mijn zijde vind wat betreft het antwoord op de vraag of verbouwingen onder de titel aanneming van werk vallen. Dit geldt ook voor onderhoud, zoals op blz. 32 van de memorie van toelichting al is aangegeven.

Bij de consequenties van het toezicht namens de opdrachtgever is het belangrijk om onderscheid te maken tussen het toezicht tijdens de uitvoering en het toezicht bij de oplevering. Het toezicht tijdens de uitvoering wordt in het wetsvoorstel niet geregeld. De rechtsvergelijkende opmerkingen in de nadere memorie van antwoord hadden betrekking op het toezicht tijdens de uitvoering. Het toezicht bij de oplevering wordt wel geregeld, namelijk in het derde lid van artikel 7.12.7a. Deze bepaling heeft niet te maken met de directievoering tijdens de uitvoering van het werk.

De Algemene termijnenwet is inderdaad niet van toepassing op de overeengekomen bedenktijd. Verlenging op grond van deze wet is dan ook niet nodig.

Op grond van hetgeen ik eerder heb betoogd, kan ik de conclusie van de heer Van de Beeten over de deugdelijkheid van het wetsvoorstel uit een oogpunt van rechtsbescherming en rechtszekerheid niet echt

Donner

delen. Ik deel ook niet zijn mening dat het wetsvoorstel een experimenteel karakter zou hebben. Evaluatie van een wettelijke regeling maakt die regeling zeker niet automatisch experimenteel van aard. Evaluatie van wetgeving is een waardevol instrument, dat geregeld wordt toegepast. Ook als in het wetsvoorstel in verplichte notariële tussenkomst voorzien was, zou er waarschijnlijk evaluatie hebben plaatsgevonden. Kortom, evaluatie maakt van wetgeving geen experimenteerwetgeving, ze getuigt slechts van het wijze inzicht van de wetgever dat de werkelijkheid niet te voorzien is, ook niet achter de beste tekentafels.

De heer Holdijk hoopt dat de aannemingstitel uit het wetsvoorstel de huidige regeling van aanneming zal vervangen. Ik ben het graag met hem eens. Verder meent hij dat de regeling van artikel 7:3 niet van toepassing kan zijn bij ABC-constructies. Ik denk dat deze stelling enige nuancering behoeft. Het zou te ver voeren om nu in extenso op deze zeer technische materie in te gaan en ik zou dan ook willen verwijzen naar de nota naar aanleiding van het eindverslag van de Tweede Kamer. Daarin is op de bladzijden 11 en 12 nader op de ABC-constructies ingegaan.

Ik heb er al eerder op gewezen dat het bestempelen van de gang van zaken bij de intrekking van het amendement-Swildens-Rozendaal als machtswoord een foutieve typering is, want het wetsvoorstel is in de Tweede Kamer met algemene stemmen aangenomen.

De heer Holdijk is ook nog ingegaan op de figuur van de verplichte tussenkomst van de notaris. Hij is een voorstander hiervan. Ik begrijp uit zijn opmerkingen dat hij dit vooral ziet als een verschuiving naar voren van de betrokkenheid van de notaris, die ook bij de transportakte is betrokken. Ik heb aangegeven dat de notaris daarbij in een wezenlijk andere rol optreedt.

Ten slotte betreurt de heer Holdijk de in het wetsvoorstel gekozen oplossing van een bedenktijd als vorm van kopersbescherming. Ik roep in herinnering dat deze vorm door nagenoeg alle belangenorganisaties wordt gesteund. Het zou naar mijn mening onjuist zijn om consumenten op eigen kosten een vorm van bescherming op te dringen

die zij – ik ga hierbij af op het standpunt van de consumentenorganisaties – zelf niet wensen.

Voorzitter. Ik rond mijn betoog af. Mevrouw Le Poole heeft erop aangedrongen, het denken niet stop te zetten tot de evaluatie van het wetsvoorstel. Ik steun haar hierin. Ik meen ook dat er in deze discussie punten naar voren zijn gekomen die wel degelijk al aandacht verdienen vóór de evaluatie. Ik noem de uitbreiding van het schriftelijkheidsvereiste bij de koopovereenkomst tot andere koopovereenkomsten. Het geldt ook voor wat mevrouw Le Poole en de heer Van de Beeten hebben gezegd over de inhoud van de overeenkomst, maar ik heb al aangegeven dat er geen sprake kan zijn van het stellen van minimumeisen aan de overeenkomst, omdat dan de rechtsonzekerheid sterk zou toenemen.

Ik ben echter gaarne bereid om juist in het licht van de praktijk te kijken of er op het punt van de koopovereenkomst nadere regelende bepalingen opgenomen moeten worden, die in de overeenkomst gelezen moeten worden en die derhalve de rechtsgeldigheid van de overeenkomst niet aantasten. Eveneens ben ik in dat kader bereid om te kijken naar de mogelijkheid van de tweewegenleer van mevrouw Broekers; ik had daar eerder zelf ook al aan gedacht. In wezen leidt het wetsvoorstel al tot een zekere begunstiging van de notariële tussenkomst bij de koop vanwege het alsdan kunnen inschrijven van de koop van registergoederen tijdens de bedenktijd. In die bepaling kan inderdaad worden opgenomen de bepaling dat indien de koopovereenkomst door of ten overstaan van de notaris tot stand komt, de bedenktijd daarin kan worden afgeschaft.

Ik ben er niet vóór dat inschakeling van de notaris automatisch leidt tot het afschaffen van de bedenktijd, want ik heb al aangegeven dat de rol van de notaris in de twee posities verschillend is. Ik ben evenwel gaarne bereid om onmiddellijk na aanvaarding van het wetsvoorstel voort te gaan op dat punt om te bezien of dit een oplossing is, want ik ben mij er ten volle van bewust dat na een traject van tien jaar er alle reden is om te zeggen: wij moeten niet doen alsof wij nu opeens de bescherming grandioos hebben

geregeld. Tegelijkertijd ben ik van mening dat de eerste stap gezet moet worden, want als nu deze stap wordt afgewezen omdat het allemaal beter kan, dan denk ik dat het traject zo riskant wordt dat het beter is om er niet aan te beginnen. In die zin ben ik gaarne bereid hier de toezegging te doen niet te zullen wachten op de evaluatie. Dat is ook logisch omdat het gaat om aspecten die niet uit de evaluatie zouden kunnen blijken, want zij hebben niet te maken met de regeling maar met punten zoals verbreding van de schriftelijkheidsvereiste, nader regelende invulling van de koopovereenkomst van onroerende zaken en het aspect dat eventueel de bedenktijd wel geschrapt kan worden als de koopovereenkomst bij notariële akte wordt verleden. Die punten zal ik gaarne meenemen en ook andere punten, zo ten aanzien van de vraag of de koper verder bescherming behoeft en ook of de verkoper in dat kader nadere bescherming behoeft.

Tegelijkertijd wil ik erop wijzen dat ik daarbij ook wil bezien in hoeverre er in de praktijk problemen bestaan, omdat ik van mening ben dat als problemen slechts in een beperkt aantal gevallen bestaan er geen aanleiding is om tot wetgeving te komen, want anders blijven wij vastzitten in het steeds gedetailleerder regelen van wetgeving. Persoonlijk houd ik daarbij gaarne het criterium van 20% in de gaten, in die zin dat als het in niet meer dan 20% van de gevallen tot een probleem leidt, er geen reden is om tot nadere regelgeving te komen. Dit is evenwel een zuiver persoonlijk criterium dat u nergens anders zult vinden.

Daarmee zou ik mijn opmerkingen willen besluiten.

Mevrouw **Le Poole** (PvdA): Eén vraag van mij is niet specifiek beantwoord. Zeker gezien hetgeen de minister heeft gezegd over de tussenkomst van de notaris, zou ik daar graag een antwoord op krijgen: ik wil graag weten of de minister de toezegging van minister Korthals gestand zal doen. Immers, minister Korthals heeft indertijd toegezegd dat hij activiteiten zal ontwikkelen om te bevorderen dat het Amsterdamse systeem ook elders op basis van vrijwilligheid ingang zal vinden. Hij heeft daarbij toegezegd dat hij zal bevorderen dat het publiek voorlichting krijgt over de voordelen van een

Donner

notariële koopakte die ingeschreven kan worden tijdens de bedenktijd. Wordt die toezegging door deze minister gestand gedaan?

Minister **Donner**: Wel als het gaat om de voorlichting over de voordelen van een notariële akte tijdens de bedenktijd. Op grond van mijn betoog over de onderscheiden rollen van notarissen moet u van mij echter een meer genuanceerd standpunt verwachten aangaande het bevorderen. Ik zal wel wijzen op de mogelijkheid zoals die in Amsterdam bestaat.

Mevrouw **Le Poole** (PvdA): De mogelijkheid én de voordelen?

Minister **Donner**: De voordelen, maar ook de nadelen.

De **voorzitter**: Ik wil thans overgaan tot schorsing van de vergadering tot na de lunchpauze, want ik zit in tijdnood...

De heer **Van de Beeten** (CDA): Voorzitter. Ik begrijp dat u in tijdnood zit, maar ik wil een antwoord van de minister op mijn vraag krijgen, zodat ik dat straks aan mijn fractie kan rapporteren.

De minister zegt dat hij bereid is om verder na te denken. Hij presenteert dat als een toezegging, maar ik vind het bijna vanzelfsprekend dat hij altijd blijft nadenken, nog los van zijn grondwettelijke eed. Wil hij reeds in dit stadium iets concreter zijn over de drie door hem genoemde punten, namelijk de uitbreiding van het schriftelijkheidsvereiste, het niet toepassen van de bedenktijd bij de "Vormerkung" en het opnemen van regelend recht ten aanzien van de inhoud van de koopovereenkomst voor consumenten? Ik wil van de minister concretere bewoordingen horen dan hij tot dusver heeft gebruikt.

Minister **Donner**: Ik ben het met de heer Van de Beeten eens dat nadenken in dezen onvoldoende is. Ik zal onderzoeken of er met name op deze punten aanleiding bestaat om op heel korte termijn tot aanpassing te komen. Ik kan mij voorstellen dat met het schriftelijkheidsvereiste rekening kan worden gehouden in een ander wetsvoorstel dat al bij de Tweede Kamer ligt of onderweg is. Ik zie het dus niet als een geheel. Ik zeg de Kamer gaarne

toe dat ik zo snel mogelijk doch uiterlijk binnen een jaar de bevindingen op dat punt en de daaruit te trekken conclusies aan de Kamer voorleg, zodat er concreet een toezegging is. Ik kan in deze fase nog niet toezeggen dat het tot een wijziging zal leiden. Zoals gezegd, zal ik eerst moeten vaststellen of er aanleiding is om tot regelend recht over te gaan. Er is namelijk geen aanleiding toe als de weliswaar daarin voorkomende lacunes niet tot problemen in meer dan 20% van de gevallen leiden. In ieder geval ben ik serieus van plan om de bescherming nader in overweging te nemen en niet om het hier voorlopig bij te houden en om slechts te gaan nadenken. Ik ben dus bereid om de Kamer zo snel mogelijk doch uiterlijk binnen een jaar op de hoogte te stellen van de conclusies dienaangaande, hetzij in de vorm van een brief aan de Kamer, hetzij in de vorm van een bij de Tweede Kamer in te dienen wetsvoorstel.

De **voorzitter**: Het programma voorzag in een schorsing tot 13.30 uur. Eigenlijk zou ik mij daar bijzonder graag aan houden, gelet op het schema voor vanmiddag. Over vijf minuten is er echter een vergadering van het College van senioren en verder zijn er tijdens de pauze fractievergaderingen belegd. Ik schors dus tot later dan voorzien. De Kamer heeft voor de tweede termijn 30 minuten spreektijd opgegeven. Ik vraag om de grootst mogelijke terughoudendheid bij het benutten daarvan.

De vergadering wordt van 12.45 uur tot 13.45 uur geschorst.

□

Mevrouw **Le Poole** (PvdA): Voorzitter. Allereerst dank ik de minister voor de antwoorden die hij heeft gegeven en de toezeggingen die hij nog heeft gedaan. Hij heeft niet alle eerder schriftelijke gedane toezeggingen herhaald, zoals ik hem heb verzocht. Van één toezegging heeft hij gezegd dat hij hier anders tegenaan kijkt dan zijn voorganger. Ik ga er echter van uit dat zijn eigen toezeggingen nog steeds gelden. Als dat niet het geval is, hoor ik dat graag van hem.

De fractie van de PvdA is nog steeds van mening dat het wetsvoorstel consumenten een betere

bescherming had kunnen bieden dan het nu doet. De minister is het daar in feite niet mee oneens. Onze huidige opvatting is voor een deel ongetwijfeld het resultaat van voortschrijdend inzicht tijdens het lange tijdsverloop dat over de wet gedacht en overlegd is. De maatschappij en de visies van juristen zijn in die periode op sommige punten erg veranderd.

De minister zet in zijn antwoord de bezwaren tegen al dan niet verplichte notariële tussenkomst erg zwaar aan. Wij denken dat een deel van het publiek – juist het deel dat zelf niet goed geïnformeerd is – wel degelijk gebaat zou zijn bij hulp van de notaris, omdat notarissen op het gebied van de juridische kwaliteit goede raadgevers zijn. Wel delen wij de visie van de minister dat het niet nodig is om verplichte notariële tussenkomst voor te schrijven. Er bestaan ook andere mogelijkheden om een goed advies te krijgen of om zonder beroepsmatig advies een verstandige overeenkomst te sluiten.

Het feit dat de minister het niet alleen met ons eens is dat het op een aantal punten beter kan, maar ook heeft toegezegd binnen een jaar te kijken naar enkele punten die wij belangrijk vinden, verheugt ons. De minister zal onderzoeken of de wet reeds voordat de evaluatie is afgerond, op die punten moet worden aangepast.

