

Vergaderjaar 1995–1996

**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)**

**Nr. 5**

### **MEMORIE VAN ANTWOORD**

Ontvangen 19 oktober 1995

#### **Artikel I (Koop van onroerende zaken, aanvulling van titel 7.1)**

##### **Algemeen**

Naar aanleiding van het vereiste van schriftelijke vastlegging van de overeenkomst en de bedenktijd ter zake van de koop van een woning door een consument, zoals opgenomen in het onderhavige wetsvoorstel, stelde de Commissie mij in haar voorlopig verslag onder Algemeen een aantal vragen, waarin onder meer mijn reactie wordt gevraagd op het in de literatuur voorgestelde alternatief van verplichte inschakeling van een deskundige, met name de notaris. Deze vragen zijn van zo fundamentele aard dat het wenselijk werd geacht, deze niet door een demissionair minister te laten beantwoorden. Vervolgens is het noodzakelijke overleg gevoerd met belangenorganisaties en met de ministeries van Economische Zaken en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Teneinde de overzichtelijkheid van deze memorie te bevorderen, worden naar aanleiding van de in het voorlopig verslag gestelde vragen eerst enkele algemene opmerkingen gemaakt over het stelsel van het wetsvoorstel (vormvereiste en bedenktijd) en over het daarvoor aangedragen alternatief (verplichte inschakeling van een deskundige).

Vooropgesteld moet worden dat de vraag of, en zo ja, hoe men de consument-koper van een woning wil beschermen er één is van rechtspolitieke aard. Over de wenselijkheid van zodanige bescherming lijkt geen verschil van mening te bestaan. De – met hoge kosten gepaard gaande – verwerving van een woning door een consument is immers veelal eenmalig, waarbij komt dat de gevolgen van de keuze van een woning voor het dagelijkse leven van de consument ingrijpend zijn en dat de verwerving van een woning in juridisch-technisch opzicht niet eenvoudig is. Tevens kan door de zich met wisselende intensiteit voordoende marktspanning de consument-koper bij het nemen van een beslissing over de aankoop van een woning onder druk komen te staan.

Over de wijze waarop aan de wenselijk geachte bescherming van de koper vorm zou moeten worden gegeven, bestaat echter wel verschil van opvatting. In hoofdzaak worden twee opties voorgesteld, namelijk enerzijds het vormvereiste van schriftelijkheid gekoppeld aan een

bedenktijd voor de koper en anderzijds verplichte inschakeling van een deskundige. In het wetsvoorstel is door de regering aan de eerste optie de voorkeur gegeven. Dit is geschied op de volgende gronden. Naar de mening van de regering dient het marktproces niet meer te worden beperkt dan, gelet op de wenselijkheid van een zo evenwichtig mogelijke verhouding tussen verkoper en consument-koper, noodzakelijk is. De aan het schriftelijkheidsvereiste gekoppelde bedenktijd kan worden beschouwd als een middel dat evenredig is aan het doel, een zodanige verhouding tussen partijen te bewerkstelligen. Dit standpunt is in het kader van de voorbereiding van het onderhavige wetsvoorstel reeds verwoord in de brief van 16 juli 1991 van de staatssecretaris van Economische Zaken, de minister van Justitie en de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aan de Voorzitter van de Tweede Kamer (Kamerstukken II 1990/91, 21 800 XIII, nr. 79, p. 2, 3, 5).

De bedenktijd met ontbindingsrecht achteraf beoogt de consument-koper de gelegenheid te garanderen tot het aan de hand van de aan hem ter hand gestelde koopakte raadplegen van één of meer deskundigen en tot het herstellen van een, wellicht gedwongen, overhaaste koopbeslissing (men zie de memorie van toelichting, p. 4, punt 5). Daarbij is met de gerechtvaardigde belangen van de verkoper rekening gehouden door de bedenktijd kort (drie dagen) te laten duren en door deze in beginsel slechts éénmaal ter beschikking te stellen.

Als argumenten voor verplichte inschakeling vooraf van een deskundige, met name de notaris, in plaats van een schriftelijke koopovereenkomst met bedenktijd en ontbindingsmogelijkheid achteraf worden in de literatuur doorgaans genoemd het beter waarborgen van zowel de bescherming van de (consument-)koper als van de rechtszekerheid, aansluiting bij het recht van andere Westeuropese landen en het grote aantal complicaties waartoe de bedenktijd zou gaan leiden. Naar aanleiding van deze argumenten moge ik het volgende opmerken.

Het als eerste genoemde argument wordt wel toegelicht met de stelling dat onafhankelijke voorlichting, juiste en volledige vastlegging van de koop en de dwingende bewijskracht van een notariële akte consumenten (onder wie ook verkopers) beter beschermen (aldus Luijten, WPNR 6081). Zoals zoëven reeds is uiteengezet, heeft de regering evenwel gemeend dat de belangen van de consument-koper (wiens bescherming zij als het meest urgent beschouwt) voldoende gediend zijn met een combinatie van het vormvereiste van een schriftelijke overeenkomst en een bedenktijd met ontbindingsmogelijkheid.

Het rechtszekerheidsargument wordt toegelicht met de stelling dat naar huidig recht de verplichte inschakeling van de notaris te laat plaatsvindt, namelijk in de overdrachtsfase, wanneer partijen hun overeenkomst reeds hebben gesloten, terwijl voor de overdracht de rechtsgeldigheid van die overeenkomst vereist is (Luijten t.a.p.). Bij het voorschrijven van de verplicht-notariële vorm voor de koop van een woning door een consument zal inderdaad de rechtszekerheid gebaat zijn. Ook de in het onderhavige wetsvoorstel voorziene combinatie van vormvereiste en bedenktijd dient echter de rechtszekerheid. Zo dient de eis van een schriftelijke overeenkomst de duidelijkheid ten aanzien van het moment van het bereiken van overeenstemming tussen partijen; men zie de beantwoording van de vragen betreffende artikel 7:2, eerste alinea. Door de bedenktijd wordt verzekerd dat daadwerkelijk de mogelijkheid bestaat van het door de koper raadplegen van deskundigen, bij voorbeeld een notaris. Ook daarmee is de rechtszekerheid gediend.

De oplossingen die in buitenlandse rechtsstelsels zijn gekozen (waarover onder anderen Luijten, t.a.p., Hensen, NJB 1992, p. 1484 e.v., Van Velten, WPNR 6138 (1994)), kunnen niet zonder meer een argument opleveren om deze in Nederland over te nemen. Dit geldt ook indien een buitenlands rechtsstelsel waarin verplichte inschakeling van een

deskundige (notaris) bij de koop van een woning wordt voorgeschreven, geheel vergelijkbaar zou zijn met het Nederlandse. De vraag of men bij de koop van een woning verplichte inschakeling van een notaris zou moeten voorschrijven, is er één van rechtspolitieke aard, zoals hierboven reeds is aangegeven. In het wetsvoorstel is op de in het voorgaande reeds genoemde gronden de oplossing van de schriftelijke overeenkomst met bedenktijd achteraf gekozen.

De in de praktijk voorkomende vrees voor complicaties is naar mijn mening niet gegrond. Ik moge hier volstaan met te verwijzen naar de beantwoording van de ten aanzien van artikel 7:2 door de Commissie aan mij voorgelegde vragen.

Tegen de achtergrond van de hierboven gemaakte algemene opmerkingen kunnen thans de door de Commissie gestelde vragen worden beantwoord. De door de Commissie gevraagde reactie op het opstel van Luijten ligt reeds in de gemaakte algemene opmerkingen besloten. Over het door de Commissie genoemde artikel van J. de Boer (NJB 1993, p. 1243–1244) merk ik het volgende op.

De Boer stelt verplichte notariële bemoeienis met de koop van een woning door een consument voor als oplossing van het zonder die bemoeienis bestaande probleem dat bij de levering moeilijkheden kunnen blijken, die als gevolg van de alsdan reeds bestaande contractuele gebondenheid bezwaarlijk kunnen worden opgelost. Hierbij moet worden opgemerkt dat de thans voorgestelde verplichting van een schriftelijke koopovereenkomst met daaraan gekoppeld een bedenktijd aan de oplossing van het door De Boer aangeduide probleem kan bijdragen, nu daardoor als gezegd de mogelijkheid van raadpleging van een deskundige, zoals een notaris, wordt verzekerd. Het is aan de koper zelf om uit te maken of hij van deze mogelijkheid gebruik maakt. Hierbij dient te worden bedacht dat de koper uiteraard ook reeds vóór ingang van de bedenktijd deskundig advies kan inwinnen, bij voorbeeld aan de hand van een concept van de op te maken schriftelijke koopovereenkomst. Voor het overige dient hier te worden verwezen naar het hierboven opgemerkte over de wijze waarop aan de wenselijk geachte kopersbescherming vorm zou moeten worden gegeven.

De Commissie vroeg mij vervolgens, of het in het wetsvoorstel gekozen systeem past in de ontwikkelingen binnen de Westeuropese landen, in het bijzonder die van de Europese Gemeenschap. In antwoord hierop moge ik in de eerste plaats verwijzen naar het hierboven gezegde over het belang van in het buitenland gekozen oplossingen voor de in Nederland te maken keuze. Wat betreft de door de Commissie bedoelde ontwikkelingen is mij in de ons omringende landen op wetgevingsgebied alleen een Belgisch initiatiefvoorstel bekend (Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers, gewone zitting 1992–1993, 822/1–92/93 d.d. 22 december 1992). Dit voorstel is echter ten gevolge van ontbinding van de Kamer op 21 mei 1995 vervallen; het is nadien niet opnieuw ingediend. Het voorstel strekte er toe, de koop van onroerende goederen te binden aan het vormvereiste van een onderhandse akte, die partijen voor advies aan een notaris dienden voor te leggen. Voorts hadden partijen een bedenktijd van acht dagen, te rekenen vanaf de datum van het visum dat de notaris na de advisering van partijen op ieder origineel exemplaar van de akte diende te plaatsen. Tevens werd voorgesteld, voor de koop van een onroerend goed te bepalen dat de eigendomsoverdracht daarvan eerst plaatsvond, wanneer de koop bij authentieke akte werd vastgesteld. Bij dit laatste dient te worden bedacht dat volgens het huidige Belgische recht, anders dan volgens het Nederlandse, de eigendom van het verkochte behoudens andersluidend beding van rechtswege overgaat naar de koper, zodra de koopovereenkomst is tot stand gekomen. Betreft de koop een onroerend goed, dan heeft deze eigendomsovergang naar Belgisch recht evenwel slechts derdenwerking vanaf de overschrijving van een authentieke koopakte op het kantoor van bewaring der hypotheeken.

Genoemd Belgisch initiatiefvoorstel verschilt van het onderhavige wetsvoorstel op een aantal punten, bij voorbeeld waar het een verplichte notariële advisering van beide partijen en een, voor beide partijen geldende, bedenktijd van acht dagen bevat. Ook hier verwijs ik kortheids halve naar hetgeen hierboven is opgemerkt over de wijze waarop aan de wenselijk geachte kopersbescherming vorm zou moeten worden gegeven.

De Commissie wilde mijn reactie vernemen op de kritiek van Hensen in NJB 1992, p. 1484 e.v. Hensen meent in de eerste plaats dat de beperking van de bescherming die het wetsvoorstel biedt tot consument-kopers van een woning niet op haar plaats is. Anders dan Hensen suggereert, is slechts ten dele sprake van bedoelde beperking. Het voorschrift dat de koop van een woning door een consument schriftelijk moet worden aangegaan, dient het belang van beide partijen; men zie nader de beantwoording van de vragen ten aanzien van artikel 7:2, eerste alinea. Voorts geldt artikel 3 van Boek 7 voor alle groepen van kopers. Waar wel een beperking tot consument-kopers van een woning is aangebracht, is deze ingegeven door de overweging dat zij degenen zijn die het meest bescherming behoeven. Zo kunnen de omstandigheden die een bedenktijd voor consument-kopers van een woning wenselijk maken naar mijn mening niet ook een bedenktijd voor consument-verkopers rechtvaardigen, zoals deze in genoemd Belgisch initiatiefvoorstel was opgenomen. Men zie hieromtrent ook de hierna volgende beantwoording van de vraag van de PvdA-fractie op p. 2, vierde volle alinea, van het voorlopig verslag.

De kennelijke mening van Hensen dat een bedenktijd voor de koop van bestaande woningen niet passend is, omdat bij zodanige koop doorgaans geen sprake is van onevenwichtigheid in onderhandelingspositie, wordt door mij niet gedeeld. Behalve onevenwichtigheid in onderhandelingspositie kunnen immers andere omstandigheden goede grond opleveren voor het voorzien in een bedenktijd bij een bepaald type overeenkomst. Zodanige omstandigheden zijn hierboven reeds genoemd.

Hensen keert zich er voorts tegen dat het wetsvoorstel de hoofdregel van de vormvrijheid van de koop van een onroerende zaak in stand laat. Het vereiste van een schriftelijke koopovereenkomst moet echter met name worden gezien in samenhang met de (bepaling van de aanvang van de) bedenktijd als voorgesteld in artikel 2 van Boek 7. Deze bedenktijd geldt alleen voor de koop van een woning door een consument. Er is geen aanleiding gezien om voor alle koopovereenkomsten betreffende onroerende zaken het schriftelijkheidsvereiste voor te stellen. Overigens zullen in de praktijk zodanige overeenkomsten veelal wel in schriftelijke vorm worden opgemaakt. Volgens het voorgestelde artikel 3 van Boek 7 is zulks vereist ingeval de koop in de openbare registers wordt ingeschreven.

De leden van de CDA-fractie (voorlopig verslag, p. 2, eerste volle alinea) hebben zich kritisch uitgelaten over de gedachte om de koper een postcontractuele bedenktijd te geven. Hun eerste bezwaar bestond hierin dat deze figuur naar hun mening tot talrijke juridische problemen zal leiden. Onder artikel 7:2 wordt op dit bezwaar nader ingegaan.

Genoemde leden meenden voorts dat tegen de voorgestelde bedenktijd pleit dat de koop van onroerende zaken in het algemeen niet onberaden geschiedt. Dit is op zichzelf juist. In verband daarmee wijs ik erop dat het gevaar voor onberaden koop in de memorie van toelichting (p. 4, punt 5) dan ook slechts als bijkomend argument gebedigd wordt. De voornaamste grond voor het invoeren van een bedenktijd is immers dat de koper de gelegenheid dient te hebben, op korte termijn deskundigen te raadplegen. Daarnaast kan het zich voordoen dat een koper – daartoe door bijzondere omstandigheden gedwongen (bijv. een krappe markt) – overhaast tot een koop besluit. Ook met het oog daarop is een bedenktijd wenselijk.

Vervolgens hebben de hier bedoelde leden erop gewezen dat het financieringsvoorbepaald er – ook zonder bedenktijd – in uitzonderingsge-

vallen toe zal leiden dat de koop niet doorgaat. Dat is op zichzelf juist, maar levert geen argument tegen een algemene bedenktijd van drie dagen op. Het financieringsvoorbehoud heeft immers niet met het raadplegen van deskundigen met betrekking tot de relevante aspecten van de koop te maken, doch slechts met de vraag of financiering voor de koper mogelijk is, hetgeen in de regel niet binnen drie dagen zal vaststaan.

Ten slotte hebben deze leden als bezwaar tegen een bedenktijd naar voren gebracht de positie van de verkoper bij wie zich meer serieuze kopers hebben gemeld. Bij de belangenafweging die tot het voorstellen van een bedenktijd heeft geleid, is deze positie uiteraard meegewogen. De oplossing is gezocht in de korte duur van de bedenktijd (drie dagen), die meebrengt dat de verkoper niet onredelijk in zijn onderhandelingsmogelijkheden wordt beperkt.

Van het standpunt van de leden van de CDA-fractie, dat zij niet geporteerd waren voor een wettelijk voorschrift inhoudende dat de koopakte door de notaris zou moeten worden opgemaakt, heb ik met belangstelling kennis genomen.

De leden van de PvdA-fractie stelden de vraag (voorlopig verslag, p. 2, derde volle alinea) waarom wordt afgeweken van het systeem dat in de ons omringende landen wordt gehanteerd, namelijk het begeleiden van partijen door deskundigen. Naar aanleiding van deze vraag zou ik er op willen wijzen dat de in het onderhavige wetsvoorstel voorgestelde bedenktijd juist mede is bedoeld om de koper daadwerkelijk een (extra) mogelijkheid te verschaffen tot het raadplegen van één of meer deskundigen (men zie de memorie van toelichting, p. 4, punt 5). Voor het overige verwijs ik naar het hiervoor gezegde over het belang van buitenlandse oplossingen voor de in Nederland te maken keuze.

De leden van de PvdA-fractie vroegen mij vervolgens om in te gaan op enkele door de Koninklijke Notariële Broederschap geuite bezwaren. Het eerste bezwaar luidt dat de bedenktijd effectief is als middel tegen overhaaste koopbeslissingen, maar minder noodzakelijk naast de eis van een schriftelijk contract. Het wil mij voorkomen dat het voorschrift dat de koopovereenkomst ter zake van een woning schriftelijk wordt aangegaan op zichzelf nog niet een voldoende bescherming tegen overhaaste koopbeslissingen door consument-kopers vormt. Het in de regel ingrijpende, kostbare en eenmalige karakter van de in juridisch-technisch opzicht niet eenvoudige transactie brengt naar mijn mening met zich mee dat naast het schriftelijkheidsvereiste een bedenktijd met ontbindingsmogelijkheid wenselijk is ter bevordering van een zorgvuldig afgewogen besluitvorming door de koper.

Het tweede door de Koninklijke Notariële Broederschap geuite bezwaar luidt dat een korte bedenktijd alleen voor de koper als middel om een betere informatieverwerving te garanderen in elk geval onvoldoende en bovendien weinig effectief lijkt. Naar aanleiding hiervan wijs ik er in de eerste plaats op dat de bedenktijd kort is gehouden teneinde aan de gerechtvaardigde belangen van de verkoper zoveel mogelijk recht te doen. In de tweede plaats is er niet voor gekozen om ook aan de verkoper een bedenktijd toe te kennen, omdat de overwegingen die hebben geleid tot het creëren van een bedenktijd niet ook een bedenktijd voor de verkoper rechtvaardigen. De noodzaak om deskundigen te raadplegen zal voor de verkoper, ook indien hij een particulier is, doorgaans minder groot zijn dan voor de particuliere koper. Waar deze noodzaak voor de verkoper wel bestaat, zal hij in de regel weinig behoefte hebben aan een door de wet gewaarborgde mogelijkheid daartoe. Aan bescherming tegen overhaaste verkoopbeslissingen zal de verkoper, die juist vaak gebaat zal zijn bij een snelle afwikkeling van de transactie, in het algemeen nog

minder behoefte hebben. In de derde plaats dient er hier nogmaals op te worden gewezen dat niets de koper belet om al vóórdat hij de koop sluit en de bedenktijd gaat lopen, één of meer deskundigen te raadplegen, bij voorbeeld aan de hand van de concept-koopovereenkomst. Op het geval dat de koper zulks eerst tijdens de bedenktijd doet, zullen de deskundigen zich kunnen instellen. Zouden zij niet in staat zijn om het gevraagde advies op de gewenste korte termijn te verschaffen, dan kan de koper desgewenst zijn ontbindingsbevoegdheid uit hoofde van het voorgestelde artikel 2 lid 2 van Boek 7 uitoefenen.

Tevens vroegen de leden van de PvdA-fractie mij om een reactie op het vermoeden van de Koninklijke Notariële Broederschap dat voor een bedenktijd is gekozen in plaats van voor de begeleiding door een deskundige om twee lastige vragen te omzeilen, namelijk of de bescherming van de woonconsument verstoring van de vrije marktwerking rechtvaardigt door invoering c.q. uitbreiding van een wettelijk monopolie voor een bepaalde beroepsgroep, en zo ja, voor welke beroepsgroep dan moet worden gekozen: de makelaardij, het notariaat of beide. Voordat ik op deze vragen inga, merk ik op dat het minder juist is om te zeggen dat de bedenktijd is gekozen in plaats van de begeleiding door een deskundige. De bedenktijd is immers mede bedoeld om de koper de mogelijkheid te geven (nog eens) bij een deskundige zijn licht op te steken.

Wat betreft de eerste vraag moge ik wijzen op de memorie van toelichting, p. 4, punt 5, alwaar in herinnering is geroepen dat de bedenktijd past in het regeringsbeleid van terughoudendheid ter zake van inmenging in het marktproces; hierboven werd reeds op dit punt gewezen. Aldus beschouwd kan de bedenktijd, anders dan exclusieve inschakeling van een deskundige, worden aangemerkt als een middel dat evenredig is aan het doel, een zodanige verhouding tussen partijen te bewerkstelligen. Daar de eerste vraag ontkennend wordt beantwoord, behoeft op de tweede vraag niet te worden ingegaan.

De leden van de SGP-fractie vroegen of de in het wetsvoorstel opgenomen combinatie van waarborgen (vormvereiste, bedenktijd, mogelijkheid tot inschrijving koop in de openbare registers) wel noodzakelijk en wenselijk is, gelet op het feit dat voor de levering van de onderhavige zaken reeds een notariële transportakte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers, vereist is.

Bij de beantwoording van deze vraag moet worden vooropgesteld dat het onderhavige wetsvoorstel waarborgen geeft aan de koper die van belang zijn in de periode vóórdat het is gekomen tot de levering, waarvoor een notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers vereist is. Met het vervullen van de vereisten voor levering zijn in de praktijk niet zelden enige maanden gemoeid. Die vereisten hebben dan ook niet zozeer de bescherming van partijen zelf ten doel als wel het verschaffen van rechtszekerheid voor latere verkrijgers, waaraan met het oog op een ordelijk verlopend rechtsverkeer in registergoederen en de verlening van hypothecair krediet grote behoefte bestaat. Die vereisten maken de bescherming van de koper in afwachting van de levering geenszins onnodig. In de periode tot de levering is de koper immers in beginsel gebonden, zij het dat de beperkte bedenktijd hier gedurende een korte termijn een mogelijkheid tot terugtreden geeft. Een schriftelijke overeenkomst dient de koper, zowel als zijn wederpartij, in de periode tot de levering de nodige zekerheid te bieden. Voorts dient hij in deze periode door de inschrijving van de overeenkomst zich op simpele wijze voorlopig te kunnen beschermen tegen mogelijke aanspraken van derden, die anders voor zouden gaan. Een en ander valt met de voor een geheel ander doel voorgeschreven leveringsvereisten niet te bereiken.

Anders dan de leden van deze fractie meenden, is de uitkomst van het overleg, waarin onvoldoende steun voor de inschakeling van de notaris als exclusieve deskundige is gevonden, niet het doorslaggevende argument geweest om van die inschakeling af te zien. Dat is vooral gebeurd, omdat de bedenktijd, anders dan exclusieve inschakeling van een deskundige, kan worden beschouwd als een middel dat evenredig is aan het doel, een zo evenwichtig mogelijke verhouding tussen verkoper en consument-koper te bewerkstelligen (men zie hetgeen hierboven is opgemerkt over de wijze waarop aan de wenselijk geachte kopersbescherming vorm zou moeten worden gegeven). Overigens is naar aanleiding van de in het voorlopig verslag gestelde vragen over de bedenktijd wel onderzocht of inschakeling van de notaris als exclusieve deskundige nog steeds onvoldoende steun geniet. Zulks blijkt inderdaad het geval te zijn. Voor de bedenktijd daarentegen is wel voldoende draagvlak gebleken.

De leden van de SGP-fractie vroegen op grond van hun voorkeur voor inschakeling van de notaris ter bescherming van de consument of uit de aard en opzet van het nieuwe BW niet volgt dat de transactie die moet leiden tot de overdracht van een registergoed, in het koopcontract volledig moet zijn vastgelegd en dat het koopcontract daardoor een ander karakter krijgt dan het traditionele «voorlopige» koopcontract. Hierop moet worden geantwoord dat zowel onder de vigeur van het tot 1 januari 1992 geldende vermogensrecht als onder die van het thans geldende vermogensrecht de koop van een registergoed, waaronder begrepen een woning, vormloos tot stand kan komen. Indien de overeenkomst – zoals pleegt te geschieden – schriftelijk wordt vastgelegd, spreekt het uiteraard vanzelf dat die schriftelijke vastlegging een getrouwe weergave dient te bevatten van hetgeen partijen zijn overeengekomen. Dit was onder het tot 1 januari 1992 geldende recht niet anders. De term «voorlopig» is dan ook naar oud zowel als naar huidig recht misleidend, nu het in beide gevallen om een definitieve rechtshandeling gaat die te zijner tijd als titel voor de levering fungeert (men zie thans artikel 89 lid 2 van Boek 3).

Ten slotte stelden de leden van de SGP-fractie de vraag of mag worden aangenomen dat de door makelaars en andere bemiddelaars in onroerend goed op te maken contracten aan de nieuwe vereisten zullen voldoen. Ik ga ervan uit dat deze leden met «de nieuwe vereisten» doelen op de vereisten die thans voor de koop van een onroerende zaak voortvloeien uit de Boeken 3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. In het voorgaande ligt besloten dat de door makelaars en andere bemiddelaars in onroerend goed opgemaakte akten na 1 januari 1992 niet aan andere eisen behoeven te voldoen dan daarvoor het geval was, ook al heeft het nieuwe recht een aantal vernieuwingen gebracht die neerkomen op een verbetering van de wettelijke positie van de koper. Die positie behoeft immers in zoverre in het contract niet nader geregeld te worden, zij het dat er wel behoefte bestaat aan uitdrukkelijke vermelding van de lasten en beperkingen, voor zover deze door de koper worden aanvaard.

### **Artikelsgewijs**

#### *Artikel 7:2*

De Commissie vroeg onder verwijzing naar aanwijzing 53 van de Aanwijzingen voor de regelgeving, waarom in de artikelen 2 en 7.12.16 van het wetsvoorstel gebruik is gemaakt van het werkwoord «moeten». In antwoord hierop moet worden vooropgesteld dat het aanbeveling verdient om in de onderhavige titel in de eerste plaats aan te sluiten bij de terminologie van de Boeken 3 e.v. van het BW, bij de totstandkoming waarvan de aanwijzing nog niet bestond, zij het dat de aanwijzing daarmee niet onverenigbaar is. In deze Boeken wordt het werkwoord

«moeten» in de wettekst gebezigd, indien daarin een verplichting is vevat, waarvan het vorderen van nakoming denkbaar is. Men zie bij voorbeeld artikel 17 leden 1 en 4 en artikel 48 leden 2 en 3 van Boek 7. Ook in de leden 2 van de artikelen 2 en 7.12.16 als voorgesteld in het onderhavige wetsvoorstel is een verplichting neergelegd als zoëven bedoeld. De leden 1 van genoemde bepalingen daarentegen bevatten vormvereisten, die de belangen van beide partijen en van eventuele andere gegadigden dienen door duidelijkheid te verschaffen omtrent het moment waarop partijen overeenstemming hebben bereikt en omtrent de aanvang van de bedenktijd van de koper. Teneinde zulks beter te laten uitkomen, verdient bij nader inzien een formulering zonder gebruikmaking van het werkwoord «moeten» de voorkeur (men vergelijk bij voorbeeld artikel 89 lid 1 van Boek 3). Aldus wordt voorgesteld in bijgaande nota van wijziging.

Het begrip «woning» in artikel 2 van Boek 7 riep bij de Commissie de vraag op, wat daaronder dient te worden verstaan. Onder een tot woning bestemde onroerende zaak, kortweg een «woning», moet worden verstaan een gebouw of gedeelte daarvan dat woondoeleinden dient. Maatgevend is de feitelijke situatie ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst. Voorts vroeg de Commissie of voor de interpretatie van het begrip «woning» aansluiting kan worden gezocht bij artikel 88 lid 1 onder a van Boek 1 en de daaromtrent gevormde jurisprudentie. Naar mijn mening kan zodanige aansluiting niet zonder meer worden gezocht. Artikel 88 lid 1 onder a van Boek 1 strekt namelijk, anders dan het voorgestelde artikel 2 van Boek 7, tot bescherming van een echtgenoot tegen het gevaar van stoornis in diens woonomgeving (vgl. Parl. Gesch. Aanpassing BW, p. 27), waardoor de door beide bepalingen bestreken gebieden niet samenvallen. De vraag van de Commissie of onder «woning» ook een tweede woning en een vakantie- of recreatiewoning vallen, leent zich goed om zulks te illustreren.

