

## STAATSBLAD VAN HET KONINKRIJK DER NEDERLANDEN

## 289 WET van 21 juni 1973, houdende tijdelijke regeling betreffende huurkoop van onroerend goed (Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed).

WIJ JULIANA, BIJ DE GRATIE GODS, KONINGIN DER NEDERLANDEN, PRINSES VAN ORANJE-NASSAU, ENZ., ENZ., ENZ.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is een tijdelijke regeling te treffen omtrent de huurkoop van onroerend goed bestemd of gebruikt tot bewoning;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

**Artikel 1.** 1. Huurkoop in de zin van deze wet is de koop en verkoop van een onroerend goed voorzover bestemd of gebruikt tot bewoning, waarbij partijen overeenkomen dat de koopprijs wordt betaald in termijnen, en dat de eigendoms-overgang eerst zal plaatsvinden na voldoening van twee of meer termijnen die verschijnen nadat de koper in het genot van het onroerend goed is gesteld.

2. Alle overeenkomsten, welke dezelfde strekking hebben, onder welke benaming ook aangegaan, zijn aan de voorschriften van deze wet onderworpen.

**Artikel 2.** 1. Huurkoop wordt aangegaan bij authentieke akte.

2. De notaris is verplicht in de akte te vermelden dat op de gesloten overeenkomst onder meer van toepassing is de Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed. De notaris is voorts verplicht in de akte te vermelden dat op voet van die wet:

a. de huurkoopovereenkomst kan worden overgeschreven in de openbare registers, bedoeld in artikel 671, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek;

b. de huurkoper een beroep op de rechter kan doen tot wijziging van de overeenkomst, indien een wanverhouding bestaat tussen de verplichtingen en de rechten, welke voor de huurkoper uit de overeenkomst voortvloeien.

3. De notaris is bovendien verplicht in de akte ten minste te vermelden:

a. welk deel van de te betalen termijnen tot aflossing van de huurkoopsom strekt en welk deel strekt tot betaling van de verschuldigde rente;

b. de data, waarop de huurkoper de verschuldigde bedragen dient te betalen.

4. Indien terzake van de huurkoop niet een akte als bedoeld in het eerste lid is opgemaakt, kan de huurkoper schriftelijke vastlegging van de overeenkomst door de rechter vorderen. Bij deze vastlegging worden nietige bedingen in overeenstemming gebracht met de wet. Op de schriftelijk vastgelegde overeenkomst past de rechter artikel 9 ambtshalve toe. Indien bij de overeenkomst niet is bepaald welk deel van de te betalen termijnen strekt tot aflossing van de huurkoopsom en welk deel strekt tot betaling van de verschuldigde rente, stelt de rechter deze verhouding naar billijkheid vast. Het bepaalde in de tweede zin, aanhef en onder b, van het tweede lid is niet van toepassing.

5. Van de akte als bedoeld in het eerste lid maakt een taxatierapport betreffende het onroerend goed, opgemaakt door een beëdigde makelaar, deel uit. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het goed. Partijen wijzen in onderlinge overeenstemming een makelaar aan. Worden zij het niet eens,

dan wijst de kantonrechter op verzoek van de meest gereede partij de makelaar aan. De kosten van de taxatie komen ten laste van de verkoper.

6. De notaris gaat tot het verlijden van de akte als bedoeld in het eerste lid niet over dan nadat partijen ten minste een week de tijd hebben gehad om van het in het vorige lid bedoelde rapport kennis te nemen.

7. Op de schriftelijke vastlegging als bedoeld in het vierde lid is het bepaalde in het vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de rechter de makelaar aanwijst. In de op deze vastlegging gerichte procedure geeft de rechter partijen de gelegenheid zich in een conclusie over het rapport uit te laten. Daartoe wordt het rapport gedurende veertien dagen op de griffie ter inzage gelegd.

8. De notaris dient zich, alvorens de akte te verlijden, er van te vergewissen dat de huurkoper geacht kan worden met de strekking van de overeenkomst voldoende op de hoogte te zijn.

**Artikel 3.** 1. Indien terzake van de huurkoop niet een akte als bedoeld in het eerste lid van artikel 2 is opgemaakt, noch ook een overeenkomstig artikel 2 gewezen toewijzend vonnis of arrest in kracht van gewijsde is gegaan, is de huurkoper bevoegd nietigverklaring van de overeenkomst te vorderen. De huurverkoper is alsdan gehouden tot volledige terugbetaling van de door de huurkoper reeds voldane afbetalings-termijnen, zonder enige vergoeding voor het gebruik van het in huurkoop verkochte goed sedert het aangaan van de overeenkomst te kunnen vorderen. De rechter kan evenwel voor het gebruik een vergoeding aan de huurverkoper toekennen, indien de billijkheid zulks vergt. De huurkoper is voor de door hem gedane betalingen bevoorrecht op het in huurkoop gekochte goed.

2. Indien niet een akte als bedoeld in het eerste lid van artikel 2 van de huurkoopovereenkomst is opgemaakt en de huurkoper evenmin een vordering tot vastlegging dan wel nietigverklaring van de overeenkomst heeft ingesteld, is de huurverkoper bevoegd ontbinding van de huurkoopovereenkomst te vorderen, zonder dat hem vergoeding toekomt voor de daaruit voortvloeiende schade, onverminderd het bepaalde in de tweede, derde en vierde zin van het voorgaande lid. De huurkoper blijft evenwel bevoegd alsnog vastlegging van de huurkoopovereenkomst overeenkomstig artikel 2 te vorderen zolang het door de huurverkoper aanhangig gemaakte geding strekkend tot ontbondenverklaring van de huurkoopovereenkomst nog niet in staat van wijzen is.

3. Indien de huurkoper in de in het voorgaande lid genoemde omstandigheden alsnog een vordering tot vastlegging van de huurkoopovereenkomst heeft ingesteld, wordt op incidentele vordering van de huurkoper het door de huurverkoper aanhangig gemaakte geding tot ontbondenverklaring van de huurkoopovereenkomst geschorst totdat bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest op de vordering tot vastlegging zal zijn beslist dan wel daarin ontslag of verval van instantie is verleend. Is de vordering tot vastlegging bij in kracht van gewijsde gegane beslissing toegewezen, dan wordt op de door de rechter te bepalen terechtzitting, op vordering van de meest gereede partij, in het geding tot ontbondenverklaring het vervallen van de instantie uitgesproken. Is de huurkoper in zijn vordering tot vastlegging bij in kracht van gewijsde gegane beslissing niet-ontvankelijk verklaard dan wel heeft in dat geding ontslag of verval van instantie plaats gehad, dan wordt het geding tot ontbondenverklaring op vordering van de huurverkoper op de door de rechter te bepalen terechtzitting voortgezet. De kosten van het geding tot ontbondenverklaring worden gecompenseerd.

4. Zodra de vordering tot vastlegging van de huurkoop-overeenkomst bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest is toegewezen, dan wel de huurkoopovereenkomst alsnog bij authentieke akte is opgemaakt, is ook de huurverkoper gerechtigd nakoming van de overeenkomst te vorderen.

**Artikel 4.** 1. Zowel de huurkoper als de huurverkoper zijn bevoegd de in artikel 2, eerste lid bedoelde akte van huurkoop of, indien artikel 2, vierde lid, is toegepast, een door de griffier afgegeven afschrift van het in kracht van gewijsde gegane vonnis of arrest houdende schriftelijke vastlegging van de huurkoopovereenkomst, te doen overschrijven in de openbare registers, bedoeld in artikel 671, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek. Indien de huurkoopakte na deze overschrijving overeenkomstig artikel 2, vierde lid, door de rechter is aangevuld, is degene op wiens vordering de akte is aangevuld, bevoegd een door de griffier af te geven afschrift van de in kracht van gewijsde gegane beslissing eveneens te doen overschrijven.

2. Degene die overeenkomstig artikel 2, vierde lid of artikel 3, derde lid een vordering tot vastlegging van de huurkoopovereenkomst heeft ingesteld, is bevoegd van het instellen van deze vordering een aantekening te doen stellen in de openbare registers. Wordt de vordering toegewezen, dan zijn zowel de huurkoper als de huurverkoper bevoegd een door de griffier afgegeven afschrift van het in kracht van gewijsde gegane vonnis of arrest houdende schriftelijke vastlegging van de huurkoopovereenkomst, te doen overschrijven in de in het eerste lid genoemde openbare registers. De overschrijving van dit afschrift heeft alsdan dezelfde gevolgen, als ware de overschrijving verricht op het tijdstip waarop de in de eerste zin bedoelde aantekening werd gedaan.

**Artikel 5.** 1. Eigendomsoverdracht van het in huurkoop verkochte goed, voor zover deze niet voortvloeit uit een reeds eerder overgeschreven akte van huurkoop, of bezwaring daarvan na het tijdstip van overschrijving als bedoeld in artikel 4, eerste lid of na de in artikel 4, tweede lid bedoelde aantekening dan wel overschrijving, werkt niet ten nadele van de huurkoper, tenzij de eigendomsoverdracht plaats vindt ten gevolge van openbare eigenmachtige of executoriale verkoop ten verzoeken van een hypothecaire schuldeiser of beslaglegger die hun recht daartoe ontleen aan een hypothecaire akte of proces-verbaal van inbeslagneming, ingeschreven onderscheidenlijk overgeschreven in de daartoe bestemde registers vóór de in artikel 4 genoemde overschrijving dan wel aantekening. Indien de in artikel 4 genoemde overschrijving dan wel aantekening plaats vindt na de in het tweede gedeelte van de vorige zin genoemde inschrijving onderscheidenlijk overschrijving, is de huurkoper verplicht de betreffende schuldeisers bij aangetekend schrijven onverwijld daarvan kennis te geven. Is ten verzoeken van die schuldeisers reeds een aanvang gemaakt met de executoriale verkoop en is daartegen verzet gedaan, dan moet eveneens kennisgeving worden gedaan aan de opposant.

2. Ingeval van openbare eigenmachtige of executoriale verkoop als bedoeld in het vorige lid, is de huurkoper voor de door hem in mindering op de huurkoopsom betaalde bedragen bevoorrecht op hetgeen het verbonden of in beslag genomen goed bij uitwinning meer opbrengt dan verschuldigd is aan voornoemde schuldeisers of, indien niet het gehele goed in huurkoop is verkocht, op een zodanig percentage van deze meeropbrengst als waarin de waarde van het in huurkoop verkochte onderdeel zich verhoudt tot die van het geheel. Dit voorrecht komt dezelfde rang toe als een hypotheek en wordt geacht te zijn ontstaan op de dag van de in artikel 4 genoemde overschrijving dan wel aantekening. Indien uit de huurkoopakte niet duidelijk blijkt welk gedeelte van de periodiek door de huurkoper verschuldigde bedragen voor aflossing van de huurkoopsom is bestemd en artikel 2, vierde lid geen toepassing heeft gevonden, wordt het bedrag waarvoor de huurkoper voormeld voorrecht kan doen gelden door de rechter vast-

gesteld door het totaal bedrag van de door de huurkoper verrichte betalingen te verminderen met een naar billijkheid vast te stellen vergoeding voor het gedurende de contractperiode door de huurkoper gemaakte gebruik van het pand.

3. Faillissement van de huurverkoper, uitgesproken na de in artikel 4 genoemde overschrijving dan wel aantekening, werkt niet ten nadele van de huurkoper, onverminderd de toepasselijkheid van de artikelen 42 en 43 van de Faillissementswet op de huurkoopovereenkomst.

4. De levering van het in huurkoop verkochte goed aan de huurkoper geschiedt overeenkomstig de artikelen 671 en 671a van het Burgerlijk Wetboek.

**Artikel 6.** 1. Indien de in artikel 5, eerste lid genoemde hypothecaire schuldeisers of beslagleggers tot eigenmachtige of executoriale verkoop wenselijk over te gaan en zij gebruik maken van hun bevoegdheid de ten aanzien van hen bestaande nietigheid van de huurkoop in te roepen en ontruiming van het te verkopen pand door de huurkoper te vorderen, zal, indien de in artikel 4, eerste en tweede lid genoemde overschrijving dan wel aantekening en tevens de kennisgeving genoemd in artikel 5, eerste lid heeft plaats gevonden voordat een aanvang is gemaakt met de openbare eigenmachtige of executoriale verkoop, het ontruimingsvonnis niet eerder dan na verloop van negen maanden door de hypothecaire schuldeiser, de beslaglegger, degene die in geval van vorenbedoelde openbare verkoop door koop en overschrijving van het proces-verbaal van toewijzing eigenaar is geworden of diens rechtsverkrijgenden kunnen worden ten uitvoer gelegd. Bij dit vonnis wordt, met overeenkomstige toepassing van de Huurwet, indien de desbetreffende bepalingen dier wet nog van kracht zijn voor het betrokken pand, vastgesteld welke vergoeding maandelijks verschuldigd is wegens het gebruik van het pand gedurende genoemde periode.

2. Ingeval van toepassing van het vorige lid, zal tevens de doorhaling van de in artikel 4, eerste en tweede lid genoemde overschrijving dan wel aantekening worden bevolen, voorzover deze nog niet ingevolge artikel 8 heeft plaats gehad.

**Artikel 7.** 1. Indien de overschrijving dan wel de aantekening bedoeld in artikel 4 heeft plaats gehad nadat reeds een hypothecaire akte betreffende het in huurkoop verkochte goed in de daartoe bestemde registers was ingeschreven, heeft de huurkoper het recht de nog te betalen huurkooptermijnen aan te wenden tot rechtstreekse betaling van opeisbare rente en aflossingen aan de hypothecaire schuldeiser.

2. Indien en voor zover het door de huurkoper aan de huurverkoper verschuldigde per termijn minder bedraagt dan het bedrag dat periodiek aan rente en aflossing aan de hypothecaire schuldeiser is verschuldigd, is de hypothecaire schuldeiser, in afwijking van artikel 1426 van het Burgerlijk Wetboek, gehouden de overeenkomstig het eerste lid betaalde huurkooptermijnen te onvangen, onverminderd de verplichting van de hypothecaire schuldenaar tot betaling van het restant verschuldigde.

3. Indien de huurkoper van dit recht gebruik wenst te maken, is de hypothecaire schuldeiser verplicht de huurkoper in te lichten omtrent de grootte van de nog resterende hypothecaire schuld.

4. De betalingen overeenkomstig dit artikel aan de hypothecaire schuldeiser gedaan, strekken in mindering op hetgeen de huurkoper aan de huurverkoper verschuldigd is. De huurkoper stelt de huurverkoper onverwijld in kennis van deze betalingen.

5. Bij openbare eigenmachtige of executoriale verkoop ten verzoeken van de hypothecaire schuldeiser of beslaglegger genoemd in artikel 5, eerste lid, heeft de huurkoper het recht in artikel 1248 van het Burgerlijk Wetboek aan de derde bezitter toegekend. Maakt de huurkoper van dit recht gebruik, dan is het derde lid van toepassing. Indien de huurkoper van dit recht geen gebruik heeft gemaakt, maar hij wel overeen-

komstig het eerste lid rechtstreekse betalingen aan de hypothecaire schuldeiser heeft verricht, is artikel 1433, 2° van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

6. Onverminderd het in artikel 668 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, kan indien reeds vóór de overschrijving dan wel de aantekening bedoeld in artikel 4 een hypothecaire akte betreffende het in huurkoop verkochte goed was ingeschreven, de overdracht van het recht op verschenen of nog niet verschenen huurkooptermijnen aan een derde, niet zijnde de hypothecaire schuldeiser bedoeld in het eerste lid van dit artikel, niet worden ingeroepen tegen de huurkoper, tenzij deze uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven tot deze overdracht. De eerste zin is niet van toepassing indien ten tijde van het in werking treden van deze wet de overdracht reeds heeft plaats gehad.

**Artikel 8.** 1. De overschrijving dan wel de aantekening als bedoeld in artikel 4 wordt doorgehaald met toestemming van de daartoe bevoegde partijen, of ten gevolge van een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest.

2. Artikel 1240 van het Burgerlijk Wetboek en het eerste lid van artikel 1241 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing.

**Artikel 9.** 1. Indien een wanverhouding bestaat tussen de verplichtingen en de rechten, welke voor de huurkoper uit de huurkoopovereenkomst voortvloeien, kan de rechter op vordering van de huurkoper deze overeenkomst zodanig wijzigen dat de op de huurkoper rustende verplichtingen in redelijke verhouding staan tot de hem verleende rechten. Bij deze wijziging worden de redelijke belangen van de huurverkoper mede in acht genomen. De wijziging kan mede betrekking hebben op de aan de vordering voorafgegane contractperiode.

2. Indien de huurkoopovereenkomst wordt gewijzigd, is de huurkoper die de huurkoopakte ingevolge het eerste lid van artikel 4 heeft doen overschrijven, verplicht een door de griffier van het betreffende gerecht afgegeven afschrift van het vonnis of arrest houdende deze wijzigingen, eveneens te doen overschrijven.

**Artikel 10.** Elk beding in een huurkoopovereenkomst, volgens hetwelk gedurende de contractperiode een hogere koopprijs kan worden vastgesteld, is nietig.

**Artikel 11.** 1. Alle bedingen in de overeenkomst van huurkoop, ingevolge welke de overeenkomst van rechtswege is ontbonden ingeval de huurkoper nalatig blijft met de voldoening van zijn verplichtingen, zijn nietig.

2. Ontbinding van de huurkoop kan wegens niet tijdige nakoming door de huurkoper van zijn verplichtingen niet worden gevorderd, tenzij de huurkoper, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig blijft om zijn verplichtingen na te komen.

3. Wordt de huurkoop ontbonden, dan heeft de huurkoper recht op terugbetaling van de door hem in mindering op de koopsom betaalde aflossingen, onverminderd zijn gehoudenheid tot vergoeding van de door de huurverkoper geleden schade.

**Artikel 12.** 1. Onverminderd het vierde lid van artikel 7, is de huurkoper steeds bevoegd tot vervroegde betaling van één of meer eerstvolgende termijnen van de koopprijs. Eveneens is de huurkoper gerechtigd het resterende gedeelte van de koopsom ineens af te betalen.

2. In geval van vervroegde betaling ineens van het gehele nog verschuldigde bedrag heeft de huurkoper recht op een aftrek berekend naar de wettelijk verschuldigde rente of, indien deze lager is dan de bedongen rentevoet, berekend naar laatstgenoemde rentevoet over elke daarbij vervroegd betaalde termijn.

3. Zodra de gehele koopsom met de daarover verschuldigde rente aan de huurverkoper is betaald of op de wijze bij artikel 1440 tot artikel 1444 van het Burgerlijk Wetboek bepaald ter betaling is aangeboden en geconsigneerd, of wanneer de verplichting tot betaling door schuldvergelijking of kwijtschelding is te niet gegaan, is de huurverkoper, indien nog geen zodanige akte werd opgemaakt, gehouden zijn medewerking te verlenen aan het tot stand komen van een notariële akte van eigendomsoverdracht aan de huurkoper.

**Artikel 13.** 1. Bij onteigening van gebouwd onroerend goed, voor zover bestemd of gebruikt tot bewoning, dat in huurkoop is verkocht, worden zowel de eigenaar als de huurkoper wiens recht vóór de terinzagelegging bedoeld in artikel 12 van de onteigeningswet in de openbare registers is ingeschreven, in het geding geroepen en wordt de aan elk hunner verschuldigde schadeloosstelling afzonderlijk begroot.

2. Uit het bedrag van de werkelijke waarde van het onroerend goed wordt aan de huurverkoper een schadeloosstelling toegekend wegens de aanspraken uit de huurkoopovereenkomst, welke hij verliest; hetgeen vervolgens overblijft, komt aan de huurkoper toe.

3. Indien er ten nadele van de huurkoper een wanverhouding blijkt te bestaan tussen de bij de huurkoopovereenkomst bedongen wederzijdse rechten en verplichtingen, past de rechter ambtshalve artikel 9 toe, alvorens hij overeenkomstig het eerste en tweede lid van dit artikel de aan de eigenaar en de huurkoper toekomende schadeloosstelling vaststelt.

**Artikel 14.** Artikel 39, 4° van de Wet op de rechterlijke organisatie en het beleid der justitie, alsmede de artikelen 125g-125i van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn niet van toepassing op vorderingen voortvloeiend uit deze wet.

**Artikel 15.** Van de bepalingen van deze wet mag niet bij overeenkomst worden afgeweken.

**Artikel 16.** 1. Voorzover in dit artikel niet anders is bepaald, is deze wet mede van toepassing op overeenkomsten van huurkoop van onroerend goed, welke vóór het in werking treden van deze wet zijn gesloten, indien deze voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 1 en tevens bij akte zijn aangegaan, of wel na de inwerkingtreding van deze wet alsnog bij akte dan wel overeenkomstig het vierde lid van dit artikel zijn vastgelegd.

2. Voorzover deze overeenkomst niet in dubbel is opgemaakt of indien wel een dubbel is opgemaakt, maar de huurverkoper de huurkoper niet een ondertekend afschrift dan wel dubbel heeft verstrekt, is hij verplicht de huurkoper dit afschrift of dubbel onverwijld te verstrekken.

3. Verder afschrift kan de huurkoper te allen tijde tegen betaling van de kosten vorderen.

4. Voorzover deze overeenkomst noch bij authentieke noch bij onderhandse akte is aangegaan, kan de meest gerede partij schriftelijke vastlegging van de overeenkomst door de rechter vorderen. Het bepaalde in de tweede, derde en vierde zin van het vierde lid en in het zevende lid van artikel 2 is van overeenkomstige toepassing.

5. Artikel 3 is niet van toepassing.

6. Voor de toepassing van dit artikel geldt in plaats van de in artikel 6, eerste lid, genoemde termijn een termijn van twaalf maanden.

**Artikel 17.** Het bepaalde in artikel II van de wet van 28 juni 1956, *Stb.* 376 is van toepassing ten aanzien van de in artikel 2 genoemde authentieke akte.

**Artikel 18.** Deze wet kan worden aangehaald als: Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed.

**Artikel 19.** Deze wet treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het *Staatsblad*, waarin zij wordt geplaatst.

Lasten en bevelen, dat deze in het *Staatsblad* zal worden geplaatst, en dat alle ministeriële departementen, autoriteiten, colleges en ambtenaren, wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven ten Paleize Soestdijk, 21 juni 1973.

JULIANA.

*De Minister van Justitie,*  
VAN AGT.

Uitgegeven de vijfde juli 1973.

*De Minister van Justitie,*  
VAN AGT.

*Zie voor de behandeling in de Staten-Generaal:*

- Bijl. Hand. II 70/71, 11 277;
- Bijl. Hand. II 71/72, 11 277;
- Bijl. Hand. II 1972, 11 277;
- Bijl. Hand. II 72/73, 11 277; Hand. II 72/73, bladz. 1498–1514, 1518–1532, 1541–1542, 1556, 1559;
- Bijl. Hand. I 72/73, 11 277 (81, 81a); Hand. I 72/73, bladz. 191–195, 199–202.