

Vergaderjaar 2001–2002 Nr. 394¹

24 212

Vaststelling en invoering van afdeling 7.1.12 (huurkoop onroerende zaken) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 25 juni 2002

BRIEF VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 25 juni 2002

Antwoorden op de vragen over het voorstel van wet houdende vaststelling en invoering van afdeling 7.1.12 (huurkoop onroerende zaken) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek (Kamerstukken I 1995/96, 24 212, nr. 220), gesteld in de brief van de bijzondere commissie voor de herziening van het Burgerlijk Wetboek van 16 april 2002 (zie bijlage).

Op 16 april 2002 werd door de bijzondere commissie voor de herziening van het Burgerlijk Wetboek een aantal vragen over het wetsvoorstel gesteld. Met belangstelling nam ik kennis van deze vragen. Gaarne ga ik als volgt op deze vragen in.

De leden van de CDA-fractie vroegen wat het effect zal zijn van de regeling omtrent de Vormerkung in artikel 7:3 zoals opgenomen in wetsvoorstel 23 095 betreffende de koop van onroerende zaken en de aanneming van werk. Op grond van artikel 7:3 zal de (huur)koper van een registergoed, mits aan de in die bepaling gestelde vereisten is voldaan, de (huur)koopovereenkomst kunnen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen. Weliswaar wordt in artikel 7:3 lid 7 huurkoop uitgezonderd van het toepassingsgebied van de voorgaande leden, maar in artikel X van het wetsvoorstel is voorzien in het schrappen van lid 7. Dit betekent dat zodra de huurkoop is gesloten, inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers zal kunnen plaatsvinden, evenals bij de koop het geval is. Na deze inschrijving zal de huurkoper (tijdelijk) beschermd zijn in zijn belang bij nakoming door de huurverkoper, bijvoorbeeld in het geval van een latere levering aan een derde, beslaglegging of faillissement. Betreft de huurkoop een woning en is de huurkoper een consument, dan kan de mogelijkheid tot inschrijving in de openbare registers niet bij overeenkomst worden uitgesloten. Tijdens de bedenktijd die de consument-huurkoper van een woning heeft, kan de huurkoop alleen worden ingeschreven indien de huurkoopakte is opgesteld en medeondertekend

¹ De eerder verschenen stukken inzake dit wetsvoorstel zijn gedrukt onder EK nrs. 220 en 220a, vergaderjaar 1995–1996 en EK nrs. 69 t/m 69c, vergaderjaar 1996–1997.

door een notaris. Hiernaast geldt dat de partijen bij de huurkoop jegens elkaar verplicht zijn om eraan mee te werken dat tussen hen van de huurkoop een notariële akte wordt opgemaakt, die wordt ingeschreven in de openbare registers (artikel 7.1.12.2). In genoemde bepaling wordt verwezen naar de mogelijkheid van inschrijving op de voet van artikel 7:3. De huurkoper ontleent aan de in artikel 7.1.12.2 bedoelde inschrijving dezelfde bescherming als hij ontleent aan inschrijving van de huurkoop op de voet van artikel 7:3 (artikel 7.1.12.4), met dit verschil echter dat de aan artikel 7:3 ontleende bescherming tijdelijk is (in beginsel ten hoogste zes maanden), terwijl de bescherming uit hoofde van artikel 7.1.12.4 niet aan een beperking in de tijd is gebonden. De artikelen 7.1.12.2 en 7.1.12.4 zijn van dwingend recht.

De leden van de CDA-fractie vroegen voorts naar de verhouding tussen enerzijds de artikelen 7:8 en 7:26 leden 4 en 5 omtrent een overeenkomst van aanneming van werk in combinatie met de koop van een onroerende zaak, en anderzijds een overeenkomst van aanneming van werk in combinatie met een overeenkomst van huurkoop. Mocht deze laatste combinatie in de praktijk gaan voorkomen (waarbij ik ervan uitga dat deze leden het oog hebben op de situatie dat de huurkoper tevens de opdrachtgever is van de aannemer), dan heeft als uitgangspunt te gelden dat de koopbepalingen mede van toepassing zijn op de huurkoop, die immers een species is van het genus koop. De artikelen 7:8 jo. 7.12.17 en 7.12.18, en artikel 7:26 leden 4 en 5 (betreffende de vooruitbetaling van de koopprijs en het recht op inhouding van maximaal 5% van de aanneemsom op de laatste termijn(en) met het oog op eventuele bij of na de oplevering blijvende gebreken) lenen zich evenwel niet voor toepassing op de huurkoop, gelet op de omstandigheden dat bij huurkoop de koopprijs in termijnen wordt betaald, de eigendomsoverdracht pas plaatsvindt na voldoening van twee of meer termijnen die verschijnen nadat de zaak aan de koper is afgeleverd en de «onderhoudstermijn» van drie maanden uit hoofde van artikel 7.12.18 ten tijde van de eigendomsoverdracht reeds lang zal zijn verstreken. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat in het geval van een gemengde overeenkomst artikel 6:215 BW meebrengt dat in beginsel de voor elk van beide typen overeenkomst gegeven bepalingen naast elkaar op de overeenkomst van toepassing zijn. In de hierna volgende beantwoording van de vragen van deze leden over de verhouding van enerzijds huurkoop en anderzijds koop en huur wordt hierop nader ingegaan.

