

Vergaderjaar 1995–1996 Nr. 220

24 212

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

GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET
14 maart 1996

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen, saluut! doen te weten:
Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken te vervangen door een definitieve regeling en deze in het Burgerlijk Wetboek op te nemen;
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 I

In titel 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht.

A. Na afdeling 10 wordt een nieuwe afdeling 12 ingevoegd die als volgt komt te luiden:

AFDELING 12. HUURKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN

Artikel 7.1.12.1

1. Huurkoop van een onroerende zaak is de koop waarbij partijen overeenkomen dat de koopprijs wordt betaald in termijnen en dat de eigendomsoverdracht zal plaatsvinden na voldoening van twee of meer termijnen die verschijnen nadat de zaak aan de koper is afgeleverd.
2. De huurkoop kan ook betrekking hebben op een recht waaraan een onroerende zaak is onderworpen. In dat geval zijn de bepalingen van deze afdeling van toepassing voorzover dit in overeenstemming is met de aard van het recht.

Artikel 7.1.12.2

1. Ieder der partijen is jegens de ander verplicht eraan mee te werken dat tussen hen van de huurkoopovereenkomst een notariële akte wordt opgemaakt, die wordt ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3, zulks onverminderd de bevoegdheid om de huurkoopovereenkomst in afwachting daarvan reeds met toepassing van artikel 3 van deze titel in te doen schrijven.

2. De akte moet in ieder geval vermelden:
- a. de koopprijs;
 - b. welk deel van de te betalen termijnen tot aflossing van de koopprijs strekt en welk deel tot betaling van de verschuldigde rente;
 - c. de tijdstippen waarop de huurkoper de termijnen dient te betalen;
 - d. de bedingen over voorbehoud en overgang van eigendom.

Artikel 7.1.12.3

1. Behalve de in artikel 7.1.12.2 bedoelde akte kunnen in de openbare registers worden ingeschreven:

- a. een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak waarvan de rechter heeft bepaald dat zij in de plaats treedt van een zodanige akte of van een deel daarvan;
- b. een rechtshandeling of een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak waarbij een huurkoop ter zake waarvan inschrijving op de voet van artikel 7.1.12.2 of van dit artikel onder *a* heeft plaatsgevonden, wordt vernietigd, geheel of gedeeltelijk wordt ontbonden of wordt gewijzigd;
- c. een rechtshandeling die tot gevolg heeft dat op de huurkoop betrekking hebbende rechten of verplichtingen van een der partijen op een ander overgaan.

2. Een rechterlijke uitspraak als bedoeld in lid 1 onder *a* en *b* kan tevens worden ingeschreven indien zij uitvoerbaar bij voorraad is verklaard en indien is voldaan aan de eisen die in artikel 301 lid 1 van Boek 3 voor de inschrijving van een uitvoerbaar bij voorraad verklaarde uitspraak worden gesteld. De leden 1 en 2 van artikel 301 van Boek 3 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7.1.12.4

1. Na de inschrijving van de notariële akte van huurkoop, daaronder begrepen voor die akte in de plaats tredende rechterlijke uitspraken als bedoeld in artikel 7.1.12.3 lid 1 onder *a*, kunnen tegen de huurkoper niet worden ingeroepen:

- a. een na die inschrijving tot stand gekomen vervreemding of bezwaring door de huurverkoper, tenzij deze vervreemding of bezwaring voortvloeit uit een eerder ingeschreven koop, huurkoop daaronder begrepen, of uit een recht op levering waarvoor op het tijdstip van de inschrijving reeds het proces-verbaal van een conservatoir beslag tot levering was ingeschreven;
- b. vervreemdingen of bezwaringen die plaatsvinden als vervolg op de onder *a* bedoelde vervreemding of bezwaring door de huurverkoper;
- c. een onderbewindstelling die na die inschrijving is tot stand gekomen of die, zo zij tevoren tot stand was gekomen, toen niet in de openbare registers was ingeschreven, tenzij de huurkoper haar op het tijdstip van die inschrijving kende;
- d. een na die inschrijving tot stand gekomen verhuur of verpachting;
- e. een na die inschrijving ingeschreven beding als bedoeld in artikel 252 van Boek 6;
- f. een executoriaal of conservatoir beslag waarvan het proces-verbaal na die inschrijving is ingeschreven.

g. een faillissement of surséance van betaling van de huurverkoper, uitgesproken na de dag van die inschrijving.

2. Indien de huurkoop was ingeschreven op de voet van artikel 3 van deze titel, geldt de inschrijving van de notariële akte van huurkoop voor de toepassing van lid 4 van dat artikel als levering.

Artikel 7.1.12.5

1. De koper heeft van de zaak die krachtens huurkoop aan hem is afgeleverd het gebruik, ook voordat hij de eigendom daarvan verkrijgt.

2. Hij mag de zaak gebruiken overeenkomstig haar bestemming.

3. Hij mag de gedaante of inrichting van de zaak niet veranderen en het gebruik ervan niet aan anderen afstaan.

Artikel 7.1.12.6

Wanneer de gehele koopprijs met de daarover verschuldigde rente en de kosten van de huurkoopovereenkomst of van de afzonderlijke overdracht, voorzover deze kosten voor rekening van de koper komen, zijn voldaan, wanneer de huurkoper van zijn verplichting daartoe wordt bevrijd uit hoofde van artikel 60 van Boek 6, wanneer de verjaring van de rechtsvordering van de huurverkoper ter zake van voormelde bedragen is voltooid of wanneer de huurverkoper van zijn vordering te dier zake afstand heeft gedaan, is de huurverkoper verplicht zijn medewerking te verlenen aan het tot stand komen van een notariële akte van levering aan de huurkoper, indien zo'n akte nog niet werd opgemaakt.

Artikel 7.1.12.7

1. Van artikel 7.1.12.5 kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken.

2. Van de overige bepalingen van deze afdeling kan niet worden afgeweken.

B. Afdeling 12 (ruil) wordt vernummerd tot Afdeling 13.

ARTIKEL II

De Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken wordt ingetrokken.

ARTIKEL III

In Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

Voor de tekst van artikel 282 wordt het cijfer 1 geplaatst. Ingevoegd wordt een nieuw lid 2 dat als volgt komt te luiden:

2. Indien in geval van executie een huurkoper van een onroerende zaak zijn recht niet kan invoeren tegen een hypotheekhouder of een beslaglegger, wordt aan de huurkoper uit de netto-opbrengst van het goed, met voorrang onmiddellijk na de vorderingen van degenen tegen wie hij zijn recht niet kan invoeren, een vergoeding uitgekeerd ten bedrage van de schade die hij als gevolg van de executie lijdt.

ARTIKEL IV

In de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A. In artikel 91 lid 2 komt na «Boek 6» een komma te staan en wordt ingevoegd: 7.1.12.2 lid 1.

B. Ingevoegd wordt een nieuw artikel 201 dat als volgt komt te luiden:

Artikel 201

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, blijft het voordien geldende recht van toepassing, tenzij uit de overeenkomst anders voortvloeit.

ARTIKEL V

In de Onteigeningswet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A. In artikel 4, eerste lid, worden de woorden «bewoning of beklemming» vervangen door: bewoning, beklemming of huurkoop.

B. In artikel 18, derde lid, worden de woorden «een eeuwigdurende erfpacht of een beklemrecht rust, worden ook de erfpachter of de beklemde meier gedagvaard» vervangen door: een eeuwigdurende erfpacht, een beklemrecht of een recht van huurkoop rust, worden ook de erfpachter, de beklemde meier of de huurkoper gedagvaard.

C. Ingevoegd wordt een nieuw artikel 46 dat als volgt komt te luiden:

Artikel 46

Bij onteigening van een krachtens huurkoop verkochte onroerende zaak wordt uit het bedrag van de werkelijke waarde van de zaak aan de huurverkoper een schadeloosstelling toegekend wegens de aanspraken uit de huurkoopovereenkomst die hij verliest; hetgeen vervolgens overblijft, komt aan de huurkoper toe.

ARTIKEL VI

In artikel 39, 3° van de Wet op de rechterlijke organisatie wordt na «huurkoop» ingevoegd: van roerende zaken en van vermogensrechten, niet zijnde registergoederen.

ARTIKEL VII

Indien het bij koninklijke boodschap van 30 november 1992 ingediende voorstel van wet houdende wijziging van het Burgerlijk Wetboek, de Faillissementswet en enige andere wetten in verband met de bevoorzachting van vorderingen en de invoering van de mogelijkheid van een vereenvoudigde afwikkeling van faillissement (22 942) tot wet wordt verheven, wordt met ingang van het tijdstip waarop die wet in werking treedt, dan wel indien deze wet op een later tijdstip in werking treedt, met ingang van dat latere tijdstip, die wet als volgt gewijzigd:

In hoofdstuk I, artikel III, vervallen in artikel 280 onder 3° de woorden «alsmede het voorrecht bedoeld in artikel 5 lid 2 van de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken».

ARTIKEL VIII

Indien het bij koninklijke boodschap van 30 november 1992 ingediende voorstel van wet houdende wijziging van het Burgerlijk Wetboek, de Faillissementswet en enige andere wetten in verband met de bevoorrechtiging van vorderingen en de invoering van de mogelijkheid van een vereenvoudigde afwikkeling van faillissement (22 942) tot wet wordt verheven, wordt met ingang van het tijdstip waarop die wet in werking treedt, dan wel indien deze wet op een later tijdstip in werking treedt, met ingang van dat latere tijdstip, deze wet als volgt gewijzigd:

In artikel III worden de woorden «artikel 282» vervangen door: artikel 279.

ARTIKEL IX

Indien het bij koninklijke boodschap van 28 december 1992 ingediende voorstel van wet houdende wijziging van de Faillissementswet in verband met de sanering van schulden van natuurlijke personen (22 969) tot wet wordt verheven, wordt met ingang van het tijdstip waarop die wet in werking treedt, dan wel indien deze wet op een later tijdstip in werking treedt, met ingang van dat latere tijdstip, deze wet als volgt gewijzigd:

In artikel I wordt artikel 7.1.12.4, eerste lid, onder *g* vervangen door:
g. een faillissement of surséance van betaling van de huurverkoper of toepassing ten aanzien van hem van de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen, uitgesproken onderscheidenlijk van toepassing verklaard na de dag van die inschrijving.

ARTIKEL X

Indien het bij koninklijke boodschap van 16 april 1993 ingediende 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) (23 095) tot wet wordt verheven, wordt met ingang van het tijdstip waarop die wet in werking treedt, dan wel indien deze wet op een later tijdstip in werking treedt, met ingang van dat latere tijdstip, die wet als volgt gewijzigd:

A. In Artikel I wordt lid 5 van artikel 2 vervangen door:
5. De leden 1–4 zijn niet van toepassing op koop op een openbare veiling ten overstaan van een notaris.

B. In Artikel I worden in artikel 3 de volgende wijzigingen aangebracht:

1. In lid 3, onderdeel a, wordt na «tenzij deze vervreemding of bezwaring voortvloeit uit een eerder ingeschreven koop» ingevoegd: ,huurkoop daaronder begrepen,.

2. Lid 7 vervalt.

ARTIKEL XI

1. Onze Minister van Justitie stelt de nummering van de artikelen van de bij deze wet vastgestelde afdeling 12 van titel 1 van Boek 7 (huurkoop van onroerende zaken) en van afdeling 13 van titel 1 van Boek 7 (ruil) opnieuw vast en brengt de in de wet voorkomende verwijzingen naar die artikelen in overeenstemming met de nieuwe nummering.

2. Hij draagt zorg dat de overeenkomstig het vorige lid bijgewerkte tekst van de afdelingen in het Staatsblad wordt geplaatst.

ARTIKEL XII

Deze wet kan worden aangehaald als Vaststellingswet afdeling 7.1.12 (huurkoop van onroerende zaken).

ARTIKEL XIII

Deze wet treedt in werking met ingang van de eerste dag van de tweede kalendermaand na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad wordt geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Justitie,