

24 212

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

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE BIJZONDERE COMMISSIE VOOR DE HERZIENING VAN HET BURGERLIJK WETBOEK¹
Vastgesteld 28 mei 1996

Het voorbereidend onderzoek gaf de commissie aanleiding tot het formuleren van de volgende opmerkingen en vragen.

De leden van de fractie van de VVD vroegen naar de ratio van het derde lid van artikel 7.1.12.5, voor zover dit het afstaan van het gebruik betreft. Zij waren zich ervan bewust dat dit direct ontleend is aan het huidige artikel 7A:1576m, doch vroegen zich af of dit voorschrift in elk geval in een specifiek op onroerende zaken toegesneden regeling niet beter achterwege kan blijven. Mag bijvoorbeeld de huurkoper van een woning daarin niet een familielid laten wonen? Zo nee, waarom niet? Voor zover beoogd mocht zijn de huurverkoper te beschermen tegen aanspraken van derden ingeval de huurkoper in gebreke blijft zijn verplichtingen te voldoen: is het dan niet voldoende te bepalen dat dergelijke, van de huurkoper afgeleide aanspraken hem niet tegengeworpen kunnen worden, voor zover dat al nodig is, gegeven de algemene regel dat niemand meer recht kan verschaffen dan hij zelf heeft?

De leden van de PvdA-fractie hadden met enige aarzeling kennis genomen van het wetsvoorstel. Zij hadden daaromtrent de volgende vragen. Ook na aanpassing van de memorie van toelichting (Kamerstukken Tweede Kamer 24 212, nr. 3) naar aanleiding van het commentaar van de Raad van State is nog niet duidelijk, waarom de regering ervoor heeft gekozen de bescherming van niet-professionele huurkopers geheel te laten vervallen.

Valt niet te vrezen, dat het vervallen van deze bescherming nieuwe misstanden zal doen ontstaan? Is de regering ook bekend wat consumenten en rechtshulporganisaties van dit wetsvoorstel vinden? Welke belangenorganisaties (bedoeld in punt 3 van de memorie van toelichting, blz. 3) zijn geraadpleegd alvorens tot indiening van het huidige wetsvoorstel over te gaan?

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

Deelt de regering de mening van Stein (Bouwrecht mei 1996), dat het vergemakkelijken van huurkoop van onroerende zaken, de betreffende regeling gebruikt zal worden voor het omzeilen van de bepalingen met betrekking tot hypotheek?

Verscheidene auteurs (van Velten, WPNR 95/6189, Fikkers, NTBR 1996, 1, 12, Stein, Bouwrecht 1996, 382) wijzen op problemen die zich kunnen voordoen bij het wegvallen van de bescherming van de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken (TW) met name in het geval van huurkoop van woningen. Naar aanleiding van de opmerkingen van genoemde auteurs zagen de leden van de PvdA-fractie graag een uiteenzetting van de regering omtrent de volgende punten:

a) Zijn er toch niet gegronde redenen om verplichte notariële tussenkomst voor huurkoopcontracten van woningen voor eigen gebruik voor te schrijven? Zijn de argumenten voor bescherming van de huurkoper niet nog sterker dan die voor bescherming van de koper?

b) Is m.n. niet een argument voor een dergelijk voorschrift, dat bij gebreke van notariële tussenkomst ook zakenrechtelijke bescherming ontbreekt?

c) Zou het geen aanbeveling verdienen voor woningen voor eigen gebruik de mogelijkheid van artikel 3, eerste lid van de TW te handhaven en zodoende de huurkoper de mogelijkheid te geven de nietigheid van een overeenkomst in te roepen tot het tijdstip van notariële vastlegging?

d) Zijn er geen goede argumenten voor het verplicht stellen van een taxatierapport?

e) Zijn er in het geval van huurkoop van woningen geen goede argumenten voor het verplicht stellen van rechterlijke tussenkomst bij ontbinding van de huurovereenkomst?

f) Is er niet goede aanleiding voor het invoeren van een vergoedingsrecht analoog aan artikel 3: 264, zevende lid BW, voor de huurkoper, die geconfronteerd wordt met executie door een hypotheekhouder van een door het tot stand komen van de huurkoopovereenkomst gevestigde hypotheek?

g) Is er in het geval van huurkoop van woonruimte geen goede reden om een bepaling omtrent verrekening van de aflossingscomponent van bepaalde termijnen bij ontbinding van de huurkoopovereenkomst op te nemen?

De leden van de fracties van SGP, GPV en RPF hadden met belangstelling van het wetsvoorstel kennis genomen.

Deze leden toonden begrip voor het feit dat de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken, met name sinds de wijziging van 1974 waarbij de werkingssfeer uitgebreid werd van onroerende zaken bestemd of gebruikt tot bewoning tot alle onroerende zaken, wordt ervaren als een belemmering voor huurkoop c.q. financiële leasing van bedrijfsruimte. Mede refererend aan een artikel van H.A.G. Fikkers in het Nederlands Tijdschrift voor burgerlijk recht (1996/1. p. 12-19), vroegen zij zich af of de in het onderhavige voorstel voorziene vervanging van de wet van 1973/4 niet te eenzijdig is afgestemd op de behoefte aan financiële lease van bedrijfspanden en te weinig het belang van de bescherming van huurkopers van woonruimte in het oog houdt. Is de regering niet van mening dat de Tijdelijke wet, die zich in oorsprong tot woonruimte beperkte, goed heeft gewerkt gezien vanuit de doelstelling van de wet, namelijk bescherming van de huurkopers van woonruimte? Ervan uitgaande dat het vooral de financieel zwakkeren in de maatschappij zullen zijn die op de huurkoop van woonruimte zijn aangewezen en die bovendien over geringe kennis op het gebied van de handel in onroerend goed beschikken, stelden deze leden de vraag of deze groep personen voldoende beschermd wordt in het nu voorliggende wetsvoorstel. Teneinde een verschillend beschermingsregime voor woonruimte en bedrijfsruimte te creëren, zou onderscheid gemaakt moeten worden tussen huurkoop van woningen en de huurkoop van bedrijfsruimte. Volgens de memorie van toelichting, blz. 4, zou een dergelijk onderscheid op problemen stuiten, ten aanzien van de zogenaamde «gemengde panden», die deels woning en deels bedrijfsruimte zijn. Deze leden onderkennen deze problemen – ze waren immers

reden om in 1974 de Tijdelijke wet uit te breiden tot bedrijfsruimte –, maar ze vroegen zich wel af of aan deze afbakeningsproblemen thans nog hetzelfde gewicht moet worden toegekend als in 1974. Zou(den) de wetgever (en de rechtspraak) niet uit dit afbakeningsprobleem kunnen komen, hetzij bijvoorbeeld door aansluiting te zoeken bij de definiëring van het begrip bedrijfsruimte in wetsvoorstel 24 150 (Wijziging van de bepalingen betreffende huur en verhuur van bedrijfsruimte en intrekking van de Huurwet), hetzij door aan te sluiten bij het begrip «consumentenkoop» 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)?

Deze leden zeiden ervan uit te gaan dat het wetsvoorstel zich ook uitstrekt tot onroerende zaken in gebruik bij de land- en tuinbouw. Zij stelden de vraag of overwogen is destijds het inmiddels tot wet verheven voorstel 22 705 (wijziging van de pachtwet) te wijzigen in verband met het thans voorliggende wetsvoorstel. Is het niet reëel om te veronderstellen dat artikel 1 van de Pachtwet, ook na invoering van afdeling 7.1.12, de huurkoop c.q. financiële leasing in de land- en tuinbouw zal bemoeilijken?

Wat betreft het voorgestelde artikel VI (wijziging van artikel 39, 3^o Wet op de rechterlijke organisatie) was deze leden opgevallen dat ervoor is gekozen om de competentieregeling van artikel 14 Tijdelijke wet te handhaven door niet de kantonrechter maar de rechtbank bevoegd te verklaren kennis te nemen van huurkoopgeschillen met betrekking tot onroerende zaken, indien het beloop van de vordering onbepaald is of meer bedraagt dan 5000 gulden. Onder verwijzing naar de memorie van antwoord bij de Tijdelijke wet, waar deze wijziging van de absolute competentie wordt beargumenteerd (Kamerstukken Tweede Kamer, 11 277, nr. 6, blz. 6), vroegen deze leden de regering na te gaan in hoeverre de destijds gegeven redengeving thans nog stand kan houden, gelet op de wijziging in de regeling van de huurkoop van onroerende zaken in de Tijdelijke wet ten opzichte van het thans voorliggende voorstel, o.a. wat betreft de rechterlijke wijzigingsbevoegdheid en de veronderstelling dat het voorstel ruimte zal geven aan professionele huurkopers en verkopers. Deze leden zagen voorshands geen reden om op grond van de in 1973 gegeven argumentatie de competentie van de kantonrechter uit te sluiten.

De voorzitter van de commissie,
Heijne Makkreel

De griffier van de commissie,
Hordijk