Deze leden vroegen hoe een huurkoop zich onderscheidt van overeenkomsten ter zake van een zakelijk recht van gebruik en bewoning van een opstal met ondergrond, respectievelijk een overeenkomst tot verwerving van erfpacht, beide in combinatie met een optie op de koop op termijn van de blote eigendom. Tevens stelden zij de vraag of voor dergelijke constructies ook geen regels zouden moeten gelden met betrekking tot de Vormerkung. Het onderscheid waarnaar deze leden vroegen bestaat hieruit dat in het geval van de verwerving van een zakelijk gebruiksrecht in combinatie met een koopoptie door partijen in eerste instantie slechts genotsverschaffing wordt beoogd, terwijl een huurkoop van het begin af aan mede gericht is op de overgang van de eigendom op de huurkoper. Wel is het zo dat in het geval van de koopoptie een eigendomsovergang in de toekomst mogelijk is. Daarvoor is dan echter vereist dat te zijner tijd nog een koopovereenkomst tussen partijen tot stand komt doordat de begunstigde van de koopoptie gebruik maakt. Gelet hierop ligt het niet voor de hand om ook voor de gevallen waarin sprake is van een koopoptie inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers op de voet van artikel 7:3 als voorgesteld in wetsvoorstel 23 095, of op de voet van artikel 7.1.12.2, mogelijk te maken: de begunstigde heeft nog geen recht tot levering van de onroerende zaak verworven, zodat aan

bescherming daarvan niet kan worden toegekomen. Onzeker is zelfs of hij ooit een recht tot levering van de onroerende zaak zal verkrijgen.

De leden van de CDA-fractie hebben voorts gevraagd om inzicht te geven in de verhouding van de rechtsfiguur van huurkoop van onroerende zaken tot de regels voor koop en de regels voor huur van woonruimte, respectievelijk bedrijfsruimte. Voorop moet worden gesteld dat het geval dat een overeenkomst voldoet aan de omschrijving van twee of meer door de wet geregelde bijzondere overeenkomsten, moet worden beoordeeld aan de hand van artikel 6:215 BW betreffende de gemengde overeenkomst. Volgens dat artikel zijn de voor elk van die soorten van overeenkomsten gegeven bepalingen naast elkaar op de overeenkomst van toepassing behoudens voor zover deze bepalingen niet goed met elkaar verenigbaar zijn of de strekking daarvan in verband met de aard van de overeenkomst zich tegen toepassing verzet. Men zie de memorie van toelichting op wetsvoorstel 24 212, p. 10, vierde alinea, de memorie van toelichting bij wetsvoorstel 26 089 betreffende titel 7.4 (huur), p. 8–9, en de memorie van toelichting bij wetsvoorstel 26 932 betreffende afdeling 7.4.6 (huur bedrijfsruimte), p. 3–4. Zoals uit de laatste twee passages blijkt, strekt artikel 6:215 BW er vooral toe om bepalingen van dwingend recht in regelingen betreffende bijzondere overeenkomsten zoveel mogelijk tot gelding te laten komen.

Voor wat betreft de verhouding van huurkoop tot koop geldt dat de bepalingen betreffende koop, waaronder de bepalingen ter bescherming van de consument, in beginsel ook op huurkoop van toepassing zijn. De door deze leden aangehaalde passage op p. 9 van de memorie van toelichting op wetsvoorstel 24 212 betreft een geval waarin in wetsvoorstel 23 095 van deze hoofdregel werd afgeweken. In de daar vermelde artikelen 7:2 en 7:3 wordt immers toepasselijkheid op huurkoop uitdrukkelijk uitgesloten. In artikel X van wetsvoorstel 24 212 wordt deze uitsluiting weer ongedaan gemaakt. Het resultaat daarvan is dat de artikelen 7:2 en 7:3 ook op huurkoop van onroerende zaken van toepassing zullen zijn.

Voor wat betreft de verhouding van huurkoop tot huur van bedrijfsruimte, geregeld in afdeling 7.4.6, als voorgesteld in wetsvoorstel 26 932, moet worden verwezen naar artikel 7:290 van dat wetsvoorstel. Daar wordt bepaald dat de bepalingen van afdeling 7.4.6 niet van toepassing zijn in het geval dat de huurovereenkomst tevens voldoet aan de omschrijving van huurkoop van onroerende zaken als bedoeld in artikel 7.1.12.1. In artikel XII van wetsvoorstel 26 932 is voorts rekening gehouden met het feit dat deze bepaling in deze vorm pas in werking kan treden op het tijdstip dat artikel 7.1.12.1 eveneens in werking getreden is. Aldus wordt het resultaat bereikt dat overeenkomsten van financiële lease, die onder de omschrijving van artikel 7.1.12.1 vallen, niet worden doorkruist door de bepalingen betreffende huur van bedrijfsruimte. Men zie de memorie van toelichting op wetsvoorstel 24 212, alinea overlopend van p. 10 naar p. 11, en de memorie van toelichting bij wetsvoorstel 26 932, p. 3–4.

Voor wat betreft de verhouding tussen huurkoop en huur van woonruimte, moge in de eerste plaats worden verwezen naar de memorie van toelichting op wetsvoorstel 26 089 betreffende titel 7.4, p. 8–9 en 11–12, punt 8. Zoals daar wordt gezegd, dienen de dwingende bepalingen betreffende huur van woonruimte ter bescherming van de huurder ook van toepassing te zijn in het geval dat de overeenkomst tevens voldoet aan de omschrijving van huurkoop. Anders dan bij de meer beperkte bescherming van de huurder van bedrijfsruimte, dient de bescherming van de huurder van woonruimte niet verloren te gaan door het enkele feit dat aan de huurder wordt toegezegd dat hij in de toekomst eigendom zal verwerven, doch zonder dat hij vooralsnog de goederenrechtelijke bescherming geniet die in beginsel aan een – volledige – eigenaar toekomt. Huurkoop van woonruimte zal derhalve uitsluitend dan aan de

regels betreffende huur onttrokken zijn, wanneer de goederenrechtelijke bescherming van de huurkoper van de aanvang af voldoende is om de onttrekking aan de bescherming krachtens huur te rechtvaardigen. Men denke in het bijzonder aan het in de memorie van toelichting op wetsvoorstel 24 212 bij artikel 7.1.12.6 vermelde geval dat de huurkoper als gevolg van inschrijving van de huurkoopakte terstond eigenaar wordt onder de voorwaarde dat hij de ter zake van de koopprijs verschuldigde termijnen tijdig voldoet. De in de memorie van toelichting op wetsvoorstel 24 212, alinea overlopend van p. 4 naar p. 5, geuite verwachting dat in de toen bestaande situatie, anders dan in de zeventiger jaren, niet behoefde te worden gevreesd voor ontduiking van de huurwetgeving door huurkoopovereenkomsten, is wellicht te optimistisch geweest. De conclusie uit een en ander moet zijn dat artikel 6:215 BW geen beletsel voor huurkoop van woonruimte is, zolang de huurkoper maar voldoende beschermd wordt.

Het voorgaande brengt mee dat in het geval de overeenkomst voldoet aan de omschrijving van huur van woonruimte de gebrekenregeling van de artikelen 7:204 en volgende van toepassing is, ook in het geval dat de overeenkomst tevens aan de omschrijving van artikel 7.1.12.1 voldoet. Daarin ligt besloten dat ook de regels betreffende overlast, immers een immaterieel gebrek, van toepassing blijven. Blijkens artikel 7:242 gaat het hier om dwingend recht. Ook de artikelen 7:266 e.v. betreffende medehuur en voortzetting van huur van woonruimte zullen in de hier bedoelde gevallen van toepassing zijn. Het dient niet mogelijk te zijn deze bepalingen te ontgaan door de overeenkomst in te kleden als een huurkoopovereenkomst, waarvoor voldoende kan zijn te bepalen dat in de huur (de vergoeding voor het gebruik) tevens de termijnen begrepen zijn die de tegenprestatie vormen voor de uiteindelijke verkrijging op grond van een vooralsnog volledig obligatoire verplichting tot overdracht van de huurverkoper. Dit sluit overigens niet uit dat uit de overeenkomst, als deze mede aan de omschrijving van huurkoop voldoet, voortvloeit dat de huurder/huurkoper wiens overeenkomst wegens niet betaling van de verschuldigde termijnen wordt ontbonden, schadevergoeding verschuldigd is als hij de verhuurder/huurverkoper niet de zaak kan teruggeven in de staat waarin hij haar heeft ontvangen, dat wil zeggen in volledig ontruimde toestand.

Een geval apart vormt het dwingendrechtelijke artikel 7:215 betreffende de zelfwerkzaamheid van de huurder, dat zowel voor huur van woonruimte als voor huur van bedrijfsruimte van belang is. De leden van de CDA-fractie hebben de vraag gesteld, hoe deze bepaling zich verhoudt tot artikel 7.1.12.5 lid 3. Deze laatste bepaling houdt onder meer in dat de huurkoper de gedaante of inrichting van de zaak niet mag veranderen, een formulering die overeenstemt met die van het huidige artikel 7A:1590, met dien verstande dat die bepaling een verplichting van de *verhuurder* betreft. Die formulering dient niet te worden opgevat als een absoluut verbod van verandering van of toevoeging aan het gehuurde. Men zie Hoge Raad 16 mei 1986, NJ 1986, 779, en 22 april 1994, NJ 1994, 756, blijkens welke arresten artikel 7A:1590 BW zelfs niet aan een min of meer ingrijpende renovatie in de weg behoeft te staan. Dat brengt mee dat ook bij huur die tevens aan de omschrijving van huurkoop voldoet, een beroep op artikel 7:215 mogelijk is, zij het dat de rechter bij de toepassing van dat artikel mede rekening moet houden met de financiële belangen van de huurverkoper voor het geval het tot ontbinding van de huurkoopovereenkomst zou komen. Aandacht verdient in dit verband bovendien dat, naar blijkt uit artikel 7.1.12.7 lid 1, van artikel 7.1.12.5 lid 3 ten voordele van de huurkoper kan worden afgeweken. In het geval dat de overeenkomst mede aan de omschrijving van huur voldoet, zal een dergelijke afwijking ook zonder uitdrukkelijke bepaling in de overeenkomst besloten kunnen liggen.

Voor wat betreft huur van andere onroerende zaken dan woonruimte of

bedrijfsruimte in de zin van afdeling 7.4.6 moet worden bedacht, dat het hier in beginsel om aanvullend recht gaat. Daarvan kan in de huurkoopovereenkomst derhalve naar behoefte worden afgeweken. Voor zover de leden van de CDA-fractie mede het oog hadden op het geval van een zuivere huurkoop, die *niet* tevens aan de omschrijving van huur voldoet, verdient nog opmerking dat hier analogische toepassing van de bepalingen betreffende huur, zo daaraan behoefte mocht bestaan, niet is uitgesloten. Of een dergelijke analogische toepassing in de gegeven omstandigheden op haar plaats is, moet evenwel aan de rechter worden overgelaten. Analogische toepassing van de door deze leden genoemde artikelen 7:266 e.v. lijkt in elk geval niet denkbaar.

