

Vergaderjaar 2001–2002

23 095

Aanvulling van titel 7.1 (Koop en ruil) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek met bepalingen inzake de koop van onroerende zaken alsmede vaststelling en invoering van titel 7.12 (Aanneming van werk)

Nr. 15

BRIEF VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 december 2001

Op 26 november jl. vond een wetgevingsoverleg plaats met de vaste Commissie voor Justitie van de Tweede Kamer over het wetsvoorstel houdende 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) (kamerstukken 23 095). Het wetsvoorstel beoogt de positie van de consument die een woning koopt te beschermen door onder meer te voorzien in een bedenktijd van drie werkdagen waarin hij alsnog de koop ongedaan kan maken. De bedenktijd is bedoeld als een middel om deskundigenraadpleging mogelijk te maken en om onder een eventueel overhaast gesloten koop uit te komen.

Bij dit wetgevingsoverleg is door de leden Swildens-Rozendaal, Van Wijmen en Van Walsem een amendement ingediend dat ertoe strekt om de in het wetsvoorstel opgenomen bedenktijd voor de consument die een woning koopt te vervangen door verplichte inschakeling van de notaris in de voorfase, namelijk reeds bij de koop. Tegen dit amendement heb ik zwaarwegende bezwaren. Het amendement leidt tot verhoging van de kosten van de consument en verstoort het evenwicht in posities van de bij de koop betrokken partijen. Tijdens het overleg heb ik al aangegeven dat ik mij bij handhaving genoodzaakt zie het amendement en de gevolgen die aanneming ervan voor het wetsvoorstel zal hebben, in het kabinet te bespreken. Ik hecht eraan u hierbij het standpunt van het kabinet en de overwegingen voor dit standpunt te berichten.

Het wetsvoorstel zoals het thans luidt, verbetert de bescherming van de consument zonder dat daaraan het bezwaar kleeft van een exclusieve positie van één beroepsgroep, in dit geval het notariaat. Behalve door middel van de bedenktijd wordt deze verbetering van de bescherming van de consument ook gestalte gegeven door de koop inschrijfbaar te maken in de openbare registers voor registergoederen en door de vooruitbetaling van de koopsom te beperken. Ook de consument die een aannemer opdracht geeft tot de bouw van een woning wordt door het wetsvoorstel

beschermd (bedenktijd, beperking vooruitbetaling, inhouding van 5% van de aanneemsom op de laatste termijn gedurende drie maanden na oplevering).

Tijdens het wetgevingsoverleg heb ik de bedenktijd het meest passende beschermingsmiddel genoemd en mij verzet tegen een exclusieve rol van de notaris bij de koopovereenkomst. Naar mijn mening doet de bedenktijd die in het wetsvoorstel is opgenomen recht aan de eigen verantwoordelijkheid van de consument en beperkt zij het marktproces niet verder dan nodig is. Hier komt nog bij dat een bedenktijd als middel tot bescherming van de consument niet ongebruikelijk is: op basis van Europese richtlijnen bevat de wet bedenktijden voor de consument in geval van colportage, koop van timeshares en koop- en dienstverleningsovereenkomsten op afstand.

In het kader van de voorbereiding van het wetsvoorstel heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden, niet het minst ook met de vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond, de NVM en andere betrokken organisaties. Deze zijn, met uitzondering van de KNB, onverminderd voorstander van de bedenktijd.

De indieners van het amendement hebben aangegeven dat zij ervan uitgaan dat, in het geval van verplichte notariële tussenkomst bij de koop, de notariskosten niet zullen stijgen. Mevrouw Swildens heeft in dit verband gezegd: «dat (d.w.z. notariële tussenkomst bij de koop) mag niet leiden tot een kostenverhoging voor de koper». De heer Van Wijmen heeft opgemerkt: «Wel wil mijn fractie in de wet of anderszins de garantie dat er geen kostenverhogingen optreden. Daar wil ik een dikke streep onder zetten.» De heer Van Walsem heeft gezegd: «Op het gebied van de kosten bestaat er geen waterdichte garantie. Het is echter aannemelijk te maken dat de kosten niet zullen stijgen of misschien zelfs juist niet zullen stijgen.»

Ik heb mij ook op deze randvoorwaarde nader beraden. Verplichte tussenkomst van de notaris brengt mee dat op hem zowel bij de koopovereenkomst als in het stadium van levering een rechercheplicht rust. Verder zal de notaris de partijen moeten voorlichten en de koopovereenkomst moeten opstellen. Er is dus sprake van taakverzwaring. Deze bestaat niet alleen bij de koop van bestaande woningen, maar ook bij de (koop)-aanneming van de bouw van nieuwe woningen, omdat het amendement ook daar vervanging van de bedenktijd door notariële tussenkomst bij het sluiten van de overeenkomst inhoudt. Deze taakverzwaring zal zich vertalen in hogere notariskosten. Een garantie dat deze hogere kosten niet aan de consument in rekening zullen worden gebracht is niet te geven, gelet op het vrijlaten van de notariële tarieven sinds 1999. De notariskosten die in het Amsterdamse model in rekening worden gebracht, kunnen in dit verband niet beslissend zijn. Zij zijn immers tot stand gekomen in een situatie waarin de notariële tussenkomst op vrijwillige basis plaatsvindt. Het notariaat heeft mij ook niet de garantie van gelijkblijvende kosten gegeven.

Voorts kan ik niet ingrijpen in de notariële tarieven om de enkele reden dat de notaris hogere tarieven in rekening brengt. Artikel 54 van de Wet op het Notarisambt biedt slechts de mogelijkheid tot ingrijpen in de notariële tarieven voor zover zulks kennelijk noodzakelijk is om de continuïteit van een toegankelijke notariële dienstverlening te waarborgen.

De door mij toegezegde evaluatie van de wet na een periode van vijf jaar doet aan het voorgaande niet af. Hetzelfde geldt voor tussentijdse monito-

ring. Immers dan kan slechts worden geconstateerd dat de tarieven zijn gestegen.

Tijdens het wetgevingsoverleg heb ik toegezegd, te bevorderen dat het op zichzelf positief te waarden «Amsterdamse model», waardoor het amendement is geïnspireerd, ook elders ingang vindt, maar dan op basis van vrijwilligheid.

De indieners hebben hun amendement vooralsnog gehandhaafd. De beweegredenen die hierboven zijn weergegeven acht het kabinet evenwel van zodanig gewicht dat, indien het amendement wordt aanvaard, het kabinet zich genoodzaakt ziet te bevorderen dat het wetsvoorstel wordt ingetrokken.

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals