

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. 9**

### **TWEEDE NOTA VAN WIJZIGING**

Ontvangen 23 juli 1996

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel I worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. In artikel 2 lid 1 worden de woorden «De koop van een tot woning bestemde onroerende zaak» vervangen door: De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan.

2. In artikel 2 lid 2 worden de woorden «met betrekking tot dezelfde woning» vervangen door: met betrekking tot dezelfde zaak of hetzelfde bestanddeel daarvan.

3. In artikel 2 lid 3 worden de woorden «tot woning bestemde» vervangen door: tot bewoning bestemde.

4. De wijziging van artikel 26 wordt vervangen door:

Aan artikel 26 worden twee nieuwe leden toegevoegd, luidende:

4. Bij de koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan, kan de koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, niet worden verplicht tot vooruitbetaling van de koopprijs, behoudens dat kan worden bedongen dat hij ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen een bedrag dat niet hoger is dan 10% van de koopprijs, in depot stort bij een notaris dan wel voor dit bedrag vervangende zekerheid stelt. Van het in de eerste zin bepaalde kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken, behoudens bij een standaardregeling als bedoeld in artikel 214 van Boek 6. Het teveel betaalde geldt als onverschuldigd betaald.

5. Lid 4 is van overeenkomstige toepassing op de koop van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die recht geven op het gebruik van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan.

B

In artikel II wordt de volgende wijziging aangebracht:

In artikel 7.12.18 worden de woorden «maximaal 5% van de prijs» vervangen door: maximaal 5% van de aanneemsom.

C

Onder vernummering van artikel VIA tot artikel VIC worden nieuwe artikelen VIA en VIB ingevoegd, luidende:

#### **ARTIKEL VIA**

1. Indien het bij koninklijke boodschap van 1 oktober 1993 ingediende voorstel van wet, houdende Inwerkingtreding van en aanpassing van wetgeving aan de wijziging van de Faillissementswet in verband met de sanering van schulden van natuurlijke personen (Invoeringswet schuldsaneringsregeling natuurlijke personen) (Kamerstukken I 1995/96, 23 429), tot wet wordt verheven, vervalt met ingang van het tijdstip waarop die wet in werking treedt, dan wel indien deze wet op een later tijdstip in werking treedt, met ingang van dat latere tijdstip, artikel LII van die wet.

2. Indien het in lid 1 bedoelde voorstel van wet tot wet wordt verheven en die wet nog niet in werking is getreden op het tijdstip waarop deze wet in werking treedt, wordt met ingang van het tijdstip waarop die wet in werking treedt artikel 3 lid 3, onderdeel g, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek vervangen door:

g. een faillissement of surséance van betaling van de verkoper of toepassing ten aanzien van hem van de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen, uitgesproken na de dag waarop de koop is ingeschreven.

3. Indien het in lid 1 bedoelde voorstel van wet tot wet wordt verheven en die wet in werking is getreden op het tijdstip waarop deze wet in werking treedt, wordt met ingang van het tijdstip waarop deze wet in werking treedt het in artikel I van deze wet opgenomen artikel 3 lid 3, onderdeel g, vervangen door:

g. een faillissement of surséance van betaling van de verkoper of toepassing ten aanzien van hem van de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen, uitgesproken na de dag waarop de koop is ingeschreven.

#### **ARTIKEL VIB**

Indien het bij koninklijke boodschap van 10 juni 1996 ingediende voorstel van wet, houdende Invoering van en aanpassing van wetgeving aan de Vaststellingswet titel 7.10 Burgerlijk Wetboek (arbeidsovereenkomst) (Invoeringswet titel 7.10 Burgerlijk Wetboek) (Kamerstukken II 1995/96, 24 770) tot wet is verheven en die wet in werking is getreden op het tijdstip waarop deze wet in werking treedt, wordt deze wet als volgt gewijzigd:

In de artikelen III–VI wordt «artikel 1637b» telkens vervangen door: artikel 1639 van Boek 7A.

#### **Toelichting**

In de leden 1 en 3 van artikel 2 en in de leden 3 en 4 (thans 4 en 5) van artikel 26 is het woord «woning» vervangen door «bewoning», overeenkomstig de aankondiging in de nota naar aanleiding van het eindverslag bij artikel 7:2 (onderdeel A onder 1–3). Tevens zijn in artikel 2 lid 1 en in artikel 26 lid 4 (nieuw) de woorden «of bestanddeel daarvan» toegevoegd na «tot bewoning bestemde onroerende zaak». Hiermee wordt aangesloten bij de artikelen 2 lid 3, 8, 26 lid 5 (nieuw) en 7.12.15, waarin deze woorden thans reeds voorkomen. Ook is artikel 2 lid 2 aan de hiervoor

bedoelde wijzigingen van artikel 2 lid 1 aangepast. Men zie voor een en ander onderdeel A onder 1–3.

