

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)

NADERE MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 6 mei 2003

Met belangstelling nam ik kennis van de vragen in het nader voorlopig verslag. Alvorens over te gaan tot de beantwoording van deze vragen, wil ik graag de volgende algemene opmerkingen maken. Het wetsvoorstel vormt één van de laatste fasen van de voltooiing van het nieuwe BW. Het strekt er in de eerste plaats toe de kooptitel aan te vullen met regels die in het bijzonder de koop van onroerende zaken betreffen. Voorts strekt het tot vervanging van de huidige, sterk achterhaalde, wettelijke regeling van de aanneming van werk door een nieuwe regeling in Boek 7, titel 12 BW. Voor zover het de kooptitel betreft, is het wetsvoorstel vooral bedoeld om de in het oog springende leemte te vullen die deze titel nu nog bevat ten aanzien van de bescherming van de consument doordat de regels betreffende de consumentenkoop niet van toepassing zijn op de koop van registergoederen (artikel 7:5 lid 3 BW) en daardoor ook niet op de koop van woningen door consumenten.

Aan de indiening van het wetsvoorstel is een langdurige voorbereiding voorafgegaan. Het wetsvoorstel is een uitvloeisel van het onderzoek dat reeds in 1981 is toegezegd in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot vaststelling en invoering van titel 7.1 (Koop en ruil) BW. Aldaar (Parl. Gesch. Boek 7, p. 27) werd opgemerkt dat het in de bedoeling lag de vraag of het noodzakelijk is speciale regels op te nemen ter bescherming van de koper van onroerend goed zo spoedig mogelijk na de indiening van de invoeringswet te onderzoeken. Daarbij werd aangegeven dat de koop van onroerend goed dan in samenhang met de titel Aanneming van werk (titel 7.12) kon worden gezien. In 1982 vroeg de regering advies aan de Consumentenbond, het toenmalige Konsumenten Kontakt en de Vereniging Eigen Huis over de wenselijkheid de koper van een woning te beschermen. Dit advies werd in 1985 uitgebracht. In het advies werd gepleit voor een verplicht schriftelijke overeenkomst, te sluiten ten overstaan van en mede te ondertekenen door een notaris, en voor een bedenktijd van vijf volle werkdagen. Voorgesteld werd ook dat de notaris zorg zou dragen voor de inschrijving van de overeenkomst in de registers. Argumenten voor dit stelsel waren voordelen ten aanzien van het bewijs, het voorkómen van omissies in de overeenkomst, het verschaffen van meer duidelijkheid aan de koper over omvang en inhoud van de overeenkomst, de aansprakelijkheid van de notaris jegens partijen, de geringere kans dat op lichtzinnige wijze een overeenkomst wordt

gesloten en de bescherming van de obligatoire rechten van de koper door de inschrijving in de openbare registers. Dit door de consumentenorganisaties in 1985 voorgestelde stelsel moet worden gezien tegen de achtergrond van de toenmalige gebrekkige bemiddeling in onroerende zaken. Zo ontbrak een verbod van tweezijdige bemiddeling, werd recherche in de openbare registers niet standaard verricht en was de kwaliteit van de (niet in overleg met consumentenorganisaties opgestelde) modelkoopcontracten onvoldoende. Aan de betrokken ondernemers- en beroepsorganisaties, verenigd in de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), is daarna de gelegenheid geboden op het advies van de consumentenorganisaties te reageren, op welke reactie de consumentenorganisaties op hun beurt hebben gereageerd. De ROZ was voorstander van een verplicht schriftelijke, door een ter zake deskundige op te stellen koopovereenkomst, en van inschrijving van de koop in de openbare registers, maar was geen voorstander van een bedenktijd. Vervolgens is intensief overlegd met de belanghebbende organisaties. In het overleg bleek dat de consumentenorganisaties geen voorstander meer waren van de verplichte notariële inschakeling. Zij waren van mening dat de bemiddeling in onroerend goed inmiddels veel beter verliep. Zo was de tweezijdige bemiddeling afgeschaft, werden in overleg met organisaties van belanghebbenden, waaronder consumenten, modelkoopcontracten ontwikkeld en vervulden consumentenorganisaties en andere adviseurs een steeds belangrijker rol bij de voorlichting aan kopers van woningen. Bovendien bleek, aldus de consumentenorganisaties, dat het zwaartepunt van de problemen achteraf niet lag bij punten in de juridische sfeer waar de notaris mogelijk problemen had kunnen voorkomen, maar bij verborgen gebreken, hogere dan voorziene kosten van herstel van bestaande gebreken, meer dan voorziene hinder (burenoverlast) en dergelijke.

Behalve exclusieve inschakeling van de notaris konden ook modellen die gebaseerd waren op het uitgangspunt van verplichte deskundigeninschakeling niet op steun rekenen, namelijk verplichte bijstand door een notaris en de makelaar van de koper, en verplichte bijstand door de makelaar van de koper en de makelaar van de verkoper, met nacontrole door een notaris. Tegen deze achtergrond was er onvoldoende reden het uitgangspunt van verplichte inschakeling van één of meer deskundigen te handhaven en is besloten aan de koper zelf de beslissing te laten of, en zo ja welke, deskundige hij wenste in te schakelen. Daarom is gekozen voor de – door de consumentenorganisaties in hun advies uit 1985 reeds voorgestelde – oplossing van de bedenktijd. In een brief van 16 juli 1991 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer, waarin onder meer het wetsvoorstel werd aangekondigd, is vervolgens uiteengezet dat en waarom voor de bedenktijd was gekozen (kamerstukken II 1990/91, 21 800 XIII, nr. 79). Tijdens het mondeling overleg over deze brief op 20 november 1991 (kamerstukken II 1991/92, 22 300 XIII, nr. 41) bleek de bedenktijd in de Tweede Kamer op voldoende steun te kunnen rekenen.

Het komt er derhalve op neer dat de redenen die ten grondslag lagen aan het voorstel van de consumentenorganisaties uit 1985 om verplichte inschakeling van de notaris bij de koop voor te schrijven, voor een deel achterhaald waren door de afschaffing van de tweezijdige bemiddeling, de ontwikkeling van meerzijdig opgestelde modelkoopcontracten en de betere voorlichting van kopers, en voorts dat door de bedenktijd en de inschrijfbaarheid van de koop in de openbare registers voor registergoederen (ook tijdens de bedenktijd, artikel 7:3 lid 2) een oplossing kon worden gevonden voor de destijds gesignaleerde problemen die wel waren blijven bestaan. Er is niet van nieuwe problemen gebleken die de inzet van een zwaarder middel, namelijk de verplichte inschakeling van een deskundige bij de koop, rechtvaardigden. Daarover zijn alle betrokken belangenorganisaties het eens, met uitzondering van het notariaat dat de verplichte inschakeling van een notaris voorstaat.

Ik hecht eraan op te merken dat de bedenktijd, indien het wetsvoorstel tot wet wordt verheven, op zorgvuldige wijze zal worden ingevoerd. Er zal op passende wijzen voorlichting worden verzorgd. Daarin zal ook worden gewezen op de mogelijkheid voor partijen om een langere bedenktijd dan drie dagen overeen te komen. Ik ben bereid te bevorderen dat de consumentenorganisaties eveneens voorlichting over de bedenktijd zullen verzorgen en dat consumenten die deskundigen raadplegen over de koop van een woning door deze deskundigen op het bestaan van de bedenktijd zullen worden gewezen. Voorts zal ik, mede naar aanleiding van vragen van de leden van de fracties van de VVD en van de PvdA, bevorderen dat de modelcontracten die in de praktijk voor de koop van woningen worden gebruikt zullen worden aangepast en dat van deze aanpassing onderdeel zal uitmaken een vermelding van de bedenktijd, van (de wijze van uitoefening van) de ontbindingsbevoegdheid die de koper binnen de bedenktijd heeft en van de mogelijkheid een langere bedenktijd overeen te komen.

Na de invoering zal met het oog op de door mijn ambtsvoorganger toegezegde evaluatie die na een periode van vijf jaar na de inwerking-treding van de wet zal plaatsvinden, nauwkeurig worden gevolgd hoe de bedenktijd functioneert. Ook zal bij deze evaluatie worden betrokken de (door de leden van de PvdA-fractie aan de orde gestelde) vraag of er aanleiding bestaat het schriftelijkheidsvereiste niet alleen voor de koop van woningen door consumenten, maar voor de koop van onroerende zaken in het algemeen te gaan stellen, zoals werd voorgesteld in een bij de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer ingediend maar naderhand ingetrokken amendement. Voorshands zie ik geen grote bezwaren tegen eventuele uitbreiding van het schriftelijkheidsvereiste. Tevens zal bij de evaluatie aandacht worden besteed aan de (door de leden van de fracties van het CDA en van de PvdA aan de orde gestelde) vraag of er aanleiding is om wettelijk aanvullende eisen te stellen aan de inhoud van de koopovereenkomst, en zo ja, op welke wijze dat zou moeten gebeuren. Alhoewel deze laatste gedachte mij op zichzelf aanspreekt, dient bij de afweging die daaromtrent te zijner tijd zal plaatsvinden bijvoorbeeld ook te worden betrokken dat bij de koop en verkoop van woningen veelal twee niet-professionele partijen tegenover elkaar staan die gebruik plegen te maken van een meerzijdig opgesteld modelcontract waarin alle relevante aspecten van de overeenkomst reeds aan de orde komen, en dat de verkoper op grond van de artikelen 7:15 en 17, 3:44 en 6:228 BW een informatieplicht heeft.

Tegen de achtergrond van de hiervoor gemaakte algemene opmerkingen ga ik thans over tot de beantwoording van de in het nader voorlopig verslag gestelde vragen. Volgens de leden van de CDA-fractie levert de uiteenzetting in de memorie van antwoord aan de Eerste Kamer (p. 1) over het stelsel van de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken geen geheel juiste voorstelling van zaken op, voor zover daarin wordt aangegeven dat in deze wet een notariële akte geen bestaansvereiste is voor een huurkoopovereenkomst. Aan deze leden kan worden toegegeven dat artikel 2 lid 1 Tijdelijke wet de suggestie wekt dat voor huurkoop de notariële akte een bestaansvereiste is. Uit andere bepalingen van de Tijdelijke wet blijkt evenwel het tegendeel. Artikel 2 lid 4 houdt namelijk in dat de huurkoper schriftelijke vastlegging van de huurkoop kan vorderen indien ter zake van de huurkoop niet een notariële akte is opgemaakt. Voorts is de huurkoper op grond van artikel 3 lid 1 van de Tijdelijke wet bevoegd vernietiging te vorderen van de huurkoop indien deze niet bij notariële akte is aangegaan noch schriftelijke vastlegging heeft plaatsgevonden. In het stelsel van de Tijdelijke wet, dat in wetsvoorstel 24 212 is behouden, bestaat derhalve wel degelijk contractuele gebondenheid vóórdat de notariële akte is opgemaakt. De notariële akte is nodig voor de inschrijving in de openbare registers, die de huurkoopovereenkomst

zakelijke werking geeft. Zelfs bij de vergaande bescherming die in de Tijdelijke wet is neergelegd, is er dus niet voor gekozen om het aangaan van de huurkoop bij notariële akte op straffe van nietigheid voor te schrijven. Gelet op dit één en ander kan hieraan geen argument worden ontleend om bij de *koop* van onroerende zaken, waar de ongelijkheid in de posities van de contractspartijen in het algemeen (beduidend) minder groot is dan bij de huurkoop van onroerende zaken, de notariële akte wel als bestaansvereiste voor de overeenkomst voor te schrijven.

De leden van de CDA-fractie vroegen of in het geval dat het bestemmingsplan, zakelijke rechten van derden en andere via voorafgaand onderzoek vast te stellen aspecten geen probleem opleveren, er nog een ander relevant voorbeeld is te noemen om de bedenktijd gerechtvaardigd te achten. Behalve ter verzekering van de mogelijkheid deskundigen te raadplegen, dient de bedenktijd er ook toe een overhaaste koopbeslissing te herstellen, die wellicht in de gegeven omstandigheden aangewezen was. Daarbij kan het uiteraard ook gaan om een andere situatie dan die waarin de koper van zijn koopbeslissing terugkomt omdat de woning bij nader inzien toch niet voldoende aan zijn wensen voldoet. Zo kan degene die overhaast (bijvoorbeeld onder druk van het grote aantal gegadigden voor een woning, die de verkoper wellicht tegen elkaar heeft uitgespeeld) een koopbeslissing heeft genomen tijdens de bedenktijd ook tot het inzicht komen dat de koopsom objectief gezien (veel) te hoog is, dat zijn koopbeslissing toch te impulsief was en dat hij er het verstandigst aan doet deze beslissing terug te draaien.

Vervolgens vroegen de hier aan het woord zijnde leden welke bepalingen of type bepalingen in de koopakte op andere onderwerpen slaan dan die waarover door voorafgaand onderzoek duidelijkheid is te verkrijgen. Naar mijn mening dient in de eerste plaats te worden bedacht dat de koper zich weliswaar in abstracto kan laten informeren over gebruikelijke bedingen in koopakten ter zake van woningen, maar dat pas bij het opmaken van de koopakte zelf kan blijken hoe bepaalde bedingen precies worden geformuleerd. Het is denkbaar dat de gebruikelijke bedingen worden vermaakt tot maatwerk. Ook is denkbaar dat op de specifieke situatie toegesneden bedingen geheel nieuw worden opgesteld. Hier komt bij dat de bedenktijd mede is bedoeld om de mogelijkheid te waarborgen en te vergroten dat de koper deskundigen kan raadplegen. Zo kan het onder omstandigheden (bijvoorbeeld een koopbeslissing die in zeer korte tijd moet worden genomen) voorkomen dat de koper in feite in het geheel geen mogelijkheid heeft gehad om vóór het sluiten van de koop deskundigen te raadplegen.

De vraag van de leden van de CDA-fractie of een verkoper in het geval dat de koper de koop binnen zijn bedenktijd heeft ontbonden, gehouden is met deze gegadigde opnieuw in onderhandeling te treden, moet ontkennend worden beantwoord. Het is in deze situatie aan de verkoper om uit te maken met wie hij in onderhandeling treedt.

Deze leden memoreerden de vraag van de leden van de PvdA-fractie in het voorlopig verslag wat de minimale inhoud van een schriftelijke overeenkomst moet zijn om te voldoen aan het schriftelijkheidsvereiste, en of het wenselijk is om op dit punt nadere regels te stellen. Hierop is geantwoord dat in de koopakte in ieder geval zaken als object, prijs en de personalia van koper en verkoper moeten zijn opgenomen en dat het daarnaast voor de hand ligt dat de koopakte ook bedingen bevat over de zakenrechtelijke toestand, obligatoire beperkingen, publiekrechtelijke beperkingen, financiering, garantie, bouwtechnische toestand etc. Voorts is in het antwoord aangegeven dat het niet noodzakelijk is om nadere regels te stellen omtrent de inhoud van de koopovereenkomst, mede gelet op de hierna te noemen informatieplicht van de verkoper (memorie van antwoord, p. 19). De leden van de CDA-fractie vroegen naar aanleiding

van deze uiteenzetting of zaken als leveringstermijn, hoegrootheid van het perceel, of de prijs kosten koper dan wel vrij op naam is en de verdeling van de koopprijs over onroerende zaken en meeverkochte roerende zaken niet eveneens kernbepalingen zijn. De genoemde elementen plegen weliswaar in de praktijk onderdeel uit te maken van schriftelijke koopovereenkomsten betreffende onroerende zaken, dit brengt echter niet met zich dat uit het schriftelijkheidsvereiste van artikel 7:2 voortvloeit dat deze elementen in de koopakte dienen te worden vermeld. Zij behoren niet tot de essentialia zonder welke de koopovereenkomst, bij gebreke van voldoende bepaalbaarheid van de verbintenissen, niet tot stand komt. Het voorgaande neemt niet weg dat de verkoper er verstandig aan zal doen om zaken als de door deze leden genoemde in de koopovereenkomst op te laten nemen met het oog op de bewijsbaarheid van de nakoming van zijn informatieplicht uit hoofde van de artikelen 7:15 en 17, 3:44 en 6:228 BW, dan wel met het oog op de bewijsbaarheid van hetgeen partijen (overigens) zijn overeengekomen.

Deze leden meenden dat zelfs waar schriftelijk tussen partijen het een en ander vastligt, het vaak niet vastgelegde afspraken over roerende zaken, financieringsvoorbehoud en leveringsdatum zijn die aanleiding geven tot geschillen en zelfs tot de vraag of er wel een (perfecte) overeenkomst was. Zij vroegen of uit het eerder gegeven antwoord moet worden afgeleid dat met de koopakte van artikel 7:2 deze problematiek nog steeds niet wordt opgelost. Uit het antwoord op de vorige vraag vloeit voort dat artikel 7:2 niet noodzaakt tot het opnemen van afspraken over roerende zaken, financieringsvoorbehoud en leveringsdatum in de koopakte. Maar zelfs indien het artikel daartoe wel zou noodzaken, zou dat nog niet behoeven te leiden tot het voorkómen van geschillen omtrent de genoemde punten. De betrokken clausules in de koopakte kunnen zich immers achteraf blijken te lenen voor verschillende interpretaties. Ook kunnen zij onvolledig blijken te zijn. Zinvoller is het om voorlichting te laten plaatsvinden over het belang voor beide partijen van het zo volledig mogelijk vastleggen van het door hen overeengekomene in de koopakte, waarbij op de gebruikelijke modellen kan worden gewezen waarin de door deze leden genoemde zaken op adequate wijze zijn geregeld. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de model-koopakte bestaande eengezinswoning van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis (versie januari 2000), en aan de model koop-/aannemingsovereenkomst (versie december 1998) met bijbehorende algemene voorwaarden (versie februari 1999) voor eengezinshuizen met toepassing van de garantie- en waarborgregeling van het Garantie-Instituut Woningbouw, vastgesteld door de KNB, de NVM, de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers, de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen, de Consumentenbond, de Vereniging Eigen Huis en de Stichting Garantie Instituut Woningbouw. Zoals hiervoor is aangegeven, zal in het kader van de evaluatie die, indien het wetsvoorstel tot wet wordt verheven, na verloop van vijf jaar na de inwerkingtreding zal plaatsvinden, aandacht worden besteed aan de vraag of er aanleiding is om wettelijk aanvullende eisen te stellen aan de inhoud van de koopovereenkomst, en zo ja, op welke wijze dat zou moeten geschieden.

De leden van de CDA-fractie vroegen of een door partijen in persoon ondertekende briefwisseling waarin over en weer een aantal kernpunten van overeenstemming wordt vastgelegd, volstaat als koopakte. In artikel 7:2 lid 2 wordt gesproken van een tussen partijen opgemaakte akte. Een briefwisseling als door deze leden bedoeld voldoet niet aan genoemd vereiste uit artikel 7:2 lid 2. Ofschoon de parlementaire geschiedenis van artikel 3:89 in een andere richting wijst (Parl. Gesch. Boek 3, p. 379), moet op grond van tekst en strekking van het vormvoorschrift van artikel 7:2 worden aangenomen dat daaraan niet is voldaan in het geval van twee op elkaar aansluitende akten. Een andere uitleg zou leiden tot onwenselijke complicaties bij de toepassing van artikel 7:2, op grond van welke

bepaling de bedenktijd immers pas begint te lopen nadat aan de koper (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte koopakte is ter hand gesteld.

Deze leden vroegen om nog eens uiteen te zetten op welke wijze het evenwicht tussen koper en verkoper bij verplichte inschakeling van de notaris wordt verstoord en of ik dan nog aan andere aspecten denk dan mogelijke kostenverhoging voor de koper. In de memorie van antwoord is niet betoogd dat verplichte inschakeling van de notaris leidt tot verstoring van het evenwicht tussen koper en verkoper, maar dat deze inschakeling leidt tot verstoring van het evenwicht tussen de posities van de partijen die (overigens) bij de koop zijn betrokken. Hierbij is aangegeven (p. 16) dat deze verstoring wordt veroorzaakt door het feit dat bij verplichte inschakeling van de notaris bij de koop aan deze laatste een exclusieve positie wordt toegekend bij het sluiten van de koop. Dit heeft gevolgen voor de rol en positie van andere beroepsbeoefenaars die thans bij de koop plegen te adviseren, zoals makelaars, bemiddelaars en advocaten. In de huidige situatie komt immers de onderhandse akte die van de overeenkomst tot koop van een woning wordt opgemaakt, vaak tot stand door de zorg van een makelaar of bemiddelaar die heeft bemiddeld bij de totstandkoming van de koop. Verplichte inschakeling van de notaris zou ertoe leiden dat de makelaar, bemiddelaar of andere adviseur (zoals een advocaat) niet meer, zoals thans gebruikelijk, hun diensten mogen verlenen ten behoeve van het neerleggen van de koop van een woning door een consument in een koopakte. Aan de eigen verantwoordelijkheid van de consument wordt recht gedaan indien hij zelf kan kiezen of en door welke deskundigen hij zich wil laten adviseren ten behoeve van de koop. Dat kan een notaris zijn, maar dat kan ook een andere adviseur zijn in wie de koper vertrouwen stelt. In de memorie van antwoord is als nadeel van verplichte inschakeling van de notaris bij de koop ook genoemd dat zulks noodzakelijkerwijze – gegeven het feit dat de notaristarieven (binnen bepaalde bandbreedtes) zijn vrijgelaten – leidt tot verhoging van kosten voor de koper (die geen andere deskundigen kan inschakelen dan de notariële monopolist) wegens de extra werkzaamheden die de notaris in dat geval moet verrichten in vergelijking met de huidige situatie, waarin hij alleen de transportakte (en mogelijk een hypotheekakte) dient op te maken. Daarbij is erop gewezen dat niet op grond van de Wet op het notarisambt kan worden opgetreden tegen het in rekening brengen van hogere tarieven door notarissen aan kopers, ook niet voor zover de hogere tarieven niet worden gerechtvaardigd door de omvang van de extra werkzaamheden van de notaris. Naar aanleiding hiervan vroegen de leden van de CDA-fractie of dit betekent dat ik de met de MDW-operatie van het vorige kabinet beoogde concurrentie tussen notarissen onderling als mislukt beschouw. Deze vraag beantwoord ik ontkennend (men zie mijn brief van 19 februari 2003 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer, kamerstukken II 2002/2003, 23 706, nr. 47). De consument heeft keuzemogelijkheden gekregen die hij voorheen niet had. Zo kan hij kiezen voor een notaris die niet in zijn directe omgeving is gevestigd. Daarnaast is de notarisdichtheid verbeterd. De notarissen hebben zich in de afgelopen drie jaar beter verdeeld over het land en de toegankelijkheid is in dit opzicht toegenomen. Ook in financieel opzicht loont het voor de consument de moeite om te kiezen doordat binnen betrekkelijk korte tijd een grote mate van tariefdifferentiatie is ontstaan.

Waar het bij de beoordeling van notariële inschakeling bij de koop als instrument tot bescherming van de consument om gaat is dat het vrijlaten van de tarieven meebrengt dat de notaris in het geval dat van hem een verdergaande dienstverlening wordt gevraagd (niet alleen ten behoeve van de overdracht (en hypotheekverlening) maar ook ten behoeve van de koop), voor de extra werkzaamheden ook een vergoeding zal vragen, zodat de totale kosten voor de koper van een woning hoger zullen worden

dan thans het geval is, en dat zo'n ontwikkeling van stijgende tarieven niet gemitigeerd wordt doordat de consument ervoor kan kiezen zich door een andere beroepsbeoefenaar te laten bijstaan. Verwezen moge hier voorts worden naar de beantwoording van de vraag van de leden van de VVD-fractie, hierna, inzake hogere notariskosten voor de koper als gevolg van exclusieve inschakeling van de notaris bij de koop.

De leden van de CDA-fractie vroegen wat het verschil is tussen verplichte inschakeling van de notaris bij het sluiten van de koop en het stelsel van het wetsvoorstel, waarin de koper de koop slechts dan reeds tijdens de bedenktijd op de voet van artikel 7:3 kan laten inschrijven in de openbare registers, indien de koopakte is opgesteld en medeondertekend door een notaris. Daarbij wezen zij op een recent proefschrift waarin wordt betoogd dat de zorgvuldigheidseis van artikel 7:401 BW de makelaar er welhaast toe dwingt om bij zijn cliënt-koper aan te dringen op «Vormerkung» in de bedenktijd. In antwoord op de gestelde vraag merk ik op dat het essentiële verschil tussen beide stelsels is dat in het stelsel van het wetsvoorstel het uiteindelijk de eigen verantwoordelijkheid van de consument is of hij al dan niet de bijstand van de notaris wil inroepen ten behoeve van het sluiten van de koop, terwijl in het alternatieve stelsel van een wettelijk verplichte inschakeling van de notaris bij de koop de consument deze keuzevrijheid wordt ontnomen. De consument-koper dient evenwel zelf de afweging te kunnen maken of hij al dan niet wil gebruikmaken van de mogelijkheid de koop al tijdens de bedenktijd op de voet van artikel 7:3 in te schrijven in de openbare registers en of hij de daaraan verbonden extra kosten van notariële inschakeling en inschrijving wenst te maken. Consumenten hebben behoefte aan grotere keuzevrijheid en aan meer ruimte voor het zelf dragen van verantwoordelijkheid. Het zou onjuist zijn en ook niet passen in het huidige consumentenbeleid, dat ervan uitgaat dat de consument keuzes moet kunnen maken (men zie de nota «Versterking van de positie van de consument», kamerstukken II 2000/2001, 27 879, nr. 2, p. 5), om de consument de huidige keuzevrijheid en de daaraan verbonden eigen verantwoordelijkheid te ontnemen.

Vervolgens stelden deze leden dat het notariaat zich al een belangrijke plaats heeft verschaft bij het vervullen van de authenticatie van elektronische handtekeningen. Zij vroegen of ik het eens ben met hun stelling dat een notaris in die rol ook een zorgplicht heeft jegens zijn opdrachtgever op het punt van de advisering omtrent de inhoud van de koopovereenkomst. Naar mijn mening dient hier te worden onderscheiden. Zou een notaris alleen worden gevraagd zijn diensten te verlenen ten behoeve van de authenticatie van elektronische handtekeningen in het kader van het sluiten van de koop van een woning, dan vloeit uit de aan hem gegeven opdracht niet ook voort dat hij zijn opdrachtgever(s) tevens dient te adviseren omtrent de inhoud van de koopovereenkomst. Deze plicht tot advisering is pas aan de orde indien de notaris (tevens) wordt opgedragen de koopakte op te stellen en mede te ondertekenen.

In de memorie van antwoord (p. 3–4) is aangegeven dat voorop staat dat de koop ook elektronisch kan worden gesloten (artikel 6:227a lid 1 als voorgesteld in de Aanpassingswet richtlijn inzake elektronische handel (kamerstukken II 2001/02, 28 197, nr. 2), maar dat hierop een uitzondering kan bestaan voor zover de aard van de overeenkomst of van de rechtsbetrekking waarvan zij deel uitmaakt zich hiertegen verzet (artikel 6:227a lid 2). Degene die stelt dat zich dit uitzonderingsgeval voordoet en de overeenkomst die rechten doet ontstaan of overdragen ten aanzien van onroerende zaken derhalve in het desbetreffende geval niet langs elektronische weg tot stand kan komen, draagt de bewijslast hiervan. De opvatting van deze leden dat daarmee in de memorie van antwoord wel

erg veel ruimte wordt gelaten voor de stelling dat de koop door een particulier van een woonhuis toch maar beter niet langs elektronische weg kan worden afgewikkeld, onderschrijf ik niet. Hiervan zou pas sprake zijn indien de bepaling bijvoorbeeld aldus zou zijn opgezet dat de overeenkomst langs elektronische weg tot stand kan komen, mits de aard van de overeenkomst of van de rechtsbetrekking waarvan zij deel uitmaakt zulks toelaat, in welk geval bij betwisting immers steeds zou moeten worden aangetoond dat de elektronische weg (wel) mogelijk is. Voorts stelden de leden van de CDA-fractie de vraag wanneer de aard van de overeenkomst of van de rechtsbetrekking waarvan zij deel uitmaakt zich verzet tegen het tot stand brengen van de koop van een woning in elektronische vorm. Op grond van artikel 9 lid 2 van de richtlijn elektronische handel (richtlijn nr. 2000/31/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 8 juni 2000 betreffende bepaalde juridische aspecten van de diensten van de informatiemaatschappij, met name de elektronische handel, in de interne markt (PbEG L 178)) kunnen de lidstaten overeenkomsten die rechten doen ontstaan of overdragen ten aanzien van onroerende zaken (integraal) uitzonderen van de mogelijkheid de overeenkomst langs elektronische weg te sluiten. Bij de implementatie van artikel 9 is ervoor gekozen om van deze uitzonderingsmogelijkheid geen gebruik te maken, omdat het uitgangspunt van het wetsvoorstel is dat het elektronisch rechtsverkeer zoveel mogelijk moet worden bevorderd. Dit neemt niet weg dat het, mede gelet op (de ratio van) artikel 9 lid 2 van de richtlijn elektronische handel, denkbaar is dat zich gevallen zullen voordoen waarin elektronisch contracteren niet wenselijk is. Deze zich mogelijk voordoende gevallen zijn evenwel niet op voorhand te voorzien; was dat wel zo geweest dan zou daarvoor in het wetsvoorstel een uitzonderingsbepaling zijn opgenomen. Gelet op het voorgaande is het wenselijk gevonden een «veiligheidsklep» op te nemen die degene die meent dat artikel 6:227a lid 1 in een concrete situatie niet van toepassing behoort te zijn op de koop van een onroerende zaak, de mogelijkheid biedt om voor die situatie een uitzondering op lid 1 te bewerkstelligen door te stellen en te bewijzen dat de aard van de overeenkomst of van de rechtsbetrekking waarvan zij deel uitmaakt zich tegen elektronisch contracteren verzet. Uiteindelijk is het aan de rechter om een (gemotiveerd) oordeel te geven over de vraag of de onderhavige uitzondering zich in een concrete situatie voordoet. Gelet op het feit dat er niet voor is gekozen de mogelijkheid van elektronisch contracteren hier, op de voet van artikel 9 lid 2 van de richtlijn, geheel uit te sluiten, zal een beroep op artikel 6:227a lid 2 naar mijn mening in de praktijk niet dan bij hoge uitzondering succesvol zijn. Naar mijn mening is daarmee op dit punt een optimale balans bereikt tussen enerzijds de wenselijkheid van rechtszekerheid en het bevorderen van elektronisch contracteren en anderzijds de noodzaak de rechter een «veiligheidsklep» niet te onthouden. Overigens zal de hier beantwoorde vraag alleen van belang zijn indien van de mogelijkheid om de koop van een woning door een consument elektronisch te sluiten in de praktijk daadwerkelijk gebruik gemaakt zal gaan worden. Of dit zo zal zijn, zal moeten worden afgewacht. Tevens zal aan de toepassing van artikel 6:227a lid 2 niet altijd worden toegekomen, bijvoorbeeld indien de koper te kennen geeft de koop niet langs elektronische weg te willen sluiten en de verkoper hiermee akkoord gaat.

