

Vergaderjaar 1993-1994

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. 4

### **VOORLOPIG VERSLAG**

Vastgesteld 10 november 1993

De vaste Commissie voor Justitie<sup>1</sup>, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer van haar voorlopige bevindingen als volgt verslag uit te brengen.

De commissie had met belangstelling kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel.

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

#### **Algemeen**

De minister merkt in de memorie van toelichting, blz. 3, onder 4, met betrekking tot vormvereiste en bedenktijd ter zake van de koop van onroerende zaken op, dat op basis van een voorontwerp van het ministerie van justitie van 3 april 1989 nader overleg is gevoerd en dat de in dit voorontwerp neergelegde exclusieve inschakeling van de notaris als deskundige onvoldoende steun vond. Besloten is daarom, zo vervolgt de minister in de memorie van toelichting, blz. 4, onder 5, van een verplichte deskundigenbijstand af te zien en het aan de koper zelf over te laten of hij al dan niet een deskundige wil inschakelen en zo ja, welke. Wil de minister in dit verband uitvoerig ingaan op het opstel van Luijten, De koopakte van onroerende zaken in notariële vorm; een na te streven rechtsgoed, WPNR 6081 (1993), blz. 129 e.v., waarin de auteur zijn stelling onderbouwt dat het zeer wenselijk is ook in ons rechtsstelsel de verplicht-notariële vorm in te voeren voor de obligatoire overeenkomst die tot levering van een registergoed verplicht, daarin gesteund door De Boer, NJB 1993, blz. 1243/44? Past het thans door de minister voorgestelde systeem eigenlijk wel in de ontwikkelingen binnen de Westeuropese landen, in het bijzonder die van de Europese Gemeenschap? Wil de minister ook ingaan op de kritiek van Hensen, Koop van onroerende zaken. De voorgestelde regeling in vergelijkend perspectief, NJB 1992, blz. 1484 e.v.? Zie ook Wedekind, De koper heeft honderd ogen nodig, de verkoper niet een. Enige opmerkingen over de invoering van een «bedenktijd» bij de consumentenkoop van onroerende zaken, WPNR 6019 (1991), blz. 643 e.v., Van Velten, Koop van onroerend goed en

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Stoffelen (PvdA), V. A. M. van der Burg (CDA), Schutte (GPV), Krajenbrink (CDA), Korhals (VVD), Wiebenga (VVD), Laning-Boersema (CDA), Dijkstal (VVD), Vermeend (PvdA), Brouwer (GroenLinks), Kohnstamm (D66), Wolffensperger (D66), ondervoorzitter, Swildens-Rozendaal (PvdA), voorzitter, Van Traa (PvdA), De Hoop Schef-fer (CDA), Soutendijk-van Appeldoorn (CDA), Van de Camp (CDA), Biesheuvel (CDA), Jurgens (PvdA), Koffeman (CDA), Kalsbeek-Jasperse (PvdA), Zijlstra (PvdA), M. M. van der Burg (PvdA).  
Plv. leden: Apostolou (PvdA), Willemse-van der Ploeg (CDA), J. T. van den Berg (SGP), Koetje (CDA), Dees (VVD), Te Veldhuis (VVD), Van der Heijden (CDA), Rempt-Halmans de Jongh (VVD), Vliegenthart (PvdA), Sipkes (GroenLinks), Scheltema-de Nie (D66), Groenman (D66), Van der Vaart (PvdA), Middel (PvdA), Tegelaar-Boonacker (CDA), Bijleveld-Schouten (CDA), Doelman-Pel (CDA), Hillen (CDA), Stemerdink (PvdA), Vreugdenhil (CDA), Leerling (RPF), Van Nieuwenhoven (PvdA), Van Heemst (PvdA).

