

**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)**

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

Vastgesteld 29 oktober 2002

Na lezing van de memorie van antwoord hadden de leden van de bijzondere commissie nog behoefte de regering de volgende vragen en opmerkingen voor te leggen.

De leden van de **CDA**-fractie hadden met belangstelling kennis genomen van de memorie van antwoord, maar waren er niet door overtuigd, meer in het bijzonder op het punt van de consumentenbescherming door middel van het samenstel van bedenktijd, schriftelijkheidsvereiste en Vormerkung. Ook waren zij niet overtuigd van de wijsheid om het schriftelijkheidsvereiste te beperken tot consumentkoop. In verband met deze problematiek hadden zij de volgende vragen en opmerkingen.

De minister wijst erop, dat zelfs in de huidige Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken een notariële akte geen bestaansvereiste is voor een huurkoopovereenkomst. Dat is geen geheel juiste voorstelling van zaken. De wet stelt voorop, dat de overeenkomst wordt aangegaan bij notariële akte. Is dat niet gebeurd, dan kan de koper bij de rechter vastlegging vorderen, waarbij de rechter tevens nagaat of de gesloten overeenkomst nietigheden bevat; is dat het geval, dan stelt de rechter de wetsconforme inhoud van de overeenkomst vast. Het komt de leden van de **CDA**-fractie voor, dat dit stelsel veel verder gaat dan het amendement Swildens-Rozendaal c.s. beoogde en dus bepaald geen argument contra dit amendement oplevert.

De leden van de **VVD**-fractie stelden – zo merkten de leden van de **CDA**-fractie op – in het voorlopig verslag de vraag of de koper die al voor het uitbrengen van een bod deskundigen heeft geraadpleegd nog belang heeft bij de bedenktijd. De minister antwoordt daarop in de memorie van antwoord (pag. 13) bevestigend en noemt als voorbeeld, dat de koper in die drie dagen tot de conclusie komt dat de gekochte woning toch niet voldoende aan zijn wensen beantwoordt. Afgezien van de vraag of dit niet eerder een voorbeeld is van een wankelmoedige dan een impulsieve koper, lijkt het argument van de woonwensen van de koper niet het meest zwaarwegende argument voor de bedenktijd. In de discussie over het wetsvoorstel is het toch steeds gegaan om zaken als bestemmingsplan,

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

\* De eerder verschenen stukken inzake dit wetsvoorstel zijn gedrukt onder EK nrs. 178 t/m 178b, vergaderjaar 2001–2002.

zakelijke rechten van derden, bouwkundig en bodemkundig onderzoek. Indien deze en andere via voorafgaand onderzoek vast te stellen aspecten geen probleem opleveren, kan de minister dan nog een ander relevant voorbeeld noemen dat aanleiding geeft om de bedenktijd gerechtvaardigd te achten? Eerder merkt de minister in de memorie van antwoord op (pag. 12), dat de bedenktijd de koper de gelegenheid biedt om de ontvangen koopakte door een deskundige te laten bekijken. Dat is toch alleen van belang, indien daar bepalingen in staan die op andere onderwerpen slaan dan die waarover door voorafgaand onderzoek duidelijkheid is te verkrijgen. Aan welke bepalingen of type bepalingen moet dan gedacht worden?

De minister zegt in de memorie van antwoord, dat de bedenktijd een koper de mogelijkheid biedt de overeenkomst te ontbinden en dan over het punt dat daartoe aanleiding gaf opnieuw met de verkoper in onderhandeling te treden (pag 12). Is de minister van mening, dat een verkoper gehouden is uit hoofde van contractuele of pre-contractuele goede trouw met deze gegadigde opnieuw in onderhandeling te treden?

Over de inhoud van de koopakte als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het wetsvoorstel is de minister, in antwoord op vragen van de PvdA-fractie, tamelijk vaag (pag. 19), aldus de leden van de CDA-fractie. In ieder geval moeten daarin opgenomen zijn object, prijs, personalia van partijen. Acht de minister zaken als leveringstermijn; hoegrootheid van het perceel; of de prijs kosten koper, dan wel vrij op naam is; verdeling koopprijs over onroerend goed en meeverkochte roerende zaken niet eveneens kernbepalingen? De minister acht het ook voor de hand liggend, dat bijvoorbeeld over financiering iets is opgenomen. Bedoeld zal zijn: al of niet een financieringsvoorbehoud. Inderdaad ligt dat voor de hand. Zelfs waar schriftelijk tussen partijen het een en ander vast ligt – zelfs met behulp van wederzijdse makelaars zijn het vaak niet vastgelegde afspraken over roerende zaken, financieringsvoorbehoud en leveringsdatum die aanleiding geven tot geschillen en zelfs tot de vraag of er wel een (perfecte) overeenkomst was, zo leert de praktijk. Moeten de leden van de CDA-fractie uit het antwoord van de minister op dit punt afleiden, dat met de koopakte van artikel 7:2 lid 2 van het wetsvoorstel deze problematiek nog steeds niet wordt opgelost?

Aansluitend hierop nog een technische vraag aan de minister. De leden van de CDA-fractie hebben het toch goed begrepen, dat de akte van artikel 7:2 lid 2 is één – eventueel in meervoud -opgemaakt schriftstuk, voorzien van de handtekeningen van beide partijen? Anders gezegd: een briefwisseling waarin over en weer een aantal kernpunten van overeenstemming wordt vastgelegd, ook al is deze door de partijen in persoon ondertekend, volstaat niet. Gaarne een bevestiging ter zake.

In de memorie van antwoord zegt de minister (pag. 4) dat het marktproces niet meer dient te worden beperkt dan, gelet op de evenwichtigheid in de verhouding tussen partijen, noodzakelijk is. Kan de minister nog eens uit een zetten op welke wijze het evenwicht tussen koper en verkoper bij verplichte inschakeling van de notaris wordt verstoord? Denkt de minister dan nog aan andere aspecten dan mogelijke kostenverhoging voor de koper? Die kostenverhoging ontstaat aldus de minister, omdat de consument-koper geen mogelijkheid heeft andere deskundigen in te schakelen dan de notariële monopolist. Bij die andere deskundigen denkt de minister dan aan makelaars en bemiddelaars (kennelijk niet aan advocaten). Betekent dit, dat de minister de met de MDW-operatie van het vorige kabinet beoogde concurrentie tussen notarissen onderling als mislukt beschouwt?

In zijn recente proefschrift *Bemiddeling door de makelaar bij de koop en verkoop van onroerende zaken* (Kluwer, Deventer 2002, Serie Onderneming en Recht, deel 23) beschrijft Mr J.J. Dammingsh in paragraaf 5.7.4. de consequenties van het onderhavige wetsvoorstel, vooral de Vormerkung van artikel 7:3, in relatie tot de zorgvuldigheidseis van artikel 7:401 BW. Hij constateert, dat deze zorgvuldigheidseis de makelaar er welhaast toe dwingt om zijn cliënt-koper met de grootst mogelijke klem te adviseren de Vormerkung al in de bedenktijd te doen plaatsvinden. Hij verwacht – gelet op de moeilijkheid voor de cliënt-koper om van dat advies af te wijken – dat het dan ook in de overgrote meerderheid van consumententransacties tot die Vormerkung zal komen. Aangezien daarvoor de notaris nodig is, zal dus al in dat stadium – direct bij het begin van de bedenktijd of al daarvoor – de notaris worden ingeschakeld. Deze zal dan echter al direct alle recherchewerkzaamheden moeten verrichten die bij een leveringsakte ook nodig zijn. Op kosten van de koper. Indien deze – op het eerste gezicht plausibele – redenering stand houdt, is de vraag wat dan nog het verschil is met de verplichte inschakeling van de notaris bij het sluiten van de obligatoire overeenkomst? Gaarne een reactie van de minister.

Het notariaat heeft zich al een belangrijke plaats verschaft bij het vervullen van de authenticatie van elektronische handtekeningen. Is de minister het met de leden van de CDA-fractie eens, dat een notaris in die rol ook een zorgplicht heeft jegens zijn opdrachtgever op het punt van de advisering omtrent de inhoud van de koopovereenkomst?

Over koop van een woning in elektronische vorm zegt de minister nog, dat toepasselijkheid van lid 1 van artikel 6:227a BW in wetsvoorstel 27 743 voorop staat. De niet-toepasselijkheid wegens de aard van de overeenkomst of de rechtsbetrekking waarvan de rechten betreffende onroerende zaken deel gaan uitmaken, moet door de partij die de elektronische overeenkomst wil aantasten, worden gesteld en bewezen. Daarmee laat de minister wel erg veel ruimte voor de stelling, dat de koop door een particulier van een woonhuis toch maar beter niet langs elektronische weg kan worden afgewikkeld. Kan de minister omstandigheden beschrijven onder welke de aard van de overeenkomst of rechtsbetrekking zich verzet tegen een elektronische overeenkomst betreffende onroerend goed in het algemeen en de particuliere koop van een woning in het bijzonder?

De leden van de CDA-fractie hadden zich verbaasd over het antwoord op de vraag van de VVD-fractie over de koop van een bedrijfspand dat voor bewoning bedoeld is door de koper. Op pagina 15 van de memorie van antwoord lezen zij, dat een dergelijk bedrijfspand niet onder artikel 7:1 juncto 7:2 van dit wetsvoorstel valt. Ten eerste merkten deze leden op, dat zulks niet volgt uit de tekst van de wet. Ten tweede menen zij, dat het onwenselijk is om dergelijke panden buiten de werkingssfeer van deze vorm van consumentenbescherming te houden. In feite gaat het immers om de vraag of het bestemmingsplan bewoning van een dergelijk pand toestaat, respectievelijk wijziging van de oorspronkelijke functie in die van woning mogelijk maakt. Indien een dergelijk object door de verkoper wordt verkocht als zeer geschikt voor bewoning of bijvoorbeeld woning met praktijk aan huis, kan zich al spoedig een probleem voordoen tussen de koper en verkoper over de vraag in hoeverre sprake is van dwaling, respectievelijk van verstrekking van onjuiste informatie door de verkoper, respectievelijk nalatigheid van de koper betreffende zijn onderzoeksplicht. Het wetsvoorstel beoogt toch juist dergelijke juridische debatten te voorkomen. De regeling van de bedenktijd en het schriftelijkheidsvereiste zouden nu juist de koper de mogelijkheid moeten bieden om met de

koopakte een deskundige te raadplegen die hem dan kan wijzen op het bestemmingsplanprobleem.

Ook was het de leden van de CDA-fractie niet duidelijk waarom het schriftelijkheidsvereiste en de bedenktijd niet ook van toepassing zijn verklaard op voor bewoning bestemde woonboten en woonwagens. Terecht wijst mr M.B.M. Loos in het artikel «Consumentenbescherming bij de koop van onroerende zaken en aanneming van werk: een nog altijd onevenwichtig en onvoldoende doordacht wetsvoorstel» (in het oktobernummer van het Nederlands tijdschrift voor burgerlijk recht) op de omstandigheid, dat de slechts incidenteel bewoonde tweede woning of vakantiewoning wel onder het regime van het wetsvoorstel komen te vallen, doch bij de woonboot of woonwagen die permanent bewoond wordt, niet.

Ook het deel van het wetsvoorstel dat betrekking heeft op de aanneming van werk gaf nog aanleiding tot enkele vragen en opmerkingen, waarbij de leden van de CDA-fractie opnieuw verwijzen naar het artikel van mr Loos. Wat is de reactie van de minister op de stelling van mr Loos, dat verbouwing van de bestaande woning niet onder de regeling van de aanneming van werk valt, omdat er dan geen werk van stoffelijke aard tot stand wordt gebracht, maar een bestaand werk wordt veranderd?

Mr Loos wijst met betrekking tot de waarschuwingsplicht van de opdrachtnemer bij onjuiste of gebrekkige informatie zijdens de opdrachtgever, dan wel aanwijzing van te gebruiken materialen of levering door de opdrachtgever van gebrekkige materialen erop, dat de memorie van antwoord aan deze Kamer blijkt af te wijken van het arrest van de Hoge Raad van 18 september 1998 (NJ 1998, 818). Indien de opdrachtgever wordt bijgestaan door een deskundige, acht de minister minder snel behoefte aan de waarschuwingsplicht dan in het geval de opdrachtgever niet door een deskundige wordt bijgestaan. De leden hier aan het woord hebben de indruk, dat de casuspositie in het arrest van de Hoge Raad niet geheel gelijk is aan de situatie die in het voorlopig verslag was beschreven, namelijk die waarbij de opdrachtgever door een deskundige was bijgestaan. In de situatie van het arrest ging het om de deskundigheid van de opdrachtgever. Uit RO 3.2 blijkt bovendien, dat het Hof – waarvan het arrest werd gecasseerd – de aan het de opdracht verlenende spuitgietbedrijf toegedachte deskundigheid heeft gebaseerd op de omstandigheid, dat het zich bezighoudt met het spuitgieten van plastic producten en zich daarbij bedient van matrijzen en de betrokken medewerkers van het spuitgietbedrijf «ervaring hebben met het werken met matrijzen en spuitgieten». De door de Hoge Raad in dat arrest gegeven regel ziet dus uitsluitend op de casus, dat de opdrachtnemer te maken heeft met een – ogenschijnlijk deskundige opdrachtgever. Het arrest ziet niet op de situatie, dat een opdrachtgever (ook nog eens) een (externe) deskundige heeft ingeschakeld. De leden van de CDA-fractie zouden met de minister willen verdedigen, dat in dat geval de waarschuwingsplicht van de opdrachtnemer minder snel aan de orde is, namelijk alleen in de situatie, dat voor de opdrachtnemer kenbaar is, dat de externe deskundige een evidente misslag heeft begaan. Gaarne een reactie van de minister.

Mr Loos besteedt ook aandacht aan de oplevering van het werk en de toepassing van de in het wetsvoorstel opgenomen regeling terzake. Genoemde schrijver wijst erop, dat het de vraag is wanneer de «redelijke termijn» om het werk te keuren is verstreken in het geval het werk na de kennisgeving door de aannemer van het gereed zijn van het werk, teniet gaat. Volgens lid 2 van artikel 7.12.7a is het werk na oplevering voor risico van de opdrachtgever en is hij de prijs verschuldigd, ongeacht het tenietgaan van het werk. Dat is niet het geval, indien de zaak zich nog

onder de aannemer bevond (vergelijk artikel 7.12.7, tweede lid). De vraag is dus wat een redelijke termijn is en of de wet hier niet bij wijze van aanvullend recht een termijn had moeten voorschrijven (bijvoorbeeld tenminste vijf werkdagen na ontvangst van de kennisgeving). Mr Loos constateert een soortgelijk probleem ten aanzien van de vraag of zichtbare gebreken stilzwijgend zijn aanvaard. Gaarne een reactie van de minister.

Mr Loos wijst ook op de omstandigheid, dat naar mate namens de opdrachtgever meer toezicht wordt gehouden – welk toezicht in het belang van de opdrachtgever is en ook door hem wordt bekostigd – ook meer het risico van het niet ontdekken van een geborgen gebrek verschuift naar de opdrachtgever. Hij acht dit dogmatisch moeilijk te rechtvaardigen. Gaarne vernemen de leden van de CDA-fractie de opvatting van de minister hierover.

Het schriftelijkheidsvereiste en de bedenktijd gelden niet voor de bouw van een woning, indien de grond waarop de woning wordt gebouwd reeds aan de opdrachtgever toebehoort en de overeenkomst met de aannemer alleen strekt tot de bouw van een woning. De vraag is of deze regeling geen aanleiding geeft tot ontduiking. Zoals wel vaker, brengen aannemers gronden die zij willen ontwikkelen onder in een andere vennootschap dan de vennootschap van waaruit de (riskantere) bouwactiviteiten worden ondernomen. Ook is denkbaar, dat het onroerend goed weliswaar eigendom is van dezelfde vennootschap als van waaruit de bouwactiviteiten plaatsvinden, doch de aannemer eerst de grond verkoopt en levert aan de opdrachtgever en pas vervolgens de aannemingsovereenkomst sluit. Hoeveel tijd moet er tussen levering van de grond en sluiting van de aannemingsovereenkomst verlopen om de leden 1 en 2 van artikel 7.12.16 van het wetsvoorstel buiten toepassing te laten? Gaarne een reactie van de minister op deze problematiek.

Mr Loos wijst in zijn artikel ook nog op de problematiek van de ABC-constructie, zoals bestreken door de artikelen 7.12.17, 7.12.18 en 7:8 van het voorstel. Mr Loos wijst erop, dat het schriftelijkheidsvereiste en de bedenktijd niet van overeenkomstige toepassing zijn verklaard in artikel 7:8. Hij meent, dat de bescherming van artikel 7:2 BW in het wetsvoorstel wel aan de koper zal toekomen, indien de woning reeds gebouwd is. Mr Loos betwijfeld echter of dat ook geldt voor de woning nog in aanbouw vanwege de invulling die in de stukken is gegeven aan het begrip «tot bewoning bestemde onroerende zaak». Mede met het oog daarop bepleit mr Loos ook het schriftelijkheidsvereiste voor de totstandkoming van iedere overeenkomst inzake de koop van onroerende zaken. Gaarne een reactie van de minister.

De leden van de **VVD**-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de Memorie van Antwoord. Ook zij hebben nog enkele nadere vragen.

Zoals blijkt uit de memorie van toelichting, is het doel van het wetsvoorstel consumentenbeschermende regels ten aanzien van de koop en de bouw van woningen op te stellen. Voor de koop van woningen is de consumentenbescherming niet alleen gevonden door de eis te stellen dat de koop in schriftelijke vorm moet worden aangegaan, maar ook door ten behoeve van de consument-koper een bedenktijd van drie dagen in te voeren.

Zoals de leden van de VVD-fractie reeds in het voorlopig verslag opmerkten, biedt de drie dagen bedenktijd de consument-koper onvoldoende tijd om, wanneer dit nog niet heeft plaats gevonden, juridisch advies in te winnen, deskundigen te raadplegen en informatie in te (doen) winnen over erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, bestemmingsplannen en dergelijke. Dit betekent dat de drie dagen

bedenktermijn de consument-koper onvoldoende- of misschien zelfs slechts schijn-bescherming biedt: het lijkt meer dan het is.

Een ander bezwaar tegen de driedagenbedenktermijn is dat deze mogelijkheden opent voor oneigenlijk gebruik, hetgeen nimmer de bedoeling van het wetsvoorstel kan zijn. Zo zouden bijvoorbeeld bij de verkoop van onroerend goed in een nieuwbouwproject zich oneigenlijke kopers kunnen melden. Deze kopers zouden gedagide woningen kunnen kopen, waardoor andere gedagiden teleurgesteld zouden worden. De oneigenlijke kopers zouden vervolgens aan teleurgestelde gedagiden kunnen laten blijken dat zij eventueel bereid zouden zijn van de ontbindingsmogelijkheid in de drie dagen bedenktermijn gebruik te maken, zodat de woning alsnog beschikbaar komt. Daarvoor zou dan echter wel een vergoeding dienen te worden betaald. Op dit thema zijn verschillende andere, even onwenselijke variaties te bedenken.

De leden van de VVD-fractie vragen zich dan ook in ernst af of het middel van de driedagenbedenktermijn inderdaad het beoogde doel, bescherming van de consument-koper, op adequate wijze dient.

Naar het oordeel van de leden van de VVD-fractie zal een enigszins geïnformeerde consument-koper zich realiseren dat hij zich bij de koop van onroerend goed moet laten bijstaan door deskundigen op welk toepasselijk terrein dan ook. Betwijfeld echter kan worden of dit voor iedere consument-koper geldt.

Juist die consument-koper moet beschermd worden. Die bescherming dient meer te omvatten dan een schriftelijke overeenkomst met drie dagen bedenktermijn. Werkelijke bescherming wordt geboden wanneer vragen als: welke juridische mogelijkheden of onmogelijkheden zijn er, welke rechten heeft koper, hoe gaat het met de betaling van de koopprijs, is de verkoper wel bevoegd het onroerend goed te verkopen, bij het aangaan van de obligatoire overeenkomst gesteld en beantwoord kunnen worden.

Door het inschakelen van de notaris bij de (obligatoire) koopovereenkomst kan deze zo noodzakelijke bescherming aan de consument-koper worden geboden.

Maar, zo stelt de minister in zijn memorie van antwoord, de gewenste passende bescherming van de koper kan ook worden bereikt door middel van de in het wetsvoorstel opgenomen bedenktijd (p. 12).

De minister is nadrukkelijk geen voorstander van het inschakelen van de notaris bij de obligatoire overeenkomst, omdat, zo stelt de minister bij herhaling, hij niet één beroepsgroep een exclusieve positie wil toekennen. Wanneer aan één beroepsgroep, de notarissen, een exclusieve positie zou worden toegekend, zou dit leiden tot hogere notariskosten voor de koper, de notaris zou geen stimulans meer hebben om gebruikmaking van zijn diensten zo aantrekkelijk mogelijk te maken (p. 10, 11, 12 mva).

Kan de minister aangeven of en zo ja welke aanwijzingen hij heeft dat dit inderdaad zal gebeuren? Indien daarvoor geen aanwijzingen zijn, hoe beoordeelt de minister dan het inschakelen van de notaris bij de obligatoire overeenkomst? Deelt hij de mening van de leden van de VVD-fractie dat juist de notaris degene is die de juridische aspecten van de overeenkomst kan beoordelen? (zie hiervoor ook het proefschrift van mr J. J. Dammingh, *Bemiddeling door de makelaar bij de koop en verkoop van onroerende zaken*, Kluwer 2002) Levering van een onroerende zaak geschiedt door een notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers (art. 3:89BW). Een exclusieve positie voor één beroepsgroep derhalve. Hebben de minister signalen bereikt dat door de beroepsgroep van deze exclusieve positie misbruik wordt gemaakt met name in de tariefstelling? Indien dit niet het geval is, waarom is de minister dan toch bevreesd dat in geval van inschakeling van de notaris bij de obligatoire overeenkomst in de tariefstelling wél misbruik zal worden gemaakt van de exclusieve positie? Zouden de notarissen dan niet, nu de vaste tarieven voor de notarissen zijn losgelaten, juist



concurrerende aanbiedingen doen aan potentiële cliënten, zoals thans ook bij de kosten voor de transportakte gebeurt?

Wanneer de notaris wordt ingeschakeld bij de obligatoire overeenkomst, is reeds een deel van het werk dat moet worden verricht ten behoeve van de transportakte verricht; de werkzaamheden ten behoeve van de transportakte worden als het ware naar voren gehaald. De kosten voor de consument-koper worden daardoor toch niet verhoogd, maar verplaatst naar een eerder moment? Welke is de visie van de minister hierover? Of draagt het middel van drie dagen bedenktijd voor de consument-koper, om het doel consumentenbescherming van de koper van onroerend goed te bereiken, een eigen doel in zich, namelijk een exclusieve positie van de notaris voorkomen, ook al is er aanleiding te veronderstellen dat die exclusieve positie de consument-koper eerder tot voordeel strekt dan financieel of anderszins benadeelt?

De bedenktijd start op de datum waarop (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan de koper is ter hand gesteld. Kan de minister aangeven hoe en door wie de datum van ter hand stelling wordt vastgesteld? Kan de minister medelen op welke wijze de koper aan de verkoper dient te laten weten dat hij van het recht op ontbinding van de koop gebruik maakt?

Uit het antwoord op de vraag in het voorlopig verslag van de leden van de VVD-fractie over de Vormerkung van art. 7:3 begrijpen deze leden dat de koper die overgaat tot inschrijving van de koop in de registers (Vormerkung) door de minister beoordeeld wordt als een meer serieuze koper dan de koper die dit niet doet (« omdat..minder snel zal ontbinden dan de koper die die moeite niet neemt», p.14). Is deze veronderstelling juist? In het vervolg van de beantwoording van de vraag van de leden van de VVD-fractie betoogt de minister dat nieuwe gegadigden (kopers) lang niet altijd de registers zullen raadplegen en dus lang niet altijd zullen weten dat een eerdere koper binnen de bedenktijd heeft ontbonden. Behoort nu niet juist (de mogelijkheid van) het achterhalen van dit soort informatie mede tot de consumentenbescherming?

Kan de minister uiteenzetten waarom hij in het geval van onderhandse verkoop bij de President meent dat de koper wél recht op bedenktijd heeft en dus aansluiting moet worden gezocht bij de regeling voor een «normale» koop, terwijl sprake is van een (lichte) vorm van executoriale verkoop en naar de mening van de leden van de VVD-fractie ook voor deze executoriale verkoop geldt dat aan de doeltreffendheid en doelmatigheid van het instrument afbreuk wordt gedaan door de bedenktijd. Zou de analogie met de executoriale verkoop niet meer voor de hand hebben gelegen? Worden de belangen van de (gedwongen) verkoper niet te zeer ter zijde geschoven?

Op de vraag in het voorlopig verslag van de leden van de VVD-fractie waarom is gekozen voor een termijn van drie dagen en niet voor bijvoorbeeld de langere termijn van timesharing of koop op afstand, antwoordt de minister dat de overwegingen die ten grondslag liggen aan de langere bedenktijden voor timesharing of koop op afstand niet opgaan voor de koop van onroerend goed door een consument. Wanneer door de leden van de VVD-fractie erop wordt gewezen dat met de bedenktijd uit het wetvoorstel wordt afgeweken van de rechtsstelsels in de ons omringende landen, doet de minister juist een beroep op Europese richtlijnen met betrekking tot timesharing en koop op afstand om aan te geven dat met het wetsvoorstel juist niet van die andere rechtsstelsels wordt afgeweken. Is die motivering niet enigszins uit de lucht gegrepen? Is het een niet met het andere in tegenspraak? De overwegingen die ten grondslag liggen aan de bedenktijd bij de koop van onroerend goed

door een consument zijn immers geheel andere dan die welke ten grondslag liggen aan de bedenktijd bij timesharing of koop op afstand? Dit geldt toch op vergelijkbare wijze in de ons omringende landen?

De leden van de **PvdA**-fractie danken de regering voor de antwoorden op door hen gestelde vragen. Zij hebben behoefte aan een nadere toelichting op de volgende punten: Allereerst willen zij nader ingaan op de voor- en tegens van verplichte notariële tussenkomst. De argumenten van de regering ter verdediging van haar standpunt dat het amendement Swildens c.s. onaanvaardbaar was, hebben de PvdA-fractie niet overtuigd. Zij lichten dit nader toe.

- De bedenktijd biedt de consument aanzienlijk minder bescherming dan verplichte notariële tussenkomst.
- De regering is slechts zeer oppervlakkig ingegaan op de vraag of notariële tussenkomst ook zou kunnen leiden tot kostenvermindering in die zin, dat procedures voorkomen zouden kunnen worden. Onduidelijkheid over de vraag of een koopovereenkomst gesloten is en, zo ja, onder welke voorwaarden, leidt veelvuldig tot procedures. Tussenkomst van een notaris zou, naar verwachting, duidelijkheid scheppen over wat al dan niet feitelijk is afgesproken, en in die zin kostenverminderend kunnen werken.
- Zij vragen zich verder af, of het wel juist is, zoals de regering stelt, dat de bedenktijd aansluit op ontwikkelingen op Europees niveau. Die bedenktijd is ingevoerd in een aantal Europese regelingen betreffende andere onderwerpen dan de koopovereenkomst van onroerend goed. Voorzover de leden van de PvdA-fractie bekend, zijn er geen andere Europese landen die de bedenktijd hanteren als middel ter bescherming van de consument bij de aankoop van onroerend goed. Graag ontvangen deze leden een reactie op het bovenstaande.

Vervolgens vinden zij de gronden aangevoerd voor het onthouden van bescherming aan de consument-verkoper niet overtuigend. Ook voor deze gaat het om grote belangen. Ook deze kan om allerlei redenen onder druk staan. Bij veranderingen in de vraag-aanbod verhouding op de onroerend goed markt zou de verkoper meer bescherming behoeven dan de koper. Wil de regering hier nog eens nader op ingaan?

Nog meer in het algemeen, is niet duidelijk, waarom niet ook regelmatig niet-consumenten meer bescherming bij onroerend goed transacties zouden behoeven dan zij in Nederland krijgen. Niet voor niets geldt elders in Europa vrijwel overal een schriftelijkheidsvereiste. Het enige argument dat de regering daartegen inbrengt overtuigt niet. Dat er sprake zou zijn van een relevante belemmering van het marktproces, zoals de regering betoogt, behoeft nadere uitleg. Graag een reactie.

Ook het antwoord op de vraag waarom woonboten en woonwagens niet onder het regime voor woningen vallen bevredigt niet. Moet uit het Portacabinarrest niet worden afgeleid, dat in elk geval woonwagens met een vaste standplaats registergoederen zijn? En zijn er inhoudelijke argumenten om kopers van woonboten en woonwagens een ander-soortige bescherming te bieden dan kopers van huizen? Zo ja, welke?

Zou de regering nog eens in willen gaan op de vraag wanneer een onroerende zaak voor bewoning bestemd is? Volgens de memorie van antwoord in de Tweede Kamer hangt dit af van de vraag wat de bestemming is bij het tot stand komen van de overeenkomst. Leidt dit niet tot onbillijke resultaten, als de verkoper weet, dat de koper aan het pand een woonbestemming wil geven? (zie artikel Croes NTBR 2001/7; Loos, te publiceren in NTBR oktober 2002) In eerder genoemd artikel van mr Loos,



dat zal worden gepubliceerd in NTBR van oktober, wordt opgemerkt, dat de wet ten onrechte de verkoper niet verplicht de koper op de hoogte te stellen van de bedenktijd. Schiet de geboden bescherming op dit punt niet inderdaad te kort?

In genoemd artikel uit mr.Loos kritiek op de regeling van art 7.12.16, die volgens hem ten onrechte ertoe leidt, dat wanneer koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst gesplitst zijn, de consument-koper/opdrachtgever wel de aannemingsovereenkomst kan ontbinden binnen de bedenktijd, maar niet de koopovereenkomst. Wil de regering ingaan op deze kritiek.

Dit wetsvoorstel is in de juridische literatuur kritisch ontvangen. De geuite kritiek is zowel juridisch technisch als maatschappelijk steekhoudend. Deze wordt door de regering niet of onvoldoende weerlegd. Is de regering in het licht van deze kritiek bereid om serieus te overwegen het wetsvoorstel te verbeteren op één of meer van de volgende punten:

- alsnog invoeren verplichte notariële tussenkomst(geeft de beste bescherming aan consument koper, zonder dat daar onoverkomelijke kosten tegenover hoeven te staan; komt tegemoet aan de wens van een meerderheid van de toen zittende tweede kamer);
- alsnog invoeren van een algemeen schriftelijkheidsvereiste bij onroerend goed transacties(sluit aan bij rest van Europa,, geeft ook bescherming en duidelijkheid bij transacties, waar geen consument koper bij betrokken is);
- de bedenktijd verlengen (sluit aan bij bedenktijd in andere wetten en verhoudt zich op een begrijpelijker wijze daartoe);
- nadere regels met betrekking tot de inhoud van de koopovereenkomst stellen;
- voorschrijven, dat de verkoper de koper wijst op het bestaan van de bedenktijd (vgl. Koop op afstand, time-share, colportage)
- aanpassing van art 7:2, lid 5, zodat de bedenktijd niet geldt bij onderhandse executieverkoop met toestemming van de rechtbank(die bedenktijd is daar niet nodig en scheidt wel problemen bij de uitvoering).

Tussen haakjes hebben de leden van de PvdA-fractie steeds kort de argumenten aangegeven, die voor een dergelijke wijziging pleiten en die uitgebreid in de literatuur zijn besproken en in de eerdere schriftelijke behandeling in deze kamer aan de orde zijn gesteld. Graag ontvangen zij een gemotiveerde reactie..

De voorzitter van de commissie,  
Van de Beeten

De griffier van de commissie,  
Nieuwenhuizen