

Terlouw

Ten slotte, voorzitter, is dit ook de minister van de kenniseconomie. Zoals bekend is voor de kenniseconomie extra geld ter beschikking gekomen. Het is wel niet zo veel, maar het is ook niet niets. Een deel daarvan gaat naar het onderwijs, hetgeen broodnodig is, maar een deel ervan moet absoluut gaan naar innovatie en naar de kenniseconomie. Dat is de toekomst voor het Nederlandse bedrijfsleven, vooral voor het midden- en kleinbedrijf waar feitelijk zo weinig innovatie plaatsvindt. Ik wil de minister graag opwekken, daaraan zijn bijdrage te leveren. In het kader van dit debat hoop ik vooral dat hij een bijdrage levert aan de kenniseconomie in de vorm van energieopwekking op milieuvriendelijke wijze, op een wijze die recht doet aan wat in Kyoto is afgesproken. Dat onderzoek kan in Europa veel beter worden geharmoniseerd. Wij moeten geen dubbel werk doen; wij moeten in Europa samenwerken om het zo goed mogelijk van de grond te krijgen. Dat is een keuze, dat is een prioriteitstelling, dat is politiek.

De beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**: De minister van Economische Zaken zal morgenochtend om 10.00 uur antwoorden.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel 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 (Aaneming van werk) (23095).**

De **voorzitter**: Ik heet de minister van Justitie van harte welkom en ook de hem vergezellende regeringscommissaris voor het Burgerlijk Wetboek, professor Neleman.

De beraadslaging wordt geopend.

Voorzitter: Jurgens

□

Mevrouw **Le Poole** (PvdA): Voorzitter. Het wetsvoorstel waar wij vandaag over spreken kent een lange

voorgeschiedenis. De minister verwijst er ook naar in de nadere memorie van antwoord. Daarbij heerste eenstemmigheid over de wenselijkheid van consumentenbescherming voor kopers van onroerend goed. Over de vraag hoe aan deze bescherming gestalte te geven bestonden verschillende ideeën. Tot in een laat stadium van de behandeling in de Tweede Kamer is hierover verschil van inzicht geweest. Het voorstel dat voorligt is, nadat het is aangenomen door de Tweede Kamer, in de juridische vakliteratuur uitvoerig bekritiseerd. In deze Kamer zijn alle woordvoerders, mede geïnspireerd door deze vakliteratuur, in de schriftelijke voorbereiding uitermate kritisch geweest.

Ook de PvdA-fractie heeft forse kritiek geuit. Zo hebben wij nog eens gevraagd waarom het geen beter idee is om bij de consumentenkoop in notariële tussenkomst te voorzien, zoals de meerderheid van de Tweede Kamer, aangevoerd door PvdA-woordvoerdster Willie Swildens, had gewild. Wij hebben ook gevraagd of het niet beter zou zijn om in het algemeen bij onroerendgoedtransacties een schriftelijkheidsvereiste te stellen. Waarom is niet geregeld wat minimaal de inhoud van de koopovereenkomst moet zijn? Wij hebben geconstateerd dat de bedenktijd die in het wetsvoorstel is voorzien heel kort is in vergelijking met de bedenktijd in andere wetten in Nederland en andere landen. Wij hebben geconstateerd dat niet is geregeld dat de koper op de hoogte is van zijn recht op bedenktijd. Wij hebben gevraagd waarom er geen gelijksoortige bescherming is voor kopers van woonboten, woonwagens en dergelijke, terwijl de bewoners daarvan wel huurbescherming krijgen. Waarom, zo vroegen wij, krijgt alleen de koper bescherming en niet ook de verkoper, die ook een consument kan zijn? Waarom is een bedenktijd voorzien bij onderhandse executieverkoop?

Ook na de uitvoerige beantwoording in twee schriftelijke rondes is een aantal zaken onduidelijk gebleven. Zo begrijpen wij nog steeds niet, waarom een bedenktijd van slechts drie dagen gekozen is. We begrijpen wel, dat enige spoed wenselijk is, maar drie dagen in combinatie met de ontvangsttheorie van art.3:37 lid 3 BW is wel erg krap vergeleken bij de bedenktijd in

andere wetgeving. De regering zegt in de nadere memorie van antwoord, dat ook in sommige andere landen sinds kort bedenktijden gelden bij de koop van een woning door een consument. Zijn die bedenktijden niet langer? Graag krijgen wij deze keer een antwoord, waaruit blijkt hoe lang die wachttijden zijn. Ook krijgen wij graag een toezegging dat, als deze wet wordt aangenomen, bij de evaluatie de vraag naar de wenselijkheid van de verschillen in duur van de bedenktijd in verschillende wettelijke bepalingen zal worden meegenomen en dat uitvoerig aandacht zal worden besteed aan de wijze waarop andere westerse landen gestalte geven aan de bescherming van partijen die niet handelen in beroep of bedrijf bij onroerendgoedtransacties.

Ook de vraag waarom alleen kopers en niet verkopers bescherming verdienen, is ons inziens onvoldoende beantwoord. Nog afgezien van veranderingen in marktverhoudingen, doen zich in de praktijk gevallen voor, waarin de verkoper de underdog is. Ik denk dan aan die gevallen, waarin projectontwikkelaars percelen opkopen die liggen in een landelijk gebied dat mogelijk ontwikkeld wordt na wijziging van een bestemmingsplan. Zou de regering mij nog eens kunnen uitleggen waarom de bescherming van de verkoper in zulk soort gevallen overbodig is?

Ook het antwoord op de vraag waarom een bedenktijd vereist is bij onderhandse executieverkoop, vereist nadere toelichting. De KNB, de Koninklijke notariële beroepsorganisatie, schetst in een recent faxbericht nog eens de problemen. Als de koop tijdens de bedenktijd wordt ontbonden, leidt dit tot het opnieuw opstarten van een veiling met daarbij verplichte openbare aankondiging met advertentiekosten en een uitstel van minimaal vier weken. De KNB vreest dat banken niet meer mee zullen werken aan onderhandse verkopen als zij met ontbindende kopers te maken krijgen. Dit is natuurlijk onwenselijk, omdat een onderhandse verkoop meer opbrengt dan een executieveiling. Zou de wettelijke bepaling op dit punt toch niet beter gewijzigd kunnen worden?

In de schriftelijke behandeling is de regering aan onze kritiek gedeeltelijk tegemoetgekomen, in die zin dat zij een aantal toezeggingen

Le Poole

heeft gedaan. Toenmalig minister Korthals heeft toegezegd dat hij activiteiten zal ontwikkelen om te bevorderen dat het Amsterdamse systeem ook elders op basis van vrijwilligheid ingang zal vinden. Daarbij zal ook bevorderd worden dat het publiek voorlichting krijgt over de voordelen van een notariële koopakte die immers ingeschreven kan worden in openbare registers. Deze minister heeft verder toegezegd dat hij voor voorlichting zal zorgen, waarmee er op wordt gewezen dat een langere bedenktijd mag. Hij heeft ook toegezegd te zullen bevorderen dat consumentenorganisaties voorlichting verzorgen over de bedenktijd en eveneens te bevorderen dat deskundigen wijzen op het bestaan van bedenktijd. Ook heeft hij toegezegd te bevorderen dat modelcontracten worden aangepast, in die zin dat bedenktijd en bevoegdheid van de koper om te ontbinden worden opgenomen in de modelcontracten, zodat de koper op de hoogte is of in ieder geval kan zijn van zijn bescherming. De minister heeft verder toegezegd bij de evaluatie de vraag te betrekken of in het algemeen een schriftelijkheidsvereiste zal worden ingevoerd voor kooptransacties met betrekking tot onroerende zaken. Hij zegde daarnaast toe bij de evaluatie aandacht te zullen besteden aan de vraag of aanvullende eisen moeten worden gesteld aan de inhoud van de koopovereenkomst en, zo ja, hoe. Graag zien wij dat op zijn minst al deze toezeggingen in dit plenaire debat worden herhaald. Daarbij horen wij ook graag dat voor zover de minister aanpassingen in standaardcontracten gaat bevorderen, hij aandacht besteedt aan de verstaanbaarheid voor de leek. De consument wijzen op zijn recht op een bedenktijd zal alleen effect kunnen sorteren als dit in duidelijke taal en letters gebeurt. Graag krijgen wij hierop een reactie van de regering.

Deze toezeggingen zijn een voor een min of meer de moeite waard. Zij zullen er enigszins toe bijdragen dat met name het meer alerte deel van het publiek op de hoogte is van zijn rechten. Zij zullen er verder toe bijdragen dat in het kader van de evaluatie verder wordt nagedacht over bepaalde punten die tot nu toe, helaas, zijn blijven liggen, zoals een algemeen schriftelijkheidsvereiste

voor kooptransacties met betrekking tot onroerende zaken.

Tegelijkertijd zijn deze toezeggingen teleurstellend. Met sommige suggesties van ons en andere fracties lijkt de regering het eens te zijn. Zo zegt de regering in de nadere memorie van antwoord geen grote bezwaren te zien tegen eventuele uitbreiding van het schriftelijkheidsvereiste naar koop van onroerende zaken in het algemeen. De regering zegt dat de gedachte om aanvullende eisen te stellen aan de inhoud van de koopovereenkomst haar aanspreekt. Aanpassing van de wet op deze punten is heel eenvoudig. Wat de aanvullende eisen betreft, behoeft slechts een bepaling toegevoegd te worden, waarin staat dat de minister van Justitie bij algemene maatregel van bestuur aanvullende eisen kan stellen aan de inhoud van de koopovereenkomst. Het stellen van aanvullende eisen aan de inhoud van de overeenkomst is elders in onze wetgeving een bekende figuur. Wat het schriftelijkheidsvereiste betreft, gaat het alweer om het toevoegen van één bepaling. Beide toevoegingen zouden een aanzienlijke verbetering vormen van de juridische kwaliteit van het wetsvoorstel. Het gaat om technische wijzigingen, niet om politieke controversiële punten. Waarom is het eigenlijk nodig de evaluatie af te wachten? Wij hebben daarvoor geen goede argumenten gehoord. Mijn fractie hecht er dan ook sterk aan dat de regering op deze punten wijzigingen toezegt zonder de evaluatie af te wachten.

Tot zover mijn bijdrage in eerste termijn. Wij wachten met belangstelling de antwoorden van de regering af.

□

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Voorzitter. Voordat ik de opvattingen van de VVD over het wetsvoorstel uiteenzet, wil ik naar voren brengen dat het niet de keuze van de VVD is geweest het wetsvoorstel op de valreep tussen een oude en een nieuwe Kamer te behandelen. Maar het zij zo; wij doen het met genoeg.

Men zegt wel eens dat de koop van een huis de belangrijkste aankoop is die een mens in zijn leven doet. Dit zou moeten betekenen dat die koop voor de koper, de consument, met de nodige waarborgen is omgeven, maar daaraan lijkt

het nogal te schorten. De regels betreffende de consumentenkoop zijn namelijk niet van toepassing op de koop van registergoederen en dus niet op de koop van woningen. Het wetsvoorstel beoogt die bescherming aan de koper te bieden. Ik zal in de bijdrage van de VVD aan dit debat allereerst kort stilstaan bij wat men bijna zou kunnen noemen de "levensloop" van dit wetsvoorstel. Vervolgens zal ik nader ingaan op de consumentenbescherming die door het wetsvoorstel wordt geboden. Daarna zal ik nader ingaan op de stelsels voor de koop van onroerend goed die in enkele ons omringende landen gelden. Tot slot zal ik de visie van de VVD op de consumentenbescherming bij de koop van onroerend goed ontvouwen.

In de nadere memorie van toelichting geeft de minister het zelf aan: aan het wetsvoorstel is een langdurige voorbereiding voorafgegaan. Gedurende die lange periode van voorbereiding wisselden de inzichten over de bescherming van de consument-koper nogal. Dient die bescherming te worden gerealiseerd door het wettelijk verplicht stellen van een notariële koopovereenkomst of moet worden gekozen voor een schriftelijke obligatoire overeenkomst met een bedenktijd? Consumentenorganisaties, de regeringscommissaris en anderen gaven medio jaren tachtig de voorkeur aan het inschakelen van de notaris. Later wijzigde de opvatting van onder anderen de consumentenorganisaties en werd gekozen voor de bedenktijd. Met het wetsvoorstel heeft de regering gekozen voor een schriftelijke obligatoire overeenkomst met een bedenktijd van drie dagen.

Nog tijdens de behandeling in de Tweede Kamer werd het verschil van inzicht over de wijze waarop de consument-koper beschermd dient te worden manifest. Er werd een motie-Swildens-Rozendaal ingediend met als strekking dat voor de koop van onroerend goed een notariële koopovereenkomst is vereist. De toenmalige minister van Justitie Korthals, inderdaad VVD, liet aan de Kamer weten het wetsvoorstel te zullen intrekken, wanneer de motie in stemming zou worden gebracht. De motie werd daarop ingetrokken.

Het wetsvoorstel beoogt de consument-koper van onroerend goed te beschermen. Die consumentenbescherming is in het wetsvoorstel niet alleen gevonden door de eis

Broekers-Knol

te stellen dat de koop in schriftelijke vorm moet worden aangegaan, maar ook door ten behoeve van de koper een bedenktijd van drie dagen in te voeren. Het wetsvoorstel ziet niet op de bescherming van de consument-verkoper. Ook de vertegenwoordiger van de PvdA heeft daar zojuist op gewezen. Laten wij wel wezen: de consument-koper van vandaag is de consument-verkoper van morgen en ook de consument-verkoper verdient bescherming. Die bescherming wordt in het wetsvoorstel voor beide partijen geboden door de eis te stellen dat de obligatoire overeenkomst schriftelijk moet zijn.

Maar wat is de mate van bescherming van de drie dagen bedenktijd? Voor de consument-verkoper biedt de bedenktijd geen bescherming. Voor de consument-koper is de bedenktijd van drie dagen een wassen neus. In die korte periode is het nauwelijks of niet mogelijk bouwtechnische deskundigen te raadplegen, een eventueel milieuraapport te laten opmaken en allerhande andere nuttige c.q. nodige adviezen in te winnen. Zoals ook de minister aanstipt in de nadere memorie van toelichting is de bedenktijd van drie dagen er vooral op gericht dat kopers zich op het laatste moment kunnen ontdoen van impuls-aankopen. De koper die de nacht na het ondertekenen van de schriftelijke overeenkomst gillend wakker wordt uit de nachtmerrie van het huis dat als een molensteen om zijn nek hangt, is ermee geholpen. Maar dat is het dan ook. De koper heeft bovendien slechts drie nachten voor de nachtmerrie.

Kortom, het is niet een echt effectieve vorm van consumentenbescherming. De bescherming van consument-koper én consument-verkoper zou wél effectief kunnen worden geboden door de notaris bij de obligatoire koopovereenkomst in te schakelen. Vanuit zijn opleiding en beroepsplicht is de notaris de aangewezen deskundige om beide partijen onafhankelijk over de inhoud van de overeenkomst en al hetgeen daarbij komt kijken te adviseren. Daardoor kunnen bij het opstellen van de schriftelijke koopovereenkomst zowel de belangen van de consument-koper als die van de consument-verkoper beschermd worden. Dit systeem is al vele tientallen jaren gemeengoed in

Amsterdam en werkt daar uitstekend en tot tevredenheid van alle betrokken partijen: kopers, verkopers en makelaars.

