

**24 212**

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

### **NADERE MEMORIE VAN ANTWOORD**

Ontvangen 18 februari 1997

Het was de leden van de PvdA-fractie niet duidelijk waarom in de voorgestelde wettelijke regeling geen onderscheid gemaakt wordt tussen niet-professionele kopers en andere kopers. Zij verwezen daarbij naar het artikel van H. A. G. Fikkers, Enige opmerkingen over het wetsvoorstel Huurkoop Onroerende Zaken (w.o. 24 212) (Nederlands Tijdschrift voor burgerlijk recht 1996, p. 12–19).

Allereerst wil ik ingaan op de vooronderstelling van deze leden, evenals van Fikkers (t.a.p., p. 13, 14), dat eventuele huurkopers van woningen vooral tot de groep van de sociaal-zwakkeren zullen behoren. Daar kan men niet zonder meer van uitgaan. Het is heel moeilijk thans te beoordelen of er bij inwerkingtreding van de voorgestelde wettelijke regeling een markt voor huurkoop van woningen zal blijken te bestaan en, zo dit wel het geval zal blijken, hoe die eruit zal zien aan de vraag- en aan de aanbodkant.

Ik denk niet dat huurkoop een alternatief voor huur zal zijn, anders dan in de tijd dat de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken tot stand werd gebracht. De situatie en de regelgeving op het gebied van de huur zijn nu anders. In de memorie van toelichting (p. 4, 5) is daarop ingegaan. Deze leden stelden dat na inwerkingtreding van de voorgestelde wettelijke regeling huurkoop een aantrekkelijk alternatief voor huur kan zijn gezien de dwingendrechtelijke bepalingen van de Huurprijzenwet en verwezen daarbij naar het bovengenoemde artikel van Fikkers. Deze wijst in verband met het dwingendrechtelijk karakter van de Huurprijzenwet woonruimte «met name» op de toetsingsmogelijkheid van artikel 17 van die wet en de mogelijkheid van huurprijsverlaging (p. 18, noot 43). Die redenering kan ik niet volgen. Volgens de Huurprijzenwet woonruimte kan de huurprijs in beginsel vrij worden overeengekomen bij het totstandkomen van de huurovereenkomst. Huurprijs en kwaliteit dienen echter op elkaar afgestemd te zijn. De huurcommissie kan op verzoek van de huurder aan de hand van een puntenstelsel toetsen of dat het geval is. Toetsing kan eventueel tot huurprijsverlaging leiden. Ik zie in deze regeling geen elementen die zouden uitnodigen tot ontduiking door het aangaan van een huurkoopovereenkomst.

Huurkoop van woningen zou naar mijn mening misschien wel een alternatief voor hypotheek kunnen vormen. Bij hypothecaire geldlening gaat de financiering immers vaak niet verder dan 70% van de executie-

waarde. Voor huurkoop zou financiering tot een hoger percentage dan de koopprijs mogelijk kunnen zijn. Maar ook bij huurkoop is een financierer nodig, hetzij de huurverkoper hetzij een derde. Hoe de markt op deze nieuwe financieringsmogelijkheid zal reageren, is, zoals hierboven al opgemerkt werd, niet te zeggen. Voor de door Fikkers uitgesproken stelling dat te verwachten is dat na de inwerkingtreding van de nieuwe wettelijke regeling de huurkoop van woningen zal toenemen (p. 18) is geen enkele grond.

Zoals ik in de memorie van antwoord aan uw kamer (p. 2) al heb meegedeeld, heeft de Nationale Woningraad opgemerkt dat het belang van het wetsvoorstel voor de volkshuisvesting niet groot lijkt. Maar ik ga ervan uit dat, als dat anders zou blijken te zijn, huurkoop toch eerder een alternatief voor hypotheek zal zijn dan voor huur. Om die reden is de voorgestelde regeling, voorzover het de huurkoop van woningen betreft, afgestemd op de regeling die voor de koop van woningen zal gelden.

Voor het ontstaan van misstanden ben ik, zoals ik ook in de memorie van antwoord al gesteld heb, niet bang. De huurkoper zal in ieder geval niet meer, zoals vóór de inwerkingtreding van de Tijdelijke wet, het slachtoffer kunnen worden van een volgende verkoop of verzwaring met hypotheek door de verkoper of van diens faillissement; inschrijving van de akte van huurkoop geeft de overeenkomst immers zakelijke werking, evenals thans onder de Tijdelijke wet het geval is. En tegen eventuele ongunstige contractuele bedingen biedt het algemene verbintenissenrecht, en met name de regeling van de Algemene voorwaarden in afdeling 6.5.3 BW, naar mijn mening voldoende bescherming.

Om al deze redenen kwam en komt het mij onnodig voor om in de voorgestelde wettelijke regeling meer bepalingen ter bescherming van de niet-professionele koper op te nemen. Het spreekt echter vanzelf dat ik de ontwikkelingen op dit terrein nauwlettend zal volgen.

Niet juist is de veronderstelling van deze leden dat artikel 2 Tijdelijke wet (TW) een verdergaande bescherming biedt dan het voorgestelde artikel 7.1.12.2 juncto artikel 3:300 BW. Artikel 2, eerste lid, TW bepaalt dat huurkoop wordt aangegaan bij notariële akte. Die woorden suggereren inderdaad dat de notariële akte een bestaansvereiste voor de huurkoopovereenkomst is en dat er dus geen contractuele gebondenheid is als geen notariële akte is opgemaakt. Uit andere bepalingen van de Tijdelijke wet blijkt echter dat dat niet het geval is. Volgens het vierde lid van artikel 2 kan de huurkoper schriftelijke vastlegging van de overeenkomst vorderen, als geen notariële akte is opgemaakt. En volgens het ook door deze leden genoemde artikel 3 TW kan de huurkoper vernietiging van de overeenkomst vorderen, als geen notariële akte is opgemaakt noch schriftelijke vastlegging heeft plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat het systeem van de Tijdelijke wet hetzelfde is als dat van de voorgestelde regeling: de notariële akte is nodig voor de inschrijving in de openbare registers, die de huurkoopovereenkomst zakelijke werking geeft. De notariële akte is geen bestaansvereiste voor de overeenkomst.

Deze leden stelden dat voor een huurkoopovereenkomst betreffende een woning heel wel het vereiste kan worden gesteld dat die bij notariële akte wordt aangegaan, daar een huurkoopovereenkomst aanzienlijk ingewikkelder is dan een koopovereenkomst. Zij verwezen naar het artikel van Prof. mr. A. A. van Velten, *De tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken* wordt gekortwiekt: de gevolgen voor de verkoop van woningen, WPNR 1995, p. 508 e.v.. Van Velten stelt (p. 511) dat de huurkoop van een woning aanzienlijk ingewikkelder is dan een gewone koop, omdat bij de eerste niet alleen de koopbepalingen een rol spelen, maar er bovendien een financiering in verweven is. Maar bij de gewone koop van een woning is in de meeste gevallen ook financiering, door middel van een hypothecaire lening nodig. Daarvoor wordt nog een (vormvrije) overeenkomst van hypothecaire geldlening aangegaan. Zoveel ingewikkelder dan een

koopovereenkomst met hypothecaire geldlening is een huurkoopovereenkomst dus niet.

De hierboven al genoemde regel van artikel 3 TW, dat de huurkoper vernietiging van de overeenkomst kan vorderen als geen notariële akte is opgemaakt noch schriftelijke vastlegging heeft plaatsgevonden, was opgenomen om de huurkoper nog een andere mogelijkheid te geven om de huurverkoper tot medewerking te dwingen. Die voorziening is overbodig naast de mogelijkheid die artikel 3:300 BW thans biedt om de medewerking van de andere partij af te dwingen.

Hierboven is de juistheid van de vooronderstelling dat huurkoopovereenkomsten met betrekking tot woningen gesloten zullen worden door een andere, sociaal zwakkere, groep dan hypotheekovereenkomsten al bestreden. Ik ga er ook niet vanuit dat de huurkoper van een woning meer bescherming behoeft dan de koper die door middel van een hypothecaire lening financiert. Dat bij het aangaan van een hypothecaire lening altijd, of in ieder geval gewoonlijk, een taxatierapport opgemaakt wordt, is juist. Er is echter geen wettelijk voorschrift dat daartoe verplicht en het taxatierapport maakt geen deel uit van de notariële akte, zoals artikel 2 vijfde lid, TW voorschrijft. Overigens zal ook in het geval van huurkoop meestal een schatting van de waarde van de woning nodig zijn met het oog op de financiering, zodat er in zoverre geen verschil is. Ik wil tenslotte naar voren brengen dat de opmerkingen in de memorie van antwoord over de betrekkelijke waarde die een taxatierapport heeft, zijn gemaakt in verband met de bescherming die een wettelijke verplichting om een taxatierapport op te laten stellen de huurkoper zou bieden. Betoogd werd dat die bescherming maar relatief zou zijn.

Inderdaad zullen, als afdeling 7.1.12 BW eerder in werking treedt dan w.v. 23 095, de consumentenbeschermende bepalingen van het laatstgenoemde wetsvoorstel voor de huurkoop van onroerende zaken enige tijd nog niet gelden. Dat was voor mij geen reden om te voorzien in gelijktijdige inwerkingtreding van de twee wetsvoorstellen. Het onderhavige wetsvoorstel beoogt primair de mogelijkheden voor huurkoop van bedrijfspanden (financiële leasing) te verruimen. Of de voorgestelde regeling ook betekenis zal hebben voor de huurkoop van woningen, is, zoals uit het bovenstaande duidelijk wordt, niet zeker. Het wetsvoorstel is daar in ieder geval niet op gericht. Ik heb daarom de datum van inwerkingtreding van dit wetsvoorstel niet afhankelijk willen stellen van die van w.v. 23 095.

De Minister van Justitie,  
W. Sorgdrager