De norm van 20% die de minister vandaag op tafel legt, is erg willekeurig. De minister heeft gezegd dat dit zijn persoonlijke norm is. Wij vinden problemen in 20% van de gevallen erg aan de hoge kant. Hoe kunnen wij precies vaststellen wat de problemen zijn die verholpen moeten worden? Door bij het nadenken over een eventuele aanpassing van de wet met een aantal verstandige deskundigen hierover te praten, kun je wellicht een heel eind komen.

Het standpunt van de minister dat het niet mogelijk is om de minimum-eisen die aan een koopovereenkomst gesteld dienen te worden op dezelfde wijze te regelen als in andere regelgeving is gedaan, zoals bijvoorbeeld koop op afstand of colportage, overtuigt ons niet. De minister heeft opgemerkt dat dit veel onzekerheid creëert. Wij zijn daar niet zo zeker van. Wij zijn er ook niet van overtuigd dat het op die manier moet. Dat weten wij niet helemaal zeker. Ik vind het een heel gelukkige suggestie van de minister dat hij

Le Poole

daarover gaat nadenken. Met die toezegging kunnen wij een heel eind uit de voeten.

Wij zijn bijzonder verheugd dat de minister heeft toegezegd dat hij aandacht gaat besteden aan een algemeen schriftelijkheidsvereiste voor transacties met betrekking tot onroerende zaken. Dat zal ook veel andere mensen beschermen, zoals verkopers of kleine ondernemers, de groenteboer om de hoek, die al eerder is genoemd. Het komt ons voor dat zij ook wel beschermd mogen worden.

Het schoot mij te binnen dat de minister heeft toegezegd dat hij op bepaalde punten wil ingaan op de suggesties van mevrouw Broekers, zoals dat er geen bedenktijd nodig is, als een koopovereenkomst is opgemaakt door een notaris. Ik bedacht dat dit ook het probleem van de onderhandse executieverkoop zou oplossen, in de zin die de notarissen voorstellen. Als de minister tot het besluit komt dat dit een goed idee was, hoeft dat probleem niet eens bij de evaluatie betrokken te worden.

De minister heeft met verve geschilderd dat wij slechts twee dingen kunnen: aannemen of verwerpen. Zo staat het in de Grondwet. In de praktijk zijn er een heleboel tussenwegen, die de minister net zo goed kent als ik. In ieder geval zullen wij moeten beslissen of wij voor of tegen dit wetsvoorstel stemmen, met de toezeggingen die in de loop van de behandeling, ook vandaag nog, zijn gedaan.

De fractie van de Partij van de Arbeid zal ervoor kiezen om voor dit wetsvoorstel stemmen, omdat wij liever een wet hebben die bescherming geeft aan de consument, al is het niet precies op de manier en in de hoeveelheid die volgens ons het beste zou zijn. In ieder geval vinden wij dat een deel van het publiek hiermee beter af is dan met de huidige wet. Als het wetsvoorstel vandaag wordt aangenomen, kan de regeling voor aanneming van werk worden geactualiseerd, en dat is hard nodig. Al met al wegen voor ons de voordelen zwaarder dan de nadelen.

□

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Voorzitter. De minister is begonnen met een verwijzing naar de eed die

hij vorige week op de Grondwet heeft afgelegd. Hij heeft de Kamer duidelijk laten weten dat de keuze voor verbetering in dit huis niet aan de orde is. Dat zijn de woorden van de minister.

In de Grondwet staat waar deze Kamer toe gerechtigd is: het aannemen of verwerpen van een wetsvoorstel. Zoals al door de vertegenwoordiger van de Partij van de Arbeid is gezegd, zijn er tussenwegen die iedereen bekend zijn.

Ik wil de minister erop wijzen dat wij als Kamerleden ook een eed op de Grondwet hebben afgelegd. Deze houdt in dat wij tot taak hebben om ervoor te zorgen dat er zo goed mogelijke wetgeving tot stand komt. Daar staan wij voor. Als het nodig is om zo goed mogelijke wetgeving tot stand te brengen, moeten wij misschien tussenwegen bewandelen die wel aan iedereen bekend zijn, maar niet overal geschreven worden. Ik vind het niet helemaal correct dat de minister aan het begin van zijn betoog nadrukkelijk een half machtswoord heeft uitgesproken dat het aannemen of verwerpen is door de Kamer, en dat er geen keuze is voor verbetering.

Op de samenvatting die de minister gaf, was het gezegd van toepassing dat je dezelfde dingen anders kunt zien. Ik meen dat dit gezegde afkomstig is van een oud-lid van deze Kamer, prof. Glastra van Loon. Inderdaad kun je dezelfde dingen anders zien, want ik herkende mij niet in de samenvatting die de minister gaf. Ik heb ook gemerkt dat de vertegenwoordiger van de CDA-fractie zich daarin evenmin herkende.

Mijn voorstel was niet, een exclusieve bevoegdheid toe te kennen aan de notaris bij het tot stand brengen van de obligatoire overeenkomst. Mijn voorstel is gebaseerd op de leer van de twee wegen. Ik noem dat in dit verband de civielrechtelijke tweewegenleer. Je hebt de keuze, of de notaris in te schakelen en dan heb je een notariële koopovereenkomst zonder bedenktijd, of een schriftelijke overeenkomst met een reële bedenktijd. Een reële bedenktijd is in de visie van de VVD-fractie geen drie dagen, maar zeven dagen.

Ik zal niet al te lang stilstaan bij een motie-Swildens-Rozendaal, want het heeft geen zin die hier opnieuw aan de orde te stellen. Die motie is

niet ingediend. Dat is ons bekend. Er is ook niet gezegd dat die ingediend zou zijn.

De minister heeft in de visie van mijn fractie in zijn betoog vooral getracht, aan te geven waarom een verplichte inschakeling van de notaris niet gewenst is. De minister heeft vooral naar voren gebracht dat de notaris dan partij wordt, namelijk partij van de koper, en niet meer onafhankelijk zou zijn bij de transportakte. Er zou dan geen sprake zijn van verschuiving van het inschrijven van de transportakte naar een eerder moment, namelijk de obligatoire koopovereenkomst, zoals door collega Holdijk naar voren is gebracht.

Ik meen dat ook de minister ervan op de hoogte is dat de notaris gehouden is aan de "Belehrungspflicht". Dat betekent dat hij beide partijen onafhankelijk van advies moet dienen. Het is echt overspannen om te denken dat als de notaris wordt ingeschakeld bij de obligatoire koopovereenkomst hij opeens de notaris van de koper zou zijn. Daar was zijn opleiding niet op gericht. Hij zal beide partijen naar beste weten en kunnen adviseren over de inhoud van de overeenkomst.

Het gaat daarbij ook over verborgen gebreken. De notaris zal misschien tegen partijen zeggen, eens na te gaan of er verborgen gebreken zijn voordat de overeenkomst getekend wordt. Om er zoals de minister doet, vanuit te gaan dat de notaris alleen advies geeft over de juridische aspecten, maar niet over zaken als verborgen gebreken, is onjuist. Het is de taak van de notaris partijen erop te wijzen dat er goed naar verborgen gebreken gekeken moet worden.