Onderdeel A onder 4 strekt ertoe om de nieuw voorgestelde leden van artikel 26 betreffende de vooruitbetaling van de koopprijs van, kort gezegd, woningen te laten volgen op het huidige lid 3 van artikel 26 inzake het tijdstip van betaling van de koopprijs van registergoederen. De hieruit resulterende gelaagde structuur van artikel 26 ligt meer voor de hand dan de structuur die zou voortvloeien uit het huidige voorstel waarin de meer specifieke regels van de leden 3 en 4 betreffende de koop van woningen worden gevolgd door de meer algemene bepaling betreffende registergoederen in het tot lid 5 vernummerde huidige lid 3. Hier komt bij dat het in regels omtrent vooruitbetaling van de koopprijs van woningen in de rede ligt, aan te sluiten bij de huidige, haar weerslag in het thans geldende artikel 26 lid 3 vindende, praktijk inzake de betaling van de koopprijs van registergoederen. In die praktijk is niet beslissend het moment van aflevering van de woning, waaronder krachtens artikel 9 lid 3 van Boek 7 moet worden verstaan het stellen van de zaak in het bezit van de koper (men denke aan overhandiging van de sleutels van de woning), maar de voor de eigendomsoverdracht vereiste leveringshandelingen van een notariële transportakte en inschrijving daarvan in de openbare registers voor registergoederen. Doordat de thans voorgestelde vooruitbetalingsregels direct volgen op lid 2 van artikel 26, op grond waarvan de betaling moet geschieden ten tijde van de aflevering, sluiten de leden 3 en 4 niet goed aan bij de zojuist aangeduide praktijk. Dit bezwaar, waarop in de literatuur is gewezen (S. J. M. G. Kersemakers, NJB 1996, P. 932–934) wordt ondervangen door de nieuwe vooruitbetalingsregels te laten volgen op het huidige lid 3 van artikel 26. Daardoor wordt immers tot uitdrukking gebracht dat de nieuwe vooruitbetalingsregels zien op (gedeeltelijke) betaling van de koopprijs vóór de ondertekening van de transportakte, en niet op (gedeeltelijke) betaling vóór de aflevering.

Indien de aflevering, zoals in de praktijk veelal zal geschieden, plaatsvindt gelijktijdig met het passeren van de transportakte, of indien de aflevering eerst nadien plaatsvindt, behoeft de thans voorgestelde inrichting van artikel 26 naar mag worden aangenomen geen praktische problemen op te leveren. Indien de aflevering reeds vóór het passeren van de transportakte plaatsvindt, rijst de vraag of het verbod van vooruitbetaling van meer dan 10% van de koopprijs vóór ondertekening van de transportakte geen ongewenste belemmeringen voor de praktijk zou kunnen opleveren. Naar mijn mening behoeft hiervoor niet te worden gevreesd. Aangenomen mag worden dat afleveringen vóór het passeren van de transportakte in het belang (en op verzoek) van de koper zal geschieden, bij voorbeeld omdat deze zo snel mogelijk met een door hem geplande verbouwing wil beginnen. Indien de verkoper in verband daarmee naast de toegestane vooruitbetaling van 10% betaling van een extra bedrag door de koper verlangt, namelijk als passende vergoeding voor de terbeschikkingstelling van de woning vanaf de aflevering tot het passeren van de transportakte, kan zulks naar zijn aard niet in strijd met het onderhavige vooruitbetalingsverbod worden geoordeeld.

Bij het voorgaande dient tevens te worden bedacht dat de koper de mogelijkheid heeft om zijn belang bij levering veilig te stellen door de koop overeenkomstig het voorgestelde artikel 3 in te doen schrijven in de openbare registers voor registergoederen.

In artikel 7.12.18 is het woord «prijs» vervangen door «aanneemsom» (onderdeel B). Hiermee wordt aangesloten bij artikel 7.12.17. Evenals in deze laatste bepaling gaat het in artikel 7.12.18 om de aanneemsom, en derhalve niet om de prijs voor de grond. Men zie aldus reeds de memorie van toelichting, p. 11, onder artikel 8 van Boek 7.

Onderdeel C bevat enkele samenloopbepalingen. Artikel VIA (nieuw) is noodzakelijk met het oog op artikel LII van het thans bij de Eerste Kamer aanhangige wetsvoorstel 23 429 houdende de Invoeringswet schuldsaneringsregeling natuurlijke personen. Hierin wordt aan artikel 3 lid 3, onderdeel g van het hier aan de orde zijnde wetsvoorstel 23 095 de schuldsaneringsregeling toegevoegd, waardoor de inschrijving van de koop ook bescherming zal bieden tegen de na de dag van de inschrijving van de koop uitgesproken toepassing van de schuldsaneringsregelingen. In genoemd artikel LII kon echter nog geen rekening worden gehouden met de eerste nota van wijziging bij het onderhavige wetsvoorstel, waarin artikel 3 lid 3, onderdeel g, tevens surséance van betaling van de verkoper is toegevoegd. Het nieuwe artikel VIA is bedoeld om beide wijzigingen ineen te vlechten. Daartoe wordt artikel LII van wetsvoorstel 23 429 geschrapt en wordt artikel 3 lid 3, onderdeel g, gewijzigd, waarbij rekening is gehouden zowel met inwerkingtreding van het onderhavige wetsvoorstel eerder dan wetsvoorstel 23 429 (lid 2) als met inwerkingtreding van het onderhavige wetsvoorstel later dan wetsvoorstel 23 429 (lid 3).

Artikel VIB ziet op de in de artikelen III–VI opgenomen wijzigingen van de Werkloosheidswet, de Wet op de arbeidsongeschiktheidsverzekering, de Ziektewet en de Wet op de Loonbelasting. Het recentelijk ingediende voorstel van wet houdende de Invoeringswet titel 7.10 (arbeidsovereenkomst) maakt ook hier een samenloopbelang noodzakelijk, namelijk met het oog op de mogelijkheid dat genoemde Invoeringswet eerder in werking treedt dan het onderhavige wetsvoorstel, nadat het wet is geworden.

De Minister van Justitie,  
W. Sorgdrager