

Vergaderjaar 2002–2003 Nr. 209¹

24 212

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

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 7 mei 2003

De bijzondere commissie voor de herziening van het Burgerlijk Wetboek² heeft over het aanhangige wetsvoorstel schriftelijk van gedachten gewisseld met de minister van Justitie. Van dit schriftelijk overleg brengt de commissie hiermee verslag uit.

¹ De eerder verschenen stukken inzake dit wetsvoorstel zijn gedrukt onder EK nrs. 220 en 220a, vergaderjaar 1995–1996; EK nrs. 69 t/m 69c, vergaderjaar 1996–1997 en EK nr. 394, vergaderjaar 2001–2002.

² Samenstelling: Holdijk (SGP), Le Poole (PvdA), Ruers (SP), Van de Beeten (CDA) (voorzitter), Hessing (D66), De Wolff (GL), Broekers-Knol (VVD).

Den Haag, 29 oktober 2002

Betr. **24 212** (Vaststelling en invoering van afdeling 7.1.12 (huurkoop onroerende zaken) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek)

In aansluiting op het in het voorjaar van 2002 gevoerde schriftelijk overleg legt de bijzondere commissie voor de herziening van het Burgerlijk Wetboek u nog graag enkele vragen en opmerkingen ter beantwoording voor. Wederom is de commissie voornemens deze brief alsmede uw schriftelijke reactie te doen drukken als verslag van een schriftelijk overleg.

De leden van de **CDA**-fractie dankten de minister van Justitie voor de brief van zijn ambtsvoorganger van 25 juni 2002 in antwoord op schriftelijke vragen zijdens de Bijzondere commissie voor de Herziening van het Burgerlijk Wetboek. De antwoorden konden deze leden echter bepaald niet geruststellen en zij hadden er behoefte aan nog de volgende kwesties onder de aandacht van de minister te brengen.

Artikel 215 van Boek 6 BW stelt met betrekking tot gemengde overeenkomsten, dat de bepalingen van beide overeenkomsten (dus zowel dwingendrechtelijke als aanvullende) van toepassing zijn op een gemengde overeenkomst, tenzij die bepalingen niet goed met elkaar verenigbaar zijn of de strekking daarvan in verband met de aard van de overeenkomst zich tegen toepassing verzet. Met het oog daarop is in de brief van de commissie aan de minister namens de CDA-fractie gevraagd om een inzicht in de verhouding tussen huurkoop en huur, zowel ten aanzien van woonruimte als ten aanzien van bedrijfsruimte.

In het antwoord neemt de minister artikel 6:215 BW als uitgangspunt. Hij wijst er dan op, dat met name de dwingendrechtelijke bepalingen betreffende koop en huur zoveel mogelijk tot gelding moeten komen. Weliswaar spreekt de Minister enkel over de regels van dwingend recht, maar ook de regels van aanvullend recht worden bestreken door artikel 6:215.

Vervolgens merkt de minister op, dat bepalingen ter bescherming van de consument uit de koopregels «in beginsel» ook op huurkoop van toepassing zijn. Dit roept dan de vraag op welke regels dat *niet* zouden zijn.

Verderop wijst de minister erop, dat de nieuwe regels van *huur van bedrijfsruimte* in ieder geval **niet** van toepassing zijn op huurkoop (dit is met zoveel woorden uitgesloten in artikel 290 lid 1). Dat neemt echter niet weg, dat *de algemene bepalingen* van titel 7.4, afdelingen 1 tot en met 4 inzake huur uitdrukkelijk ook van toepassing zijn op huur van bedrijfsruimte en dus via artikel 6:215 BW van toepassing zijn op huurkoop van bedrijfsruimte.

De minister wijst er vervolgens op, dat met betrekking tot de verhouding tussen huurkoop en huur van woonruimte het niet zo zou mogen zijn, dat de dwingende bepalingen van de huur van woonruimte ter bescherming van de huurder opzij gezet zouden kunnen worden, indien aan de huurder wordt toegezegd, dat hij in de toekomst eigendom zal verwerven, terwijl hij nog niet de goederenrechtelijke bescherming geniet van een volledige eigenaar. Op zich is dat uitgangspunt natuurlijk juist, maar dan blijven er toch nog – ook bij huurkoop van woonruimte – allerlei vragen te beantwoorden. In het navolgende zijn deze nadere vragen zijdens de leden van de CDA-fractie onderwerpsgewijs bij een gebracht.

Uitzondering bescherming huurrecht woonruimte

Op het zojuist genoemde uitgangspunt met betrekking tot woonruimte maakt de minister een uitzondering in zijn antwoord voor het bijzondere geval van artikel 7.1.12.6, wanneer de huurkoper als gevolg van inschrijving van de huurkoopakte terstond eigenaar wordt onder de voorwaarde van tijdige voldoening van de koopprijs. In dat geval zou de huurkoper geen aanspraak kunnen maken op bescherming van de huurregels. De minister noemt dit geval als een voorbeeld («in het bijzonder»). Dat roept dus de vraag op of hij nog aan andere situaties denkt en welke dat dan zijn.

Bovendien gaat de door hem genoemde bepaling 7.1.12.6 over de verplichting van de huurverkoper tot medewerking aan een akte van levering. Logischerwijs vloeit hieruit voort, dat de minister dan denkt aan de situatie dat de huurverkoper *niet* meewerkt aan het opmaken van zo'n akte van levering. De huurkoper heeft dus geen bescherming krachtens de huurregels tussen het moment waarop de verplichting van de huurverkoper is ontstaan en het moment waarop de leveringsakte is gepasseerd en ingeschreven in het kadaster. Een tamelijk exotische situatie, die bovendien ten nadele is van de huurkoper en veroorzaakt kan worden door de huurverkoper! Gaarne een reactie van de minister.

Gebrekenregeling

Belangrijker dan het voorgaande juridisch-technische punt is de vraag hoe het zit met de gebrekenregeling van artikel 7:204 e.v. Deze is volgens de minister ook voluit van toepassing op huurkoop. Dit is met name van belang in de situatie van overlast die aan de huurkoper wordt bezorgd door diens burens. Indien die burens geen huurders of huurkopers zijn die in een contractuele relatie staan tot de huurverkoper doet zich de vraag voor – en die was al gesteld van de zijde van de CDA-leden – wat dan de consequenties kunnen zijn. De huurregels geven aanspraak op huurprijsvermindering. Dat is een dwingendrechtelijke bepaling. Geldt dat dan ook voor de huurkoopprijs? En hoe lang gaat dat dan duren? Wordt de huurkoopprijsbetaling dan opgeschort of vervalt deze in feite? Bij huurprijsvermindering in verband met vermindering van huurgenot is het per definitie geen opschorting, maar simpelweg het vervallen van de verplichting van de huurder om een deel van de huurprijs te betalen. Hoe moet dat dan met een huurkoopsom per maand, die immers niet alleen een vergoeding voor woongenot is, maar ook een aanbetaling op de koopsom. En kan ernstige en langdurige overlast ook aanleiding geven om de huurkoopovereenkomst geheel te ontbinden? Op al deze vragen geeft de parlementaire geschiedenis tot dusver geen antwoord en ook de brief van de minister gaat aan deze aspecten, die deels expliciet, deels impliciet aan de orde zijn gesteld, voorbij. De leden van de CDA-fractie tekenen hierbij aan, dat hetgeen hiervoor werd opgemerkt met betrekking tot de overlastkwestie dus ook van toepassing is op huurkoop van bedrijfsruimte!

Medehuur en voortzetting; positie erfgenamen

Een volgende aspect betreft de regeling van medehuur en voortzetting van huur van woonruimte. Deze regels zijn van dwingend recht en dus van toepassing op een huurkoopovereenkomst. De minister zegt ook met zoveel woorden, dat dat uitdrukkelijk de bedoeling is. Bij ontbinding van de huurkoopovereenkomst (wegens bijvoorbeeld ernstige wanprestatie door de huurkoper bij het gebruik of wegens niet-betaling van de verschuldigde termijnen) moet de huurverkoper genoeg nemen met

een schadevergoeding, indien de huurkoper de zaak niet kan teruggeven in de staat waarin hij heeft ontvangen, dat wil zeggen volledig ontruimd.