De leden van de CDA-fractie vroegen tevens of het aan de huurkoper van een woning moet worden overgelaten nadere afspraken te maken over wijziging van de gedaante en inrichting van het huurkoopobject en over het ongedaanmakings- respectievelijk wegnemingsrecht. Uit artikel 7.1.12.7 lid 1 volgt, zoals gezegd, dat van artikel 7.1.12.5 ten voordele van de huurkoper kan worden afgeweken. Hieruit vloeit voort dat partijen, indien het verbod van artikel 7.1.12.5 lid 3 om de gedaante of inrichting van de zaak te veranderen (één van) hen niet past, omtrent wijziging van gedaante en inrichting alsmede ongedaanmaking en wegneming die afspraken moeten maken die het meest passen bij hun individuele situatie. Men denke aan een nieuw gebouwde woning waarin nog sanitaire voorzieningen moeten worden aangebracht. Mocht de huurverkoper niet bereid zijn om een van artikel 7.1.12.5 lid 3 afwijkende regeling overeen te komen, dan zou een potentiële huurkoper van de huurkoop kunnen afzien. Artikel 7.1.12.5 lid 3 moet worden gezien tegen de achtergrond van het feit dat het voor de huurverkoper niet onbelangrijk is hoe de zaak wordt gebruikt. Hij is nu eenmaal nog altijd eigenaar van de onroerende zaak. Mocht de huurkoper zijn verplichtingen niet nakomen, dan bestaat bovendien de mogelijkheid dat de huurverkoper de zaak zal willen verkopen. De opbrengst zal het hoogst zijn als de zaak in goede staat kan worden verkocht. Tegen de achtergrond van het voorgaande kan naar ik meen niet worden gezegd dat de rechtsbescherming van de huurkoper tekortschiet of dat afbreuk wordt gedaan aan het belang van voorkoming van geschillen.

De leden van de CDA-fractie wezen in dit verband op de in het voorlopig verslag van de Eerste Kamer bij wetsvoorstel 23 095 geopperde gedachte om een minimum corpus vast te leggen in de wet waarop de sanctie zou kunnen worden gesteld van inroeping van nietigheid door de (huur)koper. Naar aanleiding hiervan moet worden gewezen op artikel 7.1.12.2. Op grond van lid 1 is ieder der partijen jegens de ander verplicht eraan mee te werken dat tussen hen van de huurkoopovereenkomst een notariële akte wordt opgemaakt, die wordt ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen. Lid 2 houdt in dat de akte in ieder geval moet vermelden de koopprijs, welk deel van de te betalen termijnen tot aflossing van de koopprijs strekt en welk deel tot betaling van de verschuldigde rente, de tijdstippen waarop de huurkoper de termijnen dient te betalen en de bedingen over voorbehoud en overgang van eigendom. De notaris zal ervoor moeten zorgdragen dat de notariële huurkoopakte deze gegevens vermeldt. Daarnaast zal hij de huurkoper opmerkzaam moeten maken op de mogelijkheid om ten voordele van de huurkoper af te wijken van artikel 7.1.12.5, bijvoorbeeld op het punt van de verandering van de gedaante of inrichting van de zaak.

De hier aan het woord zijnde leden vroegen of niet een speciale voorziening moet worden getroffen met het oog op het (naar hun mening in de praktijk wellicht niet veel voorkomende) geval van de huurkoop van een onroerende zaak waarop een (bank)hypotheek rust tot zekerheid van de voldoening van een schuld van de huurverkoper aan een derde,

waarbij zij dachten aan verplichte inschakeling van de notaris bij het aangaan van de huurkoopovereenkomst dan wel aan het voorschrijven van de vermelding van bepaalde gegevens in de huurkoopovereenkomst. Vooropgesteld moet worden dat het wetsvoorstel reeds een speciale voorziening bevat voor het geval van de huurkoper die zijn recht gefrustreerd ziet door een executie door een hypotheekhouder of beslaglegger tegen wie de huurkoper zijn recht niet kan invoeren. In artikel III wordt voorgesteld om artikel 3:282 BW aan te vullen met een bepaling op grond waarvan de huurkoper in dat geval uit de netto-opbrengst van de zaak, met voorrang onmiddellijk na de vorderingen van degenen tegen wie hij zijn recht niet kan invoeren, een vergoeding uitgekeerd krijgt ten bedrage van de schade die hij als gevolg van de executie lijdt. Aan een verdergaande bescherming van de huurkoper, die de huurkoopovereenkomst is aangegaan terwijl hij in de openbare registers heeft kunnen zien dat op de zaak waarop de huurkoop betrekking heeft reeds een hypotheek was gevestigd en die derhalve het risico van executie en ontruiming heeft genomen, bestaat naar mijn mening geen behoefte. Hierbij dient nog te worden opgemerkt dat het de huurkoper vrij staat om de verbintenis van de hypothecaire schuldenaar (de huurverkoper) na te komen (artikel 6:30 BW), zij het dat hij zonder toestemming van de schuldeiser in beginsel niet bevoegd is om het door de hypothecaire schuldenaar verschuldigde gedeeltelijk te voldoen (artikel 6:29 BW), hetgeen van belang is als de huurkooptermijnen lager zijn dan de door de huurverkoper aan diens schuldeiser verschuldigde termijnen. Verder is in artikel 3:269 BW een algemene regeling opgenomen over het recht van lossing in het geval van executie door de hypotheekhouder. Ook de huurkoper kan daarvan gebruik maken.