De leden van de CDA-fractie meenden dat uit de wettekst niet volgt dat de koop van een bedrijfsruimte door een consument niet valt onder artikel 7:2. Naar aanleiding hiervan merk ik op dat deze beperking voortvloeit uit de tekst van artikel 7:2 lid 1, dat immers beperkt is tot de koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Dat de koper voornemens is om door hem te kopen bedrijfsruimte (al dan niet na verbouwing) als woning in gebruik te nemen, doet hieraan niet af. Waar het om gaat is welke de feitelijke bestemming van de onroerende zaak is ten tijde van de koop.

Vervolgens merkten de hier aan het woord zijnde leden op het onwenselijk te vinden om bedrijfspanden buiten de werkingssfeer van artikel 7:2 te houden, omdat bij de koop van dergelijke panden problemen zouden kunnen ontstaan tussen verkoper en koper over dwaling en het voldoen aan informatie- en onderzoeksplichten, en het wetsvoorstel toch juist beoogt dergelijke juridische debatten te voorkomen. Hierbij wezen zij erop dat het hier in feite gaat om de vraag of het bestemmingsplan bewoning van een bedrijfspand toestaat, respectievelijk wijziging van de oorspronkelijke functie in die van woning mogelijk maakt. Naar aanleiding hiervan merk ik op dat het toepassingsgebied van artikel 7:2 bewust is beperkt tot consumenten die een woning kopen, omdat juist deze groep consumenten een duidelijke behoefte aan bescherming heeft. De consument die zich begeeft in de atypische situatie van de koop van een bedrijfspand om dit (al dan niet na verbouwing) te gaan bewonen, dient extra op zijn hoede te zijn, niet alleen met het oog op de mogelijke beperkingen die een bestemmingsplan bevat, maar ook gelet op het feit dat hij op een andere dan de woningmarkt opereert, waar normaliter alleen in de uitoefening van een beroep of bedrijf wordt gekocht en verkocht. Van de koper die zelf niet over de vereiste deskundigheid beschikt met het oog op de koop van een bedrijfspand met als doel dit als woning in gebruik te nemen, mag zonder meer worden verwacht dat hij zich laat adviseren door ter zake deskundigen.

Het feit dat schriftelijkheidsvereiste en bedenktijd niet van toepassing zijn op woonboten en woonwagens moet worden gezien tegen de achtergrond van het feit dat het wetsvoorstel de leemte beoogt te vullen die thans nog bestaat doordat de regeling van de consumentenkoop niet van toepassing is op de koop van registergoederen (artikel 7:5 lid 3 BW) en daardoor ook niet op de koop van woningen door consumenten. Hieruit vloeit voort dat in de huidige situatie de consument die bijvoorbeeld een stofzuiger, computer of auto koopt beter beschermd is dan de consument die een woning koopt die hij nodig heeft om te voorzien in zijn behoefte aan woonruimte, welke voor hem (onder meer in financieel opzicht) buitengewoon ingrijpende transactie hij vaak slechts eenmaal in zijn leven aangaat. Nu woonboten en woonwagens geen registergoederen zijn maar roerende zaken, vallen zij wel onder de regeling van de consumentenkoop, zodat de leemte die het wetsvoorstel beoogt te vullen ten aanzien van woonboten en woonwagens niet bestaat. Er is, ook afgezien van het feit dat woonboten en woonwagens geen registergoederen zijn, geen aanleiding om deze objecten, die vaak van geheel andere (bijvoorbeeld eenvoudiger, goedkoper) aard zijn dan woningen die onroerende zaken zijn, onder artikel 7:2 te brengen. Voorts moge worden verwezen naar de hierna opgenomen beantwoording van de vragen van de leden van de PvdA-fractie over de koop van woonboten en woonwagens.

Deze leden vroegen mij te reageren op de stelling van M.B.M. Loos dat de verbouwing van een bestaande woning niet valt onder de regeling van de aanneming van werk in titel 7.12, omdat er dan geen werk van stoffelijke aard tot stand wordt gebracht, maar een bestaand werk wordt veranderd. Deze stelling moet worden verworpen, nu zij berust op een onjuiste interpretatie van artikel 7.12.1. Het is evident dat onder het tot stand brengen van een werk van stoffelijke aard als bedoeld in artikel 7.12.1 lid 1 mede de verbouwing van een bestaand werk valt. Het werk van stoffelijke aard dat in het geval van een verbouwing tot stand wordt gebracht is de wijziging van een bouwwerk (uitbreiding, verfraaiing etc.). De uitleg van Loos komt erop neer dat alleen bijvoorbeeld nieuwbouw of de vervaardiging van maatkleeding aanneming van werk in de zin van artikel 7.12.1 oplevert. Deze uitleg vindt noch in de tekst van het artikel, noch in de toelichting op titel 7.12 steun. In de inleidende opmerkingen in de toelichting op het voorontwerp van titel 7.12 (geciteerd in de memorie van

toelichting, p. 12) wordt aangegeven dat de aannemingstitel betrekking heeft op een oneindig veel grotere variëteit van contracten dan de aanneming van bouwwerken of wat daarmee verband houdt, zoals de overeenkomsten tot het wassen of stomen van kleren, tot het repareren van gebruiksvoorwerpen enz. Op p. 16 van de memorie van toelichting wordt opgemerkt dat tussen het wetsvoorstel en het toenmalige voorstel voor een EG-richtlijn inzake de aansprakelijkheid voor diensten raakvlakken denkbaar zijn in de sfeer van reparatieovereenkomsten met betrekking tot privé-zaken. Voorts wordt in de toelichting op artikel 7.12.5 (p. 24) nogmaals gewezen op de veelvormigheid van de aannemingsovereenkomst, waarbij wordt opgemerkt dat zowel de bouw als een eenvoudige reparatie eronder valt, en wordt in de toelichting op artikel 7.12.10 (p. 32) gesproken over het geval dat het werk moet worden uitgevoerd aan een zaak van de opdrachtgever, waarbij als voorbeelden reparatie, onderhoud en verfraaiing worden genoemd.

Het betoog van de leden van de CDA-fractie over de verhouding tussen enerzijds de passage in de memorie van antwoord aan de Eerste Kamer (p. 6, overlopend naar p. 7) inzake de waarschuwingsplicht van de aannemer uit hoofde van artikel 7.12.4a en anderzijds het arrest van de Hoge Raad van 18 september 1998, NJ 1998, 818 (KPI/Leba) geeft mij aanleiding het volgende op te merken. In de memorie van antwoord is opgemerkt dat artikel 7.12.4a een min of meer open norm bevat die zich ertoe leent om nader te worden toegesneden op de specifieke situatie van de contractspartijen. Zo zal, aldus de memorie van antwoord, aan de waarschuwingsplicht van de aannemer uit hoofde van artikel 7.12.4a minder snel behoefte bestaan in het geval van een deskundige of door een deskundige bijgestane opdrachtgever dan in het geval van een ondeskundige opdrachtgever die niet door een deskundige wordt bijgestaan. De Hoge Raad overweegt in genoemd arrest (rov. 3.4, tweede alinea) dat voor een aannemingsovereenkomst geldt dat op de aannemer de verplichting rust de opdrachtgever tijdig te waarschuwen voor onjuistheden in de opdracht, die de aannemer kent of behoort te kennen. De Hoge Raad voegt hieraan toe dat de enkele omstandigheid dat de opdrachtgever voldoende deskundig is om de gevolgen van het opnemen van bepaalde specificaties in de opdracht te kunnen overzien, de opdrachtgever (bedoeld moet hier zijn: de opdrachtnemer) niet ontslaat van zijn verplichting de opdrachtgever te waarschuwen voor onjuistheden in die specificaties, zeker niet indien, zoals in het geval dat tot het arrest leidde, de opdrachtnemer stelt die onjuistheden te hebben onderkend. Volgens de Hoge Raad kan de omstandigheid dat de opdrachtgever ter zake deskundig is, wel aanleiding geven tot toepassing van artikel 6:101 BW (eigen schuld). De leden van de CDA-fractie menen nu dat, in het geval dat de opdrachtgever een (externe) deskundige heeft ingeschakeld, de waarschuwingsplicht van de opdrachtnemer minder snel aan de orde is, namelijk alleen in de situatie dat voor de opdrachtnemer kenbaar is dat de externe deskundige een evidente misslag heeft begaan. Het komt mij gelet op het voorgaande voor dat het betoog in de memorie van antwoord enige nuancering verdient: het resultaat dat in het geval van de deskundige of door een deskundige bijgestane opdrachtgever de schadevergoedingsplicht van de aannemer wegens het verzaken van diens waarschuwingsplicht kan worden verminderd of onder omstandigheden geheel vervalt, wordt bereikt langs de weg van artikel 6:101 BW; de plicht van de aannemer tot waarschuwen blijft in bedoeld geval echter bestaan.

De leden van de CDA-fractie stelden vervolgens de vraag aan de orde wat een redelijke termijn is in de zin van artikel 7.12.7a lid 1 (inzake aanvaarding en oplevering van het werk), en of de wet hier niet bij wijze van aanvullend recht een termijn had moeten voorschrijven, nu het werk na

oplevering voor risico van de opdrachtgever is en de aannemer na de aanvaarding ontslagen is van de aansprakelijkheid voor zichtbare gebreken waarvoor de opdrachtgever geen voorbehoud heeft gemaakt (artikel 7.12.7a leden 2 en 3). In artikel 7.12.7a lid 1 wordt bepaald dat de opdrachtgever wordt geacht het werk stilzwijgend te hebben aanvaard, indien de aannemer te kennen heeft gegeven dat het werk klaar is om te worden opgeleverd en de opdrachtgever het werk niet binnen een redelijke termijn keurt en al dan niet onder voorbehoud aanvaardt dan wel onder aanwijzing van de gebreken weigert. Artikel 7.12.7a lid 1 is ontleend aan artikel 8 van het ontwerp-Benelux-overeenkomst inzake aanneming van werk. In de daarbij behorende toelichting (geciteerd in de memorie van toelichting, p. 28) wordt opgemerkt: «Welke termijn redelijk is, zal afhangen van de omstandigheden van het geval en van hetgeen ter zake gebruikelijk is. Voor werken die gemakkelijk gecontroleerd kunnen worden op het ogenblik van de levering, kan die termijn kort zijn of zelfs ontbreken. Het werk is stilzwijgend aanvaard wanneer de opdrachtgever nalaat binnen een redelijke termijn het werk te aanvaarden of op een andere wijze te reageren.» Hieruit volgt dat het niet in de rede ligt om, ook al zou dit bij wijze van aanvullend recht geschieden, een specifieke termijn voor te schrijven voor de keuring en aanvaarding dan wel weigering van het werk door de opdrachtgever. Een termijn van aanvullend recht waarvan niet is afgeweken in de aannemingsovereenkomst kan in een bepaald geval redelijk zijn, maar kan in een ander geval te lang of juist te kort zijn.

De leden van de CDA-fractie vroegen naar mijn opvatting over de mening van M.B.M. Loos dat het dogmatisch moeilijk te rechtvaardigen zou zijn dat naar mate namens de opdrachtgever meer toezicht wordt gehouden (hetgeen in diens eigen belang is en op diens kosten plaatsvindt) ook meer het risico van het niet ontdekken van een verborgen gebrek verschuift naar de opdrachtgever. Over de gerechtvaardigheid van toerekening aan de opdrachtgever van namens deze tijdens de uitvoering van het werk gehouden toezicht wordt verschillend gedacht. Zo is (voor de aanneming van bouwwerken) verdedigd dat voor toerekening van de gevolgen van falend directietoezicht aan de opdrachtgever slechts binnen nauwe grenzen voldoende juridische rechtvaardiging bestaat (M.A.M.C. van den Berg, Ondanks nauwlettend toezicht, oratie Tilburg 1993). Ook het tegenovergestelde wordt echter verdedigd (J. Rozemond in zijn bespreking van genoemde oratie in RMTh 1994, p. 236 e.v.). In alle ons omringende landen wordt – onder vooropstelling van de eigen verantwoordelijkheid van de aannemer – de mogelijkheid van toerekening aan de opdrachtgever van falend toezicht tijdens de uitvoering van het werk algemeen afgewezen (zie C.E.C. Jansen, Towards a European building contract law. Defects liability: a comparative legal analysis of English, German, French, Dutch and Belgian law, diss. Tilburg 1998, p. 359–373). Het ontwerp bevat geen bepaling over de toerekening van toezicht tijdens de uitvoering van het werk. Voor de oplevering van het werk wordt in artikel 7.12.7a lid 3 bepaald dat de aannemer is ontslagen van de aansprakelijkheid voor gebreken die de opdrachtgever op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken. Uit deze bepaling vloeit inderdaad voort dat, voor zover gaat om het moment van de oplevering, de kwaliteit van het toezicht aan de opdrachtgever wordt toegerekend. De regel van artikel 7.12.7a lid 3 is een concretisering voor de aannemingsovereenkomst van de algemene regel van artikel 6:89 BW. Het ligt voor de hand dat bij deskundig toezicht namens de opdrachtgever bij de oplevering de kans dat alsdan een verborgen gebrek wordt ontdekt groter is dan bij minder deskundig toezicht. Ik zie dan ook niet in waarom de mate van toezicht niet van belang zou mogen zijn voor de mate waarin de opdrachtgever het risico draagt van het niet ontdekken van een gebrek bij de oplevering.

De hier aan het woord zijnde leden vroegen of artikel 7.12.16 lid 3, op grond waarvan het schriftelijkheidsvereiste en de bedenktijd niet van toepassing zijn 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, geen aanleiding geeft tot ontduiking. Artikel 7.12.16 lid 3 strekt ertoe te bewerkstelligen dat artikel 7.12.16 alleen geldt voor de zogeheten koop-/aannemingsovereenkomst. Denkbaar is dat de consument een woning laat bouwen op grond die hem reeds in eigendom toebehoorde voordat hij de aannemingsovereenkomst sloot. De overeenkomst strekt dan alleen tot de bouw van een woning. Voor dit geval gaan de overwegingen die ten grondslag liggen aan het schriftelijkheidsvereiste en de bedenktijd niet op. Ontduiking door splitsing van de koop-/aannemingsovereenkomst in een aparte koop van de grond en aanneming van de bouw van de woning wordt tegengegaan doordat het schriftelijkheidsvereiste en de bedenktijd op grond van artikel 7.12.16 lid 3 alleen dan niet gelden, indien de aannemingsovereenkomst niet in verband staat met de koop van de grond waarop de woning gebouwd zal worden. Verkoopt en levert de aannemer eerst de grond aan de consument-opdrachtgever om daarna pas de aannemingsovereenkomst te sluiten, dan is duidelijk dat de aannemingsovereenkomst wel met de koop van de grond in verband staat. Daarvoor is niet van belang hoeveel tijd er verstrijkt tussen de levering van de grond en de totstandkoming van de aannemingsovereenkomst. Hier moge voorts nog worden verwezen naar het hierna opgenomen antwoord op een vraag van de leden van de PvdA-fractie over artikel 7.12.16 lid 3.

De leden van de CDA-fractie vroegen tenslotte om een reactie op de twijfel die M.B.M. Loos uit ten aanzien van de gelding van het schriftelijkheidsvereiste en de bedenktijd in het geval van de koop van een in aanbouw zijnde woning. Zoals wordt opgemerkt in de memorie van toelichting (p. 11), is in artikel 7:8 een voorziening ten aanzien van artikel 7.12.16 (bedenktijd) niet nodig aangezien laatstgenoemde bepaling overeenstemt met artikel 7:2. Artikel 7:2 geldt dus ook in het geval van de koop van een in aanbouw zijnde woning. Op het toepassingsgebied van het schriftelijkheidsvereiste wordt ingegaan bij de hierna opgenomen beantwoording van de vragen van de leden van de PvdA-fractie, waarnaar hier moge worden verwezen.

De leden van de VVD-fractie stelden de vraag aan de orde of het middel van de bedenktijd inderdaad het beoogde doel, bescherming van de consument-koper, op adequate wijze dient. Zij meenden dat de bedenktijd de consument-koper onvoldoende tijd biedt om informatie en juridisch advies in te winnen over erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, bestemmingsplannen en dergelijke, en voorts dat de bedenktijd oneigenlijk zou kunnen worden gebruikt. Voor de (ook door de leden van de PvdA-fractie aan de orde gestelde) duur van de bedenktijd is van belang dat deze, behalve als middel om een mogelijk onder druk van de omstandigheden genomen overhaaste koopbeslissing te herstellen, ook is bedoeld om de mogelijkheid te garanderen en te vergroten dat de koper informatie en advies kan inwinnen, mede aan de hand van de hem ter hand gestelde koopakte. Veelal zal de consument-koper reeds vóór het sluiten van de koop inlichtingen inwinnen en deskundigen raadplegen. Aspirant-kopers wordt door de Vereniging Eigen Huis (terecht) aangeraden om vóór het uitbrengen van een bod informatie in te winnen over erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, bestemmingsplannen en dergelijke. In ongeveer 90% van de woning(ver)kopen raadpleegt de koper reeds deskundigen voordat de koop wordt gesloten. In de praktijk wordt niet verwacht dat de invoering van de bedenktijd hierin verandering zal brengen. In de voorlichting die over de bedenktijd zal plaatsvinden indien

het wetsvoorstel tot wet zal worden verheven, zal ook worden benadrukt dat consumenten, willen zij een zo goed mogelijk gefundeerde beslissing kunnen nemen over de koop van een woning, beter niet kunnen wachten tot de bedenktijd alvorens zij deskundigen raadplegen, omdat die raadpleging dan onder druk zal moeten geschieden. Overigens dient te worden opgemerkt dat in de praktijk tussen het moment dat partijen mondelinge overeenstemming bereiken over de koop en het moment dat de schriftelijke koopovereenkomst wordt opgemaakt, enige tijd zal verstrijken gedurende welke de koper zich al over de koop kan beraden. Daarnaast heeft voor de duur van de bedenktijd meegewogen het gerechtvaardigde belang van de verkoper om te weten waar hij aan toe is. Zou de koper de koop binnen de bedenktijd ontbinden, dan zal de verkoper immers opnieuw moeten gaan onderhandelen over de verkoop van zijn woning. Een langere bedenktijd zou gelet op het vorenstaande het evenwicht in de wettelijke regeling verstoren. Zo zou de door de consumentenorganisaties in 1985 voorgestelde bedenktijd van vijf dagen de verkoper te lang in onzekerheid laten, mede doordat ook een bedenktijd van vijf dagen op grond van de Algemene termijnenwet onder omstandigheden met één of meer dagen zou worden verlengd. Ik ben niet bang dat de bedenktijd oneigenlijk zal worden gebruikt. Het ligt niet voor de hand dat consumenten slechts in schijn een nieuwbouwwoning gaan kopen om vervolgens van andere gegadigden een financiële vergoeding te vragen voor gebruikmaking van de ontbindingsmogelijkheid binnen de bedenktijd. Indien zich al het geval zou voordoen dat een consument met dat oogmerk een nieuwbouwwoning zou kopen, zou hij in die opzet immers niet kunnen slagen. De eventuele andere gegadigden behoeven slechts te wachten totdat de bedenktijd is verstreken om weer een kans op het verwerven van de woning te maken zonder dat zij daarvoor een vergoeding aan de eerste koper behoeven te betalen, nu de consument die slechts in schijn de nieuwbouwwoning heeft gekocht in elk geval (dus ook zonder daarvoor een financiële vergoeding te krijgen) zal moeten ontbinden, wil hij niet definitief gebonden raken aan de koop met alle consequenties vandien. Op grond van het voorgaande beantwoord ik de vraag of het middel van de bedenktijd inderdaad het beoogde doel, bescherming van de consument-koper, op adequate wijze dient, bevestigend.

De leden van de VVD-fractie vroegen of, en zo ja, welke aanwijzingen ik heb dat het toekennen van een exclusieve positie aan de notaris bij het sluiten van de koop zou leiden tot hogere notariskosten voor de koper. Zoals deze leden memoreerden, is in de memorie van antwoord aangegeven dat de notaris in het geval dat zijn inschakeling bij de koop bij de wet verplicht wordt gesteld, geen stimulans meer heeft om gebruikmaking van zijn diensten zo aantrekkelijk mogelijk te maken. De werking van het mechanisme van de vrije markt brengt mee dat de notaris die met andere dienstverleners moet wedijveren om de gunst van de consument, zich (meer) zal inspannen om door een aantrekkelijke tariefstelling, verlening van diensten van hoge kwaliteit binnen korte tijd e.d. zoveel mogelijk consumenten ertoe over te halen van zijn diensten gebruik te maken. De notaris die een exclusieve positie heeft als het gaat om de advisering bij de koop zal hoogstens moeten wedijveren met andere notarissen, maar niet met makelaars, bemiddelaars, advocaten en andere beroepsbeoefenaars. Inschakeling van de notaris bij de koop leidt tot extra werkzaamheden (recherche vóór het sluiten van de koop, voorlichting van partijen, opstellen van de koopakte) in vergelijking met de huidige situatie, waarin de notaris alleen moet worden ingeschakeld ten behoeve van de overdracht en eventueel de vestiging van hypotheek. Voorts kan ik slechts in de (binnen bepaalde bandbreedtes) vrijgelaten notariële tarieven ingrijpen voor zover dit kennelijk noodzakelijk is om de continuïteit van een toegankelijke notariële dienstverlening te waarborgen. Uit het voorgaande vloeit voort dat verplichte inschakeling van de notaris

onvermijdelijk leidt tot hogere notariskosten voor de koper. Of het juist de notaris is die de juridische aspecten van de overeenkomst kan beoordelen, kan in het midden blijven, omdat ook indien men dit uitgangspunt hanteert de conclusie niet kan zijn dat dan dus de inschakeling van de notaris bij de koop *verplicht* moet worden gesteld. De notaris die meent dat hij het meest deskundig is op het gebied van de koop van woningen moet dit in vrije concurrentie met andere deskundigen zien waar te maken. Doet hij dat, dan zullen kopers vanzelf de meerwaarde van inschakeling van juist de notaris inzien en zich bij het aangaan van de koop door hem laten adviseren.

Vervolgens vroegen de leden van de VVD-fractie of mij signalen hebben bereikt dat de notariële beroepsgroep van de exclusieve positie die zij heeft bij de overdracht van onroerende zaken, misbruik maakt bij met name de tariefstelling. Deze vraag, die ik overigens ontkennend kan beantwoorden, is naar ik meen niet van belang voor de beantwoording van de vraag naar de wenselijkheid van verplichte notariële inschakeling bij de koop. Er is immers van de zijde van de regering nimmer betoogd dat moet worden gevreesd voor misbruik door notarissen van een eventuele exclusieve positie bij de koop van woningen als het gaat om hun tarieven. Betoogd is alleen dat een dergelijke exclusieve positie gegeven de (binnen bepaalde bandbreedtes) vrije tarieven en gegeven het feit dat de notaris extra werkzaamheden moet verrichten als hij ook bij de koop wordt ingeschakeld, onvermijdelijk zal leiden tot hogere notariskosten voor de koper, mogelijk naast de kosten van een makelaar die de koper wil inschakelen. Daarbij lijkt het mij ook geen gegeven dat verplichte notariële tussenkomst nodig is voor een betere consumentenbescherming. Indien inschakeling van de notaris bij de koop verplicht wordt gesteld, kan niet in het algemeen worden gezegd dat de kosten voor de consument-koper niet worden verhoogd, maar verplaatst naar een eerder moment. De notaris die adviseert bij de koop verricht namelijk ook – door de consument-koper te betalen – werkzaamheden die hij niet zou behoeven te verrichten in het geval dat hij alleen zijn diensten verleent ten behoeve van de overdracht. Men denke hierbij niet alleen aan het adviseren van de partijen bij de koop maar ook aan recherche vóór het sluiten van de koop en aan het opstellen van de koopakte.

De veronderstelling van deze leden dat de bedenktijd tot doel zou hebben een exclusieve positie van de notaris bij de koop te voorkomen, is niet juist. De bedoeling van de bedenktijd is de consument te beschermen die een woning koopt, onder meer door de mogelijkheid te garanderen en te vergroten dat de koper (mede op basis van deskundig advies) aan de hand van de concrete clausules van de koopovereenkomst kan bezien of hij de koop wel doorgang wil laten vinden.

De leden van de VVD-fractie vroegen voorts hoe en door wie de datum van terhandstelling van de koopakte aan de koper wordt vastgesteld. In artikel 7:2 lid 2 wordt bepaald dat de terhandstelling desverlangd geschiedt tegen afgifte aan de verkoper van een gedateerd ontvangstbewijs. De partijen bij de koop en degenen die hun ten behoeve van de koop adviseren kunnen controleren of op het ontvangstbewijs de juiste datum wordt vermeld. Dit is van belang nu de datum van de terhandstelling bepalend is voor de aanvang van de bedenktijd van de koper. Vervolgens vroegen deze leden op welke wijze de koper aan de verkoper dient te laten weten dat hij gebruik maakt van zijn bevoegdheid tot ontbinding van de koop. Nu het wetsvoorstel hieromtrent geen voorschrift bevat, geldt de hoofdregel van artikel 3:37 lid 1 BW dat de verklaring vormvrij is. Dit neemt uiteraard niet weg dat de koper er belang bij heeft dat hij achteraf zonodig de ontbindingsverklaring en de tijdigheid daarvan kan bewijzen. Hij zal er daarom verstandig aan doen deze verklaring op goed bewijsbare wijze te doen, bijvoorbeeld bij aangetekende brief met ontvangstbevestiging.

De hier aan het woord zijnde leden vroegen of de koper die op de voet van artikel 7:3 overgaat tot inschrijving van de koop in de openbare registers in de memorie van antwoord wordt beschouwd als een meer serieuze koper dan de koper die dit niet doet. In het algemeen mag er naar mijn mening inderdaad van worden uitgegaan dat de koper die de moeite neemt de koop reeds tijdens de bedenktijd in te schrijven in de openbare registers op de voet van artikel 7:3 (waaraan voor de koper kosten verbonden zullen zijn), de koop minder snel binnen zijn bedenktijd zal ontbinden dan de koper die die moeite niet neemt.

In de memorie van antwoord is naar aanleiding van het geval dat de koper die de koop heeft doen inschrijven in de openbare registers toch de koop binnen zijn bedenktijd ontbindt, opgemerkt dat niet alle nieuwe gegadigden de openbare registers zullen raadplegen om de eerder gerealiseerde verkoopprijs te weten te komen, alleen al omdat zij lang niet altijd zullen weten dat een eerdere koper de koop binnen de bedenktijd heeft ontbonden (p. 14). In de memorie van antwoord is dus niet betoogd dat nieuwe gegadigden lang niet altijd de registers zullen raadplegen en dus lang niet altijd zullen weten dat een eerdere koper binnen de bedenktijd heeft ontbonden. Op de vraag van de leden van de VVD-fractie of (de mogelijkheid van) het achterhalen van dit soort informatie niet juist tot de consumentenbescherming behoort moet worden geantwoord dat de mogelijkheid van inschrijving van de koop in artikel 7:3 is neergelegd met het oog op de bescherming van de koper in zijn recht op daadwerkelijke levering van het door hem gekochte registergoed, welk recht kan worden bedreigd door eerdere levering aan een derde koper, faillissement van de verkoper vóór de levering aan de koper, beslag door een schuldeiser onder de verkoper vóór de levering aan de koper e.d. Daarbij is uiteraard meegewogen dat de ontbinding van de koop binnen de bedenktijd in de praktijk voor derden kenbaar zal zijn uit de inschrijving van de verklaring van waardeeloosheid van de inschrijving van de koopovereenkomst, nu de koper verplicht is desverzocht aan de verkoper die daarbij een onmiddellijk belang heeft een dergelijke verklaring af te geven (artikel 3:28 BW). Deze kenbaarheid is echter geen doel van artikel 7:3.

De leden van de VVD-fractie vroegen om een uiteenzetting over de bedenktijd die de consument-koper van een woning heeft in het geval van onderhandse executoriale verkoop bij de voorzieningenrechter van de rechtbank op de voet van artikel 3:268 BW. Ook de leden van de PvdA-fractie stelden dit punt aan de orde. De consument-koper die overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 BW onderhands een woning koopt van een hypotheekhouder, heeft een bedenktijd op grond van artikel 7:2. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat hierdoor aan de doeltreffendheid en doelmatigheid van deze vorm van onderhandse executoriale verkoop, die een veel lichtere vorm van executoriale verkoop is dan de verkoop op een openbare veiling ten overstaan van een notaris, ernstig afbreuk zal worden gedaan, dan wel dat de belangen van de (gedwongen) verkoper te zeer ter zijde worden geschoven. Afweging van de gerechtvaardigde belangen van de consument-koper en die van de verkoper leidt tot de conclusie dat er geen aanleiding is de consument-koper in de onderhavige categorie gevallen niet de mogelijkheid te geven tot reflectie binnen de bedenktijd, nu niet op voorhand uitgesloten is te achten dat de consument hieraan behoefte heeft na het tot stand komen van de koop. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat de hypotheekhouder of hypotheekgever die niet het risico wenst te nemen van ontbinding binnen de bedenktijd na onderhandse verkoop op de voet van artikel 3:268 lid 2 BW, een eventueel bod kan afwijzen en het verzoek aan de voorzieningenrechter achterwege kan laten. Alsdan zal de woning in het openbaar worden verkocht ten overstaan van een bevoegde notaris (artikel 3:268 lid

1 BW), in welk geval een consument-koper geen bedenktijd heeft (artikel 7:2 lid 5).

Naar aanleiding van de vragen van de leden van de fracties van VVD en PvdA over de overwegingen die ten grondslag liggen aan de (lengte van de) bedenktijden in het wetsvoorstel en bij timesharing en koop op afstand, en over de vergelijking met de rechtsstelsels van de ons omringende landen, merk ik het volgende op. Het instrument van de bedenktijd als zodanig, als middel tot bescherming van de consument tegen onervarenheid, ondeskundigheid, overhaaste beslissingen e.d., wijkt niet af van de rechtsstelsels in de ons omringende landen. Daartoe kan niet alleen worden gewezen op de regelingen inzake timesharing en koop op afstand, maar bijvoorbeeld ook op de regelingen inzake de koop van een woning door een consument, waarvoor in Denemarken, Duitsland, Frankrijk en Oostenrijk bedenktijden gelden. De omstandigheid dat de bedenktijd als instrument van consumentenbescherming in de wetgeving van Nederland en die van de ons omringende landen ingang heeft gevonden, neemt niet weg dat de vormgeving van dit instrument kan variëren al naar gelang de belangen van partijen bij de categorie overeenkomsten waarvoor de bedenktijd geldt, de omstandigheden waaronder deze overeenkomsten tot stand plegen te komen etc. Tot die vormgeving behoort ook de lengte van de bedenktijd. Het ligt voor de hand dat deze bijvoorbeeld langer dient te zijn in wetgeving, zoals Europese richtlijnen inzake timesharing, koop op afstand en ook colportage, die in het bijzonder betrekking heeft op grensoverschrijdende gevallen waarin vaak agressieve verkooptechnieken worden gebruikt of de consument op het moment dat hij de koop aangaat het product nog niet heeft kunnen zien of uitproberen, dan in (ontwerp-)wetgeving (waartoe het wetsvoorstel behoort) die niet voor grensoverschrijdende gevallen is bedoeld en die niet is ingegeven door agressieve verkooptechnieken of de onmogelijkheid de te kopen zaak op het moment van het aangaan van de koop te zien of uit te proberen. Hier komt voor het wetsvoorstel nog bij dat de bedenktijd uit de aard der zaak voor verkopers onaantrekkelijk is en dat rekening moet worden gehouden met hun gerechtvaardigde belang te weten waar zij aan toe zijn, zodat zij niet onredelijk in hun onderhandelingsmogelijkheden worden beperkt. Van belang is tevens dat tussen het tijdstip waarop partijen mondelinge overeenstemming bereiken over de koop van een woning en het tijdstip waarop de schriftelijke koopovereenkomst wordt opgemaakt, enige tijd zal verstrijken gedurende welke de koper zich al kan beraden over de koop.