Dat houdt dus in, dat de huurverkoper in dat geval een financiële claim krijgt op de huurkoper, maar voor het overige te maken heeft met een object waar een derde huurrechten op geldend kan maken. Met die derde bestaat echter geen schriftelijke overeenkomst: de huurkoop-overeenkomst is immers ontbonden en er is geen afzonderlijk huurcontract. Hoe moet in die situatie de huurprijs worden vastgesteld? De huurkoopsom kan immers moeilijk als huurprijs worden aangemerkt. Kan dit contractuele vacuüm er niet toe leiden, dat in die situatie de medehuurder, respectievelijk de huurvoortzetter aanspraak maakt op in de plaatsstelling bij de huurkoopovereenkomst, al dan niet na ongedaanmaking van de wanprestatie door de oorspronkelijke huurkoper?

Voorts moet nog gedacht worden aan de situatie, dat de huurkoper overlijdt. In dat geval treden zijn erfgenamen onder algemene titel op als de huurkopende partij. De erfgenaam of erfgenamen hoeven echter niet dezelfde te zijn als de persoon die krachtens het huurrecht medehuurder is geworden of aanspraak kan maken op voortzetting. Dat zou dus kunnen betekenen, dat erfgenamen komen te zitten met een onroerend goed dat economisch gezien een belangrijk actief in de boedel kan vormen, maar wel belast is met een huurrecht. Wil de minister dit? Kan hij daarvan de ratio aangegeven?

Deze kwestie gaf de leden hier aan het woord ook aanleiding te informeren naar de positie van erfgenamen, indien de laatste termijn nog niet is voldaan en dus nog geen aanspraak op levering van de eigendom is ontstaan. Kunnen de rechten (en plichten) uit hoofde van de huurkoopovereenkomst aan een erfgenaam worden toegescheiden? Is overdracht aan een derde – dus in de plaatsstelling – door de erfgenamen mogelijk?

Onderhuur

Op vragen van de VVD-fractie antwoordt de minister dat de regels met betrekking tot onderhuur – in het huurrecht wordt onderhuur in beginsel toegestaan – niet van toepassing zou zijn op huurkoop, en dat de huurder/huurkoper moet begrijpen dat de verhuurder/huurverkoper tegen onderhuur redelijke bezwaren heeft. Daarbij verwijst de minister naar artikel 7.1.12.5 lid 3, waarin niet alleen een wijziging van de gedaante of inrichting van de zaak wordt verboden, maar ook het verbod wordt neergelegd voor het afstaan van gebruik aan anderen. Ook hier wijst de minister dan op het regelend recht-karakter van dergelijk toegestane onderhuur en het verbod op afstaan van het object aan een derde, zodat bij contract het probleem zou kunnen worden opgelost. Als het contract echter zwijgt, staat de ene regelend recht-bepaling die onderhuur toestaat tegenover de andere regelend recht-bepaling die in gebruik geven aan een derde verbiedt. Hier behoort de wet zelf het conflict op te lossen in de visie van de CDA-leden van de commissie. Voorts rijst de vraag hoe een en ander uitpakt bij onderverhuur voor kamerbewoning.

Zelfwerkzaamheid

Vergelijkbare complexe vragen zijn aan de orde met betrekking tot de dwingendrechtelijke regeling in het huurrecht van de zelfwerkzaamheid van de huurder, met name in de relatie tot de bepaling in de regels voor huurkoop, waarbij het de huurkoper verboden is om de gedaante of de inrichting van de zaak te veranderen. Hier denkt de minister een oplossing gevonden te hebben in de mogelijkheid om van het verbod om de gedaante of de inrichting van de zaak te veranderen af te wijken bij

overeenkomst. Dat betekent dan, dat de huurkoper hiervan al moet weten en er bij stil moet staan. Doet hij dat niet, dan geldt dus onverminderd het wettelijk verbod op wijziging. (Overigens ligt hierin dus weer een argument besloten om de notaris in te schakelen.)

Ervan uitgaande, dat een dergelijk in de huurkoopovereenkomst expliciet verleende toestemming voor zelfwerkzaamheid door de huurder *niet* is opgenomen, meent de minister dat niettemin een beroep op dit recht van zelfwerkzaamheid van de huurder mogelijk is. De argumentatie is echter volstrekt ongerijmd. In het oude artikel 7A:1590 staat dat de *verhuurder* de gedaante en de inrichting van het gehuurde niet mag veranderen. Daarvan is in de jurisprudentie uitgemaakt, dat dat niet zo absoluut is, dat bijvoorbeeld een zelfs min of meer ingrijpende renovatie onmogelijk zou zijn. Dat laatste is juist en ook bekende jurisprudentie. Om uit die jurisprudentie voor de huurkoopsituatie af te leiden, dat dan ook de huurkoper bevoegd is om aan het object te gaan klussen, lijkt de leden van de CDA-fractie juridisch niet sterk.

Indien er twee dwingendrechtelijke bepalingen tegelijk van toepassing zijn op de huurkoopovereenkomst en die met elkaar conflicteren, dient de wet zelf duidelijk aan te geven wat de oplossing moet zijn en moet dat niet met betwistbare redeneringen in een brief van de minister aan de Eerste Kamer worden opgelost door aan een van die dwingendrechtelijke regelingen het primaat toe te kennen.

Zuivere huurkoop

In de voorgaande situatie is er dus steeds sprake geweest van de omstandigheid, dat de huurkoopovereenkomst moet worden aangemerkt als een overeenkomst die zowel kenmerken van huur als koop omvat, waarbij er strijd kan bestaan tussen de regels van koop en huur, respectievelijk tussen regels van huur en de huurkoopafdeling. De minister merkt in zijn brief echter op, dat hij ook nog de situatie denkbaar acht, dat er sprake is van een zuivere huurkoop die niet tevens aan de omschrijving van huur voldoet. In die gevallen acht hij het ook denkbaar, dat bepalingen betreffende huur analoog worden toegepast als daaraan behoefte mocht bestaan. Toepassing van artikelen 266 e.v. (medehuur en voortzetting van de huur) per analogie acht hij dan niet denkbaar.

In de eerste plaats de vraag waar de minister nu precies op doelt. Mogelijk doelt hij op huurkoop van roerende zaken (dus geen bedrijfsruimte, geen woonruimte, maar ook geen ander gebouwd onroerend goed). Vermoedelijk denkt de minister dan aan de huurkoop van machines. Ook in die situatie heeft men te maken met toepasselijkheid van het algemene deel van de huurtitel en dus ook met toepassing van de regeling betreffende overlast en wijziging en zelfwerkzaamheid aan het gehuurde object.

De zelfwerkzaamheid met betrekking tot een gehuurde machine is derhalve dwingendrechtelijk voorgeschreven en kan dus zelfs niet in een lease-overeenkomst worden uitgesloten, alhoewel een lessor er groot belang bij kan hebben om bijvoorbeeld onderhoud zelf te doen verrichten. Het kan toch echt niet de bedoeling zijn, dat in alle vormen van lease, waarin de lessee uiteindelijk de eigendom verwerft, de lessee gebruik kan maken van artikel 215 omtrent de zelfwerkzaamheid?

Een en ander heeft uiteraard ook weer consequenties voor het ongedaanmakings-, respectievelijk wegnemingsrecht van de huurkoper na gebruikmaking van de zelfwerkzaamheid.