De leden van de VVD-fractie vroegen een reactie op hun opvatting dat het aangaan van een huurkoopovereenkomst voor partijen in beginsel ingewikkelder is dan een koopovereenkomst. De huurkoop verschilt vooral van de koop doordat van de huurkoopovereenkomst bedingen deel uitmaken die verband houden met de financiering. Deze komen als zodanig niet in de koop voor. Hier staat echter tegenover dat de koper ten behoeve van de financiering van de koop in de regel een hypothecaire lening aangaat. Daarvoor wordt een overeenkomst van hypothecaire geldlening aangegaan. Indien men de rechtsposities aldus vergelijkt, valt moeilijk vol te houden dat een huurkoopovereenkomst in beginsel ingewikkelder is dan een koopovereenkomst met hypothecaire geldlening. Vervolgens vroegen deze leden of niet juist de notaris als deskundige zowel de huurkoper als de huurverkoper ten volle kan voorlichten over de inhoud en reikwijdte van de te sluiten huurkoopovereenkomst. Inderdaad kan de notaris als deskundige partijen bij het aangaan van de huurkoopovereenkomst adviseren over de rechten en verplichtingen die zij op zich nemen indien zij de huurkoop aangaan. Het wetsvoorstel staat aan zulke advisering door de notaris op vrijwillige basis niet in de weg. Het wetsvoorstel schrijft echter geen verplichte advisering door de notaris bij het sluiten van de huurkoop voor, evenmin als het wetsvoorstel koop onroerende zaken dit doet voor de koop van een woning door een consument. Ook de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken bevat dit voorschrift niet.

Naar aanleiding van de mening van deze leden dat de notaris zijn beschermende rol ten behoeve van de huurkoper, die hem is toebedeeld in de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken, en zijn plicht om partijen voor te lichten niet kan uitoefenen als zij contractueel volledig gebonden zijn, merk ik op dat van de huurkoper mag worden verwacht dat hij enige moeite zal doen om vast te stellen waartoe hij zich verbindt. Hij hoeft daarmee niet te wachten totdat de overeenkomst is aangegaan, maar kan – en zal – zich voordien al oriënteren, bijvoorbeeld bij een notaris. Hier komt bij dat de consument-huurkoper van een woning desgewenst ook

nog direct na het aangaan van de huurkoopovereenkomst deskundig (notarieel) advies kan inwinnen, namelijk binnen de hem ter beschikking staande bedenktijd uit hoofde van artikel 7:2 zoals opgenomen in wetsvoorstel 23 095.

Inderdaad kan ik mij voorstellen dat de notaris – op vrijwillige basis – al met het oog op het aangaan van de huurkoopovereenkomst wordt ingeschakeld. Er bestaan echter overwegende bezwaren tegen het verplicht stellen van inschakeling van de notaris ten behoeve van het sluiten van de huurkoop. Vooropgesteld moet worden dat er geen argumenten zijn om, waar het gaat om de bescherming van de koper, verschil te maken tussen de huurkoper van een woning en de koper van een woning die ter financiering een hypothecaire lening sluit. Het vormvereiste en de bedenktijd in het geval van de koop van een woning door een consument, en de mogelijkheid tot inschrijving van de koop in de openbare registers, zoals voorgesteld in wetsvoorstel 23 095 betreffende de koop van onroerende zaken, dienen dan ook eveneens van toepassing te zijn op de huurkoop van onroerende zaken. In artikel X van het wetsvoorstel huurkoop onroerende zaken is hierin voorzien. Het genoemde uitgangspunt brengt voorts mee dat in dit wetsvoorstel geen bepalingen zijn opgenomen die in het bijzonder de huurkoper van een woning beogen te beschermen. Nu in wetsvoorstel 23 095 geen notariële tussenkomst bij de koop verplicht wordt gesteld, dient een dergelijke verplichting ook niet voor de huurkoop van onroerende zaken te gelden. Zoals nader is uiteengezet in de memorie van antwoord bij wetsvoorstel 23 095 aan de Eerste Kamer, zou verplichte notariële tussenkomst bij de koop een exclusieve positie voor één beroepsgroep betekenen op een terrein waarop vanouds ook andere dienstverleners, met name makelaars, werkzaam zijn, terwijl niet is gebleken van misstanden die een dergelijke zware ingreep zouden rechtvaardigen, en zou voorts exclusieve inschakeling van de notaris bij de koop noodzakelijkerwijs leiden tot verhoging van de kosten voor de koper. Een exclusieve positie voor één beroepsgroep zou evenzeer onjuist zijn bij de huurkoop als bij de koop; ook dienen huurkopers net zo min als kopers op hogere kosten te worden gejaagd door hen te dwingen gebruik te maken van de diensten van een notaris ten behoeve van de huurkoop.