De minister heeft gezegd dat de kosten in Amsterdam hoger zijn dan elders. Volgens de Koninklijke Notariële Broederschap leidt het systeem in Amsterdam niet tot een significant verschil in kosten vergeleken met de rest van Nederland. Het onderzoek is inderdaad door de broederschap zelf uitgevoerd en die staat niet in een erg gunstig daglicht bij de minister. Ik heb de indruk dat de minister niet veel sympathie heeft voor de KNB. De minister voert de Koninklijke Notariële Broederschap bij voortduuring enigszins ironiserend op en niet geheel als een serieuze instelling. Onderzoeken van die organisatie worden gekenschetst als eenzijdig of

Broekers-Knol

niet geheel juist. Ik verwijs daarbij naar het onderzoek in de ons omringende landen naar bedenktijd dan wel inschakeling van de notaris. Ik denk dat dit geheel ten onrechte is, maar misschien heb ik de minister wel verkeerd beluisterd en ziet hij de onderzoeken van de KNB niet zoals ik het nu schets.

De minister is niet ingegaan op mijn suggestie. Dat vermoedde ik al toen hij zei dat de VVD-fractie zou zijn voor verplichte inschakeling van de notaris. Wij hebben voorgesteld om twee wegen mogelijk te maken en dat in de wet te regelen. Wij willen niet afwachten of de minister na een poosje alsnog besluit tot een aanpassing van wetgeving. De suggestie die de VVD-fractie heeft gedaan, behelst het volgende: of de notaris wordt ingeschakeld en dan is er geen bedenktijd, of er is een gewone schriftelijke overeenkomst en dan is er een bedenktijd van zeven dagen in plaats van drie dagen. Dat vinden wij een reële bedenktijd. De VVD-fractie stelt vast dat de bescherming van de consument op deze manier optimaal is. Beide wegen bieden een buitengewoon goede bescherming. Het onderwerp van het debat van vandaag is immers de bescherming van de consument bij de koop van onroerend goed. Verschillende woordvoerders hebben erop gewezen dat ook de consument/verkoper bescherming verdient. In de suggestie die de VVD-fractie gedaan heeft, wordt de consument/verkoper ook beschermd. Het is ons erom te doen dat er zo min mogelijk problemen ontstaan bij de koop en verkoop van onroerend goed. Dat zou op deze wijze zeer goed gerealiseerd kunnen worden.

Wij vragen de minister dringend om op onze suggestie in te gaan. Als de minister niet bereid of in staat is om de heldere lijn die wij voorstaan voor de consumentenbescherming bij de koop van onroerend goed serieus te nemen, dan zal ons helaas geen andere weg openstaan dan het wetsvoorstel niet te steunen. De minister heeft in het begin gezegd dat hij de eed van trouw gezworen heeft op de Grondwet. Wij hebben dat ook gedaan. De taak van deze Kamer is om ervoor te zorgen dat er wetgeving wordt afgeleverd die zo goed mogelijk in elkaar zit, die bescherming biedt en dat doel dient waarvoor de wetgeving is ontworpen. Dat is de reden waarom de

VVD-fractie hier zo duidelijk een standpunt bepaalt.

□

De heer **Van de Beeten** (CDA): Mijnheer de voorzitter. Ik dank de minister voor zijn op intellectueel hoog niveau geformuleerde bijdrage aan dit debat, redenerend vanuit de drie pijlers van ons civiele recht. De minister zal begrijpen dat dit mij als civilist zeer aanspreekt. Ik zal dadelijk ook nog wat staatsrechtelijke opmerkingen maken.

Mijn eerste opmerking is wat minder interessant en die betreft het aannemen van werk en de rol van de deskundigen bij oplevering. De minister heeft gezegd dat de rol van een deskundige bij oplevering een andere is dan bij de uitvoering. Ik onderschrijf dat het consequenties heeft voor de aansprakelijkheid van de aannemer. In de praktijk is de deskundige die bij de oplevering betrokken is in 99% van de gevallen ook bij de uitvoering van het werk betrokken. Ik denk dan met name aan directe voerende architecten. Met andere woorden, diens rol bij de uitvoering kan niet los worden gezien van zijn rol bij de oplevering, en omgekeerd. Ik denk dan ook dat datgene wat ik heb opgemerkt wel degelijk relevant zou kunnen zijn. Ik vraag de minister nogmaals de geformuleerde nuanceringen te ondersteunen.

Ik heb de minister specifiek gevraagd hoe ik de bedenktijd moet zien in het geval dat vier dagen na de overhandiging van de koopakte de aannemingsovereenkomst op tafel komt in de vorm van een akte en de koper, die eigenlijk een koop/aannemingsovereenkomst wil tekenen, constateert dat de aannemingsovereenkomst van een zodanige inhoud is dat hij eigenlijk niet meer wil, terwijl op dat moment voor de koop de bedenktijd is verstreken. Ik heb in eerste termijn gevraagd hoe wij dat probleem oplossen. Het is een niet onbelangrijk praktisch effect van het wetsvoorstel zoals dat nu voorligt. Er zal toch een antwoord moeten komen, al was het maar omdat wij er in de praktijk mee uit de voeten moeten kunnen.

Een ander belangrijk punt dat meer specifiek te maken heeft met de rol van de bedenktijd, is de opmerking van de minister dat in 90% van de gevallen al voordat de koopovereenkomst wordt gesloten

deskundigen zijn ingeschakeld. Ik vraag de minister mij te vertellen waar hij dat percentage vandaan haalt. Ik heb het overigens wel in de stukken gezien. Mij is gebleken dat het afkomstig was van informatie van de Vereniging Eigen Huis. Ik heb nagezocht waarin dat percentage was terug te vinden. Er werd verwezen naar onderzoeken die in 1988-1989 zijn uitgevoerd. Ik heb de onderzoeksrapporten opgevraagd om te kijken of ik dit percentage kon vinden, maar ik heb het er niet in kunnen vinden. Mijn praktijkervaring op dit punt leert dat dit percentage niet juist kan zijn, tenzij de Vereniging Eigen Huis hier de wens de vader van de gedachte heeft laten zijn en daarmee de hoop uitsprak zelf in zoveel mogelijk gevallen te worden ingeschakeld. Dat mag natuurlijk. Dan ontstaat overigens wel een nieuwe monopoliepositie, maar daarvoor hebben wij de NMa, neem ik aan.

Het betoog van de minister viel eigenlijk in twee delen uiteen. In het eerste wat langere gedeelte was hij tamelijk geharast en begon hij met de Grondwet. In het laatste deel wilde hij wat toezeggingen doen aan deze Kamer. In die twee gedeeltes heeft hij twee totaal verschillende tonen getroffen. Ik mag hopen dat in de tweede termijn met name de toon van het tweede gedeelte van zijn betoog zal worden gehandhaafd, want ik geloof dat hij met het eerste deel van zijn betoog de Kamer in een wat lastige positie heeft gemanoeuvreed door de stemming over dit wetsvoorstel eigenlijk het karakter te geven van een beslissing over de rol van deze Kamer. Ik kan mij bijna niet voorstellen dat de minister dat heeft willen doen. In ieder geval heeft hij in mijn bijdrage, zowel schriftelijk als mondeling, geen aanleiding kunnen vinden om dat te doen. Ik heb beklemtoond dat het mij gaat om de deugdelijkheid van de regeling. Ik heb eerst gevraagd waarom de notaris per se niet nodig, respectievelijk niet acceptabel is. Ik heb de minister gehoord. Ik vind wat hij heeft gezegd niet overtuigend, maar ik zie ook geen redenen om zelf principieel voor die notaris te gaan staan. Dat heb ik tot dusver in de schriftelijke stukken ook niet gedaan.

Ik ben niet overtuigd door de argumenten op het punt van de deugdelijkheid. De afweging voor mijn fractie is niet zozeer of zij voor deze verbetering is. Die verbetering

Van de Beeten

zou bestaan uit de bedenktijd, en wat mij betreft uitsluitend voor zover het gaat om het behoeden van consumenten voor een overhaaste beslissing. Dat is wel een vooruitgang, maar die vooruitgang wordt gerealiseerd door middel van een wetsvoorstel waarover technisch gesproken vragen en procedures kunnen ontstaan wat de hanteerbaarheid van de bedenktijd betreft, terwijl het bovendien afwijkt van de rechtssystematiek van het BW op het punt van colportage, kopen op afstand en timesharing. Ter zake daarvan zijn wel nadrukkelijk regelingen opgenomen in de wet, respectievelijk in een AMvB over de inhoud van de akte. Uit een oogpunt van deugdelijkheid en rechtssystematiek is het voor ons de vraag of niet op grond hiervan nee tegen dit wetsvoorstel moet worden gezegd, dus niet vanwege de door de minister gepresenteerde keus voor of tegen deze minimale consumentenbescherming. Het is uiteindelijk aan de fracties in deze Kamer om te bepalen welke keus zij maken, en niet aan de regering.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Nu de heer Van de Beeten zo nadrukkelijk spreekt over deugdelijkheid van de wetgeving wil ik graag van hem vernemen hoe hij staat tegenover het voorstel dat door de VVD-fractie is gedaan over de civielrechtelijke twee wegen.

De heer **Van de Beeten** (CDA): Ik heb in de schriftelijke stukken en in de eerste termijn al te kennen gegeven dat een groot deel van de problemen die ik zie op juridisch-technisch gebied zou worden weggenomen als voor de notaris zou worden gekozen. Waar trekken aan een dood paard voor de Eerste Kamer ook niet veel zin heeft, vind ik dat de regering – indien zij vasthoudt aan de keuze tegen de notaris – in ieder geval iets moet doen op de andere terreinen. Ik vind dat de regering in ieder geval wat moet doen aan hetgeen wij naar voren hebben gebracht ten einde het systeem dat zij verdedigt goed te kunnen laten werken en ook te laten passen in het systeem van het BW.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Wellicht mag ik de heer Van de Beeten dan de suggestie doen om mee te gaan met het voorstel van de

VVD. Misschien komt dat dode paard dan ook tot leven!

De heer **Van de Beeten** (CDA): Ik heb al gezegd dat ik niet de confrontatie met dit kabinet, met deze minister zoek, maar dat ik zoek naar deugdelijke wetgeving. Ik constateer dat de oplossing van de VVD er een is, maar ik constateer ook dat er een andere oplossing is, waarvan de minister in de nadere memorie van antwoord al heeft laten blijken dat die wenselijk zou zijn. Hij zegt het hier ook weer, maar ik krijg het gevoel dat hij het niet ronduit wil zeggen, omdat hij anders met zijn eed op de Grondwet in de knel zou komen. Dat vind ik vervelend, maar ik ervaar het niet zo, want wat wij vragen past in de systematiek van het BW. Wij vragen simpelweg om in het BW op te nemen dat de inhoud van de akte bij Algemene maatregel van bestuur nader zal worden geregeld. Dat geldt ook al voor de andere drie delen van het BW. Wij vragen dus helemaal niets spectaculairs, maar wel een duidelijke bijdrage aan de goede werking van het wetsvoorstel dat de minister zelf heeft voorgelegd en die ook past in de rechtssystematiek van het BW. Ik begrijp werkelijk niet waarom de minister dat niet gewoon meeneemt. Als hij nu niet zonder meer wil toezeggen dat het sowieso aldus zal worden gedaan – dat kan ik ook nog wel enigszins begrijpen – laat hij dan in ieder geval toezeggen dat hij op zeer korte termijn ons een standpunt zal voorleggen en daarover met ons in debat wil. Ik zie echt niet in dat dit een onderzoek vereist ten einde te beoordelen of de Donner-norm van 20% aan de orde is. Met eerdere sprekers ben ik van mening dat die norm uit de lucht is gegrepen. Ik zie ook niet in dat er een jaar nodig is, want dat jaar heeft de minister natuurlijk alleen maar nodig om te kunnen bezien of hij aan die 20% komt. Ik heb collega Rosenthal hier weleens verhalen horen vertellen over de ondeugdelijkheid van onderzoek. Ik denk dat hij een interessante bijdrage aan dit debat zou kunnen leveren als het gaat om onderzoek van een 20%-norm die in een jaar zou moeten worden vastgesteld. Ik vind overigens dat wij daar helemaal niet naar toe moeten. Wij vragen simpelweg om deugdelijkheid van de wetgeving en om iets dat ook past in de rechtssystematiek. Is de minister bereid om dat op te

pakken en om daarover met deze Kamer op betrekkelijk korte termijn – ik denk dan echt aan een periode korter dan zes maanden – van gedachten te wisselen, over de vraag hoe dat zou kunnen worden aangepakt?

□

De heer **Holdijk** (SGP): Voorzitter. Ook onze fracties danken de minister voor zijn uitvoerige beantwoording. Om te beginnen wil ik in alle duidelijkheid stellen dat titel 7.12, de aanneming van werk, wat ons betreft nu niet ter discussie staat.

De minister heeft met verve het wetsvoorstel inzake titel 7.1 verdedigd, waarbij ik mij niet aan de indruk heb kunnen onttrekken dat de lange voorgeschiedenis niet weinig gewicht in de schaal heeft gelegd. Wij hebben er in deze tweede termijn geen behoefte aan om alle argumenten en diverse oplossingen te herhalen, al zijn sommige argumenten van mijn kant door de minister onweersproken gebleven. Als zodanig vind ik het argument van de minister geen reden om het wetsvoorstel te omarmen.

Het alternatieve model van bescherming van de koper via een verplichte inschakeling van de notaris, dat onze sterke voorkeur heeft, heeft de minister van de hand gewezen met minstens zoveel verve als waarmee hij het wetsvoorstel heeft verdedigd. Hij wijst om principiële redenen de betrokkenheid van de notaris af. Dit gaat mij wat al te ver. Alsof dit alternatieve model niet vanaf het moment dat over deze materie is nagedacht, een serieuze optie is geweest. Het is helaas – zo voeg ik hieraan toe – speelbal van belangengroepen geworden.