De minister vreest dat door het inschakelen van de notaris de kosten voor de aankoop van onroerend goed voor consumenten zullen stijgen als gevolg van de monopoliepositie van de notaris. Bovendien beperkt de verplichte inschakeling van de notaris de vrije keuze van de koper: hij kan er niet omheen een bepaalde functionaris, de notaris, in te schakelen. Uit de daarover beschikbare gegevens blijkt niet dat het notariaat in Amsterdam misbruik maakt van de positie die het notariaat daar heeft bij onroerend-goedtransacties. Integendeel, zoals gezegd, werkt het systeem in Amsterdam goed.

Begrijp mij goed, ik sta hier niet om de belangen van de beroepsgroep van de notarissen te verdedigen. Daartoe is de beroepsgroep zelf mans genoeg. Wat ik wél sta te verdedigen, is de bescherming van de consument-koper en ook van de consument-verkoper bij de totstandkoming van een overeenkomst. Het gaat om bescherming door een jurist, de notaris, die verstand van zaken heeft, wiens beroepsplicht meebrengt dat hij partijen deskundig voorlicht en die bovendien in een later stadium sowieso betrokken is bij de transportakte. En ik bevind mij in goed gezelschap. In de literatuur wordt gepleit voor de notaris in plaats van de bedenktijd. Ik wijs in dat verband op het artikel van Croes en het proefschrift van Dammingh. De vraag is of en, zo ja, hoe de VVD de notariële tussenkomst bij de obligatoire koopovereenkomst van onroerend goed wil concretiseren. Ik kom daar in het vervolg van mijn betoog op terug.

Hoe is het gesteld met de wettelijke regeling betreffende de koop van onroerend goed in de ons omringende landen? In de nadere memorie van antwoord vermeldt de minister op pagina 16 dat in Denemarken, Duitsland, Frankrijk en Oostenrijk bedenktijden gelden ingeval van de koop van een woning door een consument. Dit blijkt echter iets anders te liggen. Ik zal dat uiteenzetten. Wij hebben gegevens ontvangen van de Koninklijke notariële beroepsorganisaties. Daarnaast hebben wij informatie gevraagd aan deskundigen die niet tot deze beroepsorganisatie behoren.

De uitkomst bleek dezelfde. Mijn connecties met de Leidse universiteit zijn wat dit betreft heel fortuinlijk.

In België is de koopovereenkomst vormvrij. De inschrijvingsakte moet notarieel. In Duitsland is zowel de koopovereenkomst als de transportakte notarieel. Bij de verkoop door een onderneming aan een consument geldt een bedenktijd van 14 dagen voor de consument-koper. Bij de verkoop van consument aan consument wordt de notaris verplicht ingeschakeld. In Frankrijk is de koopovereenkomst vormvrij. De inschrijvingsakte moet er notarieel. In Griekenland moeten zowel de obligatoire koopovereenkomst als de leveringsakte notarieel. Er volgt inschrijving in de registers. In Italië doet een schriftelijke koopovereenkomst de eigendom overgaan. Voor werking ten opzichte van derden is inschrijving van de notariële akte in de registers vereist. In Oostenrijk is de koopovereenkomst vormvrij. De leveringsakte moet notarieel of onderhands. In Spanje hoeft noch de koopovereenkomst noch de transportakte notarieel, maar voor de inschrijving in de openbare registers is een notariële akte vereist. In Zwitserland moet zowel de koopovereenkomst als de transportakte notarieel worden vastgelegd. In Groot-Brittannië, Zweden en Denemarken is de vergelijking wat moeilijker te maken, want deze landen kennen geen notariaat. In Zweden zijn er meestal twee overeenkomsten, waarbij de tweede de eigendom doet overgaan; de handtekeningen onder de tweede overeenkomst moeten gelegaliseerd worden door twee getuigen. Ik denk dat ik hiermee mijn opsomming kan beëindigen.

In ieder geval is duidelijk dat de bedenktijden waarnaar verwezen wordt op pagina 16 van de nadere memorie van antwoord, niet direct signaleerd zijn. Het moge duidelijk zijn dat het door de regering voorgestelde systeem van een bedenktijd in plaats van notariële tussenkomst voor de koop van een onroerend goed minder conform de wettelijke regelingen in de ons omringende landen is dan de minister het doet voorkomen in de nadere memorie van antwoord.

Waar leidt dit alles nu toe? De PvdA en in de schriftelijke vragen het CDA hebben het idee naar voren gebracht van het minimumcorpus, ofwel aanvullende eisen stellen aan

Broekers-Knol

de inhoud van de koopovereenkomst. Ik heb daaruit begrepen dat de schriftelijke overeenkomst aan een aantal verplichte vereisten moet voldoen die meer omvatten dan slechts de koopprijs, partijen, object, datum en dergelijke. Zoals gezegd, het zijn aanvullende eisen. Uit de nadere memorie van toelichting leid ik af dat de minister deze suggestie niet tot de zijne maakt. Ik ben het met hem eens, dat dit inderdaad niet de weg is die wij moeten bewandelen. Is een koopovereenkomst waarover tussen beide partijen wilsovereenstemming bestaat en waarvoor de drie dagen bedenktijd is verstreken, bijvoorbeeld opeens ongeldig als de notaris bij het opstellen van de transportakte vaststelt dat niet aan het minimumcorpus is voldaan? De weg van het minimumcorpus – ik hanteer de terminologie die al eerder door de vertegenwoordiger van het CDA is gebruikt – lost naar de mening van de VVD niets op.

De VVD pleit voor de tweewegenleer. In het bestuursrecht is dat een bekend begrip, maar ik voer het nu in als noviteit met een geheel andere inhoud in het burgerlijk recht. Wat houdt de tweewegenleer dan in? Het lijkt de VVD een goede gedachte om in de wet op te nemen dat er twee mogelijkheden zijn bij de koop van onroerend goed door een consument. Er kan gekozen worden uit twee wegen. De ene weg is de notariële schriftelijke koopovereenkomst; dan geldt geen bedenktijd, want er is dan al voldoende bescherming voor de consument, ook voor de consument-verkoper. De andere weg is de "gewone" schriftelijke koopovereenkomst met bedenktijd. Maar dan zou de VVD een reële bedenktijd willen bepleiten, namelijk ongeveer zeven dagen in plaats van de drie dagen waarvan wij hebben vastgesteld dat je daar niet veel mee kunt. Mijn fractie wacht de beantwoording door de minister met buitengewone belangstelling af.

□

De heer **Van de Beeten** (CDA): Voorzitter. In de nadere memorie van antwoord heeft de minister nog eens uitvoerig de voorgeschiedenis van dit wetsvoorstel geschetst, toegespitst op het politiek en rechtspolitek belangrijke punt van de keuze voor de bedenktijd en tegen de verplichte inschakeling van de notaris.

Mijn bijdrage aan het debat van vandaag begin ik met enkele opmerkingen en vragen op dit punt. Daarna wil ik enkele aspecten aansnijden die te maken hebben met de deugdelijkheid van het wetsvoorstel. In het derde deel van mijn bijdrage stel ik enkele onderwerpen aan de orde met het doel om in deze plenaire behandeling de puntjes op de i te zetten over de uitleg van enkele wetsbepalingen. Ik sluit mijn bijdrage af met een voorlopige conclusie.