Deze leden en de leden van de PvdA-fractie vroegen of ondanks het tijdsverloop van vijf jaar de in het wetsvoorstel opgenomen regeling ongewijzigd kan worden ingevoerd. De leden van de VVD-fractie wezen er in dit verband op dat in de afgelopen vijf jaar nieuwe vormen van koop, zoals koop op afstand en koop van timeshares, een wettelijke regeling hebben gekregen. De bescherming van de consument-koper op afstand en de consument-koper van timeshares door middel van informatieverplichtingen, bedenktijd etc. berust op Europese richtlijnen (richtlijn nr. 94/47/EG betreffende de bescherming van de verkrijger van timeshares en richtlijn nr. 97/7/EG betreffende de bescherming van consumenten bij overeenkomsten op afstand). Deze bescherming houdt verband met de specifieke omstandigheden waaronder dergelijke transacties plegen te worden gesloten. Hierbij moet worden gedacht aan het vaak grensoverschrijdende karakter van de overeenkomst, agressieve verkooptechnieken, de onmogelijkheid om de te kopen zaak te zien voordat de overeenkomst wordt gesloten en tekortschietende informatie van de koper. Een dergelijke samenloop van omstandigheden doet zich bij de huurkoop van onroerende zaken niet voor. Hier komt bij dat de bepalingen over de koop op afstand en de koop van timeshares strekken tot bescherming van de consument als zwakkere partij. Zij gelden alleen als diens wederpartij bij de overeenkomst handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Bij de regeling van de huurkoop van onroerende zaken, die geldt ongeacht de hoedanigheid van de huurverkoper, staat het element van bescherming van de consument niet meer centraal. De

langere tijd gedurende welke het wetsvoorstel aanhangig is, maakt wel noodzakelijk dat in de Veegwet burgerlijk procesrecht, die binnenkort bij de ministerraad zal worden ingediend, alsnog wordt voorzien in aanpassing van artikel 93, onderdeel c, Rv, in welke bepaling sinds 1 januari 2002 de materie is opgenomen van het vroegere artikel 39 RO, dat in artikel VI van het wetsvoorstel wordt gewijzigd.

In antwoord op de vraag van de leden van de VVD-fractie hoe zich artikel 7.1.12.5 lid 3 verhoudt tot de regeling met betrekking tot onderhuur van wetsvoorstel 26 089 kan het volgende worden opgemerkt. De algemene regel van artikel 7:221 die onderhuur in beginsel toestaat, moet worden uitgelegd in verband met de aard van de overeenkomst, als deze mede aan de omschrijving van huurkoop voldoet. Aangenomen mag worden dat in het geval van huurkoop de huurder/huurkoper moet begrijpen dat de verhuurder/huurverkoper tegen onderhuur redelijke bezwaren heeft. De redelijkheid van die bezwaren ligt mede besloten in de regel van artikel 7.1.12.5 lid 3. Overigens is artikel 7:221 van regeland recht, zodat partijen onderhuur kunnen uitsluiten. Wat artikel 7:244 (onderhuur van woonruimte) betreft kan worden opgemerkt, dat de daarin vervatte hoofdregel dat de huurder van woonruimte deze niet in zijn geheel mag onderverhuren, in de pas loopt met artikel 7.1.12.5 lid 3. De in artikel 7:244 eveneens opgenomen regel dat dit anders is bij het onderverhuren van kamers door de hoofdhuurder, wijkt wel af van artikel 7.1.12.5 lid 3. Daartegen bestaat evenwel geen bezwaar, nu artikel 7.1.12.7 afwijking van artikel 7.1.12.5 lid 3 ten gunste van de huurkoper toestaat. Daarbij kan nog worden aangetekend dat in geval van beëindiging van de huur(koop)-overeenkomst, de huurder/huurkoper het gehuurde volledig ontruimd moet opleveren, dat wil zeggen zonder kamerhuurders.

De leden van de PvdA-fractie vroegen ten slotte waarom de bedenktijd voortvloeiend uit de wetsvoorstellen 23 095 en 24 212 korter is dan de bedenktijd die geldt in het geval van de koop van timeshares. Eerstbedoelde bedenktijd is kort gehouden met het oog op het gerechtvaardigde belang van de verkoper om zo snel mogelijk te weten of de koop ook aan de zijde van de koper definitief is, omdat hij in het geval dat de koper de koop binnen de bedenktijd ongedaan maakt pogingen in het werk zal willen stellen om de woning zo spoedig mogelijk aan een derde te verkopen. De bedenktijd is voldoende lang voor reflectie door de koper en voor het eventueel raadplegen van deskundigen. De bedenktijd van tien dagen die geldt in het geval van de koop van een timeshare (artikel 7:48c BW) zou voor de (huur)koop van een woning door een consument duidelijk te lang zijn en het evenwicht in de regeling verstoren. De samenloop van omstandigheden waarmee de langere bedenktijd uit hoofde van artikel 7:48c BW verband houdt (met name het vaak grensoverschrijdende karakter van de overeenkomst, agressieve verkooptechnieken, de onmogelijkheid om de te kopen zaak te zien voordat de overeenkomst wordt gesloten, tekortschietende informatie van de koper) gaat immers voor de (huur)koop van een woning door een consument niet op.