De leden van de CDA-fractie stonden vooralsnog zeer kritisch tegenover de gedachte, vervat in het wetsvoorstel, om de koper drie dagen post-contractuele bedenktijd te geven. Dit leidt tot talrijke juridisch-technische problemen. Andere argumenten zijn:

- koop van onroerende zaken geschiedt in het algemeen niet onberaden;
- het financieringsvoorbehoud kan er in uitzonderingsgevallen toch al toe leiden dat de koop niet doorgaat;
- de positie van de verkoper bij wie zich meer serieuze kopers hebben gemeld.

De leden van de CDA-fractie waren niet geporteerd voor een wettelijk voorschrift dat de («voorlopige») koopakte door de notaris zou moeten worden opgemaakt. In Amsterdam schijnt zulks de gewoonte te zijn. Het NVM-(makelaars)contract ziet er uitstekend uit. Vreest de koper juridische moeilijkheden, dan is het gewenst een notaris in te schakelen; vreest hij andere problemen, dan is een «eigen» deskundige (makelaar) te verkiezen.

De leden van de PvdA-fractie vroegen waarom wordt afgeweken van het systeem dat in alle ons omringende landen ter bescherming van partijen in vastgoedtransacties wordt gehanteerd, namelijk het begeleiden van partijen door deskundigen.

Ook vroegen deze leden de minister nader te willen ingaan op de bezwaren die door de Koninklijke Notariële Broederschap tijdens de hoorzitting op 13 oktober 1993 ten aanzien van de drie dagen bedenktijd naar voren zijn gebracht:

- Als middel tegen overhaaste koopbeslissingen is de bedenktijd effectief, maar minder noodzakelijk naast de eis van een schriftelijk contract.
- Als middel om betere informatieverwerving te garanderen lijkt een korte bedenktijd alleen voor de koper in elk geval onvoldoende en bovendien weinig effectief.

Zij vroegen de minister tevens te willen ingaan op het door de Koninklijke Notariële Broederschap geuite vermoeden dat er is gekozen voor de bedenktijd in plaats van voor de begeleiding door een deskundige om twee lastige vragen te omzeilen:

- a. Rechtvaardigt de bescherming van de woonconsument de verstoring van de vrije-marktwerking door invoering c.q. uitbreiding van een wettelijk monopolie voor een bepaalde beroepsgroep?
- b. Zo ja, voor welke beroepsgroep moet dan worden gekozen: de makelaardij, het notariaat of beide?

Wil de minister ingaan op voornoemde vragen zelf?

De leden van de SGP-fractie hadden met belangstelling van het wetsvoorstel kennisgenomen. In het wetsvoorstel is, onder meer, een regeling opgenomen voor de koop van een tot woning bestemde onroerende zaak door een consument. Bepaald wordt dat een dergelijke koop schriftelijk moet worden aangegaan (artikel 7:2 lid 1) en dat publicatie van de koopovereenkomst in de openbare registers mogelijk is. Daarnaast wordt een bedenktijd van drie dagen voorgesteld. Deze leden vroegen of deze combinatie van waarborgen wel noodzakelijk en wenselijk is, gezien het feit dat voor levering reeds een schriftelijk stuk,

een notariële akte, is voorgeschreven, alsmede inschrijving in de openbare registers.

Ofschoon deze leden hadden kennisgenomen van de mededeling in de memorie van toelichting dat overleg heeft uitgewezen dat de (exclusieve) inschakeling van de notaris als deskundige onvoldoende steun vond, vroegen zij om welke reden de overheid in deze niet haar eigen verantwoordelijkheid neemt. Zij zouden het op prijs stellen nog eens te vernemen op welke gronden de regering daarvan heeft afgezien.

Op grond van hun voorkeur voor inschakeling van de notaris ter bescherming van de consument, vroegen deze leden of uit de aard en de opzet van het nieuwe Burgerlijk Wetboek 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. Zij vroegen of mag worden aangenomen dat de door makelaars en andere bemiddelaars in onroerend goed op te maken contracten aan de nieuwe vereisten zullen voldoen.

