

Vergaderjaar 1995–1996

24 212

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

Nr. 4

VERSLAG

Vastgesteld 14 september 1995

De vaste commissie voor Justitie¹, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, brengt als volgt verslag uit van haar bevindingen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdig zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Algemeen

De leden van de fractie van D66 hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Deze leden zijn van mening dat de regering er grotendeels in is geslaagd met een voorstel te komen dat recht doet aan de eisen van de commerciële praktijk, zonder afbreuk te doen aan de bescherming van de zwakkere partijen, zoals de consument.

Wanneer valt de indiening bij de Tweede Kamer te verwachten van het wetsvoorstel inzake de voor de koop op afbetaling van roerende zaken gereserveerde afdeling 7.1.11?

De minister meent dat aan een bepaling als artikel 5, tweede lid, Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken geen behoefte bestaat, omdat deze onevenwichtig zou zijn (memorie van toelichting, blz. 7, sub 8, tweede en derde alinea). De huurkoper heeft uit de openbare registers kunnen aflezen dat er een hypotheek was gevestigd of beslag was gelegd en dus welbewust het risico van executie en ontruiming genomen. Huurkoop vertoont sterke overeenkomsten zowel met huur als met een beperkt recht. Voor beide gevallen bevat Boek 3 BW een voorziening ingeval het recht verloren gaat als gevolg van executie door een partij jegens wie het recht niet kan worden ingeroepen (respectievelijk artikel 3:264, zevende lid, uitsluitend bij executie door een hypotheekhouder, en artikel 3:282, in alle gevallen). Verdient het geen aanbeveling bij deze regelingen aansluiting te zoeken en ook hier te bepalen dat de huurkoper, onmiddellijk na degene jegens wie hij zijn recht niet kan inroepen, een vergoeding uit de netto-opbrengst ontvangt?

¹ Samenstelling:

Leden: V. A. M. van der Burg (CDA), voorzitter, Schutte (GPV), Groenman (D66), Korsthals (VVD), Janmaat (CD), De Hoop Scheffer (CDA), Soutendijk-van Appeldoorn (CDA), Van de Camp (CDA), Swildens-Rozendaal (PvdA), ondervoorzitter, M. M. van der Burg (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Kalsbeek-Jasperse (PvdA), Zijlstra (PvdA), Aiking-van Wageningen (AOV), Rabbae (GroenLinks), J. M. de Vries (VVD), Van Oven (PvdA), Van der Stoel (VVD), Dittrich (D66), Verhagen (CDA), Dijkman (PvdA), De Graaf (D66), Rouvoet (RPF), B. M. de Vries (VVD), O. P. G. Vos (VVD). Plv. leden: Koekkoek (CDA), Van den Berg (SGP), Van Vliet (CDA), Van Blerck-Woerdman (VVD), Marijnissen (SP), Biesheuvel (CDA), Bremmer (CDA), Doelman-Pel (CDA), Van Traa (PvdA), Van Heemst (PvdA), Bijleveld-Schouten (CDA), Rehwinkel (PvdA), Vlieg-enthart (PvdA), Boogaard (AOV), Sipkes (GroenLinks), Rijpstra (VVD), Middel (PvdA), Te Veldhuis (VVD), Van Boxtel (D66), Van der Heijden (CDA), Apostolou (PvdA), Versnel-Schmitz (D66), Leerkes (U55+), Van den Doel (VVD), Weisglas (VVD).

Artikel I

Artikel 7.1.12.1

Het eerste lid van het onderhavige artikel spreekt over «eigendomsoverdracht» en «afgeleverd». Volgens de minister (memorie van toelichting, blz. 10, derde alinea) corresponderen deze termen met de terminologie van artikel 7:9, eerste en derde lid, maar hoe verhouden zij zich tot het systeem van Boek 3, in het bijzonder de artikelen 3:84 en 3:92? Is de overdracht voorwaardelijk? Is de levering voorwaardelijk? In hoeverre speelt artikel 3:84, vierde lid, hierbij een rol?

Volgens de minister is afgezien van een strekkingsbepaling in de zin van het huidige artikel 1, tweede lid, Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken met het oog op de problemen die dit voor de leasepraktijk met zich zou brengen. In het bijzonder zou het ontbreken van een scherp onderscheid tussen financiële en operationele lease ertoe kunnen leiden dat overeenkomsten onder de wettelijke regeling worden getrokken die door partijen niet als overeenkomsten van financiële lease zijn bedoeld (memorie van toelichting, blz. 10, laatste alinea). Heeft de afwezigheid van een strekkingsbepaling echter niet tot gevolg dat de voorgestelde regeling slechts zelden van toepassing zal zijn op een overeenkomst van financiële lease? Deze overeenkomsten verschaffen de lessee veelal in eerste instantie slechts een gebruiksrecht met betrekking tot het lease-object. Een verplichting tot eigendomsoverdracht ontstaat voor de lessor eerst nadat een in de lease-overeenkomst opgenomen koopoptie door de lessee is uitgeoefend. Een dergelijke overeenkomst valt niet onder de omschrijving van het eerste lid van dit artikel, zodat de lessee geen gebruik kan maken van de bescherming die deze afdeling biedt. Is dit gevolg wel zo gewenst, in het bijzonder in die gevallen waarbij de koopoptie tegen een zodanig laag bedrag kan worden uitgeoefend dat onwaarschijnlijk is dat de lessee hiervan geen gebruik zal maken? Is het opnemen van een strekkingsbepaling in dit verband wel zo bezwaarlijk? Het gaat er hierbij immers niet om of partijen een lease-overeenkomst met een financieel of operationeel karakter voor ogen hebben gehad, maar slechts of deze overeenkomst strekt tot eigendomsverkrijging door de lessee. Leidt het ontbreken van een strekkingsbepaling er ook niet in andere gevallen toe dat de (dwingendrechtelijke) bepalingen van de voorgestelde regeling eenvoudig zijn te ontduiken, door bij voorbeeld vooralsnog geen verplichting tot eigendomsoverdracht overeen te komen, maar slechts een koopoptie, die eerst kan worden uitgeoefend nadat de beoogde koper aan zijn verplichtingen jegens zijn wederpartij heeft voldaan?

Het voorgestelde tweede lid verklaart de regeling van toepassing op rechten waaraan een onroerende zaak is onderworpen. Dient hier niet tevens een bepaling te worden opgenomen met betrekking tot de huurkoop van een aandeel in een gemeenschap waarvan een onroerende zaak deel uitmaakt?

Artikel 7.1.12.2

Waarom is niet gekozen voor de notariële akte als bestaansvereiste voor de huurkoop van onroerende zaken? Men vergelijkte dezelfde belangrijke discussie in het kader van 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), alsmede Van Velten, WPNR 6138-6140 (1994) met betrekking tot koop en WPNR 6189 (1995) met betrekking tot

huurkoop, wiens mening op dit punt niets aan duidelijkheid te wensen overlaat.

Artikelen 7.1.12.2 en 7.1.12.4

In deze bepalingen wordt, noch voor de mogelijkheid tot inschrijving (artikel 7.1.12.2), noch voor de goederenrechtelijk getinte bescherming van de huurkoper (artikel 7.1.12.4), geëist dat de huurverkoper beschikkingsbevoegd is met betrekking tot de in huurkoop gegeven zaak. Voor de geldigheid van een (huur)koopovereenkomst is ook niet vereist dat de (huur)verkoper tevens rechthebbende op het verkochte goed is. Zo staat niets eraan in de weg om een (huur)koopovereenkomst te sluiten met betrekking tot een nog door de (huur)verkoper te verkrijgen of te vervaardigen zaak. Artikel 3:97, eerste lid, verhindert slechts de levering van een dergelijke (toekomstige) onroerende zaak. Voor dit geval is in artikel 7:3, eerste lid, van wetsvoorstel 23 095 wèl een regeling opgenomen. Daarnaast is zeker bij onroerende zaken niet ondenkbaar dat een ander dan de rechthebbende als (huur)verkoper optreedt. Te denken valt aan de economische eigenaar of een lasthebber die in eigen naam handelt. Meent de minister dat in deze gevallen, waarin de huurverkoper slechts (hooguit) obligatoire rechten met betrekking tot de in huurkoop gegeven zaak heeft, de mogelijkheid tot inschrijving in de openbare registers met de daaraan door het voorgestelde artikel 7.1.12.4 verbonden gevolgen desondanks openstaat? Ligt het niet voor de hand te verlangen dat de huurverkoper op het moment van inschrijving beschikkingsbevoegd moet zijn (men vergelijk de artikelen 3:84, eerste lid, en 3:98)? Dient ook overigens geen rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat degene die als huurverkoper optreedt, niet zelf de rechthebbende is met betrekking tot het in huurkoop gegeven goed, onder meer door «huurverkoper» in artikel 7.1.12.4, eerste lid, onder a, b en g, te vervangen door «rechthebbende»?

Is het bepaalde in artikel 7.1.12.4, eerste lid, onder b, niet overbodig, nu opvolgende verkrijgers van degene met wie de huurverkoper heeft gehandeld, zich (behoudens bepalingen van derdenbescherming) als gevolg van het onder a bepaalde jegens de huurkoper niet op de beschikkingsbevoegdheid van hun rechtsvoorganger kunnen beroepen (men vergelijk bepalingen als de artikelen 453a, 474e en 475h Rv, alsmede 3:45 BW)? Doorbreekt deze bepaling daarnaast niet de algemene regeling van derdenbescherming, nu hierin geen uitzondering wordt gemaakt voor derden-verkrijgers te goeder trouw?

Ligt het niet voor de hand om in artikel 7.1.12.4, eerste lid, onder f, aansluiting te zoeken bij artikel 505, derde lid, Rv en te bepalen dat de huurkoop nog tegen de beslaglegger kan worden ingeroepen, indien de akte als bedoeld in artikel 7.1.12.2 nog vóór het beslag was verleden en uiterlijk de dag na het beslag wordt ingeschreven?

Dient in artikel 7.1.12.4 niet tevens te worden opgenomen dat een door de rechthebbende verleende last met privaatieve werking (artikel 7:423) met betrekking tot de onroerende zaak niet tegen de huurkoper kan worden ingeroepen?

Artikel 7.1.12.7

Waarom is in het eerste lid van het onderhavige artikel gekozen voor de positieve redactie «ten voordele van de koper» en niet voor de negatieve redactie «niet ten nadele van de koper», zoals die wèl voorkomt in bij voorbeeld de artikelen 7:6 (consumentenkoop), 7:413, tweede lid (opdracht), 7:445, tweede lid (agentuurovereenkomst), 7:468 (overeen-

komst inzake geneeskundige behandeling), 7:513 (reisovereenkomst), 7:862 (borgtocht), vervolgens op verschillende plaatsen in het nieuwe arbeidsrecht van titel 7.10 volgens wetsvoorstel 23 438 en ten slotte in het nieuwe verzekeringsrecht van titel 7.17 volgens wetsvoorstel 19 529 (de artikelen 7.17.1.16, tweede en derde lid, 7.17.2.25a, tweede lid, alsmede 7.17.3.25, tweede en derde lid)? Licht het niet voor de hand om in hetzelfde Boek van het Burgerlijk Wetboek (Boek 7) telkens dezelfde redactie te gebruiken waar de wetgever hetzelfde bedoelt? Men vergelijkte aanwijzing 58, eerste lid, van de Aanwijzingen voor de regelgeving.

Artikel III

In artikel III van het wetsvoorstel is een overgangsregeling opgenomen. Hierin is bepaald dat het voordien geldende recht van toepassing blijft op overeenkomsten van huurkoop van onroerende zaken die vóór het tijdstip van het in werking treden van afdeling 12 van titel 1 van Boek 7 zijn gesloten. Volgens artikel 201 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek geldt de regeling van eerbiediging van het oude recht, tenzij uit de overeenkomst anders voortvloeit. De leden van de fractie van D66 vragen de regering of dit laatste niet in strijd is met artikel 15 Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken. Hierin wordt immers bepaald dat elk beding waarbij wordt afgeweken van de bepalingen van deze wet, nietig is. Zie hierover ook het artikel van Maas, WPNR 6189 (1995).

Artikel IV

Is het gebruik van de terminologie «een recht van huurkoop rust» niet minder juist, nu hierdoor ten onrechte de indruk wordt gewekt dat het gaat om een beperkt recht waarmee de onroerende zaak is bezwaard?

Artikel VIII

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 van belang zijn voor de huurkoop van onroerende zaken. In artikel VIII van het wetsvoorstel is opgenomen dat artikel 2 van titel 1 van Boek 7 ook voor huurkoop zal gelden. Dit betekent dat de huurkoopovereenkomst schriftelijk moet worden aangegaan en dat de huurkoper drie dagen bedenktijd krijgt. Vervallen is de bepaling uit de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken, dat de huurkoper tot het tijdstip van de notariële vastlegging de bevoegdheid heeft om vernietiging van de overeenkomst te vorderen (artikel 3, eerste lid, Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken). De leden van de fractie van D66 vragen de regering of de afkoelingsperiode van drie dagen wel voldoende bescherming biedt aan de huurkoper van een woning. Tegen de tijd dat de notaris een huurkoopovereenkomst moet vastleggen en de huurkoper kan voorlichten over de voorwaarden in de huurkoopovereenkomst, is de termijn van drie dagen verstreken en is de huurkoper van de woning aan de overeenkomst gebonden. Zie hierover ook het artikel van Van Velten, WPNR 6189 (1995).

De leden van de fractie van de PvdA willen de minister bovendien de vraag voorleggen of zij van mening is dat de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken reeds kan worden ingetrokken vóórdat wetsvoorstel 23 095 (koop van onroerende zaken) kracht van wet heeft gekregen. Deze leden zouden het betreuren indien de consumentenbescherming bij huurkoop van woningen, welke wordt beoogd door de koppeling die in het voorliggend wetsvoorstel wordt gelegd met de voorgestelde artikelen

7:2 en 7:3 (van wetsvoorstel 23 095), niet zou kunnen worden geëffectueerd. Overigens vragen zij zich af of het begrip woning voldoende duidelijk is afgebakend. Is het de bedoeling dat een onroerende zaak die hoofdzakelijk voor bewoning is bestemd, maar waarin – beperkte – ruimte zal worden gebruikt als kantoor/bedrijfsruimte, niet onder de werking van de voorgestelde artikelen 7:2 en 7:3 zal vallen?

De voorzitter van de commissie,
V. A. M. van der Burg

De bijzonder griffier van de commissie,
Nuytinck