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals

BRIEF AAN DE MINISTER VAN JUSTITIE

Den Haag, 16 april 2002

De bijzondere commissie voor de herziening van het Burgerlijk Wetboek bracht op 4 maart 1997 eindverslag uit omtrent wetsvoorstel 24 212 (stuk nr. 69c). In dat verslag stelde de commissie voor de openbare behandeling van het wetsvoorstel te zijner tijd tezamen met die van wetsvoorstel 23 095, Aanvulling van titel 7.1 (koop en ruil) te doen plaatsvinden. Nu de openbare behandeling van het laatstgenoemde wetsvoorstel op niet al te lange termijn tegemoet kan worden gezien heeft de commissie, mede gelet op het feit dat sedert het uitbrengen van het eindverslag omtrent wetsvoorstel 24 212 intussen 5 jaren zijn verstreken, behoefte u een aantal opmerkingen en vragen voor te leggen. De commissie is voornemens deze opmerkingen en vragen alsmede uw schriftelijke reactie daarop te doen drukken als verslag van een schriftelijk overleg.

De leden van de **CDA**-fractie zouden graag van de minister vernemen wat het effect zal zijn van de regeling met betrekking tot Vormerkung, zoals deze nu is neergelegd in wetsvoorstel 23 095 artikel 7.2.

Kan de minister voorts aangeven hoe de bepaling van artikel 7:8 en 7:26 lid 4 en 5 van wetsvoorstel 23 095 omtrent het sluiten van de overeenkomst van aanneming van werk in combinatie met de aankoop van onroerend goed zich verhouden tot een overeenkomst van aanneming van werk in combinatie met een overeenkomst van huurkoop?

Kan de minister voorts aangeven hoe een overeenkomst van huurkoop zich onderscheidt van een overeenkomst terzake van een zakelijk recht van gebruik en bewoning van een opstal met ondergrond in combinatie met een optie op koop van bloot eigendom, respectievelijk een overeenkomst tot verwerving van erfpacht met een optie op koop op termijn van de bloot eigendom? Zouden voor dergelijke constructies ook geen regels moeten gelden met betrekking tot Vormerkung?

Kan de minister voorts inzicht geven in de verhouding van de rechtsfiguur van de huurkoop van onroerende zaken tot de regels voor koop en de regels voor huur van woonruimte, respectievelijk bedrijfsruimte? In de memorie van toelichting wordt op pagina 9 sub 12 ervan gesproken, dat twee bepalingen in het wetsvoorstel 23 095 van belang zijn voor huurkoop, namelijk artikel 7.2 en 7.3. Moet daaruit worden afgeleid, dat de overige regels met betrekking tot koop niet van toepassing zijn op huurkoop? Welke van de bepalingen van titel 7.4 (Huur), respectievelijk 7.4.6 (Bedrijfsruimte) zouden van toepassingen kunnen zijn op de bepalingen van huurkoop?

In dit verband wezen de leden van de CDA-fractie erop, dat artikel 7:204 regels geeft met betrekking tot gebreken van de zaak die in huur wordt gegeven. In de volgende artikelen is het één en ander uitgewerkt voor wat betreft het verhelpen van gebreken en de consequenties voor de vermindering van huurgenot en er zijn regels gegeven met betrekking tot huurvermindering. Indien deze regels naar analogie van toepassing zijn op de situatie van huurkoop in de periode dat de huurkoopovereenkomst loopt tot aan de levering van de eigendom, kan de minister dan aangeven hoe deze regels zouden moeten worden toegepast in de huurkoop-situatie? Dezelfde vragen doen zich voor met betrekking tot een huurkoper die jegens huurders van de huurverkoper of andere huurkopers overlast veroorzaakt. Gaarne vernemen de leden hier aan het woord de zienswijze van de minister.

Kan de minister uiteenzetten hoe artikel 7:215, lid 1 in fine en de artikelen 7:215 lid 2. e.v. zich verhouden tot artikel 7.1.12.5 lid 3, eerste deel van het wetsvoorstel 24 212? De huurkoper is immers niet bevoegd om ook maar iets aan de gedaante en de inrichting van het huurkoopobject te wijzigen, terwijl de huurder – die nimmer eigenaar zal worden – daartoe wel bevoegd is, respectievelijk door de rechter daartoe gemachtigd kan worden. Een vergelijkbare vraag doet zich voor met betrekking tot het ongedaanmakings-, respectievelijk wegnemingsrecht dat in titel 7.4 omtrent huur wordt geregeld. Is de minister van mening, dat met betrekking tot huurkoop van woningen het aan de huurkoper moet worden overgelaten om in een contract daaromtrent nadere regelingen te bedingen? Schiet hier dan de rechtsbescherming voor de huurkoper – zeker in vergelijking tot de huurder – niet schromelijk te kort? Is het ook niet in het belang van de huurverkoper om door een dergelijke regeling geschillen te voorkomen en zou dat ook niet door de wet moeten worden aangemoedigd?

In dit verband wezen de leden van de CDA-fractie op de gedachte die is geopperd in het voorlopig verslag met betrekking tot wetsvoorstel 23 095 om een minimum corpus vast te leggen in de wet respectievelijk in een algemene maatregel van bestuur waarop de sanctie gesteld zou kunnen worden van inroeping van nietigheid door de koper, hier dus de huurkoper.

Acht de minister het denkbaar, dat de artikelen 266 e.v. van boek 7 in wetsvoorstel 26 089 omtrent medehuur en voortzetting van huur op enigerlei wijze analoge toepassing vinden op de situatie van huurkoop?

De regeling van huurkoop sluit niet uit, dat een huurkoper een obligatoire overeenkomst aangaat betreffende een object dat met hypotheek is bezwaard tot zekerheid voor een geringe of inmiddels sterk verminderde schuld aan bijvoorbeeld de bankier van de huurverkoper. Denkbaar is ook nog, dat de huurkoper in het vertrouwen dat de huurverkoper wel tot algehele aflossing zal overgaan, in de obligatoire overeenkomst instemt met handhaving van de hypothecaire inschrijving tot aan levering van de eigendom.

Dat op zichzelf scheidt al een risico voor de huurkoper, maar dat risico kan nog groter worden, indien het een zogenaamde bankhypotheek betreft, derhalve een hypotheek waarvan de last kan worden verzwaard doordat de hypotheekgever nieuwe kredieten kan opnemen. Het enkele bestaan van die mogelijkheid hoeft – zeker als de koper er in de obligatoire overeenkomst op is gewezen door de huurverkoper – geen grond te zijn voor ontbinding van de overeenkomst wegens enige tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen door de huurverkoper of wegens bijvoorbeeld dwaling. Niettemin ligt hier een in de praktijk wellicht niet veel voorkomend probleem, maar wel een mogelijkheid voor malafide huurverkopers om huurkopers op termijn mee in de problemen te brengen. Het risico van een dergelijk misbruik lijkt de leden van de CDA-fractie alleen te voorkomen door hetzij de verplichte inschakeling van de notaris bij het aangaan van de huurkoopovereenkomst verplicht te stellen, hetzij het alternatief te volgen van een verplichte vorm van een huurkoopovereenkomst waarin hiervoor een voorziening wordt getroffen. Die voorziening zou erin kunnen bestaan, dat in de wet of in de algemene maatregel van bestuur wordt voorgeschreven, dat een huurkoopovereenkomst hetzij inhoudt, dat er geen hypothecaire inschrijving bij aflevering – dus bij begin het het feitelijk gebruik – meer zal bestaan, hetzij de koper verklaart bekend te zijn met de hypothecaire inschrijving en voortzetting daarvan, respectievelijk bekend te zijn met het karakter van de bankhypotheek, hetzij in de koopovereenkomst een termijn wordt genoemd waarop de hypothecaire inschrijving moet zijn geëindigd. Een

en ander geldt mutatis mutandis voor enig ander beperkt zakelijk recht. Gaarne vernemen de leden van de CDA-fractie de visie van de minister op dit punt.

De leden van de **VVD**-fractie hadden de volgende vragen aan de minister over wetsvoorstel 24 212.

De tot op heden geldende regeling voor huurkoop, tot stand gekomen naar aanleiding van de misstanden bij de huurkoop van woningen, gaat uit van het beginsel dat huurkoop van onroerende zaken mogelijk moet zijn, mits de in de praktijk meestal zwakste partij, de huurkoper, afdoende wordt beschermd.

In de memorie van toelichting bij wetsvoorstel 24 212 wordt gesteld dat de kopers van woningen mondiger zijn geworden, waardoor minder behoefte is aan de bescherming van de huurkoper: de overeenkomst van huurkoop van een woning voor eigen gebruik moet bij onderhandse akte worden aangegaan, waarna de algemene afkoelingsperiode van drie dagen van art. 7.2 wetsvoorstel 23 095 geldt. Vervolgens moet de notaris de huurkoopovereenkomst vastleggen onder vermelding van de overeengekomen koopprijs, de bedongen rente, het afgesproken betalingsschema en de bedingen van voorbehoud en overgang van eigendom (art. 7.1.12.2 wetsvoorstel).

Het lijkt waarschijnlijk te veronderstellen dat de afkoelingsperiode van drie dagen verstreken zal zijn als de notaris de overeenkomst onder ogen krijgt. Deelt de minister de opvatting van de leden van de VVD-fractie dat het aangaan van een huurkoopovereenkomst voor partijen in beginsel ingewikkelder is dan een koopovereenkomst? Is de minister niet van mening dat juist de notaris als deskundige zowel de huurkoper als de huurverkoper ten volle kan voorlichten over de inhoud en de reikwijdte van de te sluiten huurkoopovereenkomst? Is de minister niet met de leden van de VVD-fractie van mening dat de notaris de beschermende rol, ten behoeve van de huurkoper, die hem is toebedeeld in de Tijdelijke wet huurkoop in onroerende zaken en, meer algemeen, zijn plicht om partijen voor te lichten (Belehrungspflicht) niet kan uitoefenen als de huurkoper – en de huurverkoper – contractueel volledig gebonden zijn? Ligt het niet voor de hand dat om redenen van rechtsbescherming en rechtszekerheid voor zowel (huur)koper als (huur)verkoper de notaris al bij de (huur)koopovereenkomst wordt ingeschakeld?

Is de minister van mening dat ondanks het tijdsverloop van vijf jaar, waarin onder meer nieuwe vormen van koop zoals koop op afstand en timesharing een wettelijke regeling hebben gekregen, het wetsvoorstel ongewijzigd in werking zal kunnen treden?

Hoe verhoudt zich artikel 7.1.12.5 lid 3 tot de regeling met betrekking tot onderhuur van wetsvoorstel 26 089 (Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek)?

De leden van de **PvdA**-fractie vroegen of de regering van oordeel is dat wetsvoorstel 24 212 ondanks het tijdsverloop nu ongewijzigd kan worden ingevoerd.

Kan de regering uitleggen, waarom de bedenktijd die bij invoering van de wetsvoorstellen 23 095 en 24 212 zal gaan gelden korter is dan de bedenktijd ingeval van «timeshares»?

De griffier van de commissie,
B. Nieuwenhuizen