

24 212

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

NADER VOORLOPIG VERSLAG VAN DE BIJZONDERE COMMISSIE VOOR DE HERZIENING VAN HET BURGERLIJK WETBOEK¹

Vastgesteld 17 december 1996

De memorie van antwoord gaf de leden van de **PvdA**-fractie aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

De aarzeling van de leden hier aan het woord met betrekking tot het onderhavige wetsvoorstel is ook na de beantwoording van de vragen nog niet weggenomen. Het was deze leden met name niet duidelijk, waarom het noodzakelijk of wenselijk is de bescherming van niet-professionele kopers, en wel met name de sociaal-zwakkeren onder hen, te vermindern. Het is niet duidelijk waarom de regering ervoor gekozen heeft geen onderscheid te maken tussen deze groep kopers en anderen. Dit te minder nu blijkens het antwoord van de regering op vragen van SGP, GPV en RPF, naar aanleiding van het artikel van Fikkers in NTBR een dergelijk onderscheid zeer wel gemaakt kan worden. Het was de leden van de PvdA-fractie niet duidelijk waarom het nodig is het risico te nemen, dat misstanden, als die aanleiding waren voor de Tijdelijke wet, zich weer zouden voordoen.

Huurkoop kan nog steeds een aantrekkelijk alternatief zijn voor huur gezien de dwingendrechtelijke bepalingen van de Huurprijzenwet woonruimte. Verder zijn de onderhoudskosten bij de huurkoper en niet bij de verhuurder. Korthedshalve wordt verwezen naar de argumenten van Fikkers in NTBR p. 18. Kan de regering uitleggen, waarom zij meent, dat aan argumenten als door Fikkers genoemd voorbij gegaan kan worden?

Het antwoord op vragen a) en b) en c) is in een aantal opzichten ongenoegzaam. Artikel 2 van de Tijdelijke wet schrijft voor, dat huurkoop van onroerende zaken wordt aangegaan bij notariële akte en artikel 3 maakt vernietiging mogelijk, als dit niet is gebeurd. Het kwam de leden van de PvdA-fractie voor, dat dit een verdergaande bescherming is dan die geboden wordt door 7.1.12.2 van het huidige ontwerp jo. 3:300 BW.

Dat geen notariële akte wordt voorgeschreven voor het aangaan van een koopovereenkomst is wellicht ook onwenselijk. Hoe dan ook, een huurkoopovereenkomst is aanzienlijk ingewikkelder dan een koopovereenkomst, zodat voor het aangaan daarvan (althans waar het betreft woningen voor eigen gebruik) zeer wel zwaardere eisen zouden

¹ Samenstelling: Heijne Makkreel (VVD), voorzitter, Michiels van Kessenich-Hoogendam (CDA), Holdijk (SGP), Vrisekoop (D66) en Le Poole (PvdA).

kunnen worden gesteld (zie van Velten WPNR 95/6189 p. 511). Graag een reactie van de regering.

Ook het antwoord op vraag d) voldoet niet. Immers, te verwachten valt, dat huurkoopovereenkomsten met betrekking tot woningen voor eigen gebruik gesloten zullen worden door een andere, sociaal zwakkere groep, dan hypotheekovereenkomsten. De groep particulieren die zich mogelijk, als de bescherming van de Tijdelijke wet vervalt, weer zal laten verlokken tot het sluiten van huurkoopovereenkomsten, behoeft mogelijk meer bescherming. Bij het sluiten van een hypothecaire lening, wordt, voorzover de leden van de PvdA-fractie bekend, altijd een taxatierapport gemaakt op instigatie van de bank. Dat de waarde van een taxatie maar betrekkelijk is en dat verschillende waarden getaxeerd kunnen worden is een volslagen dooddoener, daar deze kwestie zich op vele terreinen voordoet. Kan hierop een reactie worden gegeven?

Tenslotte nog het volgende. De regering stelt op blz. 1 van de memorie van antwoord, dat de consumentenbeschermende bepalingen in verband met de koop van onroerende zaken en aanneming van werk ook voor huurkoop van een onroerende zaak zullen gelden. Zij verwijst naar artikel X van het onderhavige wetsvoorstel. Als de leden van de PvdA-fractie het goed zien, is artikel X nu zo verwoord, dat, als het onderhavige wetsvoorstel eerder in werking mocht treden dan wetsvoorstel **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)), de consumentenbescherming niet geldt. Is het antwoord van de regering in zoverre niet onjuist? En zou het niet de voorkeur verdienen op zijn minst beide wetsvoorstellen gelijktijdig in werking te laten treden?

De voorzitter van de commissie,
Heijne Makkreel

De griffier van de commissie,
Hordijk