## **Artikelsgewijs**

### **Artikel 7:2**

Het eerste lid van dit artikel bepaalt dat de koop van een tot woning bestemde onroerende zaak of een recht waaraan deze is onderworpen, indien de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk moet worden aangegaan. Waarom is gekozen voor de redactie «moet worden aangegaan» in plaats van «wordt aangegaan» (zie aanwijzing 53 van de Aanwijzingen voor de regelgeving)? Dezelfde vraag kan worden gesteld voor wat het tweede lid van dit artikel betreft («moet ter hand worden gesteld» in plaats van «wordt ter hand gesteld») en voor wat artikel 7:12.16 leden 1 en 2 betreft. Wat dient in artikel 7:2 onder «woning» te worden verstaan? Kan voor de interpretatie van dit begrip aansluiting worden gezocht bij artikel 1:88 lid 1 onder a en de daaromtrent gevormde jurisprudentie? Vallen onder «woning» ook een tweede woning en een vakantie- of recreatiewoning? Vallen een woonboot en een woonwagen erbuiten, omdat zij niet onroerend zijn?

De leden van de D66-fractie vroegen de regering om tegen de achtergrond van de hierna gestelde vragen over het recht op ontbinding in artikel 7:2 lid 2 nog eens in te gaan op het alternatief van een bedenktijd vóór het definitief sluiten van een koopovereenkomst. Is er voor een dergelijk «optierecht» van drie dagen voorafgaande aan de koopovereenkomst niet een vorm te vinden die evenveel bescherming biedt als het ontbindingsrecht, doch die minder juridische vragen en – wellicht – problemen oproept? Kan de regering de voor- en nadelen van beide systemen nog eens tegen elkaar afwegen?

De bedenktijd van drie dagen na de terhandstelling van de tussen partijen opgemaakte akte of een afschrift daarvan aan de koper wordt blijkens artikel 7:2 lid 2 juridisch-technisch geconstrueerd als een recht van de koper om de koop te ontbinden. De Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (hierna te noemen: NVM) vraagt zich in haar brief van 7 juli 1993 af of ontbinding binnen de bedenktijd van drie dagen goederenrechtelijk effect heeft. Deze vraag is van belang als levering plaatsvindt binnen de bedenktijd van drie dagen. Wordt de verkoper in dat geval automatisch – van rechtswege – weer eigenaar van

de onroerende zaak of moet de koper terugleveren? Concreet stelt de NVM ten aanzien van het goederenrechtelijk effect de volgende vragen. Is uit artikel 7:2 lid 4 te concluderen dat een consument<sup>2</sup>/koper bij levering geen afstand kan doen van zijn recht de koop te ontbinden (ervan uitgaande dat een levering soms binnen drie dagen na de koop plaatsvindt)? Heeft ontbinding binnen bedenktijd (maar na levering) goederenrechtelijk effect, zoals een tussen partijen overeengekomen ontbindende voorwaarde? Waarop moet beantwoording van deze vraag worden gebaseerd? Speelt artikel 3:85 hier nog een rol? Wil de minister ingaan op deze vragen?

In samenhang hiermee stelt de NVM de vraag of ontbinding binnen bedenktijd terugwerkende kracht heeft. Geldt hier hetzelfde als is bepaald in artikel 25 lid 5 Colportagewet? Kunnen partijen in hun overeenkomst zelf bepalen een eventuele ontbinding binnen bedenktijd als ontbindende voorwaarde te beschouwen? Kunnen zij in hun overeenkomst aan deze ontbinding terugwerkende kracht toekennen? Als beide laatstbedoelde vragen ontkennend worden beantwoord, rijst de vraag of partijen na ontbinding binnen bedenktijd nog een beroep kunnen doen op een in hun overeenkomst opgenomen bepaling dat in geval van ontbinding binnen bedenktijd ongedaanmakingsverbintenissen ontstaan. Wil de minister ingaan op deze vragen?

De hierboven met betrekking tot goederenrechtelijk effect en terugwerkende kracht gestelde vragen lijken ook van belang voor het vraagstuk van derdenbescherming, aldus de NVM. Zij geeft het volgende voorbeeld: A verkoopt en levert onmiddellijk aan B. B raakt wat in paniek en verkoopt en levert onmiddellijk aan C, alles binnen B's bedenktijd. Daarna ontbindt B binnen zijn bedenktijd alsnog de koop met A. Geniet C in dit geval de bescherming van artikel 3:88? Als C niet door artikel 3:88 wordt beschermd, kan dan worden gesteld dat de redelijkheid en billijkheid meebrengen dat B hier geen ontbindingsrecht toekomt? Maakt het bij beantwoording van de vorige vraag nog uit of B tegen dezelfde prijs aan C doorverkoopt of – geheel in paniek geraakt – tegen een lagere prijs, waardoor hij verlies lijdt? Wil de minister ingaan op deze vragen?

Wat de wijze van ontbinding betreft stelt de NVM de volgende vragen. Is ontbinding binnen bedenktijd vormvrij? Zo ja, kunnen partijen dan in hun overeenkomst deze vormvrijheid beperken, bijvoorbeeld door te bepalen dat ontbinding binnen bedenktijd schriftelijk moet geschieden? Is beperking van vormvrijheid van ontbinding acceptabel, als deze beperking in de vorm van algemene voorwaarden in de zin van artikel 6:231 geschiedt? Wil de minister ingaan op deze vragen?

Op het punt van de aanvang van de bedenktijd formuleert de NVM de volgende vragen. Kan een koper nog één of meer rechtsgeldige, contractuele bevoegdheden hebben de overeenkomst te ontbinden op het tijdstip waarop zijn bedenktijd aanvangt? Kan een verkoper nog één of meer rechtsgeldige, contractuele bevoegdheden hebben de overeenkomst te ontbinden op het tijdstip waarop de bedenktijd van de koper aanvangt? Vangt de bedenktijd van de koper aan bij terhandstelling van de getekende akte, ook al is sprake van één of meer in de overeenkomst opgenomen opschortende voorwaarden? Wil de minister ingaan op deze vragen?

Op het punt van het einde van de bedenktijd formuleert de NVM de volgende vragen. Eindigt de bedenktijd steeds tegen 24.00 uur van de

<sup>2</sup> Met «consument» wordt bedoeld: «natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf» (zie artikel 7:2 lid 1).

derde dag na terhandstelling of 72 uren na het tijdstip van terhandstelling? Kunnen partijen rechtsgeldig overeenkomen dat de bedenktijd 72 uren na terhandstelling eindigt, indien zij het tijdstip (datum, uur en minuut) van terhandstelling schriftelijk vastleggen? Wil de minister ingaan op deze vragen?

De NVM vraagt zich af of de koper bedenktijd heeft in de volgende gevallen.

1. Een studentenhuis wordt gekocht door een kleine, particuliere belegger.
2. Iemand koopt een winkel-woonhuis. Maakt het verschil of de koper zelf boven de winkel gaat wonen of niet?
3. Een vrij-beroepsbeoefenaar koopt een praktijkwoning, waarvan hij 30% als praktijk in gebruik gaat nemen. Hierover wordt niet met de verkoper gesproken. De verkoper had 70% van het pand als praktijk in gebruik en betwist dat de koper bedenktijd heeft, als deze daarop een beroep doet. Wie heeft gelijk? Maakt het nog verschil of de verkoper zelf in het pand woonde of elders?
4. Iemand koopt een klein kantoorpand om daarin te gaan wonen. Het bestemmingsplan geeft uitsluitend kantoor aan, terwijl ander gebruik niet is toegestaan.

Wil de minister ingaan op deze vragen?

Wat de gebondenheid van de verkoper betreft stelt de NVM de volgende vragen. Kan de verkoper zich nog terugtrekken vóór schriftelijke vastlegging of is de verkoper wél gebonden aan een mondeling akkoord over woningkoop door een consument? Met andere woorden: is de verkoper vrij om onderhandelingen af te breken na een mondeling akkoord, nu uit artikel 7:2 lid 1 is af te leiden dat de koop pas tot stand komt bij schriftelijke vastlegging? Als schriftelijke vastlegging ontbreekt, is er dan sprake van nietigheid op grond van artikel 3:39 (het ontbreken van een vormvereiste) of van vernietigbaarheid op grond van artikel 3:40 lid 2, nu de wetgever (uitsluitend?) de koper beoogt te beschermen? Kan de verkoper rechtsgeldig stellen dat geen overeenkomst tot stand zal komen en er geen verplichting tot verder onderhandelen op hem rust, als de verkoper niet de concept-koopakte ondertekend van de koper heeft terugontvangen binnen bijvoorbeeld twee dagen nadat deze aan de koper is voorgelegd? Wil de minister ingaan op deze vragen?

De NVM geeft voorts ter zake van de gebondenheid van de verkoper het volgende voorbeeld. A bereikt mondeling overeenstemming over verkoop van zijn woning aan consument B. De volgende dag is dit nog niet schriftelijk bevestigd, maar dan bereikt A een mondeling akkoord met huizenhandelaar C. Uit de memorie van toelichting, blz. 4, inleidende opmerking 6, is af te leiden dat de koop tussen A en C direct tot stand komt. Deze is dus ouder dan die tussen A en B, ervan uitgaande dat het later tot een schriftelijke vastlegging tussen A en B zou komen. De NVM vraagt zich af of uit artikel 3:298 moet worden afgeleid dat het recht op levering van C voorrang heeft boven het latere recht van B en of, als het niet tot schriftelijke bevestiging tussen A en B komt, B dan op basis van bijvoorbeeld de precontractuele redelijkheid en billijkheid toch een recht op levering in de zin van artikel 3:298 heeft. Wil de minister ingaan op deze vragen?

Artikel 7:2 lid 5 bepaalt dat de leden 1–4 niet van toepassing zijn op huurkoop en koop op een openbare veiling ten overstaan van een notaris. In verband daarmee stelt de NVM de volgende vragen. Heeft een consument die op grond van artikel 3:268 lid 2 onderhands een woning koopt «van» een hypotheekhouder, bedenktijd? Als het antwoord op deze

vraag ontkennend luidt, kan een beroep op bedenktijd dan toch succesvol zijn, als de koper aannemelijk maakt dat hij niet wist en niet behoeft te weten dat het om een «veiligkoop» ging? Met andere woorden: is analoge toepassing van artikel 7:19 lid 2 mogelijk? Wil de minister ingaan op deze vragen?

### **Artikel 7:8**

De NVM merkt op dat het onderhavige wetsvoorstel niet consequent is in terminologie: artikel 7:2 lid 1 spreekt van «tot woning bestemde onroerende zaak», artikel 7:2 lid 2 van «dezelfde woning» en artikel 7:8 van «nieuw gebouwde of te bouwen woning, bestaande uit een onroerende zaak of bestanddeel daarvan». Daaraan verbindt de NVM de volgende vragen. Is in geval van artikel 7:8 de «bestemming» niet van belang? Wanneer is er sprake van «nieuw gebouwd»? Valt bijvoorbeeld elke verbouw van een (bedrijfs)pand in een woning onder «nieuw gebouwd» en zo neen, waar ligt dan de grens? Valt bijvoorbeeld ook een woning hieronder, die tijdens en na de bouw onverkoopbaar was en pas na circa een jaar leegstand wordt betrokken? Is het antwoord op de vorige vraag hetzelfde na een andere periode van leegstand of na een tijdelijke bewoning door bijvoorbeeld personeel van de aannemer/verkoper direct na voltooiing van de bouw, maar vóór de verkoop? Wil de minister ingaan op deze vragen?

### **Artikel 7:26**

Volgens de NVM lijkt de tekst van het thans voorgestelde artikel 7:26 leden 3 en 4 op het eerste oog tot de conclusie te leiden dat economische eigendomsoverdracht van onroerende zaken aan consumenten (ver)nietig(baar) wordt. Dit zou naar haar mening merkwaardig zijn, want als in concrete gevallen wordt aangedrongen op economische eigendomsoverdracht, geschiedt dit doorgaans door de koper, niet de verkoper. Van belang is hier een juiste interpretatie van het begrip «vooruitbetaling». Artikel 7:26 lid 2 koppelt betaling van de koopprijs aan het tijdstip van aflevering. Aflevering moet van levering worden onderscheiden (zie ook artikel 7:9 lid 2). Is in dit verband, zo vraagt de NVM, de volgende conclusie juist? Het bedingen van «vooruitbetaling» van meer dan 10% van de koopprijs van onroerende zaken vóór de aflevering is (ver)nietig(baar), maar betaling op het tijdstip van aflevering kan rechtsgeldig worden bedongen, ook al vindt (juridische) levering later plaats, mogelijk zelfs jaren later op een nog onzekere datum, zoals geregeld voorkomt bij economische eigendomsoverdracht. Is de conclusie juist dat het nieuwe artikel 7:26 lid 3 bij elke koop van een onroerende zaak door een consument geldt, dus niet alleen bij woningen? Wil de minister ingaan op deze vragen?

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

#### **Algemeen**

Dit artikel begint met de bepaling dat artikel 1637b en de zesde afdeling van de zevende titel A van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek vervallen (23 095, nr. 2, blz. 3 onderaan). Verzuimd is evenwel artikel 7A:1637c lid 2 aan te passen. In deze bepaling wordt tweemaal verwezen naar de bepalingen van de zesde afdeling van de zevende titel A. Onderschrijft de minister het oordeel van de commissie dat de eerste verwijzing dient te vervallen en dat de tweede verwijzing dient te worden vervangen door een verwijzing naar titel 7.12?

Kan de minister in aanvulling op de memorie van toelichting (23 095, nr. 3, blz. 14, punt 2) aangeven *in hoeverre* in de thans voorgestelde titel 7.12 is tegemoetgekomen aan de kritiek die in de literatuur is uitgeoefend op het voorontwerp van titel 7.12 van 1972 en dat van 3 april 1989, in het bijzonder aan de kritiek van Thunnissen, Bouwaaneming volgens het NBW: evaluerende en rechtsvergelijkende beschouwingen, preadvies, Publikatie van de Vereniging voor Bouwrecht, nr. 18 (1990)? Welke maatschappelijke organisatie(s) is (zijn) betrokken bij de totstandkoming van de thans voorliggende titel 7.12?

### **Artikelsgewijs**

#### **Artikel 7.12.1**

In de definitie van aanneming van werk wordt de wederpartij van de aannemer niet langer aanbestedder, doch opdrachtgever genoemd. Kortmann, De overeenkomst van opdracht, de lastgeving en de geneeskundige behandelingsovereenkomst, WPNR 5982 (1990), blz. 742/743, nr. 3, is van mening dat aan een regeling van de aanneming van werk *binnen* het kader van de opdracht onmiskenbaar voordelen zijn verbonden, ter toelichting waarvan hij enkele voorbeelden geeft. De minister heeft in 1991 in de memorie van antwoord aan de Tweede Kamer op wetsvoorstel 17 779 (opdracht) uitvoerig uiteengezet dat en waarom hij de zienswijze van Kortmann niet deelt (17 779, nr. 8, blz. 1 t/m 3, punt 1). Hoe verhoudt de toenmalige uiteenzetting van de minister zich tot de thans in het kader van de aanneming van werk voorgestelde vervanging van de term «aangebesteder» – nog wel in het voorontwerp van 1972 gebezigd – door de term «opdrachtgever»?

#### **Artikel 7.12.2**

Wat is het belang van dit artikel naast artikel 6:76?

#### **Artikel 7.12.7a**

Wat is het belang van dit artikel naast artikel 6:89? Artikel 7.12.7a is blijkens de memorie van toelichting (23 095, nr. 3, blz. 28 bovenaan) opgenomen «uit overwegingen van legislatieve elegantie». Deze motivering voor het opnemen van een bepaling in de wet kwam de commissie te mager voor. Hoe verhoudt artikel 7.12.7a zich tot de algemene regeling van het crediteursverzuim (artikelen 6:58 e.v.)?

#### **Artikel 7.12.10**

Wat is het belang van dit artikel naast artikel 6:77?

#### **Artikel 7.12.11**

De commissie merkte op dat in de tweede zin van het eerste lid van dit artikel de komma na «gesteld» dient te worden geschrapt, omdat het om een bijzin met beperkende betekenis gaat. Voorts merkte zij op dat in dezelfde zin de punt na «wegnemen» dient te worden vervangen door een komma.

#### **Artikel 7.12.12**

De eerste zin van dit artikel houdt in dat de aansprakelijkheid van de aannemer voor hem bekende verborgen gebreken die hij heeft verzwegen, niet kan worden uitgesloten of beperkt en dat zij evenmin

aan kortere verjaringstermijnen kan worden onderworpen dan die voorzien in artikel 7.12.11. Kan de minister aangeven wat in dit verband onder «verborgen gebreken» moet worden verstaan? Als de in de eerste zin van dit artikel bedoelde aansprakelijkheid toch wordt uitgesloten of beperkt dan wel aan kortere verjaringstermijnen wordt onderworpen dan die voorzien in artikel 7.12.11, is een dergelijk beding dan – overeenkomstig de hoofdregel van artikel 3:40 lid 2 – nietig of – overeenkomstig de uitzondering van laatstgenoemde bepaling – vernietigbaar?

### **Artikel 7.12.13**

Dit artikel bepaalt in de eerste zin dat, indien de aannemer na het sluiten van de overeenkomst overlijdt of invalide wordt, ieder der partijen de overeenkomst kan beëindigen, voor zover zij, gezien de aard van de overeenkomst, aan het overlijden of de invaliditeit een redelijk belang bij beëindiging kan ontleen. Is de term «invaliditeit» bewust gekozen? Is «arbeidsongeschiktheid» niet een betere term? Is een bepaalde mate of een bepaalde vorm van invaliditeit voor de toepassing van artikel 7.12.13 vereist?

### **Artikel 7.12.18**

De commissie maakte twee opmerkingen van redactionele aard. In de tweede zin van het tweede lid van het onderhavige artikel dient de zinsnede «tot hoogte van welk bedrag» te worden vervangen door de zinsnede «tot welke hoogte van het bedrag». Voorts dient in het derde lid van dit artikel een komma na «bindt» te worden geplaatst.

Wil de minister een reactie geven op de kritiek van Thunnissen op dit artikel? Zie preadvies Vereniging voor Bouwrecht 1990, blz. 76, waar Thunnissen schrijft over het onnodig provocatieve van artikel 7.12.18.

### **Artikel VII, artikel 217**

De commissie maakte een opmerking van redactionele aard. In artikel 217 lid 1 dient «jaar» te worden vervangen door «jaren».

### **Artikel IX en slotformulier**

Tenslotte merkte de commissie op dat het slotformulier geen deel van artikel IX dient uit te maken; tussen artikel IX en het slotformulier dient derhalve ruimte te worden opengelaten.

De voorzitter van de commissie,  
Swildens-Rozendaal

De bijzonder griffier van de commissie,  
Nuytinck