

Vergaderjaar 1994–1995

24 212

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

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

ALGEMEEN

1. De regeling in de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken

Huurkoop van onroerende zaken is tot nu toe geregeld in de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken. Deze wet is in 1973 tot stand gebracht om een halt toe te roepen aan misstanden op het gebied van de huurkoop van woningen. Vooral in het Westen van het land was de woningnood groot. Er was een tekort aan woningen met een lage huur. Juist diegenen die als een gevolg daarvan geen woning konden huren, konden die in het algemeen ook niet kopen, daar ze evenmin in staat waren de aankoop van een eigen huis door middel van hypotheek te financieren. Ze hadden echter toch een onderdak nodig. Op deze vraag werd ingespeeld door huizenhandelaren die een mogelijkheid zagen om geld te maken met vaak slecht onderhouden panden. De huurkoopprijs lag vaak aanzienlijk boven de prijs die dit soort woningen bij gewone verkoop zou kunnen opbrengen. Door de prijsbinding van huren in het Westen van het land lagen de inkomsten uit de huurkooptermijnen ver boven de maximum toegestane huurprijzen. Huurkoop bood de woningzoekende echter de mogelijkheid toch nog aan een woning te komen.

Onder druk van de omstandigheden konden onereuze contracten gesloten worden. Niet alleen werden soms onevenredig hoge koopprijzen overeengekomen, maar soms ook was het aflossingsbestanddeel in de termijnbetalingen zo gering dat de koper geen reëel uitzicht op eigendomsverkrijging had. Bovendien was de positie van de huurkoper tegenover de crediteuren van de verkoper zwak. Hij moest immers wijken voor een eventuele hypotheekhouder of beslaglegger. Ook bij verkoop en overdracht van de zaak aan een derde viste de huurkoper achter het net: anders dan de huurder die door de regel «koop breekt geen huur» beschermd werd, kon de huurkoper zijn recht niet inroepen tegen de nieuwe eigenaar.

De bescherming van de huurkoper is in de Tijdelijke wet langs twee wegen gerealiseerd. In de eerste plaats heeft de wet het mogelijk gemaakt de akte van huurkoop in te schrijven in de openbare registers (artikelen 1–7 TW). Na inschrijving van de akte van huurkoop werkt bezwaring of vervreemding van de zaak niet ten nadele van de huurkoper, evenmin als een faillissement van de huurverkoper. In de tweede plaats werden

dwingende verbintenisrechtelijke bepalingen opgenomen (artikelen 8–12 TW) over onderwerpen als vervroegde aflossing, indexering van de koopprijs.

De werkingssfeer van de Tijdelijke wet is in 1974 uitgebreid van onroerende zaken bestemd of gebruikt tot bewoning tot alle onroerende zaken. Het werd wenselijk geacht de zakenrechtelijke bescherming niet slechts voor woningen, maar voor alle onroerende zaken te laten gelden. Ook leverde de aanvankelijk aangebrachte beperking tot onroerende zaken bestemd of gebruikt tot bewoning een probleem op voor panden die deels als woonruimte en deels als bedrijfsruimte gebruikt worden.

2. Verzoeken om wijziging van de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken

In 1988 heeft de Raad voor Onroerende Zaken, onder verwijzing naar eerdere correspondentie, de Minister van Justitie verzocht om wijziging van de Tijdelijke wet. Dit verzoek is ondersteund door het Verbond van Nederlandse Ondernemingen. De Raad voor Onroerende Zaken wees erop dat binnen het bedrijfsleven behoefte bestaat aan de mogelijkheid om bedrijfspanden door middel van financiële lease te financieren. Financiële lease biedt voordelen boven een hypothecaire geldlening, daar bij financiële lease financiering voor 100% van de marktwaarde van de onroerende zaak mogelijk is; het eigen vermogen blijft aldus vrij voor de eigenlijke bedrijfsvoering. Bij een hypothecaire lening gaat de financiering gewoonlijk niet verder dan 70% tot 80% van de executiewaarde van de onroerende zaak, zodat er voor het resterende gedeelte beslag moet worden gelegd op het eigen vermogen.

Op overeenkomsten van financiële lease zal in het algemeen de Tijdelijke wet van toepassing zijn. Gewoonlijk houdt de overeenkomst onder meer als juridische elementen in dat de financier (de lessor) eigenaar van de zaak blijft, terwijl de lessee termijnbetalingen doet en het genot van de zaak heeft; aan het einde van de contractperiode verwerft de lessee de eigendom. Als de overeenkomst al niet rechtstreeks onder de definitie van huurkoop van een onroerende zaak in artikel 1, eerste lid, TW valt, vloeit die toepasselijkheid voort uit het tweede lid van artikel 1 TW, dat bepaalt dat alle overeenkomsten met dezelfde strekking, onder welke benaming ook aangegaan, aan de voorschriften van de wet zijn onderworpen.

De toepasselijkheid van de zakenrechtelijke bepalingen in de Tijdelijke wet levert daarbij geen problemen op. Verschillende dwingende verbintenisrechtelijke bepalingen in de Tijdelijke wet vormen echter, aldus de Raad voor Onroerende Zaken, een belemmering. De Raad noemde de volgende bepalingen:

- Artikel 9, dat bepaalt dat de rechter op vordering van de huurkoper de overeenkomst kan wijzigen, als een wanverhouding bestaat tussen de verplichtingen en de rechten van de huurkoper.
- Artikel 10, dat indexering of een andere aanpassing van de koopprijs gedurende de looptijd van het contract verbiedt.
- Artikel 11, derde lid, dat bepaalt dat bij ontbinding van de overeenkomst wegens een tekortkoming in de nakoming door de huurkoper, de huurkoper recht heeft op terugbetaling van de reeds betaalde aflossingen, behoudens zijn gehoudenheid tot vergoeding van de schade die de huurverkoper geleden heeft.
- Artikel 12, eerste lid, dat bepaalt dat vervroegde aflossing steeds mogelijk is en artikel 12, tweede lid, dat een voorschrift inhoudt over de rentevoet die gehanteerd moet worden bij de aftrek, waarop volgens hetzelfde tweede lid bij vervroegde aflossing recht bestaat.

De Raad voor Onroerende Zaken merkte op dat de bescherming die de genoemde bepalingen van de Tijdelijke wet huurkopers bieden niet nodig is op het terrein van de financiële leasing, waar professionele partijen

tegenover elkaar staan. Deze bepalingen houden daarentegen de ontwikkeling van financiële leasing tegen, daar ze financiering in gevallen waarin de Tijdelijke wet van toepassing is onzeker maken. De Raad heeft voorgesteld om de werkingssfeer van de verbintenisrechtelijke bepalingen weer te beperken tot onroerend goed bestemd of gebruikt tot bewoning. Als ook een verbintenisrechtelijke bescherming van bedrijfsmatig handelende partijen wenselijk werd geacht, zou die, aldus de Raad, moeten worden beperkt tot onroerende zaken met een bedrijfsbestemming waarvan de aanschafprijs, c.q. het investeringsbedrag lager dan f 250 000 ligt.

3. Onderzoek naar enkele feitelijke aspecten van de Tijdelijke wet

De Minister van Justitie heeft naar aanleiding van het verzoek van de Raad voor Onroerende Zaken bij brief van 15 april 1988, gericht aan de vaste commissie voor Economische Zaken en de vaste commissie voor het Midden- en Kleinbedrijf van de Tweede Kamer, meegedeeld dat hij, om de invloed van de Tijdelijke wet op financiële leasing te meten, eerst een onderzoek wilde laten instellen naar enkele feitelijke aspecten. In het kader van dit onderzoek is onder meer bij het kadaster nagegaan hoeveel huurkoopovereenkomsten sinds de inwerkingtreding van de Tijdelijke wet in de openbare registers zijn ingeschreven en hoeveel daarvan woonruimte, bedrijfsruimte of zowel woon- als bedrijfsruimte betreffen. Verder is onderzocht welke alternatieve vormen van financiering van bedrijfspanden en van panden met een gemengde bestemming voorkomen. Ook zijn belanghebbende organisaties geraadpleegd. Een kort verslag van de uitkomsten van dit onderzoek is neergelegd in een bijlage bij de brieven van 9 juli 1991 van de Staatssecretaris van Justitie aan de zoëven genoemde vaste commissies. Een van de – gelijklopende – brieven, met bijbehorende bijlage is als bijlage bij deze memorie van toelichting gevoegd¹.

Zoals in de laatstgenoemde brief is bericht, heeft een en ander tot de conclusie geleid dat het wenselijk is om tot een nieuwe wettelijke regeling voor de huurkoop van onroerende zaken te komen. In de nieuwe regeling zou de zakenrechtelijke bescherming die de huurkoper geniet door de inschrijving van de akte van huurkoop in de openbare registers gehandhaafd worden voor alle soorten onroerende zaken. Het merendeel van de dwingende verbintenisrechtelijke bepalingen waarop de Raad voor Onroerende Zaken had gewezen zou daarentegen kunnen vervallen.

4. De Commissie-Stein

De opzet van het wetsvoorstel zoals hierboven globaal aangegeven wijkt af van de opzet die de Commissie huurkoop onroerend goed, beter bekend als de Commissie-Stein, in 1974 heeft voorgesteld voor een wettelijke regeling van huurkoop van onroerende zaken. De Commissie-Stein is in 1970 ingesteld; toen de Tijdelijke wet bij wijze van noodvoorziening in 1973 tot stand kwam, was de Commissie nog bezig met de voorbereiding van haar advies. De Commissie-Stein achtte een definitieve wettelijke regeling voor huurkoop van alle onroerende zaken, zowel woningen als bedrijfspanden, gewenst. In haar rapport nam zij een voorstel voor een wetsontwerp en een memorie van toelichting op.

Het ontwerp van de Commissie-Stein berustte, evenals de Tijdelijke wet, op twee pijlers. De ene was de zakenrechtelijke bescherming die de huurkoper ontleent aan inschrijving van de akte van huurkoop in de openbare registers. De andere was de bescherming van de huurkoper via dwingende verbintenisrechtelijke bepalingen.

De hierboven genoemde verbintenisrechtelijke bepalingen in de Tijdelijke wet waartegen de bezwaren zich richten, komen vrijwel alle ook

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

in het ontwerp van de Commissie-Stein voor. Desgevraagd hebben de belanghebbende organisaties dan ook meegedeeld dat hun bezwaren niet zouden worden weggenomen door invoering van een wettelijke regeling als voorgesteld door de Commissie-Stein.

Van het ontwerp van de Commissie-Stein, dat intussen meer dan twintig jaar oud is en daardoor vaak gedateerd, is slechts op enkele ondergeschikte punten gebruik gemaakt. Waar dat het geval is, wordt dit vermeld.

5. Hoofdpijnen van het wetsvoorstel

Zoals hierboven al werd meegedeeld, had de Raad voor Onroerende Zaken twee mogelijke oplossingen voorgesteld voor de problemen die de verbintenisrechtelijke bepalingen in de Tijdelijke wet opleveren. De eerste was om deze bepalingen slechts te laten gelden voor onroerende zaken bestemd of gebruikt tot bewoning, de tweede om ze slechts te laten gelden voor onroerende zaken met een aanschafprijs, c.q. investeringsbedrag van minder dan f 250 000.

Aan beide door de Raad voor Onroerende Zaken gesuggereerde oplossingen zijn bezwaren verbonden. Bij de eerste ontstaat een probleem met de zogenaamde «gemengde» panden, die deels als woonruimte en deels als bedrijfsruimte worden gebruikt. Deze zouden niet onder de regeling vallen en het is de vraag of dat wenselijk is. Als men deze panden onder de regeling zou willen brengen, zou bepaald moeten worden dat deze ook geldt voor gemengde panden waarvan de omvang van de bedrijfsruimte niet overheersend is. Een dergelijke bepaling, die veel ruimte voor interpretatie laat, is echter weinig aantrekkelijk. Het was mede vanwege dit probleem dat het geldingsgebied van de Tijdelijke wet, dat aanvankelijk beperkt was tot onroerende zaken bestemd of gebruikt tot bewoning, in 1974 is uitgebreid tot alle onroerende zaken.

Aan de tweede oplossing is het bezwaar verbonden dat het noemen van een grensbedrag in een wettelijke regeling – altijd – willekeurig is. Bovendien zijn de prijzen van onroerende zaken aan schommelingen onderhevig. Dat betekent dat het bedrag regelmatig bijgesteld zou moeten worden. Dergelijke regelgeving is, zelfs als men regeling bij algemene maatregel van bestuur mogelijk zou maken, onaantrekkelijk. In een tijd waarin naar minder regulering gestreefd wordt, klemt dit eens te meer.

Belangrijker is echter dat er voor handhaving van de verbintenisrechtelijke bepalingen geen aanleiding meer is. De Tijdelijke wet is, zoals hierboven al uitkwam, als noodwetgeving tot stand gebracht in een tijd waarin huurkoop een alternatief was voor diegenen die, door allerlei voorschriften in verband met de woningnood, geen huurhuis konden krijgen en ook niet in staat waren de aankoop van een eigen huis financieren door een hypothecaire geldlening te financieren. Van die situatie werd misbruik gemaakt door huurverkopers die onereuze kontrakten wisten te sluiten. De Tijdelijke wet diende ertoe om deze misbruiken te beteugelen.

De situatie is thans anders. Allereerst kan gewezen worden op de regeling die in 1974 in artikel 56a van de (oude) Woningwet werd opgenomen. Deze maakte het mogelijk om de splitsing van oudere gebouwen in appartementen aan een vergunning van burgemeester en wethouders te binden. Aldus kon voorkomen worden dat goedkopere huurwoningen aan de huurwoningenvoorraad onttrokken werden. Daardoor werd tevens het aanbod van huurkoopwoningen kleiner: dit was juist het soort woningen dat vaak in huurkoop werd verkocht. De splitsingsregeling is thans in de Huisvestingswet opgenomen.

Verder geldt voor de huurprijzen van woningen thans een ander wettelijk regime dan destijds. In de loop der jaren zijn de huurprijzen geliberaliseerd. Volgens de Huurprijzenwet woonruimte kan de huurprijs thans in beginsel vrij worden overeengekomen bij het totstandkomen van

de huurovereenkomst. Wel dienen huurprijs en kwaliteit op elkaar afgestemd te zijn. Of dat het geval is, kan aan de hand van een puntenstelsel getoetst worden. Sinds 1 juli 1994 zijn bovendien in het hele land de huurprijzen boven de huursubsidiiegrens geliberaliseerd. Als gevolg van een en ander behoeft voor een ontduiking van de huurwetgeving door het aangaan van huurkoopovereenkomsten, anders dan het begin van de zeventiger jaren, toen de Tijdelijke wet tot stand werd gebracht, niet meer gevreesd te worden.