In de eerste plaats dus de politieke keus voor de bedenktijd. Het dominante motief voor de bedenktijd is consumentenbescherming. De vraag is echter, op welk punt de bedenktijd de consument bescherming biedt. In de nadere memorie van antwoord wijst de minister erop, dat in de loop van de tijd het accent in de discussie over de consumentenbescherming bij koop van onroerend goed verschoof. De minister noemt de redenen daarvoor: de tweezijdige bemiddeling werd afgeschaft, model koopcontracten werden ontwikkeld in overleg met organisaties van belanghebbenden en consumentenorganisaties en andere adviseurs speelden een steeds belangrijker rol bij de voorlichting van kopers. De nadere memorie zegt dan: "Bovendien bleek, aldus de consumentenorganisaties, dat het zwaartepunt van de problemen achteraf niet lag bij punten in juridische sfeer waar de notaris mogelijk problemen had kunnen voorkomen, maar bij verborgen gebreken, hoger dan voorziene kosten van het herstel van bestaande gebreken, meer dan voorziene hinder (burenoverlast) e.d."

Ik kan dit standpunt van de consumentenorganisaties onderschrijven, maar ik vermag niet in te zien dat deze zeer relevante praktische aspecten van de koop van onroerend goed dwingen tot de conclusie dat er een bedenktijd moet komen, te meer daar deze bedenktijd slechts drie dagen bedraagt. Ik zie slechts één concreet beschermend effect van de bedenktijd en dat is bescherming tegen een overhaaste beslissing. De minister betoogt in dit verband dat kopers ook al voor het sluiten van de koopovereenkomst – de bedenktijd gaat immers pas in, nadat de akte door beide partijen is getekend en aan de koper ter hand is gesteld – de gelegenheid hebben om

zich van deskundig advies te voorzien, onder andere op het punt van de bouwkundige toestand van een woning of het risico van bodemvervuiling. Dit argument snijdt naar mijn mening om verscheidene redenen geen hout.

In de eerste plaats betekent inschakeling van een deskundige dat een koper kosten moet maken. Ik acht het uiterst onwaarschijnlijk dat een consument al kosten gaat maken voor een bouwkundig of een milieukundig onderzoek, indien onzeker is of de koop wel gesloten wordt. In de tweede plaats hebben ook bouwkundigen en milieudeskundigen tijd nodig om een onderzoek te verrichten en vervolgens op een deugdelijke manier te rapporteren. Zelfs als een koper de kosten van een dergelijk onderzoek al zou maken vóórdat een koopakte tot stand is gekomen, is het onwaarschijnlijk dat de drie dagen bedenktijd voldoende is om vervolgens aan de hand van een deskundig advies te besluiten al dan niet tot ontbinding van de koop over te gaan.

Ik zie dus geen reden om terug te komen van mijn stelling: de bedenktijd beschermt uitsluitend tegen een impulsaankoop en meer niet. Ik geef toe dat dit op zich winst is ten opzichte van het huidige recht, maar ik constateer dat het niet tegemoet komt aan de problemen die de consumentenorganisaties signaleren, namelijk inzake verborgen gebreken, hogere dan voorziene kosten van herstel van bestaande gebreken en meer dan voorziene hinder e.d. Het ter vermijding daarvan benodigde onderzoek vergt een veel langere bedenktijd, ook meer dan vijf of acht dagen die wel eens is genoemd; zelfs de veertien kalenderdagen voor koop op afstand van financiële diensten zou nog wel eens aan de krappe kant kunnen zijn. Een dergelijk lange termijn zou echter voor de verkoper buitengewoon bezwarend zijn en ligt dus niet voor de hand.

De conclusie moet dan ook zijn dat het niet goed mogelijk is om een consument zo vergaand te beschermen, dat deze in staat is voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst respectievelijk voorafgaand aan het einde van de bedenktijd zich een goed beeld te vormen van de bouwkundige en milieukundige toestand van de woning die hij of zij denkt te kopen.

Van de Beeten

Aan de minister kan worden toegegeven dat ook de notaris daarin geen verandering brengt, ook niet als hij verplicht zou worden ingeschakeld bij de totstandkoming van de koopovereenkomst. Dat ligt echter een slag anders wanneer het gaat om de juridische consequenties van regelingen die in de koopovereenkomst zijn opgenomen of er juist niet in zijn opgenomen. Daarbij gaat het vaak om gebreken, onderhoud en milieuaspecten.

Het model van de Raad voor onroerende zaken, het model koopcontract dat ook door bijvoorbeeld door de Nederlandse Vereniging van makelaars wordt gehanteerd, bevat op dit punt clausules die voor de consument niet bepaald eenvoudig te lezen zijn. Dat geldt zelfs voor makelaars. Dat brengt mij dan ook bij de vraag of, aangezien noch de notaris, noch de makelaar praktische problemen als vaststelling van verborgen gebreken en andere risico's kan oplossen, hij de koper dan toch ten minste adequate voorlichting zou kunnen geven over de inhoud van het contract en met name over de juridische consequenties ervan. Het is toch wel van enig belang of een koper een koopcontract tekent dat, als er gebreken worden geconstateerd, in ieder geval geen juridische belemmeringen opwerpt om verhaal te halen bij de verkoper.

Het laatste klemt te meer, omdat de wet weliswaar een schriftelijke overeenkomst, en nog meer specifiek: een door beide partijen ondertekende akte, als eis stelt, maar over de inhoud van die akte niets voorschrijft. Het kan dus gaan om een zeer summiere overeenkomst. De notaris zou de koper kunnen wijzen op de consequenties daarvan en de koper uitleg kunnen geven over de betekenis van de regels van aanvullend recht die de koop zullen beheersen. Ik kom op dat aspect van de inhoud van de akte nog te spreken onder het chapter van de deugdelijkheid van dit wetsvoorstel.

Een belangrijk argument tegen een verplichte inschakeling van de notaris is de beperking van de keuzevrijheid van de consument en de kostenverhoging die het gevolg zou zijn van die verplichte inschakeling. In het nader voorlopig verslag heb ik de minister de vraag voorgelegd of uit die door hem geopperde bezwaren de conclusie moet worden getrokken dat de

MDW-operatie betreffende het notariaat is mislukt, omdat dan kennelijk de door het laatste kabinet-Kok beoogde concurrentie tussen notarissen onderling niet tot stand is gekomen.

Tegen deze door mij geopperde conclusie heeft de minister zich vervolgens fervent geweed in de nadere memorie van antwoord met een verwijzing naar zijn brief van 19 februari 2003 aan de Tweede Kamer naar aanleiding van het rapport van de commissie Monitoring notariaat. De minister stelt dat de consument grotere keuzemogelijkheden heeft gekregen, dat de toegankelijkheid is toegenomen en dat het in financieel opzicht voor de consument loont om te kiezen vanwege de tarief-differentiatie. Uit het eindrapport van de commissie Monitoring notariaat kan ook worden afgeleid dat er in toenemende mate door kopers wordt onderhandeld met de notarissen over de te hanteren prijs van de transport- en hypotheekakte, zij het – dat moet volledigheidshalve wel worden opgemerkt – dat dit bij kopers in het lagere segment van de markt het minst is toegenomen.

De minister zegt in de nadere memorie van antwoord, op pagina 6 onderaan en pagina 7 bovenaan, dat de notaris vanwege de verdergaande dienstverlening een vergoeding zal vragen voor de extra werkzaamheden, zodat de totale kosten voor de koper van een woning hoger zullen worden dan thans het geval is. Daar voegt de minister nog aan toe dat zo'n ontwikkeling van stijgende tarieven niet wordt gemitigeerd, doordat de consument ervoor kan kiezen zich door een andere beroepsbeoefenaar te laten bijstaan. Het komt mij voor dat de minister – dat is met name bij dit weer gevaarlijk – zich hier toch op glad ijs bevindt. Men kan moeilijk volhouden dat er enerzijds een grote mate van tariefdifferentiatie is ontstaan door onderhandelende kopers en dat de verplichte inschakeling van de notaris bij het sluiten van de koopovereenkomst in totaal tot hogere kosten anderzijds zal leiden. De onderlinge concurrentie tussen notarissen moet er toch voor kunnen zorgen dat de kosten van koop plus hypotheek plus transport niet hoger zullen uitpakken dan de kosten van hypotheek plus transport.

Ik geef op zichzelf toe dat de verplichte inschakeling van de notaris bij de koop tot extra

werkzaamheden zal leiden. Hij zal met name voorlichting moeten geven aan de koper; maar ook aan de verkoper. Waar het gaat om recherchewerk is dat alleen maar een verschuiving in de tijd, omdat dat bij transport so wie so moet plaatsvinden. Ik zou mij zelfs kunnen voorstellen dat een verplichte inschakeling van de notaris ertoe leidt dat de kosten van de koopovereenkomst tussen de koper en de verkoper gedeeld zullen worden, juist ook omdat de notaris mede de verkoper adviseert. In ieder geval zal dat een punt van onderhandeling worden tussen koper en verkoper.

Kortom, het standpunt van de minister op dit onderdeel van het debat maakt op mij geen consistente indruk. Ik zou de minister dan ook willen uitnodigen overtuigend te beargumenteren waarom de verplichte inschakeling van de notaris bij de totstandkoming van de koopovereenkomst zo ongewenst is als hij tot dusverre heeft volgehouden.

Ik kom thans bij de aspecten die de deugdelijkheid van het wetsvoorstel betreffen. Dat is ten eerste het schriftelijkheidsvereiste en de invulling daarvan. Op zichzelf is het stellen van de eis van een schriftelijke overeenkomst een element dat zowel de koper als de verkoper meer zekerheid biedt. Ik moet echter constateren dat de op zichzelf door alle partijen gewenste grotere zekerheid in de vorm van de schriftelijke overeenkomst uitloopt op juist een toegenomen rechtsonzekerheid. In de wet zelf is niet te vinden wat precies in de akte moet komen te staan. Desgevraagd heeft de minister geantwoord dat dit in ieder geval zaken moeten zijn zoals object, prijs en de personalia van koper en verkoper. Voor de hand liggend noemt hij dan vervolgens bedingen over de zakenrechtelijke toestand, obligatoire beperkingen, publiekrechtelijke beperkingen, financiering, garanties, bouw-technische toestand etc. Voor de hand liggend, maar niet verplicht, alhoewel ze voor in ieder geval de koper van grote betekenis zullen zijn. Desgevraagd heeft de minister ook nog geantwoord, dat het naar zijn mening niet noodzakelijk is om de leveringstermijn, de 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

Van de Beeten

roerende zaken in die akte te vermelden, omdat dit geen kernbepalingen zijn. Het schriftelijkheidsvereiste in dit wetsvoorstel eist dus niet, dat deze elementen in de koopakte worden vermeld.

Dit antwoord is buitengewoon onbevredigend en leidt mijns inziens ook tot een belangrijke, zo niet onaanvaardbare mate van rechtsonzekerheid. Bij transacties van onroerend goed is de leveringstermijn een buitengewoon belangrijk aspect. Ook duidelijkheid over de hoegrootheid van het perceel en over de vraag of de uitgedrukte prijs er een is kosten koper dan wel vrij op naam acht ik toch echt van wezenlijke betekenis bij een wetsvoorstel dat het schriftelijkheidsvereiste vastlegt ten behoeve van consumentenbescherming. De reactie van de minister in de nadere memorie van antwoord laat zoveel ruimte voor debat over de vraag of een schriftelijk opgemaakt stuk nu wel of niet een akte is in de zin van dit wetsvoorstel, dat er in de praktijk veel procedures en veel onzekerheid voor consumenten uit zullen voortvloeien.

Verderop zegt de minister in de nadere memorie van antwoord, dat ook bij het verplicht opnemen van bedingen in de akte op de genoemde punten geschillen zullen optreden, omdat achteraf verschillende interpretaties denkbaar zijn. Indien de koopakte door de notaris zou worden opgesteld, lijkt mij dat risico al aanzienlijk geringer. Bovendien is het altijd beter om een akte te hebben waarin de belangrijkste punten tenminste minimaal geregeld zijn, dan wanneer er niets geregeld is over wezenlijke zaken zoals leveringstermijn, prijs kosten koper etc. Het gaat hierbij immers om een wetsvoorstel dat consumentenbescherming beoogt. Voorlichting, zoals de minister in de nadere memorie van antwoord oppert, is daarvoor echt geen oplossing.

De conclusie dringt zich dan ook op dat de onzekerheid over de inhoud van de akte – en die schriftvorm is een noodzakelijke voorwaarde voor hanteerbaarheid van de bedenktijd – die bedenktijd ondermijnt. Indien immers achteraf vastgesteld zou worden, dat de opgemaakte akte geen afdoende schriftelijke overeenkomst is, is er ook na ommekomst van de bedenktijd niet een beide partijen bindende koopovereenkomst tot

stand gekomen. Het is geen grote opgave om situaties te bedenken waarin hetzij de koper, hetzij de verkoper straks zich erop zal beroepen dat de akte niet voldoet aan het schriftelijkheidsvereiste en daarom de bedenktijd van drie dagen nog in het geheel niet was gaan lopen. Ik meen dan ook, dat de wet zelf hier volstrekte duidelijkheid had behoren te bieden.

Die rechtsonzekerheid is ook aan de orde bij de samenhang die er bestaat tussen dit wetsvoorstel en de Aanpassingswet richtlijn inzake elektronische handel. Die richtlijn biedt de lidstaten de mogelijkheid om overeenkomsten die rechten doen ontstaan of overdragen ten aanzien van onroerende zaken, integraal uit te zonderen van de mogelijkheid om zo'n overeenkomst ook langs elektronische weg te sluiten. De Nederlandse regering heeft bij de implementatie van de richtlijn in de genoemde Aanpassingswet ervoor gekozen om van die uitzonderingsmogelijkheid géén gebruik te maken.

Wel is er een, wat de minister noemt, veiligheidsklep in de Aanpassingswet opgenomen. Indien een koper of verkoper van onroerend goed meent dat in de concrete situatie de aard van de overeenkomst zich verzet tegen de totstandkoming van de koopovereenkomst langs elektronische weg, dan kan zo'n koper of verkoper dit in de procedure stellen en proberen te bewijzen. Ik vind dat buitengewoon ongelukkig. Ook in de verbintenisrechtelijke sfeer dient er met betrekking tot onroerend goed – dat klemt te meer in de sfeer van de koop door consumenten – optimale rechtszekerheid te worden geboden. Nu de Aanpassingswet ertoe leidt dat er op dit punt een gat valt in de rechtszekerheid voor kopers en verkopers van woningen, meen ik dat het schriftelijkheidsvereiste in dit wetsvoorstel nog verder ondergraven wordt dan al het geval was vanwege de onzekerheid over de minimale inhoud van de akte.

Ook al zegt de minister in de nadere memorie van antwoord dat een poging tot gebruikmaken van die veiligheidsklep in de praktijk slechts bij hoge uitzondering succesvol zal zijn, het lijkt mij toch dat juist bij consumentenkoop van onroerend goed die veiligheidsklep simpelweg niet mogelijk zou moeten zijn. Ik zou

de minister dan ook willen vragen daar nog eens nader op in te gaan.

Een derde aspect dat de deugdelijkheid van het wetsvoorstel raakt, betreft de combinatie van koop van grond en aanneming van werk. In het nader voorlopig verslag had ik er al op gewezen dat zich bij koop-aannemingsovereenkomsten vaak de situatie voordoet, dat de aannemer een andere persoon of rechtspersoon is dan de verkoper van de grond. Het kan dan gaan om rechtspersonen die tot dezelfde groep vennootschappen behoren, maar dat hoeft niet zo te zijn. Denkbaar is dat in het kader van publiek-private samenwerking een gemeente grond verkoopt aan een aannemer die zich verplicht tot de bouw van de woning op grond van een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en die aannemer. Zo'n samenwerkingsovereenkomst creëert dan wellicht nog het verband dat bedoeld wordt in artikel 7.12.16, lid 3, maar indien een dergelijke rechtsbetrekking niet bestaat of indien in termen van zeggenschap een ver verwijderd verband bestaat tussen de vennootschap waarvan de grond wordt gekocht en de vennootschap waarmee de aannemingsovereenkomst wordt getekend, schiet de voorgestelde regeling zo op het oog tekort.

Dat klemt te meer indien de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst op verschillende tijdstippen worden gesloten. Stel dat de koopakte eerder ter hand wordt gesteld dan de aannemingsovereenkomst, begint de bedenktijd voor de koopovereenkomst dan toch al te lopen na terhandstelling van de koopakte of pas na terhandstelling van de aannemingsovereenkomst? En wat indien de aannemingsovereenkomst vier dagen na het ter hand stellen van de koopakte wordt gesloten en aan de koper ter hand wordt gesteld? Hoe ligt dit indien verkoper en aannemer niet dezelfde persoon c.q. rechtspersoon zijn? Op deze vragen, die deels expliciet, deels impliciet, al in de stukken aan de orde zijn gesteld, biedt de tekst van de wet geen antwoord. Ook hier dus een belangrijk element van rechtsonzekerheid dat nu juist bij deze nieuwe wet ter bescherming van de consument zou moeten worden weggenomen.

Ik kom thans toe aan het derde deel van mijn bijdrage. Ik spreek

Van de Beeten

over enkele onderwerpen waarbij wellicht nog de puntjes op de i gezet kunnen worden. Ik wil steun betuigen aan de door de PvdA-fractie geuite wens om het schriftelijkheidsvereiste ook buiten consumentenkoop van toepassing te laten zijn op onroerendgoedtransacties. Collega Le Poole, die vandaag en morgen haar zwanenzang zingt en die wij straks node zullen missen, heeft dat in haar bijdrage herhaald. Ik teken daarbij aan dat bij dergelijke meer bedrijfsmatige transacties mijn opmerkingen over de gewenste rechtszekerheid met betrekking tot de inhoud van de akte in mindere mate een rol spelen, maar zij zijn zeker wel relevant voor transacties in de sfeer van detailhandel en horeca. Daar worden nog wel eens zaken gedaan op de achterkant van een bierviltje.

Verder spreek ik mijn steun uit aan het betoog van de minister in zijn reactie op het standpunt van mr. Loos inzake de verbouwing. Met de minister ben ik van mening dat ook bij een verbouwing een werk van stoffelijke aard tot stand wordt gebracht. Mr. Loos meende dat bij een verbouwing alleen sprake is van een bewerking en dus een verandering. Mijns inziens moet goederenrechtelijk gezien het standpunt zijn dat bij onderhoud aan een bestaand pand geen nieuw werk tot stand wordt gebracht, doch dat bij een verbouwing het bestaande nu juist wordt veranderd en er dus noodzakelijkerwijze een nieuw werk tot stand komt.

Uiteraard is er dan nog een grijs gebied tussen onderhoud en verbouwing, doch mij lijkt dat de praktijk daar wel uitkomt. Het enkel vervangen van een deur in een woning zal gemakkelijk onder onderhoud kunnen worden begrepen, doch het vervangen van enkele deuren in bijvoorbeeld een groter aantal woningen zal dan spoedig als renovatie kunnen worden gezien, dus ook als het tot stand brengen van werk van stoffelijke aard. Gaarne een reactie van de minister op dit onderdeel.

Mij is niet geheel duidelijk wat de minister precies heeft willen antwoorden op het punt dat door mr. Loos aan de orde is gesteld met betrekking tot het toezicht namens de opdrachtgever op de werkzaamheden van de aannemer. Enerzijds zegt de minister – pagina 11 van de nadere memorie van antwoord – dat in alle ons omringende landen onder

vooropstelling van de eigen verantwoordelijkheid van de aannemer de mogelijkheid van toerekening aan de opdrachtgever van falend toezicht tijdens de uitvoer van het werk algemeen wordt afgewezen. Anderzijds merkt de minister op dat de aannemer is ontslagen van de aansprakelijkheid voor gebreken die de toezichthouder van de opdrachtgever op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken.

De minister merkt op dat de in deze wet neergelegde regel een verbijzondering is van artikel 6:89. Die bepaling behelst dat de schuldeiser op een gebrek in de prestatie geen beroep meer kan doen indien hij niet binnen bekwame tijd nadat hij het gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijs had moeten ontdekken, heeft geprotesteerd. Een vergelijkbare regel vinden wij ook in artikel 23, lid 1, van Boek 7.

Ik behoud – met mr. Loos – mijn bedenkingen bij de bepaling in dit wetsvoorstel. In de eerste plaats wijkt Nederland hiermee dus af van de ons omringende landen. In de tweede plaats zijn de artikelen 6:89 en 7:23 mijns inziens sterk subjectief gekleurd. Dat betekent dat het hier gaat om de positie van de schuld-eiser zelf. Het gaat om diens waarneming en diens mogelijkheden tot waarneming. In artikel 7:23 van Boek 7 gaat het dan bovendien ook nog in het bijzonder om de onderzoeksplicht van de koper. Uit de omstandigheid dat een koper een deskundige heeft ingeschakeld, kan mijns inziens op zichzelf niet worden geconcludeerd dat hij een onderzoeksplicht heeft. Hooguit kan daaruit worden afgeleid dat de koper meer heeft willen doen onderzoeken dan waartoe hij zelf in staat was en daartoe een deskundige heeft ingeschakeld. De grondslag voor de inschakeling van de deskundige is dan dus niet te vinden in een onderzoeksplicht, doch in de behoefte aan extra zekerheid bij de koper zelf. Een vergelijkbare situatie is mijns inziens aan de orde bij de opdrachtgever en de aannemer. Dat zou slechts anders zijn indien de aannemer van zijn kant zou hebben bedongen dat de koper zich door een deskundige moet laten bijstaan en deze ook onderzoek moet laten doen naar de kwaliteit van het door de aannemer op te leveren werk. Indien een opdrachtgever echter onverplicht en geheel ten behoeve van de eigen

gemoedsrust een toezichthouder inschakelt, zie ik in redelijkheid geen rechtsgrond voor vermindering van de aansprakelijkheid van de aannemer.

Uiteraard laat dat onverlet dat de aannemer ontslagen is en blijft van aansprakelijkheid voor gebreken die de opdrachtgever zelf op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken. Ik teken hierbij verder aan dat de zaak anders komt te liggen indien de door de opdrachtgever ingeschakelde toezichthoudende deskundige niet slechts rapporteert aan diens opdrachtgever, maar ook directievoerende taken verricht. In dat geval zal immers de toezichthoudend deskundige – al dan niet na overleg met zijn principaal – namens de opdrachtgever aan de aannemer instructies kunnen geven. In het geval van zo'n instructiebevoegdheid ligt het meer voor de hand om de deskundige als directievoerend aan te merken en hetgeen hij heeft kunnen waarnemen of redelijkerwijs heeft moeten waarnemen, is dan aan de opdrachtgever toe te rekenen. Indien de deskundige uitsluitend namens opdrachtgever toestemming mag geven voor meer- of minderwerk, is al de vraag of sprake is van directietoezicht. Ik verneem graag van de minister of hij het eens kan zijn met deze nuancering ten aanzien van artikel 7.12.7a, lid 3.

En dan tot slot, onder het chapter varia, nog een vraag met betrekking tot de Algemene termijnenwet. Is deze ook van toe passing ingeval partijen een langere bedentijd dan de wettelijke overeenkomen? De Algemene termijnenwet is immers niet van toepassing op geconvenieerde termijnen. Dat kan aanleiding geven tot praktische discussies.

Mijnheer de voorzitter. De voorlopige conclusie van mijn fractie is dat de rechtspolitieke keus voor de bedentijd in combinatie met het schriftelijkheidsvereiste en de keuze tegen de verplichte inschakeling van de notaris verre van optimaal is. Vanuit het oogpunt van rechtsbescherming van de consument en met name rechtszekerheid voor koper en verkoper van woningen, wordt met dit wetsvoorstel een in een aantal opzichten ondeugdelijke regeling tot stand gebracht.

De minister rept in zijn nadere memorie van antwoord van een evaluatie en een mogelijke bijstelling van deze wet op basis van de

Van de Beeten

ervaringen die dan over een aantal jaren zullen zijn opgedaan. In de drie jaar dat ik hier nu zit, ben ik al menige toezegging van een evaluatie tegengekomen. Zelfs in zo'n korte tijd raakt dat dus enigszins afgestompt. Ik heb dan ook moeite met het experimentele karakter dat de minister aldus aan dit wetsvoorstel geeft. Het belang van de rechtszekerheid weegt voor de CDA-fractie bijzonder zwaar. Alhoewel wellicht gesteld kan worden dat het voorstel in ieder geval een verbetering met zich brengt ten opzichte van de huidige regeling – enige bescherming tegen impulsaankopen – wegen de gesignaleerde nadelen en met name het punt van rechtsonzekerheid voor mijn fractie zeer zwaar. Wij zullen dan ook met meer dan intellectuele belangstelling de beantwoording van de zijde van de regering afwachten.

□

De heer **Holdijk** (SGP): Voorzitter. Het wetsvoorstel strekt er, wat de aanvulling van titel 7.1 betreft, vooral toe, te voorzien in de alom als onwenselijk gevoelde leemte in het huidige BW ten aanzien van de bescherming van consumenten die een woning kopen. Op dit gedeelte van het wetsvoorstel zal ik mijn bijdrage aan deze gedachtewisseling namens de fracties van SGP en ChristenUnie dan ook toespitsen. De aanneming van werk – een term die qua reikwijdte de aanneming van bouwwerken ver overschrijdt – zal ik dan ook slechts terloops ter sprake brengen. Wat de overeenkomsten tot aanneming van bouwwerken betreft, zal de voorgestelde wettelijke regeling naar verwachting slechts beperkte betekenis hebben. Deze overeenkomsten zijn en blijven vrijwel steeds beheerst door algemene voorwaarden, zoals de Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken 1989 en de Algemene voorwaarden voor aannemingen in het bouwbedrijf van 1992. In 1992 is voor de aanneming van werk de regeling van het oude BW blijven gelden en is deze overgebracht naar, wat ik maar noem, het sterfhuis Boek 7A, de artikelen 1639 e.v.

Wat betreft de aanvulling van titel 7.1 werden de artikelen 2, 3 en 8 in 1992 reeds gereserveerd. Het wetsvoorstel doet nu een poging om deze open plekken in te vullen. Deze

aanvulling van titel 7.1 mag wellicht het meest kwestieuze onderdeel van het wetsvoorstel worden genoemd.

Het wetsvoorstel, ingediend in 1993, onder eerste verantwoordelijkheid van de toenmalige minister van Justitie, de heer Hirsch Ballin, kent een lange geschiedenis én voorgeschiedenis, waarop ik thans niet behoef in te gaan, maar die wel zeer bepalend is geweest voor het "product" dat aan de Eerste Kamer is voorgelegd. Na de ministers Sorgdrager en Korthals is deze minister inmiddels de vierde minister van Justitie die zich met het voorstel heeft beziggehouden.

Ik meen te mogen concluderen dat uit de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel zowel aan de overzijde als in deze Kamer duidelijk is geworden dat de gekozen vorm van bescherming van de particuliere koper van een woning niet de voorkeur van beide Kamers geniet. Dat is door de voorafgaande sprekers alleen maar bevestigd.

De uiteindelijke vorm van bescherming heeft, na de nodige politieke compromissen, gestalte gekregen via het vormvereiste van de koopakte en een bedenktijd van drie dagen in artikel 2, aangevuld met de mogelijkheid van inschrijving van de koopakte in de openbare registers, de zogenaamde Vormerking of priority note van artikel 3, met in de allerlaatste fase van het wetgevingsproces aan de overzijde nog een speciale voorziening in het tweede lid van dit artikel. Artikel 7:3, dat dient ter waarborging van kopers recht op levering, sluit in feite aan op artikel 3:17 lid 2 BW en levert een voorbeeld van persoonlijke rechten die, teneinde derdenwerking te krijgen, kunnen worden gepubliceerd omdat een bijzondere wetsbepaling dit toestaat, zoals dat in artikel 3:17 geformuleerd is.

Om nog even bij artikel 7:3 te blijven: dit artikel schept overigens de mogelijkheid tot publicatie van een koopovereenkomst voor alle kopers van registergoederen, dus ook die van niet-woningen en overeenkomsten betreffende te boek gestelde schepen en luchtvaartuigen. Ook de huurkoper kan, gelet op artikel X van wetsvoorstel 24212 – op dit ogenblik is afgezien van verdere behandeling van dit wetsvoorstel – de Vormerking stellen. De aantekening in de openbare registers, die in feite een vorm van kopersbeslag is, kan aldus een vrij brede toepassing

krijgen. Anderzijds kent de regeling ook weer merkwaardige beperkingen. Als bijvoorbeeld de verkoper nog geen eigenaar is van het verkochte – men denke aan zogenoemde ABC-transacties – zal de gehele regeling van de Vormerking niet van toepassing (kunnen) zijn. Het wetsvoorstel staat immers niet toe dat de uiteindelijke koper (C) een aantekening plaatst ten laste van de eigenaar (A). Voor de bouwpraktijk is deze vorm van kopersbescherming derhalve van gering belang.

Een schakel tussen artikel 3 en artikel 2 ligt in het al genoemde tweede lid van artikel 3. Gedurende de bedenktijd kan inschrijving slechts plaatsvinden indien de koopakte is opgesteld en medeondertekend door een in Nederland gevestigde notaris. Om de aldaar bedoelde mogelijkheid te kunnen benutten, is inschakeling van een notaris bij de opstelling van de koopakte derhalve verplicht.

Uit het helaas op 19 december 2001 ingetrokken amendement van het Tweede Kamerlid Swildens-Rozendaal c.s. blijkt dat een meerderheid van de Tweede Kamer koos voor een alternatieve vorm van kopersbescherming, namelijk door ook buiten het geval van artikel 3, lid 2, inschakeling van de notaris verplicht te stellen. De toenmalige minister wilde daar niet van weten en de huidige minister, zo is inmiddels duidelijk geworden, evenmin.

Alle argumenten pro en contra de voorkeur van de Tweede Kamer en, zo is mijn indruk, ook van deze Kamer zijn tijdens de parlementaire behandeling uitvoerig uitgewisseld en het is derhalve de vraag of de ene partij de andere in dit stadium van de gedachtewisseling nog zal weten te overtuigen of op andere gedachten kan brengen. Toch zal ik een poging wagen. De minister wil blijkens de nadere memorie van antwoord zowel om ideologische motieven als vanwege praktische bedenkingen niet weten van het voorkeursalternatief dat eerder in het wetgevingsproces nadrukkelijk in beeld was. Het ideologische argument is dat van de soevereiniteit van de consument, die behoefte heeft aan een grotere keuzevrijheid en meer ruimte wenst voor het zelf dragen van verantwoordelijkheid. De praktische bezwaren zijn in hoofdzaak dat het voorkeursalternatief een monopoliepositie voor de notaris zou creëren, zulks ten nadele van de

Holdijk

belangen van andere beroepsgroepen of adviseurs, en dat de kosten voor de consument zouden stijgen. Ik vat de bezwaren hiermee samen.

Op beide typen argumenten ga ik kort in. "Aangaande de soevereine, zelfbewuste consument merk ik op dat ik het met de minister eens ben dat deze geen deskundige opgedrongen moet worden die hij of zij in het geheel niet nodig vindt", dit zijn de woorden van de minister in de nadere memorie. Er zijn nog altijd kopers en verkopers die de aan- of verkoop van een woning geheel zelfstandig behartigen. Zij nemen in reële zin hun verantwoordelijkheid dus pas écht. Dertig à veertig jaar geleden gold dat zelfs nog voor verreweg het merendeel van de kopers en verkopers. Maar ook toen wist iedereen dat hij voor de voltooiing van de transactie in juridische zin aan het einde bij de notaris terecht kwam.

Voor zover kopers en/of verkopers het nodige zelfvertrouwen missen of zich de rompslomp van een transactie willen besparen, staat het hun uiteraard vrij iedere deskundige in te schakelen die zij wensen: makelaars, hypotheekadviseurs, bouwkundigen, milieudeskundigen, et cetera. Ik zie niet in dat hun keuzevrijheid miskend of beperkt wordt als zij zich in een eerdere fase dan die van levering tot een notaris ter keuze moeten wenden. Afgezien van het feit dat het wetsvoorstel, op te nemen in het BW, primair de bescherming van de koper op het oog dient te hebben – ik laat de verkoper, die anderen wel aanvoerden, even buiten beeld – en niet de bescherming van de belangen van beroepsgroepen, wil ik toch aantekenen dat makelaars en andere adviseurs de taak hebben uitsluitend het belang van hun cliënt te dienen en dat de notaris dient te handelen in het belang van zowel koper als verkoper.

Aangaande het argument dat verplichte inschakeling van de notaris bij de totstandkoming van de koopakte een monopoliepositie zou scheppen, moet er toch op gewezen worden dat deze zo'n positie ten aanzien van onroerendezaaktransacties reeds bezit; en dat de wetgever dit in het algemeen belang van de rechtszekerheid zo heeft gewild. Ik moge er in dit verband aan herinneren dat deze positie van de notaris bij de inwerkingtreding van artikel 671a (oud) BW, over het

vereiste van een notariële overdrachtsakte, is gecreëerd. Daarvóór, ik bedoel voor 1954, waren ook anderen bevoegd om een notariële transportakte op te maken. Ook zogenaamde zaakwaarnemers waren tot het verlijden van transportakten bevoegd. Zij bleven dat zelfs nog na 1954 – ik verwijs naar de wet van 28 juni 1956, Staatsblad 376 – en ook de minister zal zich, vanwege zijn ervaring en leeftijd, herinneren dat aan deze bevoegdheid nog niet zo heel lang geleden door de wetgever een einde is gemaakt. Daarmee was het monopolie van de notaris betreffende het verlijden van transportakten volledig exclusief geworden. Kortom, ik zie geen doorslaggevende bezwaren tegen een zekere uitbreiding van het monopolie, want dat is in feite aan de orde. Dat er onder notarissen concurrentie bestaat, is volgens mij inmiddels wel gebleken.

Dat punt speelt ten slotte een rol bij het argument van de verwachte kostenstijging. Het gegeven dat er sprake zal zijn van uitbreiding van de werkzaamheden van de notaris, zegt mij op zichzelf nog niet zo veel. Het gaat immers veelal om een verschuiving van de kosten van de makelaar naar de notaris, kosten die in rekening worden gebracht voor de koopakte. Heeft de minister ooit nauwkeurig onderzoek laten verrichten naar de kosten die makelaars, of anderen, in rekening brengen voor de koopakte? Kan hij van dat onderzoek betrouwbare en dus vergelijkbare gegevens overleggen? Voorts heeft de organisatie van notarissen, toen deze nog iets te vertellen had over de tarieven, toegezegd voor de notariële koopakte geen kosten in rekening te brengen. Hecht de minister geen waarde aan die toezegging? Heeft hij zonnig niet de mogelijkheid om op de voet van artikel 56 van de notariswet uit 1999 een bepaling op te nemen om tot nihilstelling van de kosten voor het opmaken van de koopakte te komen?

Het moge duidelijk zijn geworden uit onze bijdrage welke vorm van kopersbescherming onze sterke voorkeur geniet. Ook moge duidelijk zijn dat wij de in het wetsvoorstel gekozen oplossing betreuren. Erkend zij dat de vraag of de wet bij de koop van een woning verplichte inschakeling van de notaris moet voorschrijven, er een is van rechts-politieke aard. Onzerzijds willen wij geen

onhelderheid laten bestaan over ons antwoord. Niettemin zien wij met belangstelling uit naar een reactie op onze bijdrage en op die van de andere woordvoerders.

De beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**: Wij zullen nog even op de reactie van de minister moeten wachten, want hij heeft bedenktijd; niet drie dagen maar een half etmaal. De behandeling van dit wetsvoorstel zal morgen worden voortgezet na de behandeling van het wetsvoorstel inzake de elektriciteitsproductie met het antwoord van de minister.

Sluiting 21.25 uur

Lijst van besluiten en ingekomen stukken

Lijst van besluiten

De voorzitter heeft na overleg met het College van senioren besloten om

a. de plenaire behandeling van de volgende wetsvoorstellen te doen plaatsvinden op 2/3 juni 2003:

Wijziging van de Elektricitetswet 1998 ten behoeve van de stimulering van de milieukwaliteit van de elektriciteitsproductie (28665); 17 juni 2003;

Wijziging van de Coördinatiewet Sociale Verzekering en de Invorderingswet 1990 in verband met de invoering van de opdrachtgevers-aansprakelijkheid en de kopers-aansprakelijkheid in de confectie-sector en invoering van een vrijwaringsregeling in de ketenaansprakelijkheid (25035);

Gemeentelijke herindeling van het Westland (28839);

Samenvoeging van de gemeenten Geldrop en Mierlo (28840);

Wijziging van de Vreemdelingenwet 2000, alsmede van enkele andere wetten teneinde enkele technische verbeteringen aan te brengen (28630);

b. het voorbereidend onderzoek van de volgende wetsvoorstellen door de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat te doen plaatsvinden op 24 juni 2003:

Raming der voor de Eerste Kamer in 2004 benodigde uitgaven, alsmede aanwijzing en raming van de ontvangsten (EK 182);