Ik blijf bij die optie. Ten overvloede zo mag ik hopen, verklaar ik dat ik geen enkel belang bij of binding aan het notariaat heb. Dit moet hier helaas schijnbaar toch wel gezegd worden. Wel wil ik zeggen dat ik generaal genomen vertrouwen heb in de onafhankelijkheid van ons notariaat. Ik zeg dit met nadruk, omdat ik uit het betoeg van de minister de indruk heb gekregen dat het notariaat dit alternatieve model op dubieuze gronden – zeg maar: eigen belangen – heeft verdedigd. Ik vind dat wij het notariaat op deze wijze geen recht doen; ik praat dan niet over organisaties, maar over het notariaat.

Holdijk

Ik wijs nog eens op het sinds de jaren dertig goed functionerende Amsterdamse model. Wij praten hier vaak over pilot projecten. Als je nu een pilot project wil hebben van lange duur, is dit een pilot project van lange duur dat zijn deugdelijkheid heeft bewezen. De kosten van dit Amsterdamse model zijn niet zodanig dat de cliënten in Amsterdam zelfs na de invoering van de concurrerende tarieven voor het onroerend goed, op grote schaal de vlucht naar de regio hebben genomen. Meer wil ik hiervan op dit moment niet zeggen.

De minister heeft er terecht op gewezen dat deze Kamer het voorstel moet aanvaarden of verwerpen. Ik laat de verschillende opmerkingen die zijn gemaakt met het oog op verbetering van de voorstellen even rusten. Het is inderdaad een plicht van de Kamer om die verbetering optimaal na te streven. Bij verwerping van dit wetsvoorstel resteert de bestaande situatie die niet bevredigend is. Het moge duidelijk zijn dat de handhaving daarvan ook óns oogmerk niet is. Wij zouden iets beters willen dan de thans voorgestelde aanvullingen van titel 7.1. Dit is een rechts-politieke keuze, maar die mag de Eerste Kamer toch maken. De vraag is zelfs of zij niet verplicht is die keuze te maken. Het moge ook duidelijk zijn dat wij het wetsvoorstel niet om principiële redenen verwerpelijk vinden, in tegenstelling tot de minister die ons alternatief als principieel ondeugdelijk heeft gediskwalificeerd. Ik ben en blijf van mening dat het wetsvoorstel de in deze zaak minder wenselijke sporen draagt van onze poldercultuur. Het is niet voor niets dat de minister een- en andermaal het woord draagvlak heeft gebruikt. In feite is sprake van het wetsvoorstel van de gemiste kans. Welke consequenties onze fracties aan dit standpunt zullen verbinden, zal zo dadelijk openbaar worden.

De **voorzitter**: Dan is nu opnieuw het woord aan de minister van Justitie, als hij bereid en in staat is, onmiddellijk te antwoorden. Die indruk wekt hij bij mij.



Minister **Donner**: Voorzitter. Bereid wel. "In staat": daarover hoop ik dat de Kamer welwillend wil oordelen. Ik ben nog even bezig met de vraag

van de heer Van de Beeten over de deskundige bij het toezicht. Daarop hoop ik het antwoord nog voor het einde van mijn betoog te hebben; ik geloof dat ik het zelfs nu al krijg. Dat is een van de punten waarop ik straks nog terugkom.

Ik had moeten nalaten om de standpunten van de verschillende fractiewoordvoerders samen te vatten; deze had ik moeten laten voor wat ze waren. Deze les zal ik ter harte nemen voor de komende tijd. Ik heb overigens niet willen aangeven – volgens mij heb ik dat eerder al laten blijken – dat ik de rol van de Kamer ten aanzien van het verbeteren en garanderen van goede wetgeving misken. In die zin ben ik ook gaarne bereid om waar nodig daaraan mee te werken. In dit geval proefde ik echter in de verschillende voorstellen dat die er vooral toe strekten om een stap verder te gaan. Ook daaraan wil ik gaarne meewerken, maar nu moet wel de eerste stap worden gezet. Na tien jaar moeten wij in staat zijn om die te zetten, ook al is deze onbevredigend naar het oordeel van verschillende fracties. Ik heb aangegeven dat ik gaarne bereid ben deze zaken te wegen om tot een volgende stap te komen. Het is niet zo dat wij moeten berusten in slechte wetgeving.

Ik heb niet willen betogen dat de notaris niet onafhankelijk is; ik ben juist van mening dat hij wél onafhankelijk is. Hij behoort tussen partijen in te staan en zo een waarborg te bieden voor met name de juridische kwaliteit van de overeenkomst; deze moet dekkend zijn. De bescherming en de aanleiding van de bescherming die wordt beoogd met dit wetsvoorstel, heeft echter niet zozeer betrekking op de juridische kwaliteit van de overeenkomst, maar op de eventuele materiële achtergrond. In de discussie met mevrouw Le Poole heb ik in dit verband aangegeven dat de koper vaak in het nadeel is door gebrek aan kennis omtrent de woning die hij koopt. Door de notaris daarin te veel te betrekken, wordt hij in een naar mijn gevoel onmogelijke positie gebracht. Dit betekent een verschuiving van zijn rol; dat is het uitgangspunt.

Verder heb ik de door mevrouw Broekers aangegeven tweewegenleer niet willen miskennen. De heer Holdijk had echter met de verplichte inschakeling van de notaris het meest verstrekkende voorstel, zodat

ik daarop het meest diepgaand ben ingegaan. Ik ben gaarne bereid dit mee te nemen, omdat het een verdere ontwikkeling is op het al bestaande punt dat als de notaris wordt ingeschakeld, daaraan ook bij de inschrijving van de koop in de openbare registers verdergaande gevolgen zitten. Ik ben het ermee eens dat als de koopakte door de notaris wordt verleden, de bedenktijd kan worden uitgeschakeld. Het enige waartoe ik op dit moment niet bereid ben is dat automatisch het geval te laten zijn. Wel ben ik bereid om over het punt verder na te denken. Dat je de mogelijkheid van een langere bedenktijd in het andere geval eventueel bekijkt, is een punt van evaluatie.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Ik meen dat de minister eventueel wil bekijken of de bedenktijd kan worden afgeschaft als de notaris wordt ingeschakeld. Hij wil dat niet toezeggen. Ik heb niet begrepen dat de minister de mogelijkheid van een notariële tussenkomst bij de obligatoire overeenkomst sowieso omarmt en vervolgens zegt dat er in dat geval geen bedenktijd is. Het gaat blijkbaar om de Vormmerkung.

Minister **Donner**: Ik heb aangegeven dat ik gaarne bereid ben om dat punt mee te nemen. Het gaat hierbij over de mogelijkheid dat als de koopakte bij notariële akte wordt vastgesteld, de bedenktijd daarin wordt afgeschaft. Ik betwijfel of deze optie een adequate oplossing is voor de problemen die mevrouw Broekers aangeeft. De mogelijkheid bestaat nu niet volgens de wet, omdat contractueel niet kan worden afgeweken van de bedenktijd. Juist omdat de notaris bepaalde waarborgen biedt op dat punt, kan ik mij voorstellen dat men dit idee overweegt. Nogmaals, je kunt dat niet automatisch doen, omdat de bescherming wordt beoogd vanuit andere dan juridische oogpunten. Dit punt hangt samen met de bijzondere rol van de notaris. Ik ben het er helemaal mee eens dat de notaris een waarborg biedt voor koper en verkoper. Dat is echter nu net wat met het onderhavige wetsvoorstel niet werd beoogd. Daarmee werd namelijk specifiek de bescherming van de koper beoogd. Geconstateerd werd dat hij in een nadelige positie was ten opzichte van de verkoper. Vandaar de logica om daarbij niet de

Donner

nadruk te leggen op de juridische bescherming.

Voorzitter. Dit kabinet staat onder meer voor het terugdringen van regels. Wij moeten oppassen dat het enkele feit dat er soms problemen zijn, geen aanleiding is om regels in te voeren. De 20%-norm is echter enkel bedoeld om ervoor te zorgen dat er een zekere vuistregel is om te bepalen wanneer je een en ander wel doet en wanneer niet. De vuistregel kan naar omstandigheden verschillend zijn, afhankelijk van de ernst van de geconstateerde feiten. Verder laat ik de 20%-norm voor wat hij is.

Voor de heer Van de Beeten heeft gevraagd waarom niet is gekozen voor het systeem dat al bestaat in de wet, bijvoorbeeld bij de Colportagewet, de regeling inzake kopen op afstand en de wet inzake timesharing. Daarin is bepaald dat de inhoud van de overeenkomst bij AMvB nader kan worden geregeld. Ik erken volledig dat dit punt nu in het BW is opgenomen en ben bovendien volledig bereid om, zoals gevraagd, af te wegen of dat een oplossing is, dan wel het regelend optreden. Het gaat daarbij namelijk om een overeenkomst waarover de wetgever heeft gesteld dat als niet is voldaan aan de voorwaarden, er geen overeenkomst is. Bij de zaken waarbij het daar om gaat, kan het een geldige afweging zijn geweest dat het vanuit het oogpunt van bescherming van de consument beter is. Ik vrees dat dit aanleiding dreigt te geven tot rechtsonzekerheid op het terrein van onroerende goederen. Ik heb het jaar aangegeven om de ruimte te hebben om te bezien wat het probleem is. Ik ben echter gaarne bereid om, als dat de wens van de Kamer is, toe te zeggen dat ik de Kamer nog voor het einde van het jaar een brief ter zake zal toesturen, waarin ik het gehele terrein afbaken en waarin ik ook inga op het voorstel van mevrouw Broekers. Ik zal daarin verwoorden hoe vanuit deze eerste stap de bescherming van de consument verder zou moeten worden uitgebouwd, in het bijzonder op het punt van het eventueel nader regelen van de inhoud van contracten. Tevens zal ik ingaan op de vraag in hoeverre aangesloten zou moeten worden bij de rest van de systematiek van het Burgerlijk Wetboek, dan wel of er argumenten zijn om het op dit terrein eventueel anders te doen. Ik

ben gaarne bereid meer afgewogen aan te geven welke afwegingen hierbij een rol zouden moeten spelen.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): U hebt gezegd dat u niets kunt toezeggen. Zegt u nu toch toe dat u over zeven maanden met een voorstel tot aanpassing van de wetgeving komt, zoals bepleit door de VVD-fractie?

Minister **Donner**: Neen. Ik heb aangegeven dat ik voor het einde van het jaar een standpunt zal innemen over de wijze waarop vanuit deze eerste stap de bescherming van de koper verder uitgebouwd zou moeten worden, waarbij de Kamer de gelegenheid krijgt hierover te discussiëren. Ik wil daarmee niet wachten tot de evaluatie. Ik zal een en ander schriftelijk aan uw Kamer voorleggen. Ik doe echter geen toezegging dat ik voor een bepaald middel zal kiezen. U zou in dat geval geen brief meer nodig hebben, want dan kiezen wij nu voor een bepaalde richting. Ik heb u de verschillende argumenten aangegeven. Met name op het punt van het nader preciseren van de inhoud vrees ik voor grote rechtsonzekerheid.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Dit is een heel belangrijk debat en wij staan onder tijdsdruk. Als de minister bereid zou zijn wel een toezegging te doen in de richting van hetgeen de VVD-fractie naar voren heeft gebracht, zouden wij een heel eind verder kunnen komen.

Minister **Donner**: Ik constateer dat de VVD-fractie een andere richting uit wil dan bijvoorbeeld de fracties van CDA en PvdA. Ik kan nu niet voor een bepaalde richting kiezen. Wel ben ik bereid om in een brief aan de Kamer de verschillende elementen aan te geven die een rol spelen als wij deze stap zetten.

De heer **Van de Beeten** (CDA): Wij moeten de verschillen tussen de fracties niet overdrijven. Ik heb al aangegeven dat ik op zichzelf genomen zou willen meedenken met de VVD-fractie, als ik niet de indruk had gehad dat de regering die kant niet op wil. Als de minister nu zegt dat hij dat nog weer eens wil bezien en dat dit in de brief terugkomt, vind

ik dat pure winst, ook voor de VVD-fractie, en dat juich ik toe.

Minister **Donner**: Als er aanleiding is om het vereiste van schriftelijkheid in overeenkomsten eventueel op te nemen in een wetsvoorstel dat nu reeds bij de Kamer ligt, ben ik gaarne bereid om dit te overwegen. In de brief zal ik ingaan op de uitbreiding van het schriftelijkheidsvereiste, als dat een wezenlijk punt is. Nu ben ik nog niet in staat om uit verschillende alternatieven een richting te kiezen. Ik ben gaarne bereid daarover op de kortst mogelijke termijn met de Kamer te discussiëren. Ik doe dat niet vanuit een onverplichte situatie, in de trant van: wij hebben een discussie en zien dan wel verder, maar vanuit de intentie om te komen tot een verder gaande bescherming van de koper, waartoe de wenselijkheid door deze Kamer tot uitdrukking is gebracht.

De heer Van de Beeten heeft een aantal specifieke vragen gesteld over het derde lid van artikel 7.12.16. Hij heeft onder meer gevraagd wat er gebeurt als de aannemingsovereenkomst vier dagen na de koopovereenkomst binnenkomt. Welnu, het tweede lid slaat op de aannemingsovereenkomst. Derhalve begint de termijn nadat de aannemingsovereenkomst wordt aangeboden. Dus in de situatie waarin vier dagen na de koopovereenkomst de aannemingsovereenkomst wordt aangeboden, begint de bedenktijd na aanbidding van de aannemingsovereenkomst.

Voor de oplevering van het werk wordt in het derde lid van artikel 7.12.7a bepaald dat de aannemer is ontslagen van de aansprakelijkheid voor gebreken die de opdrachtgever op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken. Uit deze bepaling vloeit voort dat de kwaliteit van het toezicht aan de opdrachtgever wordt toegerekend voor zover het gaat om het moment van oplevering. De regel van dit artikel is een concretisering voor de aannemingsovereenkomst van de algemene regel van artikel 6.89 BW. Het ligt voor de hand dat de kans dat een verborgen gebrek wordt ontdekt, bij deskundig toezicht bij de oplevering groter is dan wanneer er sprake is van minder deskundig toezicht. Ik zie dan ook niet in waarom de mate van deskundigheid daarbij niet van belang zou mogen zijn voor de mate waarin de

Donner

opdrachtgever het risico draagt van het niet ontdekken van een gebrek bij de oplevering.

De heer Van de Beeten wijst er terecht op dat het de taak van deze Kamer is om te letten op de deugdelijkheid van wetgeving. Ik heb aangegeven waarom naar mijn gevoel de verschillende punten waarop hij vragen opriep, de wetgeving wel degelijk deugdelijker maken. Ik ben ingegaan op het punt van de inhoud van de overeenkomst en op de wijze waarop ik daaraan tegemoet meen te zijn gekomen. Ik heb ook mijn bereidheid getoond om hierover op zo kort mogelijke termijn met de Kamer te spreken.

Mevrouw Broekers suggereerde dat ik weinig sympathie voor het notariaat zou hebben. Ten onrechte, denk ik, want ik heb juist zoveel sympathie voor de notarissen dat ik hen niet in een onmogelijke positie zou willen brengen, omdat ik meen dat er een verschil is. Ik heb ook niet van eenzijdig onderzoek willen spreken, maar mevrouw Broekers noemde een aantal voorbeelden waarbij er geen sprake is van een bedenktijd. Ik heb de wetsartikelen aangegeven waarin in de genoemde landen de bedenktijd voorkomt. En ik heb verder alleen als verklaring aangegeven dat het onderzoek van het notariaat er vermoedelijk vooral op gericht was, in welke gevallen er sprake was van verplichte inschakeling van het notariaat en in welke gevallen niet. Ik laat de kwestie van de prijzen van het notariaat verder in het midden.

Ik ben het geheel met de heer Holdijk eens dat de lange voorgeschiedenis geen argument mag zijn om het wetsvoorstel te omarmen. Dat heb ik ook niet gezegd, ik heb alleen aangegeven dat de verschillende voorstellen vooral bedoeld zijn om de koper meer bescherming te bieden. Ik heb ook geprobeerd om aan te geven dat dit een eerste stap is, en zeker niet de laatste. Daarom heb ik gezegd dat ik het moeilijk zou vinden om de discussie na elf jaar opnieuw te beginnen, als dit wetsvoorstel werd afgewezen. Dat is het enige wat ik heb willen betogen, maar in mijn reactie op een vraag van mevrouw Le Poole heb ik willen aangeven dat het zeker niet mijn bedoeling is, het denken stop te zetten tot de evaluatie, maar zo snel mogelijk met deze Kamer te discussiëren over verdere rechtsbescherming, en in het bijzonder over

de vraag of wij de inhoud van de overeenkomst volgens de bestaande systematiek of via het regelend recht nader moeten invullen. En ik zou er ook de vraag van mevrouw Broekers bij willen betrekken of de bedenktijd automatisch zou moeten vervallen als de notaris is ingeschakeld of dat dit in de notariële overeenkomst zou moeten worden bepaald. Daarnaast had ik al toegezegd, nog een aantal punten erbij te betrekken, zoals verbreding van de eis van schriftelijkheid.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Ik constateer, dat een stemming bij zitten en opstaan over het wetsvoorstel wordt verlangd. Ik geef gelegenheid tot het afleggen van stemverklaringen vooraf.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Voorzitter. Ik zeg de minister dank voor de serieuze poging die hij in tweede termijn heeft ondernomen om aan te geven dat de opmerkingen die gemaakt zijn hem ter harte zijn gegaan en dat hij die ook ter harte zal nemen.

De minister heeft toegezegd een brief aan de Eerste Kamer te zullen zenden op een termijn van uiterlijk zeven maanden of zoveel eerder als mogelijk is, maar een termijn van zeven maanden acht ik een reële termijn. Ik stel met nadruk vast dat de minister toezegt serieuze aandacht te geven aan de visie van de VVD-fractie. Immers, de suggestie van de VVD-fractie, aan te duiden als de tweewegeneer, biedt een degelijke, reële consumentenbescherming en is in dat opzicht beter dan de toch wat wassenneusachtige consumentenbescherming die in het wetsvoorstel staat.

Ervan uitgaande dat de minister zich aan zijn toezegging zal houden – daar ga ik van uit, want zo kennen wij de minister – inzake de periode van zeven maanden en dat er werkelijk serieuze aandacht aan deze punten wordt gegeven zonder "bias", trek ik de eerdere verklaring van de VVD-fractie terug dat wij niet met het wetsvoorstel zouden instemmen. Wij stemmen er derhalve wel mee in.

De heer **Van de Beeten** (CDA):

Voorzitter. De CDA-fractie heeft de hoop dat wij met de toezeggingen van de minister enigszins uit de loopgraven rondom de rol van de notaris zijn gekomen en dat wij de zaak straks naar aanleiding van zijn brief nog wat sterker op zijn merites zullen kunnen bediscussiëren, met name op het punt van het passen in de rechtssystematiek en de deugdelijkheid van de regeling. Dat is voor ons op zich voldoende om onze steun aan het wetsvoorstel vandaag niet te onthouden.

In stemming komt het wetsvoorstel.

De **voorzitter**: Ik constateer, dat de aanwezige leden van de fractie van de SGP tegen het wetsvoorstel hebben gestemd en die van de overige fracties ervoor, zodat het is aangenomen.

Ik feliciteer de minister met dit resultaat.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

Aan de orde is de behandeling van:
- **het Verslag van de commissie voor het onderzoek van de geloofsbrieven van de nieuw benoemde leden der Kamer.**

De **voorzitter**: Ik deel aan de Kamer mede dat de heer Boorsma, tevens voorzitter, de heer De Beer en mevrouw Jaarsma door mij zijn benoemd tot leden van de commissie voor het onderzoek van de geloofsbrieven van de benoemde leden der Kamer in alfabetische volgorde in groep I: de heer Van de Beeten, mevrouw Bemelmans-Videc, de heer Van den Berg, mevrouw Bierman-Beukema toe Water, de heer Biermans, mevrouw Van den Broek-Laman Trip, mevrouw Broekers-Knol, mevrouw Van Dalen-Schiphorst, de heren Dees, Doek, Van Driel, mevrouw Dupuis, de heren Dölle, Eigeman, Essers, Van Gennip, De Graaf, Hamel, Hessing, Van Heukelum, Hoekzema, Holdijk, Jurgens, mevrouw Kalsbeek-Schimmelpenninck van der Oye, de heren Ketting, Klink, Kohnstamm, Kox, Van der Lans, Leenders, mevrouw Van Leeuwen, de heren Lemstra, Van der Linden, mevrouw Linthorst, de heer Luitjen, mevrouw Maas-de Brouwer, mevrouw