Huurkoop van woningen kan thans wellicht een alternatief voor hypotheek vormen. Ook voor woningen geldt immers dat bij hypothecaire geldlening de financiering in het algemeen niet verder gaat dan ongeveer 70% van de executiewaarde. De koper die de aankoop van zijn woning door middel van hypotheek wil financieren moet dus over enig eigen geld beschikken. Bij huurkoop zou dat probleem zich niet voordoen.

Wat bedrijfspanden betreft, is duidelijk geworden dat er behoefte bestaat aan financiering door middel van financiële leasing. De dwingende verbintenisrechtelijke bepalingen in de Tijdelijke wet staan echter in de weg.

De zakenrechtelijke bescherming van de huurkoper is in het wetsvoorstel gehandhaafd en wel voor alle onroerende zaken. Als van de huurkoopovereenkomst een notariële akte wordt opgemaakt en deze in de openbare registers wordt ingeschreven werkt daarna een overdracht of bezwaring van de zaak of een faillissement van de huurverkoper niet ten nadele van de huurkoper. Deze bescherming van de huurkoper is onontbeerlijk. Voor hem staat, of het nu om een woning of om een bedrijfspand gaat, een groot financieel belang op het spel. De overeenkomst heeft een lange looptijd waarin het risico bestaat dat een van de bovengenoemde feiten zich voor doet. Tegen dit deel van de wettelijke regeling bestond ook geen bezwaar bij de belanghebbenden.

Hun bezwaren richtten zich tegen de dwingende verbintenisrechtelijke bepalingen en wel tegen de artikelen 9, 10, 11, derde lid, en 12, eerste en tweede lid TW. Voorgesteld wordt deze bepalingen te laten vervallen.

6. De artikelen 9, 10, 11, derde lid, en 12 TW.

Artikel 9 TW biedt de huurkoper de mogelijkheid bij de rechter wijziging van de overeenkomst te vorderen indien een wanverhouding bestaat tussen de verplichtingen en de rechten die voor de huurkoper uit de huurkoopovereenkomst voortvloeien; de wijziging kan mede betrekking hebben op de aan de vordering voorafgegane contractperiode.

Artikel 9 is destijds vooral opgenomen om het mogelijk te maken buitensporige huurkoopovereenkomsten die bij de inwerkingtreding van de Tijdelijke wet al bestonden door de rechter te laten corrigeren (Kamerstukken II, 1970/71, 11 277, nr. 3, blz. 5, 6, par. 6, toelichting bij artikel 7). Het was dus eigenlijk een overgangsbepaling. Als zodanig is de bepaling thans uitgewerkt.

Een bepaling die wijziging van de overeenkomst door de rechter mogelijk maakt op de enkele grond dat de over en weer verschuldigde prestaties ongelijkwaardig zijn, sluit niet aan bij de algemene beginselen van het privaatrecht. Volgens artikel 6:258 BW is wijziging van de overeenkomst door de rechter alleen mogelijk bij onvoorziene omstandigheden die van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst mag verwachten. Er is geen reden om voor overeenkomsten van huurkoop van onroerende zaken een afwijkende regeling op te nemen.

Volgens artikel 10 TW is het beding dat tijdens de contractperiode een hogere koopprijs kan worden vastgesteld nietig. Daardoor is indexering van de koopprijs op grond van de inflatie onmogelijk. Dat betekent dat, als gedurende de looptijd van de overeenkomst inflatie optreedt, deze voor

rekening van de huurverkoper komt. In de wetsgeschiedenis is de bepaling niet nader toegelicht. Deze zal opgenomen zijn om de huurkoper te beschermen.

Het is de vraag of dat doel met deze bepaling bereikt kan worden. Onder de huidige regeling schiet de huurverkoper er in geval van inflatie bij in. Hij mag op grond van artikel 10 TW de koopprijs – die pas aan het eind van de looptijd van het contract volledig voldaan wordt – niet indexeren. Ook kan hij niet met het oog op de inflatie de koopprijs aan het begin hoger stellen: dan is die prijs niet in overeenstemming met die in het taxatierapport dat volgens artikel 2, vijfde lid, TW deel moet uitmaken van de akte van huurkoop. Die laatste oplossing zou trouwens ook niet in het belang van de huurkoper zijn. Een overeenkomst van huurkoop van onroerende zaken heeft in het algemeen een lange looptijd. Het verloop van de inflatie is, zeker als het om een langere periode gaat, onvoorspelbaar. Uiteraard zou de huurverkoper bij zijn schatting van de inflatie het zekere voor het onzekere nemen. Het effect van artikel 10 TW is waarschijnlijk eerder dat het een belemmering voor de totstandkoming van een huurkoopovereenkomst vormt dan dat het de huurkoper beschermt tegen het opnemen van een indexeringsclausule in zo'n overeenkomst.

Er is geen reden meer een prijsverhogingsbeding te verbieden. Het is aan partijen om tot overeenstemming te komen. Wel heeft in geval van consumentenkoop de koper op grond van artikel 7:35 de bevoegdheid de koop door een schriftelijke verklaring te ontbinden, indien de verkoper na het sluiten van de overeenkomst van het beding gebruik maakt en tot verhoging van de koopprijs overgaat. Deze bepaling is ook op huurkoop van toepassing. De bepaling geeft echter regelend recht; contractueel kan afgeweken worden.

Ook voor de artikelen 11, derde lid en 12, eerste en tweede lid, TW geldt dat ze eenzijdig op de belangen van de huurkoper gericht zijn en daarmee een beletsel vormen voor financiers om tot het sluiten van overeenkomsten van huurkoop van onroerend goed over te gaan.

Volgens artikel 11, derde lid, TW heeft de huurkoper bij ontbinding van de overeenkomst recht op terugbetaling van de bedragen die door hem op de koopsom zijn afgelost, zij het dat hij wel gehouden is de door de huurverkoper geleden schade te vergoeden. Uit de wetsgeschiedenis (Kamerstukken II, 1971/72, 11 277, nr. 5, blz. 2; 1972, nr. 6, blz. 3) valt af te leiden dat het begrip «schade» beperkt uitgelegd moet worden. Een gebruiksvergoeding van de huurkoper aan de huurverkoper wordt wel als schade beschouwd, maar afschrijvingskosten van de huurverkoper niet. Artikel 11, derde lid, is zelfs van toepassing als de overeenkomst ontbonden wordt wegens wanprestatie van de huurkoper. De bepaling is in de huidige situatie slecht verdedigbaar.

Volgens artikel 12, eerste lid, TW is de huurkoper steeds bevoegd tot vervroegde aflossing. Volgens het tweede lid heeft de huurkoper bij vervroegde aflossing recht op een aftrek; het tweede lid houdt tevens een voorschrift in over de rentevoet die dan gehanteerd moet worden.

Artikel 12, eerste en tweede lid, is ontleend aan artikel 1576e, eerste en tweede lid, BW dat iets soortgelijks voorschrijft in verband met koop op afbetaling van roerende zaken. De parallel gaat echter niet op, daar het financiële belang bij huurkoop van onroerende zaken veel groter is dan bij koop op afbetaling van een roerende zaak. Bij een hypothecaire geldlening, tot op zekere hoogte vergelijkbaar met huurkoop van een onroerende zaak, is boetevrije vervroegde aflossing alleen mogelijk als een variabele rente is overeengekomen. De bepaling over de rentevoet in artikel 12, tweede lid, TW brengt bovendien met zich mee dat, als de wettelijke rente hoger is dan de overeengekomen rente – en dan volgens het artikellid aangehouden moet worden bij de berekening van de aftrek –, de financier een schade lijdt ten belope van het verschil tussen de

wettelijke rente en de overeengekomen rente. Ook deze bepalingen zijn thans niet meer wenselijk.

7. Artikel 11, eerste en tweede lid, TW

In artikel 11, eerste en tweede lid, TW zijn bijzondere bepalingen over de ontbinding van de huurkoopovereenkomst opgenomen. Volgens het eerste lid kan de ontbinding van de overeenkomst wegens het tekortschieten van de huurkoper in de voldoening van zijn verplichtingen slechts door de rechter geschieden; volgens het tweede lid kan de huurverkoper pas ontbinding van de overeenkomst wegens niet tijdige nakoming van de huurkoper van zijn verplichtingen vorderen na ingebrekestelling.

Er is, nu het karakter van de wettelijke regeling verandert en deze niet meer voornamelijk op consumentenbescherming gericht is, geen reden om ontbinding krachtens partijbeding of ontbinding door een schriftelijke verklaring als bedoeld in artikel 6:267 lid 1 uit te sluiten. Voor dit onderwerp kunnen de algemene regels gelden. De bepaling in het eerste lid kan daarom vervallen.

Voor de bepaling in het tweede lid geldt hetzelfde. Met die bepaling wordt afgeweken van artikel 6:83, onder *a*, dat inhoudt dat een voor de voldoening bepaalde termijn in beginsel fataal is; het verzuim treedt zonder ingebrekestelling in. De extra bescherming die het voorschrift in het tweede lid de huurkoper beoogt te geven is in de nieuwe opzet niet langer op zijn plaats.

8. Artikelen 5, tweede lid, 6 en 7 TW

Het zakenrechtelijk gedeelte van de Tijdelijke wet, neergelegd in de artikelen 1–7, bevat, behalve de regeling van de zakenrechtelijke bescherming die de huurkoper ontleent aan inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers, nog enkele andere zakenrechtelijke bepalingen. Deze worden niet alle gehandhaafd. Voorzover het bepalingen betreft die verband houden met de in dit wetsvoorstel opgenomen regeling wordt hieronder in het artikelsgewijze deel van deze memorie toegelicht waarom wordt voorgesteld ze te schrappen. Sommige van deze bepalingen betreffen echter losstaande onderwerpen. Voor deze wordt hier toegelicht waarom ze kunnen vervallen.

Artikel 5, tweede lid, TW geeft de huurkoper bij executoriale verkoop door een hypotheekhouder of beslaglegger die hun recht aan een eerdere inschrijving ontleent, voor de bedragen die hij op de koopsom heeft afgelost een voorrecht op hetgeen de zaak meer opbrengt dan verschuldigd is.

Deze bepaling gaat van dezelfde gedachte uit als het zoëven onder 7. besproken artikel 11, derde lid, TW, dat de huurkoper bij ontbinding van de overeenkomst een recht op terugbetaling geeft van de bedragen die hij op de koopsom heeft afgelost. Die bepaling wordt geschrapt omdat hij onevenwichtig is. Ditzelfde geldt voor artikel 5, tweede lid. Er is geen reden om van een recht op terugbetaling voor de huurkoper uit te gaan noch om hem daarvoor een voorrecht te verlenen. De huurkoper heeft uit de openbare registers kunnen aflezen dat er een hypotheek gevestigd was of beslag gelegd was en dus welbewust het risico van executie en ontruiming genomen. De bepaling vervalt daarom.

Artikel 6 bepaalt dat de tenuitvoerlegging van een vonnis tot ontruiming van de zaak door de huurkoper pas na negen maanden kan plaatsvinden. Deze bepaling is in de wet opgenomen met het oog op gevallen waarin ten tijde van de inwerkingtreding van de Tijdelijke wet al een hypotheek of beslag rustte op de krachtens huurkoop gekochte zaak (Kamerstukken II, 1970/71, 11 277, nr. 3, blz 5). Het was dus een overgangsbepaling. Deze is thans uitgewerkt en kan daarom vervallen. Daarmee kunnen ook de

tweede en derde volzin van het eerste lid van artikel 5 TW vervallen. Zoals uit artikel 6 TW blijkt, zijn die bepalingen met het oog op artikel 6 opgenomen.

Artikel 7 TW bevat een regeling over de bevoegdheid van de huurkoper om, als de akte van huurkoop na een hypotheekakte is ingeschreven, de huurkooptermijnen aan te wenden tot betaling aan de hypotheekhouder. Deze regeling is, zoals uit de memorie van toelichting op het ontwerp-Tijdelijke wet blijkt (Kamerstukken II, 1970/71, 11 277, nr. 3, blz. 6, 7) opgenomen om voor de huurkoper het gevaar te verkleinen dat bij niet-betaling van de hypothecaire schuld executie zou plaats vinden. De huurkoper hoeft niet meer dan zijn eigen termijnen te betalen. Als de hypothecaire schuldenaar aan rente en aflossingen meer verschuldigd is dan de huurkooptermijnen, moet hijzelf het ontbrekende betalen. Voor de hypotheekhouder brengt de bepaling dan met zich mee dat hij, in afwijking van artikel 6:29 BW, genoeg moet nemen met een betaling in gedeelten. In het vijfde lid krijgt de huurkoper een recht van lossing ingeval van executie door de hypotheekhouder en de beslaglegger.

Voorgesteld wordt deze lex specialis te schrappen en deze materie aan de algemene regels over te laten. De huurkoper heeft in de openbare registers kunnen zien dat op de door hem gekochte zaak al een hypotheek was gevestigd. Er is geen reden hem met een bijzondere regeling tegemoet te komen, als hij niettemin een overeenkomst van huurkoop wil aangaan. De algemene regels zijn voldoende.

In de eerste plaats geeft artikel 6:30 BW de huurkoper de bevoegdheid om de verbintenis van de hypothecaire schuldenaar, zijn verkoper, na te komen. Wel brengt artikel 6:29 dan met zich mee dat hij het gehele door de hypothecaire schuldenaar verschuldigde bedrag moet voldoen en niet kan volstaan met de betaling van zijn eigen termijnen, als dat bedrag lager ligt. Verder is in artikel 3:269 BW een algemene regeling opgenomen over het recht van lossing ingeval van executie door de hypotheekhouder. Ook de huurkoper kan daarvan gebruik maken.

In de regeling van de artikelen 514 e.v. Rv. over executoriale verkoop door een beslaglegger volgt de bevoegdheid tot lossing uit de algemene regel van artikel 6:30; men zie ook artikel 6:150 onder c.

9. Regeling in het Burgerlijk Wetboek

Nu de tijdelijke regeling in een definitieve wordt omgezet, dient deze in het Burgerlijk Wetboek opgenomen te worden. Besloten is om de regeling van de huurkoop van onroerende zaken in een afzonderlijke afdeling neer te leggen, na de voor de koop op afbetaling van roerende zaken gereserveerde afdeling 7.1.11.

Tussen koop op afbetaling van roerende zaken, waarvan huurkoop van roerende zaken een species vormt, en huurkoop van onroerende zaken bestaan wezenlijke verschillen. Bij de regeling van de koop op afbetaling, c.q. de huurkoop van roerende zaken staat het element van de consumentenbescherming voorop, bij huurkoop van onroerende zaken is dat niet het geval. De regelingen zijn daardoor verschillend van aard. De koper op afbetaling, c.q. de huurkoper van roerende zaken, wordt vooral door bepalingen van verbintenisrechtelijke aard beschermd; de huurkoper van onroerende zaken – koop op afbetaling van onroerende zaken komt niet voor – vindt in de nieuwe regeling vooral bescherming in zakenrechtelijke bepalingen.

Eveneens bestaan wezenlijke verschillen tussen de huurkoop van onroerende zaken en die van teboekstaande binnenschepen en teboekgestelde luchtvaartuigen. De huurkoop van teboekstaande binnenschepen heeft een eigen regeling in de artikelen 800 e.v. van Boek 8. De huurkoop van teboekgestelde luchtvaartuigen valt onder artikel 8 van de Wet teboekgestelde luchtvaartuigen, welk artikel in Boek 8 zal worden opgenomen. Vooral laatstbedoelde regeling, die berust op de gedachte

dat de rechten van de huurkoper een beperkt zakelijk recht opleveren en die stoelt op het Verdrag van Genève betreffende de internationale erkenning van rechten op luchtvaartuigen van 1952 (Trb. 1952, 86) heeft een geheel eigen karakter.

10. Artikelen 13, 14 en 17 TW

In de Tijdelijke wet waren ook bepalingen opgenomen betreffende onteigening (artikel 13 TW), de bevoegdheid van de rechter (artikel 14 TW) en de bevoegdheid van de zogenaamde zaakwaarnemers-administrateurs om een voor inschrijving vatbare akte op te maken (artikel 17 TW). Nu de regeling in een definitieve wordt omgezet, kunnen deze bepalingen naar de desbetreffende wetten worden overgebracht. Ze komen hieronder in het artikelsgewijze gedeelte van deze memorie nader aan de orde.

11. Artikel 16 TW

Artikel 16 ten slotte bevatte, zoals uit de bewoordingen blijkt, een overgangsbepaling; deze kan thans vervallen.

12. Wetsvoorstel 23 095 (koop van onroerende zaken)

In het voorstel van wet 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) (wetsvoorstel 23 095) zijn twee artikelen opgenomen die ook voor de huurkoop van onroerende zaken van belang zijn.

Volgens artikel 7:2 van dat wetsvoorstel wordt de koop van een tot woning bestemde onroerende zaak of een recht waaraan deze is onderworpen schriftelijk aangegaan, als het om, kort gezegd, een consumentenkoop gaat. De koper heeft een bedenktijd: gedurende drie dagen na de terhandstelling van de akte heeft hij het recht de koop te ontbinden. Volgens lid 5 van het artikel zijn deze bepalingen niet van toepassing op huurkoop. Deze laatste bepaling is opgenomen omdat voor de huurkoop van onroerende zaken bijzondere regels gelden krachtens de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken (Kamerstukken II, 1992–1993, nr. 3 (herdruk), blz. 7). De Tijdelijke wet wordt thans echter vervangen door een regeling die niet meer in de eerste plaats op consumentenbescherming gericht is en het is bovendien niet ondenkbaar dat huurkoop na de totstandkoming van de nieuwe regeling ook voor woningen aantrekkelijk zal blijken te zijn. Daarom is het juister als het voorgestelde artikel 7:2 dan wel voor huurkoop zou gelden. De consument geniet dan bij koop en bij huurkoop van een woning dezelfde bescherming. Artikel VIII voorziet in een wijziging in die zin.

Artikel 7:3 van wetsvoorstel 23 095 opent de mogelijkheid de koop «voorlopig» in te schrijven in de openbare registers en regelt de rechtsgevolgen van die inschrijving. Ook die bepaling is volgens het voorgestelde lid 7 niet van toepassing op huurkoop. Er is echter geen reden waarom op de daarin vervatte regeling betreffende koop van registergoederen in het algemeen voor de huurkoop van een onroerende zaak – een registergoed – een uitzondering zou moeten gemaakt. Daarom wordt in artikel VIII eveneens een wijziging van dit artikel voorgesteld, terwijl in artikel 7.1.12.2 naar de mogelijkheid van deze inschrijving verwezen wordt.

13. Overleg met belanghebbende organisaties

Over het wetsvoorstel is overlegd met de Nationale Woningraad, de Nederlandse Vereniging van Banken, de Nederlandse Vereniging van Leasemaatschappijen en de Raad voor Onroerende Zaken.

ARTIKELEN

Artikel I

AFDELING 12. HUURKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN

Artikel 7.1.12.1

In dit artikel, dat een omschrijving van de huurkoop van onroerende zaken bevat, zijn enkele wijzigingen aangebracht.

In lid 1 is de omschrijving in het eerste lid van artikel 1 TW behouden. Dit bepaalt dat huurkoop de koop is waarbij partijen overeenkomen dat de koopprijs in termijnen wordt betaald en dat de eigendomsoverdracht plaatsvindt na voldoening van twee of meer termijnen die verschijnen nadat de koper in het genot van het goed is gesteld. De omschrijving in de Tijdelijke wet wijkt af van de omschrijving van huurkoop van roerende zaken in artikel 1576, eerste lid, in verbinding met artikel 1576*h*, eerste lid, BW en van de omschrijving van sloophuurkoop in artikel 8:800 lid 1 BW. Volgens die artikelen is huurkoop de koop waarbij partijen overeenkomen dat de koopprijs wordt betaald in termijnen waarvan twee of meer verschijnen nadat de zaak is afgeleverd en dat de eigendomsoverdracht pas na algehele betaling plaatsvindt. De afwijking in de Tijdelijke wet is niet nader toegelicht. Waarschijnlijk was het de bedoeling voor partijen de mogelijkheid open te laten om overeen te komen dat de eigendom al overgaat vóór algehele betaling van alle termijnen. Het leek juist die mogelijkheid te behouden, ook al zullen partijen in het algemeen overeenkomen dat de eigendom overgaat na voldoening van alle termijnen.

De termen «afgeleverd» en «eigendomsoverdracht» in lid 1 corresponderen met de terminologie van artikel 9 leden 1 en 3 van Boek 7.

Opmerking verdient hierbij nog dat de omschrijving in lid 1 reeds thans het geval omvat dat de huurkoop een driepartijenovereenkomst inhoudt in dier voege dat degene die het goed aflevert niet dezelfde persoon hoeft te zijn als degene aan wie de termijnen dienen te worden betaald. Ook in gevallen van deze aard zal behoefte kunnen bestaan aan het toekennen van zakelijke werking aan de overeenkomst op de voet van de volgende artikelen. Ook is in dit kader artikel 6:215 betreffende gemengde overeenkomsten van belang. Een meer omvattende overeenkomst die mede aan de omschrijving van huurkoop voldoet, kan tot toepassing van de onderhavige afdeling leiden.

De woorden «of een recht waaraan deze is onderworpen» in artikel 1, eerste lid, TW zijn vervangen door een iets uitvoeriger bepaling in lid 2, die aansluit bij het geldende artikel 47 van Boek 7 betreffende de koop van vermogensrechten. Aldus is een betere aansluiting bij het stelsel van titel 7.1 verkregen.

Een volgende wijziging betreft de bepaling die in het tweede lid van artikel 1 TW is opgenomen. Deze houdt in dat alle overeenkomsten die dezelfde strekking hebben aan de voorschriften van de Tijdelijke wet zijn onderworpen. Deze bepaling heeft ten doel onduidelijkheid van de wettelijke regeling tegen te gaan.

Handhaving van deze bepaling zou voor de leasepraktijk problemen met zich meebrengen. Overeenkomsten van financiële lease vallen onder de definitie van huurkoop en daarmee onder de wettelijke regeling, zoals ook de bedoeling is. Het onderscheid tussen financiële en operationele lease is echter niet volkomen scherp. De strekkingsbepaling zou ook overeenkomsten onder de wettelijke regeling kunnen trekken die door partijen niet als overeenkomsten van financiële lease zijn bedoeld. Al bij het sluiten van de overeenkomst zou daardoor voor partijen onduidelijkheid kunnen bestaan of hun overeenkomst nu wel of niet onder het bereik van de wettelijke regeling valt. Die onduidelijkheid is onwenselijk. In de nieuwe

opzet van de regeling, waarin de als belastend ervaren verbintenisrechtelijke bepalingen niet meer voorkomen, is het bovendien niet nodig een voorziening te treffen om ontduiking tegen te gaan. Daarom wordt voorgesteld de strekkingsbepaling te schrappen.

Artikel 7.1.12.2

Artikel 2, eerste lid, TW bepaalt dat huurkoop wordt aangegaan bij notariële akte. Deze woorden suggereren dat de notariële akte een bestaansvereiste is. Uit andere bepalingen in de Tijdelijke wet blijkt echter dat dat niet het geval is. De huurkoper kan volgens artikel 2, vierde lid, TW schriftelijke vastlegging van de overeenkomst vorderen, als geen notariële akte is opgemaakt. Volgens artikel 3 TW kan hij vernietiging van de overeenkomst vorderen als geen notariële akte is opgemaakt noch schriftelijke vastlegging heeft plaatsgevonden. Er is dus in het systeem van de Tijdelijke wet wel degelijk contractuele gebondenheid vóór de notariële akte is opgemaakt. De notariële akte is nodig voor de inschrijving in de openbare registers, die de huurkoopovereenkomst zakelijke werking geeft.

Dit systeem is behouden, maar in de wettekst verduidelijkt. Voor de huurkoopovereenkomst gelden geen vormvoorschriften, tenzij deze uit andere bepalingen voortvloeien; dat is bijvoorbeeld het geval voor het hierboven genoemde artikel 7:2 van wetsvoorstel 23 095 dat bepaalt dat de koop van een woning schriftelijk wordt aangegaan. Voor zakelijke werking is echter inschrijving in de openbare registers vereist van een van de huurkoopovereenkomst op te maken notariële akte. Daartoe wordt in artikel 7.1.12.2 lid 1 bepaald dat ieder der partijen jegens de ander verplicht is aan het opmaken van een zodanige akte mee te werken, die dan in de openbare registers kan worden ingeschreven. Deze redactie sluit aan bij die van vergelijkbare bepalingen; zie bijvoorbeeld artikel 7:901 lid 2. De zakelijke werking van de huurkoop na inschrijving wordt uitgewerkt in artikel 7.1.12.4. Een en ander geldt onverminderd de mogelijkheid van een «voorlopige» inschrijving van de huurkoopovereenkomst op de voet van artikel 7:3 als voorgesteld in wetsvoorstel 23 095, waarop hierboven in het algemeen deel onder 12. al is ingegaan.

Als een inschrijving geheel achterwege zou blijven, gelden alleen de verbintenisrechtelijke bepalingen; in het wetsvoorstel zijn dat de artikelen 7.1.12.5 en 6.

De bepalingen in het tweede tot en met achtste lid van artikel 2 van de Tijdelijke wet konden bijna allemaal vervallen.

In artikel 2, tweede lid, TW wordt de notaris verplicht in de akte te vermelden dat de Tijdelijke wet van toepassing is, dat de huurkoopovereenkomst kan worden ingeschreven in de openbare registers en dat de huurkoper bij de rechter wijziging van de overeenkomst overeenkomstig artikel 9 TW kon vorderen. Deze voorschriften zijn opgenomen omdat het wenselijk werd geacht dat de akte de huurkoper duidelijkheid verschafte over zijn rechten en plichten. Ze zijn thans achterhaald. Artikel 9 TW komt trouwens te vervallen.

In artikel 2, derde lid, TW wordt een aantal gegevens genoemd dat in de akte vermeld moet worden. Ze zijn overgenomen in artikel 2 lid 2 onder *b* en *c* van het wetsvoorstel. Toegevoegd zijn de koopprijs (lid 2 onder *a*) en de bedingen over voorbehoud en overgang van eigendom (lid 2 onder *d*). Deze onderdelen zijn aan het rapport van de Commissie-Stein ontleend (p. 45). Ze worden daar niet nader toegelicht. Vermelding van deze gegevens ligt echter voor de hand. De bepaling komt nu overeen met hetgeen 1576*j*, eerste lid, BW voorschrijft voor de inhoud van de akte van huurkoop van roerende zaken.

Het vierde lid van artikel 2 TW houdt een regeling in die het de huurkoper mogelijk maakt om schriftelijke vastlegging van de overeenkomst door de rechter te vorderen als de huurverkoper weigert de

gesloten overeenkomst in een notariële akte neer te leggen. Het vonnis waarin de aldus vastgelegde overeenkomst is neergelegd, kan de ontbrekende akte vervangen en ingevolge artikel 4, eerste lid, onder *a*, TW in de openbare registers ingeschreven worden.

Voor het afdwingen bij de rechter van de medewerking van de andere partij bij het opmaken van de notariële akte kan de algemene regeling van artikel 3:300 BW gelden. Beide partijen kunnen deze vordering instellen. Er is geen reden die mogelijkheid slechts, zoals in de huidige regeling, aan de huurkoper te geven. In artikel 7.1.12.3 van het wetsvoorstel is de inschrijving van de uitspraak van de rechter in de openbare registers geregeld. Daarop wordt hieronder nader ingegaan.

Artikel 3, eerste lid, TW geeft de huurkoper daarnaast nog een andere weg om de huurverkoper tot medewerking te dwingen: hij is, zolang geen notariële akte is opgemaakt of vastlegging van de overeenkomst door de rechter heeft plaatsgevonden, bevoegd vernietiging van de overeenkomst te vorderen. Deze voorziening kan thans gemist worden. De overige leden van artikel 3, eerste lid, TW vormen een nadere uitwerking van het eerste lid en kunnen dus ook vervallen.

Volgens het vijfde lid van artikel 2 TW maakt een taxatierapport deel uit van de notariële akte; dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van de onroerende zaak. Deze bepaling is niet overgenomen. De huurkoper zal met het oog op de financiering een schatting van de waarde van de woning nodig hebben. Ook zal hij zich een beeld moeten vormen van de onderhoudstoestand en van de kosten die hij heeft te maken, als de onderhoudstoestand te wensen overlaat. Zijn positie verschilt in dit opzicht niet van die van de koper van een woning die ter financiering een hypothecaire lening aangaat. Voor deze laatste geldt niet dat hij wettelijk verplicht is vooraf de waarde van de woning te laten bepalen en de onderhoudstoestand te laten beoordelen. Er is geen reden om zo'n bepaling dan wel voor de huurkoper op te nemen. Aan zo'n bepaling zijn trouwens, zoals de Commissie-Stein (p. 15–19) al heeft vastgesteld, nog andere bezwaren verbonden. Iedere taxatie heeft maar een relatieve waarde; taxaties, ook van deskundigen, kunnen uiteenlopen. In zoverre geeft de bepaling de huurkoper geen absolute bescherming. Verder heeft men bij onroerend goed met verschillende waarden te maken, zoals beleggingswaarde, executiewaarde, herbouwwaarde. Wil de bepaling zin hebben, dan moet de wetgever zich uitspreken over het waardebegrip dat gehanteerd moet worden. Dat is niet wel mogelijk.

Artikel 2, zesde lid, TW, sluit op het vijfde lid aan en kan dan ook vervallen.

Artikel 2, zevende lid, geeft een nadere bepaling in verband met het vierde lid en vervalt met dat lid. Artikel 2, achtste lid, TW tenslotte, dat de notaris opdraagt zich, alvorens de akte te verlijden, ervan te vergewissen dat de huurkoper geacht kan worden voldoende op de hoogte te zijn met de strekking van de overeenkomst, is in de situatie van nu onnodig en kan vervallen.

Artikel 7.1.12.3

In dit artikel wordt aangegeven welke feiten betreffende huurkoop in de openbare registers kunnen worden ingeschreven, de materie van artikel 4 TW. Het artikel wijkt evenwel van deze laatste bepaling af ten einde een betere aansluiting te verkrijgen bij het stelsel van Boek 3, met name ook bij artikel 3:301- men zie in het bijzonder artikel 3:301 onder *a* en lid 2 van het voorgestelde artikel.

Doordat de huurkoopovereenkomst een obligatoire overeenkomst is, waaraan pas door de inschrijving zakelijke werking toekomt, was de uitwerking, vervat in artikel 7.1.12.3 lid 1 onder *b* nodig. Men vergelijkte artikel 260 lid 3 van Boek 6.

De bepaling onder *c*, tenslotte, houdt rekening met de mogelijkheid dat een der partijen of beide hun rechtspositie geheel of ten dele op een ander doen overgaan, bijvoorbeeld door contractsovername als bedoeld in artikel 6:159, door cessie of door schuldovereneming als bedoeld in artikel 6:155. Ook rechtshandelingen van deze soort dienen inschrijfbaar te zijn, zoals bijvoorbeeld ook de cessie van een vordering waarvoor een hypotheek is gevestigd, ingeschreven kan worden.

Artikel 7.1.12.4

In artikel 7.1.12.4 worden de rechtsgevolgen van de inschrijving in de openbare registers geregeld. Een uitdrukkelijke bepaling waarin deze rechtsgevolgen omschreven worden, is noodzakelijk, daar het niet om de inschrijving van een beperkt recht gaat, maar om die van een obligatoire overeenkomst. Voor dit artikel is niet aangesloten op de regeling die de Tijdelijke wet over deze materie inhield in artikel 5, eerste lid, eerste volzin, maar op artikel 7:3 lid 3 van wetsvoorstel 23 095, waarin de rechtsgevolgen van de inschrijving van de koop worden geregeld. Zoals hierboven (algemeen, onder 12.) al werd opgemerkt, wordt het onderwerp in wetsvoorstel 23 095 preciezer uitgewerkt. Het ligt voor de hand bij de in dat wetsvoorstel opgenomen regeling aan te sluiten, nu het ook daar gaat om toekenning van zakenrechtelijk effect aan een obligatoire overeenkomst, zij het dat dit effect in het geval van artikel 7:3 tijdelijk is.

In artikel 7.1.12.4 lid 1 onder *a* is tot uiting gebracht dat onder «bezwaaring» voor de toepassing van deze bepaling mede een ingeschreven huurkoop is begrepen.

In een tweede lid wordt aangegeven hoe het onderhavige artikel en voormeld artikel 7:3 zich onderling verhouden. Ook de huurkoper kan, voordat hij een notariële akte heeft verkregen – waarvoor in de praktijk enige tijd nodig is – zijn risico's beperken door een inschrijving op de voet van voormeld artikel 7:3.

Inschrijving van de notariële akte van huurkoop die dan later kan volgen, geldt voor de toepassing van artikel 7:3 lid 4 als een levering, zodat de inschrijving op de voet van artikel 7:3 haar werking behoudt, wanneer de inschrijving van de notariële akte binnen zes maanden plaatsvindt.

Voordat een notariële akte verkregen is, heeft de huurkoper overigens ook de mogelijkheid conservatoir beslag tot levering te leggen met toepassing van de artikelen 730 e.v. Rv., nu de huurkoop recht geeft op eigendomsoverdracht en het, mede in verband daarmee, voor de hand ligt dat de verplichting van artikel 7.1.12.2 lid 1 voor de toepassing van die bepalingen met een verplichting tot levering wordt gelijkgesteld.

Artikel 7.1.12.5

Artikel 7.1.12.5 heeft geen equivalent in de Tijdelijke wet. In het wetsvoorstel van de Commissie-Stein waren wel dergelijke bepalingen voorgesteld in de artikelen 1577*b* en 1577*c* (p. 45, 46). Het voorgestelde artikel sluit aan bij het voor huurkoop van roerende zaken geldende artikel 1576*m*, eerste, tweede en derde lid BW.

De in het eerste lid van dat artikel voorkomende woorden «de zaak die hij krachtens huurkoop onder zich heeft» leken echter in verband met een onroerende zaak verwarrend. In artikel 7.1.12.5 lid 1 wordt daarom gesproken van «de zaak die krachtens huurkoop aan hem is afgeleverd». Hieruit wordt duidelijk dat het in dit artikel gaat om de situatie dat artikel 7:9 lid 3 is toegepast. Het in artikel 1576*m*, eerste lid, voorkomende woord «genot» is vervangen door «gebruik». Dit woord past beter bij het woordgebruik in bijvoorbeeld de artikelen 3:169, 5:1 lid 2, 5:21 en 5:85 lid 1. De huurkoper kan zeer wel de vruchten van het in huurkoop ontvangene vervreemden, mits hij niet het gebruik van de zaak zelf

afstaat. Van artikel 7.1.12.5 kan volgens artikel 7.1.12.7 lid 1 ten voordele van de koper worden afgeweken.

Artikel 7.1.12.6

Artikel 7.1.12.6 regelt dezelfde materie als artikel 12, derde lid, TW. De redactie is echter aangepast aan die van artikel 3:92, in het bijzonder lid 1 in verbinding met lid 3. In het onderhavige geval dient rekening te worden gehouden zowel met het geval dat de eigendomsoverdracht door een afzonderlijke levering dient te geschieden als met het geval dat de notariële akte van huurkoop tevens reeds een leveringshandeling bevat onder de opschortende voorwaarde van volledige voldoening van de koopprijs met rente, een geval dat in het stelsel van Boek 3 niet is uitgesloten. De huurkoper zal in dat geval zijn onvoorwaardelijk geworden recht uit de registers kunnen doen blijken door inschrijving van de vervulling van de voorwaarde als bedoeld in artikel 3:17 lid 1 onder c. De redactie van artikel 7.1.12.6 is aldus ingekleed dat ook dit geval daaronder kan worden begrepen.

Artikel 7.1.12.7

De mogelijkheid van afwijking ten voordele van de koper van artikel 7.1.12.1 lid 1 en van artikel 7.1.12.5 is hierboven bij die artikelen besproken. Voor het overige bevat de afdeling dwingend recht.

Artikel III

A. Volgens artikel 17 TW kan in plaats van een notariële akte een onderhandse akte worden gebezigd die is opgemaakt door een zogenaamde zaakwaarnemer-administrateur. Toen artikel 17 is aangepast ter gelegenheid van de invoering van het nieuwe BW, is dat gebeurd door aan te sluiten bij de regeling in artikel 91 Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek, waarin de bestaande regeling inzake de «zaakwaarnemers-administrateurs» werd gehandhaafd. Nu de regeling van de Tijdelijke wet in het Burgerlijk Wetboek wordt opgenomen, kan de inhoud van artikel 17 TW naar artikel 91 Overgangswet worden overgebracht.

In het wetsvoorstel komen, evenals in de Tijdelijke wet, twee soorten notariële akten voor. Volgens artikel 7.1.12.2 lid 1 wordt van de huurkoop-overeenkomst een notariële akte opgemaakt; volgens artikel 7.1.12.6 is de huurkoper, wanneer de gehele koopsom is voldaan, gehouden zijn medewerking te verlenen aan het tot stand komen van een notariële akte van levering.

De bevoegdheid van de «zaakwaarnemer-administrateurs» bij de akte van levering is in artikel 91 lid 1 Overgangswet geregeld. De in artikel 7.1.12.6 van het wetsvoorstel genoemde akte van levering wordt door deze bepaling bestreken.

In artikel 91 lid 2 Overgangswet is een regeling gegeven voor andere akten die niet de levering betreffen. Hiertoe behoort de notariële akte die van de huurkoopovereenkomst wordt opgemaakt. Artikel 91 lid 2 Overgangswet wordt daarom aangevuld met een verwijzing naar artikel 7.1.12.2 van het voorliggende wetsvoorstel.

B. Tussen de oude regeling in de Tijdelijke wet en de thans voorgestelde bestaan grote verschillen. Vooral het schrappen van verschillende verbintenisrechtelijke bepalingen, hierboven in het algemeen deel van deze memorie onder 6. toegelicht, brengt aanzienlijke wijzigingen. Het zou onjuist zijn om voor overeenkomsten die onder het regime van de Tijdelijke wet zijn gesloten het nieuwe recht te laten gelden. Daarom wordt in artikel 201 Overgangswet voor overeenkomsten die vóór de

inwerkingtreding van de nieuwe regeling zijn gesloten het oude recht geëerbiedigd.

In het slot van het artikel is echter een uitzondering op die bepaling opgenomen. Zoals hierboven in het algemeen deel van deze memorie al uitkwam, vormen de verbintenisrechtelijke bepalingen in de Tijdelijke wet een beletsel voor financiële leasing. Door de strekkingsbepaling in artikel 1, tweede lid, TW kunnen overeenkomsten onder het bereik van de Tijdelijke wet vallen, hoewel partijen dat niet bedoeld hebben. In de praktijk wordt dit probleem wel aldus opgelost dat partijen in hun overeenkomst vooropstellen dat zij ervan uitgaan dat de Tijdelijke wet daarop niet van toepassing is, terwijl zij voor het geval dat dit anders blijkt te zijn afspreken dat zij elkaar dan in dezelfde vermogenstoestand zullen brengen als ware de wet niet van toepassing. Eerbiediging van het oude recht zou voor deze overeenkomsten tot een onjuist resultaat leiden. Toepasselijkheid van het nieuwe recht ligt meer voor de hand en zal ook in overeenstemming met de bedoeling van partijen zijn.

In theorie zou dit doel bereikt kunnen worden doordat partijen een nieuwe overeenkomst sluiten met het oog op het nieuwe recht. Openbreking van de lopende overeenkomst zal echter waarschijnlijk met zich meebrengen dat over alle daarin voorkomende elementen opnieuw door partijen onderhandeld moet worden. Het is niet wenselijk partijen daartoe te dwingen. Daarom is een andere en eenvoudiger oplossing gekozen. Volgens het slot van artikel 201 geldt de regel van de eerbiediging van het oude recht, tenzij uit de overeenkomst anders voortvloeit. In dat geval is vanaf de inwerkingtreding het nieuwe recht op de overeenkomst van toepassing.

Artikel IV

In artikel 13 TW zijn regels opgenomen die bij onteigening gelden. De bepalingen in het eerste en tweede lid worden gehandhaafd en overgebracht naar de Onteigeningswet. Het derde lid van artikel 13, dat de rechter opdraagt ambtshalve artikel 9 toe te passen als hij een wanverhouding tussen de wederzijdse rechten en verplichtingen van huurverkoper en huurkoper constateert, vervalt met artikel 9.

A, B. Volgens artikel 13, eerste lid, TW worden bij onteigening van de zaak zowel de eigenaar-huurverkoper als de huurkoper gedagvaard. Daar in een onteigeningsprocedure ook de schade van de huurkoper vastgesteld moet worden, is het zinvol als de huurkoper van meet af aan procespartij is. Het voorschrift wordt daarom gehandhaafd. Het wordt opgenomen in artikel 18, derde lid, Onteigeningswet dat eenzelfde bepaling bevat ten aanzien van de erfpachter die een eeuwigdurend recht van erfpacht heeft en de bekleemde meier.

Met de wijziging van artikel 18, derde lid, Onteigeningswet houdt de wijziging van artikel 4, eerste lid, Onteigeningswet verband. Volgens artikel 3, tweede lid, Onteigeningswet mag de rechthebbende op een recht als omschreven in artikel 4, eerste lid, die niet is gedagvaard aan de rechter verzoeken in het geding van onteigening te mogen tussenkomen. Om dit ook voor de huurkoper mogelijk te maken wordt in artikel 4, eerste lid, Onteigeningswet het recht van huurkoop toegevoegd aan de daar genoemde rechten. Met deze wijziging van artikel 4, eerste lid, Onteigeningswet wordt tevens bereikt dat het recht van huurkoop, evenals de andere in het artikellid genoemde rechten, afzonderlijk onteigend kan worden. Er is geen reden waarom die mogelijkheid in het geval van huurkoop niet zou bestaan.

C. Het tweede lid van artikel 13 TW houdt een bepaling in over de schadeloosstelling ingeval van onteigening. Volgens dit artikellid ontvangt de huurverkoper, nadat overeenkomstig artikel 40b Onteigeningswet de

werkelijke waarde van de onteigende zaak bepaald is, uit dat bedrag een schadeloosstelling ten bedrage van de contante waarde van de huurkooptermijnen die hij verliest. Wat er overblijft, is voor de huurkoper. Ook deze regeling is behouden. Zij is neergelegd in een nieuw in de Onteigeningwet in te voegen artikel 46. Evenals onder het huidige artikel 13 TW heeft de huurkoper daarnaast nog aanspraak op vergoeding van persoonlijke schade.

Artikel V

Volgens artikel 39, 3° van de Wet op de rechterlijke organisatie neemt de kantonrechter kennis van rechtsvorderingen betreffende huurkoop. Volgens artikel 14 TW geldt die bepaling niet voor vorderingen betreffende huurkoop van onroerende zaken, zodat daarvoor de gewone bevoegdheidsregels gelden. Overigens verwijst de tekst van artikel 14 TW abusievelijk nog naar artikel 39, 4° Wet R.O.; bij de vernummering van de artikelonderdelen van artikel 39 in 1986 (Stb. 295) is de aanpassing van artikel 14 TW kennelijk over het hoofd gezien.

Besloten is de competentieregel van artikel 14 TW te behouden. Deze wordt thans in de Wet R.O. neergelegd en wel door artikel 39, 3° Wet R.O. te beperken tot vorderingen betreffende huurkoop van roerende zaken en van vermogensrechten, niet zijnde registergoederen.

Artikel VI

Zoals hierboven in het algemeen deel onder 8. is toegelicht, vervalt het voorrecht dat de huurkoper onder het huidige artikel 5, tweede lid, TW heeft. De verwijzing ernaar in artikel 280 onder 3° van het Burgerlijk Wetboek, zoals dat artikel komt te luiden na de inwerkingtreding van het genoemde wetsvoorstel, dient daarom te vervallen.

Artikel VIII

Artikel VIII is hierboven in het algemeen deel onder 12. besproken.

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager