

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. 6**

### **NOTA VAN WIJZIGING**

Ontvangen 19 oktober 1995

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A. In artikel I worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Artikel 2 lid 1 wordt vervangen door:

1. De koop van een tot woning bestemde onroerende zaak wordt, indien de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk aangegaan.

2. Artikel 3 lid 1 wordt als volgt gewijzigd:

a. Na «openbare registers» wordt een komma geplaatst.  
b. De woorden «of een recht waaraan deze is onderworpen» worden geschrapt.

3. Artikel 3 lid 2 wordt als volgt gewijzigd:

a. Na «de bedenktijd» wordt een komma geplaatst.  
b. Na «artikel 2 lid 2» wordt een komma geplaatst.

4. Artikel 3 lid 3 wordt als volgt gewijzigd:

In onderdeel g wordt na «een faillissement» ingevoegd: of surséance van betaling.

5. Artikel 26 lid 3 wordt als volgt gewijzigd:

De woorden «Bij de koop van een onroerende zaak of een recht waaraan deze is onderworpen,» worden vervangen door: Bij de koop van een tot woning bestemde onroerende zaak,.

B. In artikel II worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Artikel 7.12.7 lid 2 wordt als volgt gewijzigd:

a. De komma na «zich echter» wordt geschrapt.  
b. Na «in het geval» wordt een komma geplaatst.

2. Artikel 7.12.11 wordt als volgt gewijzigd:

a. In de leden 1–3 wordt het woord «vordering» telkens vervangen door: rechtsovordering.

b. In lid 1 wordt de komma na «een termijn heeft gesteld» geschrapt, en wordt de punt na «zal kunnen wegnemen» vervangen door een komma.

3. Artikel 7.12.13 wordt als volgt gewijzigd:

a. De woorden «of invalide wordt» worden vervangen door: of duurzaam arbeidsongeschikt wordt.

b. De woorden «of de invaliditeit» worden vervangen door: of de duurzame arbeidsongeschiktheid.

4. Artikel 7.12.16 wordt als volgt gewijzigd:

a. In lid 1 worden de woorden «moet schriftelijk worden aangegaan» vervangen door: wordt schriftelijk aangegaan.

b. Na lid 2 wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. De leden 1–2 zijn niet van toepassing indien de overeenkomst strekt tot de bouw van een woning op grond die de opdrachtgever reeds toebehoort, en de overeenkomst niet met de koop van deze grond in verband staat.

5. Artikel 7.12.18 wordt als volgt gewijzigd:

a. In lid 2 worden de woorden «tot hoogte van welk bedrag» vervangen door: tot welk bedrag.

b. In lid 3 wordt na «een uitspraak die partijen bindt» een komma geplaatst.

C. Na artikel VI wordt een nieuw artikel VIA ingevoegd, luidende:

#### **ARTIKEL VIA**

Indien het bij koninklijke boodschap van 7 oktober 1993 ingediende voorstel van wet, houdende Vaststelling van titel 7.10 (arbeidsovereenkomst) van het nieuw Burgerlijk Wetboek (Kamerstukken II 1993/94, 23 438) nog niet tot wet is verheven en die wet nog niet in werking is getreden op het tijdstip waarop deze wet in werking treedt, wordt artikel 1637c lid 2 van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek als volgt gewijzigd:

1. De woorden «der zesde afdeling van deze titel,» worden vervangen door: van titel 12 van Boek 7,.

2. De woorden «der zesde afdeling» worden vervangen door: van titel 12 van Boek 7.

D. In artikel VII wordt de volgende wijziging aangebracht:

Artikel 217 lid 1 wordt als volgt gewijzigd:

De woorden «drie jaar na dat tijdstip» worden vervangen door: drie jaren na dat tijdstip.

E. Tussen Artikel IX en het slotformulier wordt een regel wit ingevoegd.

#### **Toelichting**

Onder A wordt een aantal wijzigingen voorgesteld van de bepalingen betreffende de koop van onroerende zaken. In artikel 2 lid 1 zijn, evenals in de artikelen 3 lid 1 en 26 lid 3, de woorden «of een recht waaraan deze is onderworpen» geschrapt. Bij nader inzien lijkt het beter te passen in het stelsel van titel 1 van Boek 7 om niet naast het thans reeds bestaande artikel 47 van Boek 7 nog eens te bepalen dat de regels die de koop van onroerende zaken beheersen ook gelden voor de koop van rechten waaraan zodanige zaken zijn onderworpen. Ook in een bepaling als artikel 17 lid 5 van Boek 7 is zulks immers niet geschied.

Het vervallen van het woord «moet» in artikel 2 lid 1 is reeds toegelicht in de memorie van antwoord bij artikel 7:2, eerste alinea.

In artikel 3 leden 1 en 2 zijn enkele komma's geplaatst.

In artikel 3 lid 3 onder g is de surséance van betaling toegevoegd. Ook een verkoper aan wie surséance van betaling is verleend, heeft niet de vrije hand om tot levering van voordien verkochte goederen over te gaan. Hij behoeft daarvoor immers medewerking van de bewindvoerder (artikel 228 Fw). Daarom is er goede grond om te bepalen dat ook een surséance van betaling die is uitgesproken na de dag waarop de koop is ingeschreven niet aan de koper kan worden tegengeworpen. Hieruit vloeit voort dat de bewindvoerder zijn op grond van artikel 228 Fw vereiste medewerking niet zal mogen weigeren, indien de surséance is uitgesproken na de dag waarop de koop is ingeschreven.

In artikel 26 lid 3 is behalve de hierboven genoemde wijziging ook een beperking aangebracht tot onroerende zaken die tot woning bestemd zijn. Deze wijziging is toegelicht in de memorie van antwoord bij de onderhavige bepaling, laatste alinea.

Onderdeel B van deze nota van wijziging betreft de bepalingen inzake aanneming van werk. Subonderdeel 1 bevat enkele redactionele wijzigingen. Met de vervanging in de leden 1-3 van artikel 7.12.11 van het woord «vordering» door het woord «rechtsvordering» (subonderdeel 2 onder a) wordt beoogd, aan te sluiten bij de in de Boeken 3 e.v. van het BW gebruikelijke terminologie, namelijk verjaring van een rechtsvordering. Men zie bij voorbeeld artikel 23 van Boek 7.

Met subonderdeel 2 onder b wordt gehoor gegeven aan opmerkingen van de Commissie. Hetzelfde geldt voor subonderdeel 3; men zie daarover de memorie van antwoord bij artikel 7.12.13. Voor het vervallen van het woord «moet» (subonderdeel 4 onder a) zie men de memorie van antwoord bij artikel 7:2, eerste alinea. Voorts is in subonderdeel 4 onder b voorzien in de toevoeging van een nieuw lid 3, waaruit voortvloeit dat de leden 1-3 alleen gelden voor zogeheten koop-/aannemingsovereenkomsten. De overwegingen die ten grondslag liggen aan de voor de koop van een woning voorgestelde schriftelijke vorm en bedenktijd gelden niet tevens voor die gevallen waarin de grond waarop de woning dient te worden gebouwd reeds aan de opdrachtgever toebehoort, en de overeenkomst derhalve alleen strekt tot de bouw van een woning. Teneinde ontduiking door splitsing van de koop-/aannemingsovereenkomst in een aparte koop van de grond en aanneming van de bouw van de woning te voorkomen, is tevens bepaald dat de uitsluiting van de toepasselijkheid van de leden 1-3 slechts geldt, indien de aannemingsovereenkomst niet met de koop van de grond in verband staat.

Men zie ten aanzien van de voor artikel 7.12.18 voorgestelde wijzigingen de eerste alinea van de memorie van antwoord bij dit artikel.

In onderdeel C is een samenloopbepaling vervat. Men zie omtrent deze bepaling de memorie van antwoord bij artikel II onder Algemeen, eerste alinea. De wijzigingen in de onderdelen D en E vloeien voort uit opmerkingen van de Commissie.

De Minister van Justitie,  
W. Sorgdrager