De leden van de PvdA-fractie vroegen een reactie op drie opmerkingen die zij maakten naar aanleiding van de nadere toelichting in de memorie van antwoord op het standpunt van het kabinet ten aanzien van het amendement-Swildens-Rozendaal c.s.

In de eerste plaats stelden zij dat de bedenktijd de consument aanzienlijk minder bescherming biedt dan verplichte notariële tussenkomst. Deze stelling onderschrijf ik niet. Ik vermag niet in te zien waarom het door middel van een dwingendrechtelijke bedenktijd garanderen en vergroten van de mogelijkheid tot het raadplegen van deskundigen (ook andere deskundigen dan de notaris), mede aan de hand van de aan de koper ter hand te stellen koopakte, de consument minder bescherming zou bieden dan de verplichte tussenkomst van de notaris. Het beschermen van consumenten door hun een deskundige op te dringen die zij wellicht in het geheel niet nodig vinden, bijvoorbeeld omdat zij hun belangen als koper zelf kunnen en willen behartigen, acht ik onjuist. De verplichte tussenkomst gaat kennelijk uit van de gedachte dat de notaris zal waken over de belangen van beide partijen en in ieder geval over de belangen van de koper. Het voorstel gaat ervan uit dat als koper en verkoper ervoor kiezen dat een neutrale derde het sluiten van de koopovereenkomst

begeleidt, de wet daarvoor geen beletsel moet zijn. Maar evenzeer wil het voorstel een koper of verkoper die een eigen adviseur wil inschakelen niet dwingen tot inschakeling van een notaris om de koopovereenkomst op te stellen en mede te ondertekenen. Het is passender om burgers een bevoegdheid te verschaffen die zij kunnen uitoefenen, maar die zij ook ongebruikt kunnen laten (men zie hieromtrent ook de hierboven opgenomen beantwoording van de vraag van de leden van de CDA-fractie wat het verschil is tussen verplichte inschakeling van de notaris bij het sluiten van de koop en het stelsel van het wetsvoorstel (artikel 7:3 lid 2)). De bedenktijd waarborgt de mogelijkheid voor consumenten om deskundigen te raadplegen voor het geval zij dat vóór het aangaan van de koop nog niet of onvoldoende hebben gedaan. Voorts geeft de bedenktijd consumenten de mogelijkheid om, al dan niet naar aanleiding van de resultaten van de door hen ingewonnen adviezen, de koop ongedaan te maken. Bij het voorgaande komt nog dat de vraag hoe de consument-koper van een woning dient te worden beschermd, moet worden beantwoord op grond van afweging van de gerechtvaardigde belangen van de bij de koop van woningen betrokken partijen. Daarbij gaat het om het belang van de consument-koper dat hij (alsnog) deskundigen kan raadplegen en een eventueel overhaast gesloten koop ongedaan kan maken, om het belang van de verkoper, zo spoedig mogelijk te weten of de koop ook aan de zijde van de koper definitief is, en tenslotte om het belang van andere bij de koop betrokkenen, zoals notarissen, makelaars, bemiddelaars en advocaten, die in onderlinge concurrentie hun diensten ten behoeve van de koop van woningen aan de man moeten kunnen brengen. De bedenktijd zoals die in het wetsvoorstel is neergelegd, is een goed afgewogen oplossing die aan al deze belangen voldoende recht doet.

Het is uiteraard moeilijk aan te geven of notariële tussenkomst bij de koop op termijn tot lagere kosten leidt omdat daardoor conflicten worden voorkomen. Evenzeer geldt dat notariële tussenkomst niet conflicten uitsluit. Bovendien kunnen vragen over gebondenheid van koper en verkoper al dan niet op grond van hun precontractuele gedragingen tot conflicten leiden. Een eventuele verplichting tot notariële tussenkomst maakt dat niet anders. Ik zou dan ook geen uitspraak in de ene of de andere richting willen doen.

Zoals hiervoor in antwoord op een vraag van de leden van de VVD-fractie is aangegeven, sluit de bedenktijd aan bij ontwikkelingen op Europees niveau, en gelden er in een aantal andere Europese landen bedenktijden bij de koop van woningen door consumenten.

Vervolgens vroegen de leden van de PvdA-fractie om nog eens in te gaan op de gronden voor het onthouden van bescherming aan de consument-verkoper. Dat het ook voor de consument-verkoper van een woning vaak zal gaan om grote belangen, betekent niet dat ook voor hem moet worden voorzien in bescherming naast de bescherming die hij reeds ontleent aan algemene bepalingen als artikel 3:44 BW (o.a. misbruik van omstandigheden). Dat de verkoper bij veranderingen in de vraag-aanbodverhouding op de markt meer bescherming zou behoeven dan de koper, zie ik niet in. Ook in een «slappe» markt heeft de koper een veel grotere behoefte aan bescherming dan de verkoper. De koper heeft nu eenmaal een grote informatie-achterstand op de verkoper (die de woning immers goed kent), zodat de koper zich omtrent allerlei aspecten van de koop en van de woning goed zal moeten laten informeren dan wel daarnaar onderzoek zal moeten (laten) doen. De verkoper zal veel minder dan de koper behoefte hebben aan advies. Voorstelbaar is dat de verkoper behoefte heeft aan enig deskundig advies, bijvoorbeeld met het oog op de mededelingsplicht die op hem rust op grond van de artikelen 7:15 en 17 BW. In dat geval doet de verkoper er verstandig aan, dit advies al in te winnen voordat hij

zijn woning te koop aanbiedt. Aan een wettelijk gewaarborgde mogelijkheid voor de verkoper om deskundig advies in te winnen, bestaat gezien het bovenstaande geen behoefte.

Ook vroegen de leden van de PvdA-fractie nogmaals uitleg over het toepassingsbereik van het schriftelijkheidsvereiste. Het wetsvoorstel strekt er vooral toe te voorzien in de alom als onwenselijk gevoelde leemte die het huidige BW bevat ten aanzien van de bescherming van consumenten die een woning kopen. Het schriftelijkheidsvereiste staat in het wetsvoorstel niet op zichzelf, maar is noodzakelijk met het oog op de bedenktijd voor de consument-koper van een woning. Deze begint immers pas te lopen, nadat de koper (een afschrift van) de koopakte ter hand gesteld heeft gekregen, zodat hij zich mede aan de hand van de koopakte kan beraden over de vraag of hij de koop gestand wil doen. Is de koper niet een consument, dan is geen sprake van koop door een zwakke partij die tegen ondeskundigheid, overwicht en overijling moet worden beschermd. Daarom geldt de bedenktijd – en daarmee het schriftelijkheidsvereiste – in dat geval niet. De opmerking in de memorie van antwoord over het niet verder beperken van het marktproces dan, gelet op de evenwichtigheid in verhoudingen tussen partijen, noodzakelijk is (p. 4), moet worden gezien tegen de achtergrond van het feit dat sprake is van een inperking van de contractsvrijheid indien de schriftelijke vorm bestaansvoorwaarde voor de overeenkomst is. Voor een dergelijke inperking van de contractsvrijheid door een dwingendrechtelijk vormvereiste bestaat alleen aanleiding indien van een reële behoefte aan zo'n vormvereiste is gebleken, hetgeen hier niet het geval is. Aantekening verdient dat voor de inschrijving van de koop in de openbare registers op de voet van artikel 7:3 wel een schriftelijke koopovereenkomst vereist is (artikel 7:3 lid 6), en dat de verkoper er met het oog op de bewijsbaarheid van de naleving van zijn verplichtingen uit hoofde van de artikelen 7:15 en 17 BW verstandig aan doet een schriftelijke koopovereenkomst te laten opmaken (men zie omtrent een en ander nader de memorie van antwoord aan de Eerste Kamer, p. 5). Zoals hierna wordt aangegeven, zal het toepassingsgebied van het schriftelijkheidsvereiste wel worden betrokken bij de evaluatie van het wetsvoorstel.

De vraag waarom woonboten en woonwagens met een vaste standplaats niet onder het regime voor woningen vallen, is reeds aan de orde gekomen in het gedeelte van deze memorie dat is gewijd aan de vragen van de leden van de CDA-fractie. Aldaar is aangegeven dat woonboten en woonwagens als roerende zaken, niet-registergoederen, anders dan tot bewoning bestemde onroerende zaken onder de regeling van de consumentenkoop vallen, zodat de leemte waarin het wetsvoorstel beoogt te voorzien niet aanwezig is voor zover het woonboten en woonwagens betreft. Voorts is aldaar betoogd dat er ook overigens geen aanleiding is om woonboten en woonwagens onder artikel 7:2 te brengen. Ten aanzien van het Portacabinarrest (HR 31 oktober 1997, NJ 1998, 97) merk ik op dat uit dit arrest niet voortvloeit dat het enkele feit dat een woonwagen een vaste standplaats heeft, meebrengt dat deze woonwagen als onroerende zaak moeten worden aangemerkt. Zo vormde de portacabin die in het arrest van de Hoge Raad aan de orde was, visueel één geheel met de grond en (door middel van een schutting) met een gebouw dat zich op het betrokken perceel grond bevond, was rond de portacabin een goed onderhouden tuin aanwezig, had de via een tegelpad bereikbare portacabin een aparte ingang, was de portacabin door middel van leidingen aangesloten op het gas-, water- en elektriciteitsnet en was deze bovendien aangesloten op de riolering en het telefoonnet. De aanwezigheid van woonwagens en woonboten op een zekere plaats zal niet zelden een tijdelijk karakter dragen. Gelet op de naar buiten kenbare bedoeling van de bouwer zijn zij niet *naar aard en inrichting* bestemd om duurzaam ter

plaatse te blijven. Van vereniging met de grond is bij woonboten en woonwagens geen sprake, zodat aan de vraag of sprake is van een *duurzame* vereniging met de grond als bedoeld in artikel 3:3 lid 1 BW niet kan worden toegekomen. Zo zal een woonboot niet zijn gefundeerd op palen in de waterbodem maar door middel van touwen of kettingen aan een object op de oever zijn vastgemaakt.

Tevens vroegen de leden van de PvdA-fractie nog eens in te gaan op de vraag wanneer een onroerende zaak voor bewoning bestemd is, en op het geval dat de verkoper weet dat de koper aan het door hem gekochte pand een woonbestemming wil geven. In de beantwoording van de vraag van de leden van de CDA-fractie over de koop van een bedrijfsruimte door een consument is opgemerkt dat de vraag wanneer een onroerende zaak voor bewoning bestemd is dient te worden beantwoord op basis van de feitelijke bestemming van de onroerende zaak op het tijdstip van het tot stand komen van de koopovereenkomst, dat de omstandigheid dat de koper aan het door hem gekochte bedrijfspand een woonbestemming wil geven niet meebrengt dat de koop onder artikel 7:2 valt en dat van de niet deskundige koper die zich begeeft in de atypische situatie van de koop van een bedrijfspand met het doel dit als woning in gebruik te nemen, zonder meer mag worden verwacht dat hij zich laat adviseren door ter zake deskundigen.

De leden van de PvdA-fractie stelden vervolgens de vraag aan de orde of de verkoper niet verplicht zou moeten zijn de koper op de hoogte te stellen van de bedenktijd. Zoals ik hiervoor in de algemene opmerkingen voorafgaand aan de beantwoording van de vragen uit het nader voorlopig verslag heb aangegeven, ben ik bereid te bevorderen dat de in de praktijk gebruikte modelcontracten (opgesteld door onder meer de NVM, de Consumentenbond, de Vereniging Eigen Huis, de KNB) voor de koop van woningen zullen worden aangepast indien het wetsvoorstel tot wet zal worden verheven, en dat van deze aanpassing onderdeel zal uitmaken de vermelding dat de consument-koper een wettelijke bedenktijd heeft waarbinnen hij de koop door het uitbrengen van een ontbindingsverklaring aan de verkoper ongedaan kan maken. Ook zal, indien het wetsvoorstel tot wet zal worden verheven, vanaf de inwerkingtreding voorlichting plaatsvinden over de wettelijke regeling, waarin uiteraard ook de bedenktijd aan de orde zal komen. Tevens ben ik bereid te bevorderen dat de Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond hun leden zullen voorlichten omtrent de bedenktijd en dat consumenten die deskundigen raadplegen over de koop van een woning door deze deskundigen op het bestaan van de bedenktijd zullen worden gewezen. Gelet op het voorgaande hoeft niet te worden gevreesd dat consumenten die een woning hebben gekocht niet op de hoogte zullen zijn van de bedenktijd, zodat een verplichting van de verkoper om de koper over de bedenktijd te informeren niet noodzakelijk is.

De leden van de PvdA-fractie vroegen een reactie op de kritiek van M.B.M. Loos op artikel 7.12.16 lid 3, dat er volgens deze auteur toe zou leiden dat wanneer de koop- en de aannemingsovereenkomst gesplitst zijn, de consument-koper/opdrachtgever wel de aannemingsovereenkomst kan ontbinden binnen de bedenktijd, maar niet de koopovereenkomst. Hier is kennelijk sprake van een misverstand. Zoals genoemde auteur in NTBR 2002, p. 366, zelf reeds onder verwijzing naar de toelichting op artikel 7.12.16 lid 3 (kamerstukken II 1995/96, 23 095, nr. 6, p. 3) opmerkt, geldt de uitsluiting van de toepasselijkheid van schriftelijkheidsvereiste en bedenktijd alleen indien de aannemingsovereenkomst *niet* met de koop van de grond in verband staat. Indien de koop-/aannemingsovereenkomst is gesplitst in een aparte koopovereenkomst en in een aparte aannemingsovereenkomst, staat de aanneming juist wel met de koop van de grond in verband en zijn de leden 1 en 2 van artikel

7.12.16 (schriftelijkheidsvereiste en bedenktijd) dus juist wel van toepassing, en wel op de koop- en op de aannemingsovereenkomst. De door genoemde auteur gegeven uitleg doet geen recht aan de strekking van de slotzinsnede van artikel 7.12.16 lid 3, namelijk het voorkómen van ontduiking van het schriftelijkheidsvereiste en de bedenktijd door splitsing van de koop-/aannemingsovereenkomst in een aparte koop- en een aparte aannemingsovereenkomst.

Tenslotte vroegen de leden van de PvdA-fractie of de regering in het licht van de op het wetsvoorstel geuite kritiek bereid is tot wijziging van het wetsvoorstel op één of meer in de vraag aangeduide punten. Deze leden noemden een aantal onderdelen waarop zij verbetering van het wetsvoorstel denkbaar achtten. Dat betreft – naast de notariële tussenkomst waarop ik hiervoor ben ingegaan – onder meer het in alle gevallen stellen van de eis van schriftelijkheid, de verlenging van de bedenktijd en het voorschrift dat de verkoper de koper wijst op het bestaan van de bedenktijd.

Het is juist dat het voorschrift dat de koop schriftelijk moet worden gesloten, in het wetsvoorstel slechts gegeven is voor consumenten-transacties. Dat vloeit voort uit de gedachte dat juist daar de bescherming van de koper op zijn plaats is. Bij de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer is op dit punt een amendement ingediend dat daar op onvoldoende steun leek te rekenen. De toenmalige minister heeft ten aanzien van dit amendement gesteld dat voor de daarin voorgestelde uitbreiding van het schriftelijkheidsvereiste onvoldoende noodzaak leek te bestaan. Het amendement is toen door de indiener ingetrokken. Zoals hiervoor is aangegeven, ben ik bereid dit punt te betrekken bij de hierna te noemen evaluatie van het wetsvoorstel en zie ik voorshands geen grote bezwaren tegen eventuele uitbreiding van het schriftelijkheidsvereiste. Voor wat de bedenktijd betreft is door de consumentenorganisaties in 1985 een langere periode voorgesteld, namelijk vijf dagen. Om de redenen die hiervoor zijn aangegeven is daarvan afgezien en is gekozen voor drie dagen. Wel is daarbij de mogelijkheid geopend dat partijen een langere bedenktijd overeenkomen (artikel 7:2 lid 4 en artikelen 7.12.16 juncto 7.12.19). Als gezegd ben ik bereid om, indien het wetsvoorstel tot wet wordt verheven, in de voorlichting over de wet uitdrukkelijk op deze mogelijkheid te wijzen en voorts om te bevorderen dat de organisaties die betrokken zijn bij het opstellen van modelcontracten voor de koop en de aanneming van de bouw van woningen, de mogelijkheid van een langere bedenktijd in deze modelcontracten tot uitdrukking zullen brengen. Opgemerkt dient te worden dat tussen het moment van mondelinge overeenstemming tussen partijen en het moment van het opmaken van de schriftelijke koopovereenkomst ook enige tijd zal verstrijken gedurende welke de koper zich al kan beraden over de koop. Van belang is tevens dat uit de Algemene Termijnenwet volgt dat van de bedenktijd altijd ten minste twee werkdagen deel uitmaken.

Hoewel de gedachte om aanvullende eisen te stellen aan de inhoud van de koopovereenkomst mij, zoals ik eerder aangaf, op zichzelf aanspreekt, wil ik wel wijzen op de omstandigheid dat in het merendeel van de gevallen waarop het wetsvoorstel ziet twee niet-professionele partijen tegenover elkaar staan en bovendien in de praktijk doorgaans gebruik pleegt te worden gemaakt van meezijdig opgestelde modelcontracten waarin alle relevante aspecten van de overeenkomst aan de orde komen. Ook is van belang dat op de verkoper een informatieplicht rust uit hoofde van de artikelen 7:15 en 17, 3:44 en 6:228 BW. Het stellen van nadere wettelijke eisen aan de inhoud van de overeenkomst zou voorts het probleem met zich brengen welke sanctie zou moeten gelden voor het geval van niet-naleving. Ook zou zo'n regeling waarschijnlijk leiden tot meer rechtszaken. Het lijkt evenwel goed om hier nauwkeurig, in overleg met onder meer consumentenorganisaties, te volgen of er grond is – en

zo ja, op welke wijze dat zou moeten gebeuren – om wettelijk aanvullende eisen aan de inhoud van de koopovereenkomst te stellen. Eenzelfde benadering als ten aanzien van de lengte van de bedenktijd past naar mijn mening, zoals ook hierboven reeds aan de orde kwam, bij het voorstel om voor te schrijven dat de verkoper de koper wijst op het recht om de koop zonder opgave van redenen binnen de bedenktijd te ontbinden. Indien het wetsvoorstel tot wet wordt verheven zal ik bevorderen dat in de gebruikelijke meerzijdig opgestelde modelcontracten een uitdrukkelijke verwijzing naar de bedenktijd zal worden opgenomen. Ook zal worden voorzien in een uitgebreide voorlichting over de bedenktijd. Ik ben bereid te bevorderen dat de consumentenorganisaties eveneens voorlichting over de bedenktijd zullen verzorgen en dat consumenten die deskundigen raadplegen over de koop van een woning door deze deskundigen op het bestaan van de bedenktijd zullen worden gewezen. Ik verwacht niet dat de bedenktijd bij de onderhandse executoriale verkoop op de voet van artikel 3:268 lid 2 BW tot problemen zal leiden. Er is geen aanleiding de consument-koper hier niet de mogelijkheid te geven tot reflectie binnen de bedenktijd. Niet op voorhand is immers uitgesloten dat de consument behoefte heeft aan de mogelijkheid tot reflectie na het tot stand komen van de koop. Hierbij is van belang dat de hypotheekhouder of hypotheekgever die niet het risico wenst te nemen van ontbinding binnen de bedenktijd na onderhandse executoriale verkoop, een eventueel bod kan afwijzen en het verzoek aan de voorzieningenrechter achterwege kan laten. De woning zal dan in het openbaar worden verkocht ten overstaan van een bevoegde notaris (artikel 3:268 lid 1 BW). Een consument-koper heeft dan geen bedenktijd (artikel 7:2 lid 5). Tenslotte merk ik op dat ik bereid ben de door de leden van de PvdA-fractie genoemde elementen in ieder geval alle te betrekken bij de evaluatie die, indien het wetsvoorstel tot wet zal worden verheven, na een periode van vijf jaar na de inwerkingtreding van de wet zal plaatsvinden, welke evaluatie door mijn ambtsvoorganger is toegezegd tijdens de mondelinge behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer.

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner