

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. 7

EINDVERSLAG

Vastgesteld 22 februari 1996

Na kennisneming van de memorie van antwoord en de nota van wijziging zijn in de vaste Commissie voor Justitie¹ nog verschillende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Onder het voorbehoud dat de regering deze tijdig zal hebben beantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel genoegzaam voorbereid.

Algemeen

De commissie heeft met belangstelling kennisgenomen van de memorie van antwoord en de nota van wijziging.

De minister merkt in de memorie van antwoord (kamerstukken II 1995/96, 23 095, nr. 5, blz. 7) op dat naar aanleiding van de in het voorlopig verslag gestelde vragen over de bedenktijd is onderzocht of inschakeling van de notaris als exclusieve deskundige nog steeds onvoldoende steun geniet. Zulks blijkt inderdaad het geval te zijn, aldus de minister, waaraan zij toevoegt dat voor de bedenktijd daarentegen wel voldoende draagvlak is gebleken. De commissie trekt evenwel uit de in het voorlopig verslag genoemde literatuur een geheel andere conclusie: bijna iedereen is tegen de bedenktijd en vóór de notariële akte in de obligatoire fase. Kan de minister aangeven hoe en bij wie zij een en ander heeft onderzocht en waarop zij haar opvatting baseert dat voor de bedenktijd voldoende draagvlak is gebleken? Welke rol heeft het Ministerie van Economische Zaken hierbij gespeeld? Wat is in dit verband de betekenis van de discussie omtrent de nieuwe Wet op het notarisambt en de notariële tarieven (kamerstukken II 1993/94, 23 706, A-C en nrs. 1–4, alsmede kamerstukken II 1994/95, 23 706, nr. 5)?

De leden van de fractie van D66 ondersteunen echter uitdrukkelijk de zienswijze van de regering, dat koop van onroerend goed dient te geschieden onder het vormvereiste van een schriftelijke koopovereenkomst, gecombineerd met een driedaagse bedenktijd en ontbindingsmogelijkheid achteraf. Inschakeling van een notaris in de obligatoire fase is uiteraard altijd mogelijk, maar de tijd dat de burgers per definitie bij een transactie de bijstand van een geletterde notaris nodig hadden lijkt nu wel voorbij. Weliswaar zijn deze leden van mening dat niet

¹ Samenstelling:

Leden: V. A. M. van der Burg (CDA), voorzitter, Schutte (GPV), Korthals (VVD), Janmaat (CD), De Hoop Scheffer (CDA), Soutendijk-van Appeldoorn (CDA), Van de Camp (CDA), Swildens-Rozendaal (PvdA), ondervoorzitter, M. M. van der Burg (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Kalsbeek-Jasperse (PvdA), Zijlstra (PvdA), Aiking-van Wageningen (Groep Nijpels), Rabbae (GroenLinks), J. M. de Vries (VVD), Van Oven (PvdA), Van der Stoel (VVD), Dittrich (D66), Verhagen (CDA), Dijkman (PvdA), De Graaf (D66), Rouvoet (RPF), B. M. de Vries (VVD), O. P. G. Vos (VVD), Van Vliet (D66).

Plv. leden: Koekkoek (CDA), Van den Berg (SGP), Van Blerck-Woerdman (VVD), Marijnissen (SP), Biesheuvel (CDA), Bremmer (CDA), Doelman-Pel (CDA), Van Traa (PvdA), Van Heemst (PvdA), Bijleveld-Schouten (CDA), Rehwinkel (PvdA), Vliegthart (PvdA), Boogaard (Groep Nijpels), Sipkes (GroenLinks), Rijpstra (VVD), Middel (PvdA), Passtoors (VVD), Van Boxtel (D66), Van der Heijden (CDA), Apostolou (PvdA), Versnel-Schmitz (D66), Leerkes (U55+), Van den Doel (VVD), Weisglas (VVD), De Koning (D66).

altijd en overal terughoudendheid ter zake van inmenging in het marktproces op haar plaats is, doch in de onderhavige materie lijkt het wettelijk monopolie van het notariaat al voldoende inhoud gegeven. Immers de deskundigheid van de notaris blijft van belang bij de overdracht van onroerend goed.

Niettegenstaande het voorgaande zien de leden van de fractie van D66 met belangstelling een uiteenzetting tegemoet naar aanleiding van de hierboven onder «Algemeen» in de tweede alinea gestelde vragen en gemaakte opmerkingen.

De leden van de fractie van D66 delen volledig de mening van de regering dat de consument-koper bescherming verdient bij aankoop van een woning. Het spreekt dan ook vanzelf dat de bijzondere waarborgen alleen gelden, wanneer een koper als particulier c.q. consument kan worden aangemerkt. In de memorie van antwoord geeft de regering de feitelijke situatie ten tijde van de totstandkoming van de koop als maatgevend voor de vraag wanneer van een consument-koper sprake zal zijn. Verhelderend zijn de praktijkvoorbeelden die de regering noemt bij het hanteren van dit criterium. Acht de regering het desondanks mogelijk dat de toepassing van het criterium «consument» in sommige gevallen tot onduidelijkheid aanleiding zal geven in het spanningsveld op dit punt tussen verkoper en koper? Hoe beoordelen consumentenorganisaties verschillende modaliteiten van de consument-koper?

Artikelsgewijs

Artikel 7:2

Waarom wordt in het eerste lid van het onderhavige artikel gesproken over een tot «woning» bestemde onroerende zaak en in wetsvoorstel 24 449 over een tot «bewoning» bestemde onroerende zaak? Heeft dit verschil betekenis?

Voorts stelt de minister in de memorie van antwoord (kamerstukken II 1995/96, 23 095, nr. 5, blz. 10) dat, indien zich bij uitzondering het geval voordoet dat de koper na het ingaan van de bedenktijd, maar voordat deze is voltooid, terstond aan de totstandkoming van de levering medewerkt, daarin een afstand van de bevoegdheid tot ontbinding op de voet van artikel 7:2, tweede lid, besloten zal liggen, zo al niet van rechtsverwerking sprake is. Neemt de minister hier niet te snel afstand van recht respectievelijk rechtsverwerking aan, nu toch voor eerstgenoemde rechtsfiguur is vereist dat men zich bewust is van het recht waarvan men afstand doet, en laatstgenoemde rechtsfiguur zich pas voordoet indien kan worden gezegd dat uitoefening van het recht dat men heeft verwerkt, in strijd is met de eisen van redelijkheid en billijkheid? Men vergelijkte Asser-Hartkamp II (1993), nrs. 320 e.v. Het is de vraag of daarvan in de praktijk steeds sprake zal zijn, mede gelet op de relatief korte duur van de bedenktijd in het onderhavige wetsvoorstel, te weten drie dagen.

In een notitie van februari 1996 stelt de NVM dat het praktisch een gelukkige oplossing is dat bij juridische levering binnen drie dagen de bedenktijd eindigt, maar dat dit juridisch-dogmatisch niet fraai is. Er is naar haar oordeel sprake van onzuiver dwingend recht, want door levering binnen drie dagen af te spreken kan een dwingendrechtelijke regeling buiten werking worden gesteld. Wil de minister hierop een reactie geven? Kunnen partijen dit afspreken? Zo ja, is hier dan geen sprake van een oneigenlijke doorkruising van een wettelijk vastgestelde bedenktijd? Welk goederenrechtelijk effect heeft ontbinding gedurende de

bedenktijd? De leden van de VVD-fractie wijzen er nog op dat wetsvoorstel 24 449 een dergelijke regeling niet kent. Acht de minister dat uit het oogpunt van rechtseenheid aanvaardbaar?

De inhoud van de koopovereenkomst ter zake van een onroerende zaak is in belangrijke mate vrij. De koop van een timeshare moet aan vele voorschriften uit een algemene maatregel van bestuur voldoen. De leden van de VVD-fractie verzoeken de minister het onderscheid toe te lichten.

De minister gaat in de memorie van antwoord (kamerstukken II 1995/96, 23 095, nr. 5, blz. 10–11) in op enkele door de commissie gestelde vragen over de wijze van ontbinding. Waarom zoekt de minister hier aansluiting bij artikel 3:37, eerste lid, en niet bij artikel 6:267, eerste lid, dat in geval van ontbinding bij tekortkoming een schriftelijke verklaring van de daartoe gerechtigde verlangt? Waarom vindt bij koop van een timeshare (wetsvoorstel 24 449) de ontbinding wél schriftelijk plaats? De commissie nodigt de minister uit om opnieuw te overwegen voor ontbinding in beide gevallen eenduidige vormvoorschriften te stellen. Ook de leden van de fractie van D66 vragen of de regering wat meer duidelijkheid zou kunnen verschaffen over de wijze van ontbinding van de koopovereenkomst. Immers voor de verkoper van onroerend goed kan het van groot belang zijn om zo spoedig mogelijk tot wederverkoop te kunnen overgaan, waarvoor uiteraard duidelijkheid ten aanzien van het al of niet doorgaan van een eerdere koop essentieel is. De leden van de fractie van D66 stellen dan ook voor te bepalen dat de ontbinding eveneens schriftelijk dient te geschieden, ofwel per brief, ofwel per fax. Verder stelt de minister dat de ontbindingsbevoegdheid van de koper niet zodanig mag worden beperkt dat deze bevoegdheid praktisch niet meer valt uit te oefenen. Wat betekent dit? Kan de minister hiervan (een) voorbeeld(en) geven? Ten slotte acht de NVM in haar bovengenoemde notitie het antwoord van de minister op de door de commissie gestelde vraag of beperking van vormvrijheid van ontbinding acceptabel is, als deze beperking in de vorm van algemene voorwaarden in de zin van artikel 6:231 geschiedt, «nietszeggend». Wil de minister haar antwoord verduidelijken?

De verkoper mag zich na het bereiken van mondelinge overeenstemming met de koper niet zonder meer 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, aldus de minister in de memorie van antwoord (kamerstukken II 1995/96, 23 095, nr. 5, blz. 13). De NVM is in haar bovengenoemde notitie van mening dat de regering opnieuw onduidelijkheid laat bestaan over de status van een mondeling akkoord. Deze onduidelijkheid beschouwt de NVM als zeer ernstig, want soms zal de verkoper zijn gebonden, soms niet, hetgeen in de toekomst vele procedures tot gevolg zal hebben. Kan de minister alsnog, en wel gedetailleerd, duidelijkheid verschaffen over de status van een mondeling akkoord? Bij koop van een timeshare (wetsvoorstel 24 449) ontbreekt iedere verwijzing naar dit punt van de precontractuele redelijkheid en billijkheid. Waarom?

Dat de verkoper zich na mondelinge overeenstemming met de koper niet zonder meer mag terugtrekken, lijkt evident, aldus de leden van de fractie van D66. Toch lijkt er een schemergebied te kunnen ontstaan tussen het moment van het mondelinge akkoord en het tekenen van de schriftelijke overeenkomst. Deze tijdsspanne zou men kunnen aanduiden als de «informele bedenktijd». Soms zal de verkoper zijn gebonden, maar soms ook niet. Ook de leden van de fractie van D66 zien graag een nadere toelichting op dit punt tegemoet. In dit verband wijzen deze leden nog op het geval van voorrang van een consument-koper bij dubbele verkoop. De verkoper komt tweemaal een koop overeen: eerst met een consument-

koper, daarna met een huizenhandelaar. De regering merkt in dit verband op, dat het belang van de huizenhandelaar slechts financieel van aard is en dat derhalve de consument-koper voorgaat. Gaarne zien de leden van de fractie van D66 een nadere toelichting tegemoet op dit nogal onzuivere en willekeurige selectie criterium.

Artikel 7:3

Wat is de rechtspositie van degene die de rechten uit de koopovereenkomst gecedeerd heeft gekregen van de koper? Kan de cessie worden ingeschreven en gaat de door artikel 7:3, derde lid, geboden bescherming over op de cessionaris? Wat zijn de rechtsgevolgen van een dergelijke cessie? Wat is de positie van derden ten aanzien van de «Vormerkung»? Men vergelijk hieromtrent Zwitser, «De zakenrechtelijke positie van de koper van onroerend goed», WPNR 6161–6162 (1994), alsmede Bartels, «Over de wenselijkheid van de Nederlandse «Vormerkung» en de werking ervan in meerpartijenverhoudingen», WPNR 6212–6213 (1996). Wil de minister ook overigens ingaan op de kritiek die Zwitser en Bartels hebben geleverd op de thans voorgestelde tekst van artikel 7:3? Waarom is in het onderhavige wetsvoorstel aan meerpartijenverhoudingen, die in de onroerend-goedpraktijk vaak voorkomen, in het geheel geen aandacht besteed? Men zie hierover in het bijzonder Bartels, WPNR 6213 (1996).

Artikelen 7.12.15 – 7.12.18

Wil de minister een reactie geven op de stelling van Van Velten, WPNR 6209 (1996), blz. 77, rechterkolom, dat het aanbeveling verdient het onderhavige wetsvoorstel voor wat het onderdeel consumentenopdracht betreft nog eens te bezien in het licht van wetsvoorstel 24 449? Speciaal de in het kader van laatstgenoemd wetsvoorstel ontworpen algemene maatregel van bestuur met minimum-vereisten geeft naar de mening van Van Velten een aanzienlijk betere regeling dan die welke wordt voorgesteld in de artikelen 7.12.15 – 7.12.18 voor de bescherming van een consument-opdrachtgever. De auteur vraagt zich af wat er op tegen zou zijn een soortgelijke algemene maatregel van bestuur voor de consumentenopdracht te ontwerpen.

De voorzitter van de commissie,
V. A. M. van der Burg

De bijzonder griffier van de commissie,
Nuytinck