Gelet op de strekking van artikel 2 dient ervan te worden uitgegaan dat tot de in artikel 2 bedoelde tot woning bestemde onroerende zaken tevens behoren tweede woningen en vakantie- en recreatiewoningen. Daarvan is ook uitgegaan in de memorie van toelichting, p. 7, punt 5 bij artikel 2 lid 3, alwaar wordt opgemerkt dat de omstandigheid dat het bij de daar bedoelde deelnemings- of lidmaatschapsrechten gaat om tijdelijke bewoning, geen beletsel vormt voor de toepasselijkheid van het artikel. Of de onderhavige woningen daarentegen ook als «woning» als bedoeld in artikel 88 lid 1 onder a van Boek 1 kunnen worden aangemerkt, zal afhangen van de omstandigheden van het geval.

Ook vroeg de Commissie of een woonboot en woonwagen niet onder het in artikel 2 lid 1 voorkomende begrip «woning» vallen, omdat zij niet onroerend zijn. Een woonboot en woonwagen vallen inderdaad om de door de Commissie genoemde reden niet onder het begrip «woning». Zulks is overigens reeds met zoveel woorden in de memorie van toelichting bij artikel 7.12.15, p. 39, punt 2, gezegd. Daarentegen moeten woonboten en woonwagens doorgaans wel als «woning» in de zin van artikel 88 lid 1 onder a van Boek 1 worden aangemerkt. Ook hier blijkt derhalve dat de artikelen 2 lid 1 van Boek 7 en 88 van Boek 1 niet hetzelfde gebied bestrijken. Men zie omtrent het begrip «woning» ook deze memorie bij de in het voorlopig verslag, p. 5, eerste volle alinea, gestelde vragen.

De leden van de D66-fractie vroegen de regering of zij tegen de achtergrond van in het vervolg van het voorlopig verslag opgenomen vragen over het in artikel 2 lid 2 van Boek 7 geregelde ontbindingsrecht nog eens in wilde gaan op voor- en nadelen van dit recht en van het alternatief van een «optierecht» gedurende een termijn van drie dagen vóór het definitief sluiten van een koopovereenkomst (voorlopig verslag, p. 3 ad artikel 7:2, tweede alinea). Bij de beantwoording van deze vraag ga



ik ervan uit dat het door de leden van genoemde fractie bedoelde «optierecht» neerkomt op een gedurende een bepaalde tijd onherroepelijk aanbod.

De hierboven onder Algemeen reeds genoemde overwegingen die hebben geleid tot het voorstellen van een bedenktijd met ontbindingsrecht achteraf kunnen aldus worden samengevat dat de consument-koper van een woning bij deze voor hem in de regel zeer ingrijpende, kostbare en eenmalige transactie de gelegenheid moet hebben tot het raadplegen van één of meer deskundigen en tot het herstellen van een, wellicht gedwongen, overhaaste koopbeslissing (memorie van toelichting, p. 4, punt 5, en p. 12, eerste alinea). Daarbij is met de gerechtvaardigde belangen van de verkoper rekening gehouden door de bedenktijd kort (drie dagen) te laten duren en door deze in beginsel slechts éénmaal ter beschikking te stellen.

Een bedenktijd met ontbindingsrecht achteraf is in het burgerlijk recht niet onbekend: ook de Colportagewet (artikel 25) kent deze figuur. Hier komt nog bij dat de op 26 oktober 1994 tot stand gekomen richtlijn nr. 94/47/EG van het Europees Parlement en van de Raad van de Europese Unie betreffende de bescherming van de verkrijger voor wat bepaalde aspecten betreft van overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen (PbEG L 280) ook een bedenktijd met ontbindingsrecht bevat. Het gaat hier om een richtlijn inzake het gebruik van onroerende zaken in «time-sharing», ten aanzien waarvan in de memorie van toelichting, p. 7, punt 5, reeds de toenmalige stand van zaken is aangegeven. In deze richtlijn is onder meer voorzien in een bedenktijd van 10 dagen, te rekenen vanaf het moment van ondertekening van de akte die van de overeenkomst moet worden opgemaakt. Binnen deze bedenktijd kan de overeenkomst door de verkrijger worden ontbonden. Ter uitvoering van deze richtlijn, die een deel van het terrein van het onderhavige wetsvoorstel bestrijkt (artikelen 2 lid 3 en 26 lid 4) is één dezer dagen een afzonderlijk wetsvoorstel bij de Tweede Kamer ingediend.

Een wettelijk «optierecht» als beschermingsinstrument is in ons burgerlijk recht niet bekend, een in de wet geregelde bedenktijd met ontbindingsrecht achteraf daarentegen wel.

Een bedenktijd ontleent zijn zin met name aan de mogelijkheid tot reflectie en tot het raadplegen van een of meer deskundigen. Zulks kan beter geschieden aan de hand van een schriftelijk vastgelegde overeenkomst dan aan de hand van een «optierecht», waarbij nog niet op alle onderdelen afspraken door partijen behoeven te zijn gemaakt. De koper kan bij een bedenktijd met ontbindingsmogelijkheid achteraf desgewenst de koop ontbinden en, zo de verkoper daaraan wenst mee te werken, de onderhandelingen heropenen teneinde tot een aangepaste overeenkomst te komen.

Voorts zal een «optierecht», waarbij de koper de eigenlijke afweging nog moet maken, eerder onberaden worden afgesproken dan dat een overeenkomst met de mogelijkheid tot ontbinding wordt gesloten. Een «optierecht» (dat zijn geldigheid door enkel tijdsverloop verliest) dient door de koper te worden benut om een koopovereenkomst tot stand te kunnen laten komen. Is een koop met ontbindingsmogelijkheid gesloten, dan dient de koper juist een stap te zetten om de overeenkomst weer ongedaan te maken.

Ten aanzien van de vervolgens in het voorlopig verslag opgenomen vragen omtrent de voorgestelde bedenktijd met ontbindingsmogelijkheid, waar de leden van de D66-fractie in hun eigen vragen op wezen, moge ik verwijzen naar de hierna opgenomen beantwoording van eerstbedoelde vragen. Uit die beantwoording moge blijken dat die vragen de wenselijkheid van de voorgestelde bedenktijd met ontbindingsmogelijkheid achteraf niet in een ander daglicht stellen.

Ten slotte zou ik er, wellicht ten overvloede, nog op willen wijzen dat ook indien het voorgestelde artikel 2 van Boek 7 eenmaal tot wet is verheven, uiteraard de mogelijkheid van verlening van een «optierecht» door de verkoper aan de koper onverkort blijft bestaan.

Vervolgens legde de Commissie op p. 3–5 van het voorlopig verslag een groot aantal, door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM) geformuleerde, vragen aan mij voor naar aanleiding van de in het voorgestelde artikel 2 van Boek 7 geregelde bedenktijd.

Een deel van deze vragen wordt gesteld naar aanleiding van de veronderstelde situatie dat binnen de bedenktijd van drie dagen na de koop eerst levering van de woning aan de koper plaatsvindt en vervolgens de koper gebruik maakt van zijn recht tot ontbinding van de koop uit hoofde van het voorgestelde artikel 2 lid 2 van Boek 7. Deze situatie zal in de praktijk niet vaak voorkomen. Indien zich bij uitzondering wel het geval voordoet dat de koper na het ingaan van de bedenktijd, maar voordat deze voltooid is, terstond aan de totstandkoming van de levering medewerkt, zal daarin een afstand van de bevoegdheid tot ontbinding op de voet van artikel 2 lid 2 besloten liggen, zo al niet van rechtsverwerking sprake is. Te bedenken valt dat de normale gang van zaken in de praktijk is dat tussen koop en levering, mede in verband met de financiering van de koopprijs, geruime tijd, vaak enige maanden, verstrijkt. De koper die terstond aan uitvoering van de koop door levering c.q. betaling medewerkt, geeft daarmee te kennen dat hij geen bedenktijd meer nodig heeft, omdat hij voldoende zeker van zijn zaak is. Met deze houding is niet verenigbaar dat hij prompt daarop alsnog ontbindt op de grond dat hij de bescherming van artikel 2 lid 2 behoeft, die erop neerkomt dat de koop aan zijn zijde nog niet definitief is, met als gevolg dat de koper de zaak vervolgens aan de verkoper terug zou moeten leveren. Derhalve behoeft met het bizarre geval dat iemand binnen drie dagen koopt, meewerkt aan levering, betaalt en meteen weer ontbindt, geen rekening te worden gehouden, zodat de hierop betrekking hebbende vragen geen beantwoording behoeven. Ik moge aan het voorgaande nog toevoegen dat de indruk gewettigd lijkt dat de NVM bij een normale toepassing van de regeling geen bezwaren heeft geconstateerd.

Hieraan zij voorts toegevoegd dat het tegen de achtergrond van het zojuist gezegde duidelijk moge zijn dat in de artikelen 2 lid 2 en 7.12.16 lid 2 niet met zoveel woorden behoeft te worden bepaald dat het de van de koop(-/aannemings)overeenkomst opgemaakte akte (en niet de tot levering strekkende akte) is die aan de koper(-opdrachtgever) moet worden ter hand gesteld.

Op p. 4, derde volle alinea, van het voorlopig verslag vroeg de Commissie mij, in te gaan op enkele vragen over de wijze van ontbinding, en wel in de eerste plaats of ontbinding binnen de bedenktijd vormvrij is. De ontbinding op grond van artikel 2 lid 2 van Boek 7 is inderdaad niet aan enigerlei vorm gebonden. Dit vloeit voort uit artikel 37 lid 1 van Boek 3, waarvan in genoemd artikel 2 niet is afgeweken.

In de tweede plaats werd gevraagd of partijen beperkingen van de vormvrijheid mogen overeenkomen. Als uitgangspunt geldt dat partijen zodanige beperkingen inderdaad mogen overeenkomen (artikel 37 lid 1 van Boek 3). Het dwingendrechtelijke karakter van artikel 2 (men zie lid 4) brengt echter met zich mee dat niet geoorloofd zijn bedingen waarin de ontbindingsbevoegdheid van de koper door het stellen van een vormvereiste voor de ontbindingsverklaring zodanig wordt beperkt dat deze bevoegdheid praktisch niet meer valt uit te oefenen.

Voorts werd nog gevraagd of bedoelde beperkingen acceptabel zijn, indien deze zijn vervat in algemene voorwaarden in de zin van artikel 233 van Boek 6. Is het de verkoper die de algemene voorwaarden in de

overeenkomst heeft gebruikt, dan dient het desbetreffende beding te worden getoetst aan met name de artikelen 237 onder m (het beding is geoorloofd, tenzij het een strengere vorm dan een onderhandse akte eist) en 233 onder a (open norm) van Boek 6. Zou het de koper zijn die de algemene voorwaarden in de overeenkomst heeft gebruikt, dan zouden de zoëven vermelde restricties in beginsel niet gelden.

Het voorgaande laat uiteraard onverlet dat de koper er met het oog op het bewijs van (tijdige) ontbinding verstandig aan doet om zijn ontbindingsverklaring in ieder geval schriftelijk uit te brengen.

Ten aanzien van de aanvang van de bedenktijd verzocht de Commissie (p. 4, laatste volle alinea van het voorlopig verslag) mij, te antwoorden op de vraag of koper respectievelijk verkoper nog één of meer rechtsgeldige, contractuele ontbindingsbevoegdheden kan hebben op het aanvangstijdstip van de bedenktijd van de koper. Wanneer de bedenktijd als bedoeld in het voorgestelde artikel 2 lid 2 van Boek 7 begint, kunnen zowel koper als verkoper nog één of meer rechtsgeldige, contractuele bevoegdheden hebben tot ontbinding van de door hen gesloten koopovereenkomst. Hierbij kan, wat de koper betreft, worden gedacht aan een ontbindingsbevoegdheid voor het geval hij niet binnen een bepaalde termijn een voor gebruik van de gekochte woning vereiste vergunning van overheidswege heeft verkregen. Wat de verkoper betreft kan worden gedacht aan een bevoegdheid tot ontbinding voor het geval hij niet binnen een bepaalde termijn erin is geslaagd, de beschikking te krijgen over een andere passende woning. In dergelijke gevallen wordt in de praktijk vaak de constructie van de ontbindende voorwaarde gehanteerd. Of dergelijke ontbindingsbevoegdheden of ontbindende voorwaarden al dan niet in de overeenkomst zijn opgenomen, is zonder betekenis voor de aanvang van de bedenktijd die de koper krachtens het voorgestelde artikel 2 lid 2 van Boek 7 toekomt.

De vervolgens gestelde vraag of de bedenktijd van de koper aanvangt bij terhandstelling van de getekende akte, ook al bevat de overeenkomst één of meer opschortende voorwaarden, dient bevestigend te worden beantwoord. Hierbij ga ik ervan uit dat in de onderhavige vraag is bedoeld het geval aan de orde te stellen dat de overeenkomst zelf voorwaardelijk is. Tegen toepassing van de in artikel 2 lid 2 van Boek 7 opgenomen regel omtrent de aanvang van de bedenktijd zal het voorwaardelijk karakter van de overeenkomst zich niet verzetten (men vergelijk hetgeen voor voorwaardelijke verbintenissen is bepaald in artikel 26 van Boek 6). De koper kan wegens de bijzondere aard van zodanige overeenkomst zelfs juist extra behoefte hebben aan de mogelijkheid om direct na het sluiten van de overeenkomst deskundigen te raadplegen en eventueel de koop te ontbinden.

Met betrekking tot het einde van de bedenktijd vroeg de Commissie (voorlopig verslag, alinea overlopend van p. 4 naar p. 5) mij in de eerste plaats, te antwoorden op de vraag of de bedenktijd steeds eindigt tegen 24.00 uur van de derde dag na terhandstelling of 72 uren na het tijdstip van terhandstelling. De bedenktijd uit hoofde van het voorgestelde artikel 2 lid 2 van Boek 7 begint op de dag na die van de terhandstelling aan de koper van (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte en eindigt steeds op de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt tegen 24.00 uur. Zoals ook in de memorie van toelichting (p. 6, punt 2) is aangegeven, is op de bedenktijd de Algemene termijnenwet van toepassing. Uit artikel 2 van deze wet vloeit voort dat de bedenktijd zo nodig zoveel wordt verlengd dat daarvan ten minste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. De bedenktijd eindigt derhalve, anders dan de door de Commissie gememoreerde vraag suggereert, niet steeds op de derde dag na die

waarop de terhandstelling geschiedt. Men zie het in de memorie van toelichting op de aangehaalde plaats gegeven voorbeeld.

Ook wenste de Commissie een antwoord op de vraag of partijen rechtsgeldig kunnen overeenkomen dat de bedenktijd 72 uren na terhandstelling eindigt, indien zij het precieze tijdstip van de terhandstelling schriftelijk vastleggen. Deze vraag moet ontkennend worden beantwoord. Een beding als bedoeld zou immers doorgaans een verkorting met zich brengen van de aan de koper volgens artikel 2 lid 2 van Boek 7 toekomende bedenktijd. Een dergelijke afwijking van genoemd artikel ten nadele van de koper is op grond van lid 4 van artikel 2 niet toegestaan.

Voordat ik toekom aan de behandeling van de door de Commissie op p. 5, eerste volle alinea, van het voorlopig verslag ten tonele gevoerde voorbeelden, maak ik de volgende algemene opmerkingen.

Voor de beantwoording van de vraag of de koper in bedoelde voorbeelden op grond van artikel 2 lid 2 van Boek 7 een bedenktijd heeft, dient met name te worden gezien of sprake is van een tot woning bestemde onroerende zaak en van een consument, beide als bedoeld in lid 1. Voorts dient ervan te worden uitgegaan dat niet sprake is van huurkoop dan wel van koop op een openbare veiling ten overstaan van een notaris.

Een tot woning bestemde onroerende zaak moet worden omschreven als een gebouw of gedeelte daarvan, dat woondoeleinden dient. Maatgevend is de feitelijke situatie ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst. Indien een bepaald pand gedeeltelijk is bestemd voor woondoeleinden en gedeeltelijk voor andere doeleinden, zoals het uitoefenen van een vrij beroep, moet aan de hand van de omstandigheden van het geval worden beoordeeld of zulk een pand als een tot woning bestemde onroerende zaak kan gelden. Men zie ook deze memorie bij artikel 7:2, tweede alinea.

Is het pand in kwestie aan te merken als een tot woning bestemde onroerende zaak, dan komt de koper alleen een bedenktijd als bedoeld in artikel 2 lid 2 van Boek 7 toe, indien hij een consument is, dat wil zeggen een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Dit criterium kan ook worden aangetroffen in onder meer artikel 5 lid 1 van Boek 7, dat is geformuleerd naar het voorbeeld van de aanhef van de artikelen 236 en 237 van Boek 6. De uit de parlementaire geschiedenis van beide laatstgenoemde artikelen af te leiden uitleg van genoemd criterium komt hierop neer dat een consument is een natuurlijk persoon die ofwel niet een beroep of bedrijf uitoefent ofwel de overeenkomst niet sluit in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf. Men vergelijkte, met verwijzingen naar de parlementaire geschiedenis, Asser-Hartkamp II, nr. 367.

Tegen de achtergrond van het voorafgaande kan over de in het voorlopig verslag vermelde voorbeelden het volgende worden gezegd.

1. De koop van een als «studentenhuis» in gebruik zijnd pand zal neerkomen op de koop van een onroerende zaak waarin een kamer-verhuurbedrijf wordt geëxploiteerd. Men kan daarom moeilijk spreken van een tot «woning» bestemde onroerende zaak. Wie een dergelijk pand als belegging koopt en gaat exploiteren, zal bovendien moeilijk als consument kunnen worden aangemerkt. Hij zal derhalve geen bedenktijd aan artikel 2 lid 2 kunnen ontlennen.

2. De koop van een winkel-woonhuis dat als één object wordt verhandeld, is geen koop van een tot woning bestemde onroerende zaak. De koper kan derhalve geen bedenktijd aan artikel 2 lid 2 ontlennen. Wat de koper met het woongedeelte van plan is, doet niet ter zake.

3. De koop van een pand dat voor 70% als praktijkruimte in gebruik is, is geen koop van een tot woning bestemde onroerende zaak. De koper kan derhalve geen bedenktijd aan artikel 2 lid 2 ontlennen. Niet ter zake doet of

de koper van plan is, de praktijkruimte te verkleinen, noch of de verkoper het pand zelf in gebruik had.