Rol notaris

Over de rol van de notaris in geval van huurkoop zegt de minister dan vervolgens, dat diens inschakeling verplicht is, althans dat op grond van artikel 7.1.12.2 ieder van partijen kan verlangen dat er een notariële akte wordt opgemaakt. Dit laatste is geen enkele garantie, dat partijen zich door de notaris laten adviseren omtrent de inhoud van hun obligatoire overeenkomst. Op het moment dat de notaris wordt ingeschakeld, is er al een overeenkomst, vaak een contract (een geschrift) waarin van alles en nog wat kan zijn neergelegd. Op dat moment kan de notaris dan wel de huurkoper er nog op wijzen, dat het bijvoorbeeld mogelijk is om af te wijken van het verbod van wijziging van de gedaante en inrichting van het huurobject, maar dat advies heeft geen enkele betekenis als in een schriftelijke overeenkomst al uitdrukkelijk dat verbod is aangehaald of herhaald. De huurverkoper is – zelfs als er dus nog niets is vastgelegd omtrent dit punt – in het geheel niet verplicht om in die notariële akte een dergelijke afwijking van de wettelijke regeling ten gunste van de huurkoper te accepteren.

Een en ander werkt ook door met betrekking tot een probleem dat aan het slot van de eerdere vragen zijdens de leden van de CDA-fractie nog aan de orde is gesteld, namelijk de situatie dat een huurobject is voorzien van een hypothecaire inschrijving en die hypothecaire inschrijving in feite een bankhypothecaire betreft die op dat moment niet ten volle wordt benut, maar in de loop van de tijd «volloopt». Ook hier geldt, dat de notaris bij het vastleggen in een akte van wat partijen al overeen zijn gekomen nog wel iets kan opmerken, maar dat heeft dan weinig effect meer. De minister zegt dan ook in zijn antwoord, dat de huurkoper zelf in de openbare registers heeft kunnen zien dat er een hypotheek was gevestigd en voor hoeveel. Als de huurkoper dan echt aan de huurverkoper vraagt hoeveel schuld erop zit en er komt een redelijk laag bedrag uit, is daarmee niet tevens antwoord gegeven op de vraag of dat bedrag nog kan gaan oplopen, zoals bij een bankhypothecaire het geval is. Hier verwacht de minister teveel deskundigheid van de huurkoper.

Tot slot zegt de minister nog over de notaris, dat ook in de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken de verplichte advisering door de notaris vooraf (dus bij de totstandkoming van de obligatoire overeenkomst) niet was voorgeschreven. Dat is geen geheel juiste voorstelling van zaken. De huurkoop in die wet diende bij notariële akte te worden aangegaan, waarbij de notaris uiteraard diende te adviseren. Werd zo'n akte niet opgemaakt, kon de schriftelijke vastlegging bij de rechter vorderen die dan tevens nietige bedingen aanpaste aan de wet.

Kan de minister voorts nog reageren op de figuur van sale-lease-back van woningen waarbij door de verkopende eigenaar vervolgens de woning bewoond blijft – hetzij krachtens huur – zoals gesignaleerd in De Volkskrant van zaterdag 28 september 2002? Indien in een dergelijke constructie met huur de verkoper een koopoptie bedingt, in hoeverre kan er dan sprake zijn van huurkoop?

De leden van de **PvdA**-fractie sloten zich aan bij de vragen en opmerkingen van de CDA- en VVD-fractie. Zij stonden verder nog onverkort achter de door hen in voorlopig en nader voorlopig verslag d.d. resp. mei en december 1996 aan de orde gestelde vragen en kritiek, die gedeeltelijk dezelfde zijn als nu gesteld door andere fracties.

De leden van de fracties van **SGP** en **CU** sloten zich eveneens bij de door de leden van de CDA-fractie gestelde vragen aan.

De griffier van de commissie,
B. Nieuwenhuizen

BRIEF VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 mei 2003

Op 29 oktober 2002 werd door de bijzondere commissie voor de herziening van het Burgerlijk Wetboek een aantal nadere vragen over het wetsvoorstel gesteld. De vragen van de bijzondere commissie vestigen de aandacht met name op de verhouding tussen het wetsvoorstel en de nieuwe wettelijke regeling van de huurovereenkomst. Doordat samenloop van de huurkoop van een onroerende zaak met de huur van een onroerende zaak mogelijk is, is het verband tussen het wetsvoorstel en de wettelijke regeling van de huurovereenkomst van bijzonder belang. Zoals ook blijkt uit de vragen van de bijzondere commissie, lopen het wetsvoorstel en de nieuwe wettelijke regeling van de huur op sommige punten uiteen. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat het wetsvoorstel, dat nog uitgaat van de huidige wettelijke huurregels, is «ingehaald» door het nieuwe huurrecht. Op zichzelf kunnen kwesties die rijzen als gevolg van de verschillen tussen het wetsvoorstel en het nieuwe huurrecht tot een oplossing worden gebracht aan de hand van artikel 6:215 BW inzake de gemengde overeenkomst. Het is evenwel niet ondenkbaar dat deze verschillen leiden tot rechtsonzekerheid en dat daardoor het beroep op de rechterlijke macht zal toenemen.

Hier komt bij dat het goeddeels afschaffen van de verbintenisrechtelijke bescherming van de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken, voor zover deze bescherming de huurkoop van woningen betreft, dient te worden heroverwogen. Het wetsvoorstel beoogt vooral tegemoet te komen aan de behoefte van de praktijk aan de financiering van bedrijfsruimte door middel van financial lease. De huidige Tijdelijke wet staat daaraan in de weg. Voor zover het woonruimte betreft, is van een behoefte aan financiering door middel van huurkoop of financial lease tot nu toe niet gebleken. Onder ogen moet worden gezien of het nagenoeg geheel schrappen van de verbintenisrechtelijke bescherming van de Tijdelijke wet niet opnieuw de misstanden doet ontstaan met het oog waarop de Tijdelijke wet destijds juist in het leven is geroepen. Ook verdienen de stellingen in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel (p. 4–5) dat de huurprijzen in de loop der jaren zijn geliberaliseerd, dat de huurprijs van woonruimte in beginsel vrij kan worden overeengekomen bij het tot stand komen van de huurovereenkomst, en dat daarom voor een ontduiking van de huurwetgeving door het aangaan van huurkoop-overeenkomsten niet behoeft te worden gevreesd, nuancering nu ook in het nieuwe huurrecht juist een belangrijk uitgangspunt *blijft* dat de huurder van woonruimte bescherming behoeft, zodat bij de huur van woonruimte een dwingendrechtelijk regime geldt voor een zeer omvangrijke groep huurders, ook ter zake van de huurprijzen. Weliswaar wordt ook hier de bescherming van de huurder gewaarborgd door artikel 6:215 BW, dit neemt niet weg dat het nodig is te bezien of, en zo ja, in hoeverre het huidige regime van de Tijdelijke wet voor woonruimte wel dient te worden afgeschaft.

Een en ander betekent mijns inziens dat het niet zinvol is de behandeling van het wetsvoorstel, zoals het er nu ligt, voort te zetten. Bezien zal moeten worden of aanpassing op onderdelen nodig is dan wel het voorstel geheel moet worden ingetrokken en vervangen door een nieuw wetsvoorstel.

Heden is tevens aan uw Kamer gezonden de beantwoording van de vragen in het nader voorlopig verslag over het wetsvoorstel koop

onroerende zaken (kamerstukken 23 095). Heroverweging van het wetsvoorstel huurkoop onroerende zaken heeft geen consequenties voor het wetsvoorstel koop onroerende zaken. Immers de vergaande bescherming die de huurkoper van een woning ontleent aan de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken, blijft bestaan. Daarom bestaat er geen grond de in het wetsvoorstel koop onroerende zaken opgenomen bescherming van de koper van een woning ook voor de huurkoper van een woning te laten gelden; het voorstel daartoe in het wetsvoorstel huurkoop onroerende zaken is juist ingegeven door het feit dat in laatstgenoemd wetsvoorstel de bescherming van de huurkoper voor het overgrote deel wordt geschrapt. Ik ga er dan ook van uit dat uw Kamer bereid is de behandeling van het wetsvoorstel koop onroerende zaken voort te zetten.

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