4. Koop van een kantoorpand kan geen koop van een tot woning bestemde onroerende zaak opleveren. De koper kan derhalve geen bedenktijd aan artikel 2 lid 2 ontlennen. De plannen van de koper om er een woning in te maken, doen niet ter zake, ongeacht of het bestemmingsplan een definitief beletsel voor een wijziging van de bestemming vormt.

De op p. 5, tweede volle alinea, van het voorlopig verslag gestelde vraag of de verkoper onderhandelingen mag afbreken na een mondeling akkoord, moet als volgt worden beantwoord. Zolang het vormvereiste van een schriftelijke koopovereenkomst nog niet is vervuld, is de overeenkomst niet rechtsgeldig tot stand gekomen. De sanctie op het niet voldoen aan dit vormvereiste, waarnaar de Commissie in haar volgende vraag informeerde, is namelijk nietigheid van de koop, overeenkomstig de hoofdregel van artikel 39 van Boek 3. Het vormvereiste wordt immers niet alleen in het belang van de koper gesteld, maar ook in dat van de verkoper en dat van eventuele andere gegadigden (men zie hierboven onder artikel 7:2, eerste alinea). Dit brengt echter niet met zich mee dat de verkoper zich na het bereiken van mondelinge overeenstemming met de koper zonder meer zou mogen terugtrekken. Denkbaar is immers dat op de verkoper een verplichting rust tot medewerking aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de daarvoor vereiste akte.

Voorts legde de Commissie mij de vraag voor of de verkoper van de koper terugzending, binnen een termijn van bij voorbeeld twee dagen, van de ondertekende concept-koopakte aan de verkoper kan verlangen, met de mededeling dat geen overeenkomst zal tot stand komen en de verkoper niet verplicht is tot verder onderhandelen, als de koper hieraan niet voldoet. Deze mededeling lijkt ten dele overbodig: zolang niet aan het vormvereiste van een schriftelijke koopovereenkomst is voldaan, is de koop niet rechtsgeldig tot stand gekomen. Voor het overige is de mededeling zonder zin, daar een verplichting tot verder onderhandelen niet aan de orde lijkt te zijn. De vraag gaat immers uit van de situatie dat een definitieve concept-koopakte is opgesteld en aan de koper is voorgelegd. Het ligt niet erg voor de hand dat zulks reeds geschiedt op een moment waarop de onderhandelingen tussen partijen nog niet zijn voltooid.

Hierna voerde de Commissie in het voorlopig verslag (p. 5, derde volle alinea) het volgende voorbeeld op. A bereikt mondeling overeenstemming over de verkoop van zijn woning, eerst met consument B en een dag later met huizenhandelaar C. Uitgaande van de – juiste – veronderstelling dat de koop A-C eerder totstandkomt dan de koop A-B, indien ten tijde van de totstandkoming van de koop A-C de koop A-B nog niet in een tussen partijen opgemaakte akte is neergelegd, werden vervolgens enkele vragen gesteld omtrent de verhouding tussen de rechten op levering van B en C. De vraag, of gelet op artikel 298 van Boek 3 C's recht op levering voorrang heeft boven dat van B, moet op grond van het slot van die bepaling ontkennend worden beantwoord, ervan uitgaande dat het nog niet is gekomen tot levering of inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers overeenkomstig artikel 3 van Boek 7 als voorgesteld in het onderhavige wetsvoorstel. De consument B heeft immers een duidelijk zwaarder wettelijk belang bij het huis zelf dan de huizenhandelaar C, wiens belang slechts financieel van aard is en die dus wel met schadevergoeding genoeg kan nemen. Men vergelijkte Parl. Gesch. Boek 3 (Inv. 3, 5 en 6), p. 1397 in verband met het opstel van W. Snijders in *Recht door zee, Liber amicorum H. Schadee*, p. 190, voorbeeld a, dat precies op het onderhavige geval ziet.

Ook ontkennend moet worden beantwoord de vervolgens gestelde vraag voor het geval het niet tot een schriftelijke vastlegging van de koop

A-B zou komen. Anders dan in de vraag wordt gesuggereerd, gaat het hier niet om de «precontractuele» redelijkheid en billijkheid. Zolang er geen schriftelijke vastlegging als bedoeld heeft plaatsgevonden, heeft B geen recht op levering, zodat artikel 298 van Boek 3 in de verhouding tussen B en C geen toepassing kan vinden.

Zoals zojuist reeds is aangestipt, bevat het wetsvoorstel een bepaling die voor de onderhavige casus van bijzondere betekenis is, namelijk artikel 3 van Boek 7. Deze bepaling betreft de mogelijkheid van inschrijving van de koop van een registergoed in de openbare registers voor registergoederen. Korthedshalve wordt hier volstaan met een verwijzing naar hetgeen in de memorie van toelichting over deze bepaling is gezegd (p. 5-6, punt 8, en p. 7-11).

Naar aanleiding van lid 5 van het voorgestelde artikel 2 van Boek 7 legde de Commissie mij de vraag voor of een consument die op grond van artikel 268 lid 2 van Boek 3 onderhands een woning koopt «van» een hypotheekhouder, bedenktijd heeft (voorlopig verslag, alinea overlopend van p. 5 naar p. 6). Een koop als in de vraag bedoeld kan niet worden gelijkgesteld met de koop op een openbare veiling ten overstaan van een notaris. In geval van koop van een hypotheekhouder zal de koper derhalve een bedenktijd hebben, indien aan de daarvoor in artikel 2 van Boek 7 gestelde vereisten is voldaan. Gelet op de bevestigende beantwoording van de onderhavige vraag behoeft op de overige naar aanleiding van artikel 2 lid 5 van Boek 7 gestelde vragen niet te worden ingegaan.

#### *Artikel 7:8*

De opmerking dat de in de voorgestelde artikelen 2 en 8 van Boek 7 gehanteerde terminologie niet consequent is, onderschrijf ik niet. De term «woning» in artikel 2 lid 2 verwijst in verkorte vorm naar de omschrijving van artikel 2 lid 1: «een tot woning bestemde onroerende zaak». De omschrijving van artikel 8 doet hetzelfde, doch moest iets anders worden ingekleed om het hier noodzakelijke verband met titel 7.12 tot stand te brengen. In al deze gevallen is derhalve de bestemming van de onroerende zaak tot woning beslissend.

Tegen de achtergrond hiervan kunnen de in het voorlopig verslag opgenomen vragen als volgt worden beantwoord.

Of een woning nieuw gebouwd is, zal van geval tot geval moeten worden beoordeeld. Zo zal het bij de verbouw van een (bedrijfs)pand tot een woning afhangen van de omstandigheden (bij voorbeeld: wordt achter een gehandhaafde façade een geheel nieuw gebouw opgetrokken, of worden alleen minder ingrijpende werkzaamheden verricht als het vervangen van sanitair en het schilderen van het pand) of kan worden gesproken van een «nieuw gebouwde woning» als bedoeld in artikel 8 van Boek 7.

Het feit dat een woning tijdens en na de bouw onverkoopbaar was en pas na circa een jaar leegstand wordt betrokken, doet niet af aan het nieuw gebouwde karakter van die woning. Uiteraard is dit alleen relevant, indien de woning wordt betrokken door een koper zoals omschreven in het hier aan de orde zijnde artikel. Overigens is het in artikel 8 van Boek 7 van overeenkomstige toepassing verklaarde artikel 7.12.17, dat de vooruitbetaling betreft, voor deze situatie zonder belang. Of in de hier bedoelde situatie bij «een andere periode van leegstand» ook van een nieuw gebouwde woning sprake is, hangt ervan af wat in het voorlopig verslag met de tussen aanhalingstekens geplaatste woorden is bedoeld. Indien daarmee is bedoeld dat met uitzondering van de duur van de periode van leegstand de omstandigheden van het geval dezelfde zijn als in de voorgaande vraag is aangegeven, zal in beginsel wel van een nieuw gebouwde woning als bedoeld in artikel 8 van Boek 7 kunnen worden gesproken. Ook een tijdelijke bewoning door personeel van de aannemer/

verkoper direct na de voltooiing van de bouw, maar vóór de verkoop (bij voorbeeld om te voorkomen dat de woning door derden wordt beschadigd) zal doorgaans niet betekenen dat niet meer van een nieuw gebouwde woning kan worden gesproken.

#### *Artikel 7:26*

De Commissie vroeg bij dit artikel mijn mening omtrent de stelling dat bij de «economische eigendomsoverdracht» van onroerende zaken aan consumenten vooruitbetaling van meer dan 10% van de koopprijs vóór de aflevering (ver)nietig(baar) is, maar het bedingen van betaling op het tijdstip van aflevering niet, ook al vindt de juridische levering later plaats. Bij de beantwoording van deze vraag ga ik ervan uit dat hier met het begrip «economische eigendomsoverdracht» wordt bedoeld op de categorie gevallen waarin bij de koop van een onroerende zaak de koper uitstel van de juridische levering wenst, maar wel al het genot wil verwerven en daarom na de verschaffing daarvan betaalt. Alsdan zal de koper geen beroep kunnen doen op het nieuwe lid 3 van artikel 26 van Boek 7. Aangenomen moet namelijk worden dat hij de koop c.q. het vernietigbare beding heeft bevestigd (artikel 55 van Boek 3), c.q. afstand van zijn recht op terugvordering heeft gedaan, hetgeen achteraf mogelijk is. Overigens zal de verkoper er wel verstandig aan doen een en ander goed te doen vastleggen, zodat de koper niet achteraf kan betogen dat het uitstel van levering hem is opgedrongen.

Bij het voorgaande moet nog worden bedacht dat de koper in de regel een hypotheek op de nog te leveren zaak bedingt voor wat hij als schadevergoeding kan vorderen als de levering uiteindelijk niet doorgaat. Zodanige zekerheid is noodzakelijk voor de koper om zich te wapenen tegen het risico dat de verkoper dan insolvent blijkt.

Het nieuwe artikel 26 lid 3 van Boek 7, zoals dit thans is voorgesteld, geldt zoals verondersteld in de door de Commissie weergegeven vraag inderdaad bij elke koop van een onroerende zaak (of een recht waaraan deze is onderworpen) door een consument, dus niet alleen bij woningen. Gelet op de soortgelijke ratio van de voorgestelde artikelen 2 en 26 lid 3 van Boek 7 (men zie de memorie van toelichting, p. 12, eerste alinea) komt het mij wenselijk voor om alsnog het toepassingsgebied van beide bepalingen gelijk te trekken in die zin dat zij slechts betrekking hebben op tot woning bestemde onroerende zaken. Aldus wordt voorgesteld in bijgaande nota van wijziging.

### **Artikel II (Aanneming van werk, titel 7.12)**

#### **Algemeen**

Nu de zesde afdeling van de zevende titel A van Boek 7A zal vervallen (artikel II aanhef), was de Commissie van oordeel dat de eerste verwijzing naar die afdeling in artikel 1637c lid 2 dient te vervallen en dat de tweede verwijzing dient te worden vervangen door een verwijzing naar titel 7.12. Inderdaad kunnen de onderhavige verwijzingen bij de invoering van titel 7.12 niet ongewijzigd gehandhaafd blijven. Het verdient de voorkeur om niet alleen de tweede maar ook de eerste verwijzing te vervangen door één naar titel 7.12. Een andere oplossing zou een wijziging van meer inhoudelijke aard met zich brengen, waarvoor dit wetsvoorstel niet de juiste plaats is. Hier komt nog bij dat in het wetsvoorstel houdende de Vaststellingswet titel 7.10 (Arbeidsovereenkomst) (Kamerstukken II 1993/94, 23 438) een bepaling als artikel 1637c lid 2 niet meer terugkeert. Het bovenstaande heeft aanleiding gegeven tot het in bijgaande nota van wijziging opgenomen artikel VIA.

Vervolgens verzocht de Commissie mij, in aanvulling op de memorie van toelichting, p. 14, punt 2, aan te geven in hoeverre in de thans

voorgestelde titel 7.12 is tegemoetgekomen aan de in de literatuur op voorontwerpen van titel 7.12 geuite kritiek. Evenals bij eerder totstandgekomen gedeelten van het nieuwe Burgerlijk Wetboek is bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel bedoelde kritiek zorgvuldig overwogen. Op diverse punten is gevolg gegeven aan in de literatuur gemaakte opmerkingen. Zulks blijkt op verschillende plaatsen uit tekst van en/of memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel. Gewezen kan hier bij voorbeeld worden op het gebruik van de term «opdrachtgever» in artikel 7.12.1 (memorie van toelichting, p. 14, punt 3), op het gebruik van uitsluitend de term «richtprijs» in artikel 7.12.3 (memorie van toelichting, p. 20, punt 4), op artikel 7.12.4 lid 1 (schrappen tweede zin, memorie van toelichting, p. 22, punt 3), op de opname van artikel 7.12.4a inzake de waarschuwingsplicht van de aannemer (memorie van toelichting, p. 23), en op de opname van artikel 7.12.7a inzake oplevering en opnemings (memorie van toelichting, p. 15, punt 5 en p. 27–28, punt 1).

Voor gevallen waarin geen gevolg is gegeven aan opmerkingen in de literatuur zie men de memorie van toelichting, p. 20, punt 4 (limiet van 10% voor overschrijding richtprijs) en p. 24, punt 4 (minder werk).

De Commissie vroeg tevens welke maatschappelijke organisatie(s) is dan wel zijn betrokken bij de totstandkoming van titel 7.12. Zoals in de memorie van toelichting, p. 2–3, punt 1, reeds is aangegeven, zijn over de regeling van de koop van onroerende zaken in samenhang met die van de aanneming van werk geraadpleegd de Consumentenbond, het Konsumenten Kontakt, de Vereniging Eigen Huis, de Raad voor Onroerende Zaken, de Koninklijke Notariële Broederschap en het Instituut voor Bouwrecht. Hieraan kan nog worden toegevoegd dat ook zijn geraadpleegd het Algemeen Verbond Bouwbedrijf, het Nederlands Verbond van Ondernemers in de Bouwnijverheid, het Garantie Instituut Woningbouw, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed en de Nederlandse Orde van Advocaten.

## **Artikelsgewijs**

### *Artikel 7.12.1*

De Commissie vroeg hoe de uiteenzetting op p. 1–3 van de memorie van antwoord aan de Tweede Kamer behorend bij het toenmalige wetsvoorstel 17 779 (Opdracht en vaststellingsovereenkomst) zich verhoudt tot de in artikel 7.12.1 opgenomen term «opdrachtgever». Zoals de Commissie zelf al aangaf, betrof bedoelde uiteenzetting de door Kortmann in WPNR 5982 (1990), p. 742–743, punt 3, verwoorde opvatting dat aan een regeling van de aanneming van werk binnen het kader van de opdracht onmiskenbaar voordelen zijn verbonden. De daarmee opgeworpen en in bedoelde uiteenzetting besproken kwestie van de indeling van Boek 7 is een andere dan de hier aan de orde zijnde kwestie of in de regeling van de aannemingsovereenkomst in titel 7.12 de term «opdrachtgever» als benaming van één der partijen bij de overeenkomst al dan niet de voorkeur verdient boven de term «aanbesteder». Ten aanzien van laatstbedoelde kwestie is in de memorie van toelichting, p. 14, punt 3, reeds aangegeven dat het daartegen aan te voeren bezwaar dat de term «opdrachtgever» ook in titel 7.7 wordt gebruikt, niet opweegt tegen de omstandigheden dat het in de praktijk de term «opdrachtgever» is die gebruikelijk is als benaming van de partij jegens wie de aannemer zich verbindt om een werk tot stand te brengen en op te leveren, alsmede dat de term «aanbesteder» in de praktijk slechts pleegt te worden gebruikt voor degene die voornemens is een werk op te dragen.



### *Artikel 7.12.2*

Het belang van artikel 7.12.2 naast artikel 76 van Boek 6, waarnaar de Commissie informeerde, kan als volgt worden geschetst. Artikel 76 van Boek 6 geeft voor de situatie dat de schuldenaar een verbintenis uitvoert met gebruikmaking van de hulp van andere personen de regel dat de schuldenaar voor hun gedragingen op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk is en levert aldus een voorbeeld op van de in artikel 75 van Boek 6 bedoelde toerekening van een tekortkoming aan de schuldenaar krachtens de wet. Artikel 7.12.2 daarentegen beantwoordt de vraag in hoeverre het de aannemer vrijstaat het werk en de leiding daarover aan anderen over te laten, voor het geval dat uit de overeenkomst geen antwoord op die vraag voortvloeit. Zoals reeds in de toelichting op artikel 7.12.2 van het voorontwerp (opgenomen in de memorie van toelichting, p. 18, punt 2) tot uitdrukking is gebracht, is het antwoord dat artikel 7.12.2 op genoemde vraag geeft tweeledig: de aannemer is bevoegd om het werk door anderen te doen uitvoeren, op voorwaarde dat het de aannemer is bij wie de leiding over het gehele werk berust; voorts is de aannemer bevoegd om ook de leiding aan anderen over te laten voor zover die leiding de uitvoering van onderdelen van het werk betreft. In de slotzinsnede van artikel 7.12.2 wordt aan de regel van artikel 76 van Boek 6 herinnerd.

Indien derhalve de aannemer behalve de uitvoering van het gehele werk onbevoegdlijk ook de leiding over die uitvoering aan anderen overlaat, hetgeen op zichzelf reeds wanprestatie oplevert, kan hij tevens aansprakelijk worden gesteld voor die gedragingen die hem niet zouden kunnen worden toegerekend ingeval hij deze zelf zou hebben verricht. Alsdan rust op de aannemer een verdergaande aansprakelijkheid dan uit artikel 76 van Boek 6 zou voortvloeien; men zie Parl. Gesch. Boek 6, p. 266, laatste alinea.

### *Artikel 7.12.7a*

De Commissie vroeg welk belang aan artikel 7.12.7a toekomt naast artikel 89 van Boek 6 en voegde daaraan toe dat de motivering voor opname van artikel 7.12.7a haar te mager voorkwam. Naar aanleiding hiervan merk ik het volgende op. In artikel 89 van Boek 6 is een regel neergelegd, die erop neerkomt dat niet tijdig protesteren tegen een gebrekkige prestatie verlies van rechten van de schuldeiser terzake bewerkstelligt. Artikel 7.12.7a leden 1 en 3 geeft voor de overeenkomst tot aanneming van werk een nadere concretisering van bedoelde regel. In artikel 7.12.7a lid 2 is analoog aan artikel 10 lid 1 van Boek 7 bepaald dat de oplevering behalve «décharge» van de aannemer tevens overgang van het risico voor het werk op de opdrachtgever ten gevolge heeft.

Een bepaling omtrent opneming en oplevering was niet opgenomen in het voorontwerp van titel 7.12 uit 1972. In de literatuur werd er algemeen voor gepleit om opneming en oplevering wel in de wet te regelen (men zie de in de memorie van toelichting, p. 27–28, punt 1, genoemde publicaties). Het argument hiervoor was dat de op de aannemer rustende verplichting tot oplevering van het werk tot diens hoofdverplichtingen behoort. Met het opnemen van artikel 7.12.7a is aan de pleidooien in de literatuur gehoor gegeven. Daarbij heeft het zojuist aangegeven argument de doorslag gegeven.

In antwoord op de vraag van de Commissie betreffende de verhouding van artikel 7.12.7a tot de algemene regeling van het crediteursverzuim merk ik het volgende op. Crediteursverzuim kan onder meer ontstaan doordat de crediteur aan de debiteur niet de voor de voldoening aan diens verbintenis noodzakelijke medewerking verleent, terwijl dit aan de crediteur valt toe te rekenen (artikel 58 van Boek 6). Dit kan zich voordoen in het geval dat de nakoming van de op de aannemer rustende verbintenis

tot oplevering (zie artikel 7.12.1 lid 1) wordt verhinderd doordat de opdrachtgever de daartoe krachtens de overeenkomst van partijen noodzakelijke medewerking (keuring van het werk) niet verleent. Is echter artikel 7.12.7a van toepassing, dan kan aan toepassing van de regels inzake schuldeisersverzuim niet worden toegekomen, nu artikel 7.12.7a voor het geval dat de opdrachtgever niet het werk binnen een redelijke termijn na gereedmelding door de aannemer keurt en aanvaardt dan wel weigert, voorziet in stilzwijgende aanvaarding en daarmee oplevering van het werk.

#### *Artikel 7.12.10*

De vraag van de Commissie naar het belang van artikel 7.12.10 naast artikel 77 van Boek 6 beantwoord ik als volgt. Op grond van artikel 77 van Boek 6 wordt een tekortkoming die is veroorzaakt doordat bij de uitvoering van een verbintenis is gebruik gemaakt van een daartoe niet geschikte zaak, toegerekend aan de debiteur, tenzij dit op grond van enkele in het artikel genoemde maatstaven onredelijk zou zijn. Het artikel levert een voorbeeld op van toerekening van een tekortkoming aan de debiteur krachtens de wet als bedoeld in artikel 75 van Boek 6.

Artikel 7.12.10 lid 1, dat regelend recht bevat, betreft alleen die tekortkomingen die bestaan uit een ondeugdelijke uitvoering van het werk, veroorzaakt door gebreken of ongeschiktheid van materialen of hulpmiddelen die de aannemer bij die uitvoering heeft gebruikt. Het bevat daarvoor een regel die iets verder gaat dan artikel 77 van Boek 6, nu het niet de mogelijkheid biedt om op grond van de in het verkeer geldende opvattingen of de overige omstandigheden van het geval de tekortkoming niet aan de aannemer toe te rekenen. De regel van artikel 7.12.10 lid 1 moet in verband worden gezien met lid 2 van hetzelfde artikel, uit welk lid volgt dat de regel van lid 1 in beginsel niet geldt indien de ondeugdelijke uitvoering is toe te schrijven aan gebreken of ongeschiktheid van zaken die van de opdrachtgever afkomstig zijn; de gevolgen daarvan komen voor rekening van de opdrachtgever. Lid 3 van artikel 7.12.10 breidt het toepassingsgebied van lid 2 uit tot plannen, tekeningen en dergelijke die van de opdrachtgever afkomstig zijn. Het in artikel 7.12.10 neergelegde genuanceerde stelsel wijkt aldus voor verbintenissen uit aanneming van werk ten dele af van hetgeen in artikel 77 van Boek 6 voor het veel bredere gebied van de verbintenissen in het algemeen is bepaald.

#### *Artikel 7.12.11*

De redactionele opmerkingen van de Commissie zijn verwerkt in bijgaande nota van wijziging.

#### *Artikel 7.12.12*

De Commissie vroeg naar de betekenis van het in artikel 7.12.12 gebruikte begrip «verborgen gebreken». Bij de beantwoording van de vraag of een gebrek in het werk als (aanvankelijk) verborgen moet worden beschouwd, is maatgevend of de opdrachtgever dit gebrek redelijkerwijs had moeten ontdekken. Bij de beoordeling of zulks het geval is, dient acht te worden geslagen op omstandigheden als de aard en de ernst van de tekortkoming waaraan het gebrek is toe te schrijven, de deskundigheid van de opdrachtgever zelf en het al dan niet aanwezig zijn van deskundige bijstand aan de zijde van de opdrachtgever tijdens de uitvoering en/of de opnemings van het werk. Men zie nader, in het bijzonder ten aanzien van bouwwerken, Asser-Thunnissen, nrs. 566 e.v., en Van Wijngaarden, Hoofdstukken Bouwrecht, deel 2, nrs. 104 e.v..

De Commissie vroeg voorts naar de sanctie voor het geval een beding in strijd met artikel 7.12.12 is overeengekomen. Het zal daarbij in de regel

gaan om een beding waarin zonder nadere aanduiding iedere aansprakelijkheid van de aannemer wordt beperkt of uitgesloten. Nu artikel 7.12.12 dwingend recht bevat en de sanctie op het aangaan van een beding in strijd met dat dwingend recht niet in het artikel zelf is vervat, dient de gestelde vraag te worden beantwoord aan de hand van artikel 40 van Boek 3, en wel het tweede lid daarvan. Daar artikel 7.12.12 uitsluitend strekt tot bescherming van de opdrachtgever, zal een beding als bedoeld in beginsel vernietigbaar zijn.

#### *Artikel 7.12.13*

De Commissie stelde enkele vragen naar aanleiding van de in artikel 7.12.13 gebezigde term «invaliditeit», namelijk of deze bewust gekozen is en of «arbeidsongeschiktheid» niet de voorkeur verdient. Hierop moet worden geantwoord dat de term «arbeidsongeschiktheid» weliswaar beter bij het huidige juridische spraakgebruik lijkt aan te sluiten dan de term «invaliditeit», maar een ruimer gebied bestrijkt: ook een korte ziekte kan arbeidsongeschiktheid opleveren. Daarom geef ik bij nader inzien de voorkeur aan het bezigen van de woorden «duurzaam arbeidsongeschikt». Aldus wordt voorgesteld in bijgaande nota van wijziging.

De Commissie vroeg voorts of een bepaalde mate dan wel een bepaalde vorm van invaliditeit vereist is voor de toepassing van artikel 7.12.13. De bevoegdheid om de overeenkomst te beëindigen bestaat volgens genoemd artikel slechts voor zover, gezien de aard van de overeenkomst, aan de invaliditeit een redelijk belang bij beëindiging kan worden ontleend. Zoals in de toelichting op het voorontwerp, overgenomen in de memorie van toelichting, p. 37, reeds is aangegeven, kan in verband met de zojuist genoemde eis van een redelijk belang bij beëindiging een nadere kwalificatie van de vereiste invaliditeit wel achterwege blijven. Van geval tot geval zal derhalve moeten worden bezien of aan een partij een beëindigingsbevoegdheid wegens invaliditeit van de aannemer toekomt.

#### *Artikel 7.12.18*

In plaats van de door de Commissie gedane suggestie geef ik er de voorkeur aan, de wellicht wat minder fraaie zinsnede «tot hoogte van welk bedrag» te vervangen door: tot welk bedrag. Aldus is geschied in bijgaande nota van wijziging, waarin tevens aan de opmerking van de Commissie omtrent de interpunctie gevolg is gegeven.

De Commissie vroeg mij voorts, te reageren op de uitlating van Thunnissen, preadvies Vereniging voor Bouwrecht 1990, p. 76, dat de «5%-regeling» in artikel 7.12.18 «onnodig provocatief» zou zijn. Ik merk hieromtrent het volgende op.

In de eerste plaats kwam de versie van artikel 7.12.18 waarover Thunnissen beschikte (die van het voorontwerp van het Ministerie van Justitie d.d. 3 april 1989) reeds op essentiële punten overeen met de door Thunnissen op p. 76–77 van zijn preadvies voorgestelde regeling (een «onderhoudstermijn» met een lengte van drie maanden, gekoppeld aan een bevoegdheid van de opdrachtgever om 5% van de aanneemsom in te houden).

Voorts komt het thans voorliggende artikel 7.12.18 tot op zekere hoogte tegemoet aan de door Thunnissen t.a.p. geuite wensen. Met name is nu bepaald dat de inhouding op de laatste termijn(en) van de aanneemsom dient plaats te vinden (lid 1).

Hier komt nog bij dat, zoals reeds aangegeven in de memorie van toelichting (p. 40), opname in de wet van een bepaling als artikel 7.12.18 van verschillende zijden is bepleit en dat de belangrijkste in aannemingsovereenkomsten met anderen dan consument-opdrachtgevers toepasselijk verklaarde algemene voorwaarden, de Uniforme Administratieve

Voorwaarden voor de uitvoering van werken (UAV) 1989, in par. 43a een regeling bevatten, die tot op zekere hoogte overeenstemt met die van artikel 7.12.18. Bij deze stand van zaken kan, ook afgezien van het in de vorige twee alinea's opgemerkte, de regeling van artikel 7.12.18 mijns inziens niet met recht als (onnodig) provocatief worden bestempeld.

*Artikel VII, artikel 217*

Aan de redactionele opmerking van de Commissie is gevolg gegeven.

*Artikel IX en slotformulier*

Aan de redactionele opmerking van de Commissie is gevolg gegeven.

De Minister van Justitie,  
W. Sorgdrager