

Vergaderjaar 2001–2002 Nr. 162¹

26 089

Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek

26 090

Integratie van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies in een uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

26 932

Vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek (huur van bedrijfsruimte)

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 7 december 2001

Het stemt tot tevredenheid dat de commissies voor Volkshuisvesting en voor de Herziening van het Burgerlijk Wetboek de wetsvoorstellen 26 089, 26 090 en 26 932 met het oog op hun onderling verband zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang hebben gezien en dat de leden van de fracties van CDA en GroenLinks reeds nu hebben medegedeeld niet alleen met belangstelling, maar ook in hoofdzaak met instemming van deze wetsvoorstellen te hebben kennisgenomen. De leden van de CDA-fractie, evenals die van de VVD-fractie, hebben voorts medegedeeld het eens te zijn met de intrekking van wetsvoorstel 24 150 betreffende huur van bedrijfsruimte. Het verheugt ons voorts dat de leden van de VVD-fractie konden instemmen met de grote lijnen van wetsvoorstel 26 090 en dat zij waardering hadden voor de heldere systematiek van deze nieuwe uitvoeringswet en van de nieuwe titel 7.4 in het BW.

Dat neemt niet weg dat in het bijzonder ter zake van de wetsvoorstellen 26 089 en 26 932 door ieder van de fracties een reeks belangrijke vragen is gesteld die om een gedetailleerde beantwoording vragen. Hierna zal op deze vragen worden ingegaan, waarbij verwante vragen die bij de leden van meer fracties zijn gerezen overzichtelijkheidshalve tezamen zullen worden behandeld.

Vragen en opmerkingen van de CDA-fractie

De leden van de **CDA**-fractie hebben de volgende vragen gesteld.

¹ De eerder verschenen stukken inzake deze wetsvoorstellen zijn gedrukt onder EK nrs. 267 en 268 en 271a, vergaderjaar 2000–2002.

Algemeen

1. De leden van de CDA-fractie hebben om te beginnen een aantal vragen gesteld met betrekking tot de Wet van 17 mei 1999, Stb. 233, de eerste fase van de integrale herziening van de huurwetgeving die op 30 november 1999 in werking is getreden (kamerstukken 25 445).

De leden van de CDA-fractie veronderstellen dat de eerste fase van de Integrale Herziening van de Huurwetgeving, die op 30 november 1999 in werking is getreden, thans wordt geëvalueerd. De leden hebben gevraagd hoe het met deze evaluatie staat en welke invloed die nog kan hebben op de voorliggende wetsvoorstellen. In dat verband hebben deze leden ook geconstateerd dat de huidige dubbele leges bepalingen gehandhaafd blijven. Voorts hebben zij gevraagd of het juist is dat deze leiden tot veel administratief werk en tot frustratie bij partijen, bijvoorbeeld omdat ook leges betaald moet blijven worden als men tijdens de procedure het verzoek intrekt omdat men o.a. tot overeenstemming is gekomen. Bij de bespreking van bedoeld wetsvoorstel (wetsvoorstel 25 445) in Uw Kamer heeft de tweede ondergetekende aangegeven dat twee jaar na inwerkingtreding een evaluatie zal plaatsvinden (Eerste Kamer, 11 mei 1999, EK 29-1332/1333). Deze evaluatie zal derhalve pas starten na 1 december 2001. De resultaten van deze evaluatie zijn rond de zomer van 2002 te verwachten. Mocht de evaluatie aanleiding geven om in de wetgeving wijzigingen aan te brengen dan zal dit in een separaat wetsvoorstel plaatsvinden. Overigens heeft er inmiddels wel een interne monitoring plaatsgevonden die zich heeft beperkt tot de bedrijfsvoering verbonden aan de uitvoering.

In zijn algemeenheid leidt de verwerking van leges onlosmakelijk tot administratief werk. Tweezijdige leges kan ook leiden tot minder administratief werk, doordat, zoals ook destijds bedoeld, de beoogde drempelwerking van de leges ertoe leidt, dat verzoeken niet meer lichtvaardig worden ingediend. Dit geldt ook voor bezwaren tegen de puntenwaardering van de woning in het geval van een voorgestelde huurverhoging.

Het argument om de leges niet te restitueren aan de verzoekende partij die zijn verzoek heeft ingetrokken berust op het gegeven dat nadat het onderzoeksrapport aan partijen was verzonden, en dit deed zich veelvuldig voor in servicekosten zaken, verzoeker zijn verzoekschrift introk. De huurcommissie kan onder het vigerende recht niet anders dan de leges restitueren, omdat alleen geregeld is dat voor het doen van een uitspraak of het uitbrengen van een advies een vergoeding aan de Staat verschuldigd is. In de behandeling van het verzoekschrift tot en met de verzending van het onderzoeksrapport waren evenwel veelal diverse mensdagen gaan zitten. Het is dan ook vanuit dit oogpunt dat gekozen is voor het tijdstip van acceptatie van het verzoekschrift of al dan niet leges verschuldigd is. Een bijkomend aspect is dat een dergelijke bepaling eveneens voorkomt dat verzoeken al te lichtvaardig worden ingediend.

2. De leden van de fractie van het CDA hebben – naar aanleiding van een opmerking in de nota naar aanleiding van het verslag (kamerstukken II, 1999/2000, 26 090, nr. 5) – gevraagd of er inmiddels sprake is van een klantvriendelijker aanpak en een vereenvoudiging van de werkwijze bij huurgeschillen. Zij hebben voorts gevraagd of de regering dit met voorbeelden wil aantonen. Ook hebben de aan het woord zijnde leden geïnformeerd naar de stand van zaken bij de reorganisatie van de secretariaten van de huurcommissies.

Zoals de tweede ondergetekende in antwoord op mondelinge vragen in de Tweede Kamer op 13 november jl heeft aangegeven, kent het secretariaat van de huurcommissies na de reorganisatie een zeer lastige periode. Dit laat onverlet, dat voor huurders en verhuurders een vereenvoudiging is opgetreden.

De modernisering van de secretariaten van de huurcommissies heeft geleid tot samenvoeging tot één secretariaat te Den Haag. Zo is er nu sprake van één gratis telefoonnummer voor informatie. Voor met name verhuurders is voorts van belang, dat met slechts 1 postbusnummer alle huurcommissies kunnen worden bereikt. Verhuurders hoeven zich hierdoor niet meer af te vragen tot welke huurcommissie zij zich moeten wenden. Te laat ingediende verzoekschriften kunnen hierdoor worden verminderd. Inmiddels is ook een proef gestart met het houden van zogenoemde inlooppreekuren in de gemeenten Amsterdam, Rotterdam en Utrecht op het voormalige adres van het secretariaat van de huurcommissie. Daar kan men op een of meer dagen in de week «inlopen» of telefonisch via een 0800-nummer een afspraak maken. In andere steden kan een afspraak worden gemaakt (Arnhem, Eindhoven, Groningen, Haarlem en Rijswijk). Deze proef wordt naar verwachting eind 2001 geëvalueerd. In de evaluatie worden het aantal klanten op deze spreekuren en de aard van de vragen betrokken. Eerste voorlopige resultaten zouden handhaving van deze inlooppreekuren rechtvaardigen. Brochures over huur en verhuur van woonruimte en verzoekschriftformulieren zijn telefonisch te bestellen bij het Distributiecentrum VROM. Iemand die een formulier wil hebben hoeft zich dus niet te begeven naar het secretariaat van de huurcommissie. Ook op de VROM-site kan men terecht voor informatie over bepalingen van huur en verhuur. Binnenkort is het zelfs mogelijk om teksten van VROM-brochures te downloaden.

3. In eerdergenoemde nota naar aanleiding van het verslag is opgemerkt dat in zijn algemeenheid het beleid ten aanzien van werkwijze en organisatie van de huurcommissie er ook op gericht is om de laagdrempelige gang naar de huurcommissie te waarborgen en waar mogelijk te verbeteren. De aan het woord zijnde leden hebben eraan herinnerd dat bij de behandeling van het wetsvoorstel TK, nr. 25 445, in de Eerste Kamer door de CDA-fractie een aantal kritische opmerkingen zijn gemaakt. Voorts hebben zij geconstateerd dat er inmiddels aanmerkelijk minder zaken bij de huurcommissies aanhangig gemaakt worden dan voorheen. Deze leden hebben in dit verband gevraagd of de positie van met name de huurder wel is versterkt. Bovendien hebben zij gevraagd of de regering wil aangeven hoeveel zaken sinds 30 november 1999 bij de huurcommissies zijn binnengekomen en of dit aantal overeenkomstig de toenmalige verwachting is.

Allereerst wordt opgemerkt dat een beeld van de mate waarin de positie van de huurder is versterkt pas na de nog uit te voeren evaluatie kan worden gegeven.

Op dit moment kunnen alleen cijfers worden gegeven over het kalenderjaar 2000. De cijfers van 2001 kunnen nog beïnvloed worden door de laatste maand. Voorlopige cijfers wijzen ten opzichte van het jaar 2000 op een verdere afname van die geschillen, ook al is de afname deels minder dan verwacht.

CIJFERS 2000

Type verzoek	Ontvangen
Jaarlijkse huurverhoging	17 455
Onderhoudsprocedure	4 584
Huurprijsstoetsing bij nieuwe huurovereenkomst	3 000
Huurverlaging	1 562
Servicekostenprocedure	1 108
Brengplicht	18 526
Overig	2 895

In de memorie van toelichting op de Wet van 17 mei 1999 tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en

enkele andere wetten (Stb 1999, 233) die op 30 november 1999 in werking is getreden en voorzag in de invoering van de zogenoemde onderhouds-procedure, is de verwachting uitgesproken dat het aantal verzoeken op grond van deze nieuwe procedure minder dan 10 000 op jaarbasis zal bedragen. Dit zou dus ten opzichte van het aantal geschillen dat betrekking heeft op het onderhoud een teruggang van in ieder geval 3000 zaken betekenen. Duidelijk is dat – in vergelijking met die prognose – het aantal bezwaarschriften tegen de voorgestelde huurverhogingen verder is teruggelopen.

4. De leden van de CDA-fractie hebben gevraagd, wat op het ogenblik de afhandelingstermijn van bij de huurcommissies binnengekomen zaken is en of daarbij de wettelijk voorgeschreven afhandelingstermijn van vier maanden wordt gehaald. Indien dit niet het geval is, vroegen zij wat dan deze termijn is en wanneer de regering verwacht dat wel binnen vier maanden tot afhandeling kan worden gekomen.

De huidige gemiddelde afhandelingstermijn bedraagt 7 tot 8 maanden. Daarbij verdient aantekening dat er grote verschillen in afhandelingstermijn zijn. In veel gevallen wordt de afhandelingstermijn van 4 maanden van het huidige artikel 25, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte niet gehaald. Ook na verlenging van deze termijn naar zes maanden op grond van artikel 25, derde lid, wordt de wettelijke afhandelingstermijn niet altijd gehaald. Het terugbrengen van deze termijn tot een termijn van vier maanden heeft bij de tweede ondergetekende alle aandacht. De verwachting is dat alle op dit moment voorgelegde zaken in 2002 afgehandeld zullen worden. Reeds bij inwerking-treding van wetsvoorstel Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte zal de doorlooptijd van 4 maanden in 70% van de gevallen gehaald gaan worden. Met de implementatie van het nieuwe geautomatiseerde systeem zal dit percentage stijgen. Er zullen zich echter altijd zaken kunnen voordoen waarbij het door omstandigheden niet mogelijk is binnen de gestelde termijn te beslissen. Daarom is in artikel 37 eerste lid van het wetsvoorstel Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte de mogelijkheid opgenomen, dat de huurcommissie de beslissingstermijn gemotiveerd verlengt. De nieuwe termijn van 4 maanden is dan ook niet vrijblijvend. Voor deze 4-maandentermijn alsmede voor de verlengde termijn geldt een inspanningsverplichting om het verzoek in die termijn af te doen met een verantwoordingsplicht naar partijen als deze termijn overschreden respectievelijk wederom overschreden dreigt te worden.

5. Met betrekking tot de toetsing van onredelijke bedingen hebben de leden van de CDA-fractie gevraagd of het niet juist is om de huidige adviesmogelijkheid door de huurcommissie te laten bestaan. In dit verband merken genoemde leden ook op dat niet meer de mogelijkheid wordt gegeven om alle servicekosten aan de huurcommissie voor te leggen, maar alleen nog maar de woonservicekosten; met name voor oudere huurders zou de gang naar de kantonrechter te hoogdrempelig zijn.

Vooropgesteld moet worden dat de huurcommissies in het bijzonder zijn toegerust om feiten met betrekking tot de huur van woonruimte te beoordelen, zoals de huurprijs en de woonservicekosten. De huurcommissies hebben immers specifieke deskundigheid op het gebied van huurprijzen en alles wat daarmee samenhangt. Bedingen betreffende onredelijke voordelen en ook kosten die geen woonservicekosten zijn, zoals kosten voor medische zorgverlening, voor recreatie en voor maaltijdverstrekking, hebben onvoldoende met het gebruik van de woning te maken om van de huurcommissies het opbouwen en bijhouden van deskundigheid ook op dit terrein te vergen. Daarbij komt dat dit terrein zich ook moeilijk laat afgrenzen van andere bepalingen betreffende toetsing door de rechter. Artikel 264 bepaalt dat de toetsing van *alle*

bedingen waarbij ten behoeve van een der partijen een niet redelijk voordeel overeen is gekomen aan de rechter is overgelaten, waaronder ook bedingen betreffende de voormelde kosten. Het geval lijkt op de toetsing van algemene voorwaarden op de vraag of zij onredelijk bezwarend zijn (artikel 233 van Boek 6 BW) en op toetsing van bedingen op de vraag of zij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid aanvaardbaar zijn (artikel 248 lid 2 van Boek 6 BW). De huurder zal vaak ook een beroep op deze bepalingen kunnen doen, bijvoorbeeld omdat het beding onderdeel is van de algemene voorwaarden van de verhuurder. Het onderscheid tussen de in artikel 264 bedoelde bedingen en andere onredelijke bedingen is onscherp, wat geen bezwaar is als de toetsing in alle gevallen aan de rechter is opgedragen. Ook hierom is het niet efficiënt om de huurcommissies te blijven belasten met taken op dit voor hen oneigenlijke terrein. Het betreft overigens een gering aantal zaken, voor het jaar 2000 slechts 162.

Tevens wordt met dit wetsvoorstel beoogd één loket (de kantonrechter) in te voeren waarbij (gewezen) huurders en verhuurders hun geschil omtrent een beding kunnen voorleggen. Nu kan een keuze tussen de huurcommissie en de kantonrechter worden gemaakt.

Intussen kan niet worden ontkend dat de gang naar de huurcommissie voor de huurder laagdrempeliger is dan de gang naar de kantonrechter. De gang naar de kantonrechter is voor de burger in het algemeen niet te hoogdrempelig en is er geen reden om aan te nemen dat dit in het bijzonder voor huurders anders zou zijn. Bovendien moet worden aangetekend dat aan de invoering van de onderhavige wetgeving goede voorlichting zal voorafgaan, zodat de huurder makkelijker zijn weg zal kunnen vinden.

6. De leden van de CDA-fractie hebben zich afgevraagd of «huurprijswijziging» in artikel 250 niet gewijzigd kan worden in «huurprijsverhoging».

Naar aanleiding van het wetgevingsoverleg van de vaste commissies voor Justitie en voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van de Tweede Kamer van 26 maart 2001 is bij tweede nota van wijziging bedoelde wijziging reeds aangebracht juist om de redenen als door deze leden aangegeven (Kamerstukken II, 2000/2001, 26 089, nr. 21).

7. In verband met de opmerking in de nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstukken II, 1999/2000, 26 090, nr. 5, p. 7) over het experiment van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) met mogelijkheden van bemiddeling, kan worden opgemerkt dat het experiment op 1 oktober 2001 is gestart en een looptijd heeft van 2 jaar. Het experiment is gericht op de vraag of bemiddeling bestaansrecht heeft en op structurele basis een zinvolle aanvullende methode kan zijn voor het oplossen van geschillen. Om dit experiment praktisch uitvoerbaar te maken is gekozen voor huurgeschillen waarvoor thans een beroep wordt gedaan op de huurcommissies of hun secretariaat. Het experiment richt zich uitdrukkelijk alleen op de vraag of bemiddeling bij geschillen over allerhande zaken tussen huurder en verhuurder een goede methode is om partijen in hun huur/verhuurrelatie nader tot elkaar te brengen. Het genoemde SEV-experiment en de monitoring en evaluatie daarvan vindt plaats in (nauwe) samenwerking met het ministerie van Justitie en de SEV. Bij de begeleiding van dit experiment zijn tevens AEDS, de Woonbond en Vastgoed Belang betrokken.

8. De leden van de CDA-fractie hebben geconstateerd dat de Wet op het overleg huurders verhuurder in de praktijk niet erg goed blijkt te werken en zij vroegen of de huurcommissies met betrekking tot niet goed lopende overleggen een rol kunnen spelen, omdat de huurcommissies de meeste verhuurders en huurorganisaties in hun ressort kennen.

Nog afgezien van de vraag of de Wet op het overleg huurders verhuurder in de praktijk niet goed werkt en of de huurcommissies de meeste huurdersorganisaties daadwerkelijk kennen, zien wij geen rol weggelegd voor de huurcommissie bij de uitvoering of toetsing van deze wet. De Wet op het overleg huurders verhuurder richt zich ten aanzien van een breed scala aan onderwerpen op de verhouding tussen de verhuurder en een collectief van huurders. Het werkterrein van de huurcommissie richt zich specifiek op geschillen over de huurprijs, servicekosten en onderhoudsgebreken tussen verhuurder en individuele huurder. De evaluatie van de Wet op het overleg huurders verhuurder zal één dezer dagen naar de Tweede Kamer worden gezonden.

9. De leden van de CDA-fractie hebben geconstateerd dat in de Tweede Kamer een initiatiefwetsontwerp tot instelling van een landelijke Ombudsman voor huurders is ingediend, die op grond van dat voorstel overigens alleen bevoegdheden heeft ten opzichte van toegelaten instellingen. Klachten met betrekking tot particuliere verhuurders kunnen door deze Ombudsman niet behandeld worden. De leden van de CDA-fractie hebben gevraagd of het, gelet op de kennis die huurcommissies hebben met betrekking tot alle soorten verhuurders, niet goed zou zijn deze ombudsmanfunctie aan de huurcommissie toe te kennen en de bevoegdheid dan uit te breiden tot alle verhuurders. Aangezien genoemd initiatief wetsvoorstel over de landelijke ombudsman nog niet door de Tweede Kamer in behandeling is genomen, onthouden wij ons in dit stadium van commentaar op dit wetsvoorstel.

10. De leden van de CDA-fractie hebben geïnformeerd naar de stand van zaken met betrekking tot de modernisering van het woningwaarderingstelsel en het overleg met huurders- en verhuurdersorganisaties daarover. Ook hebben deze leden gevraagd of meer inzicht in de contouren van de Woonwet, mede in het licht van de rapportage van de Commissie Huurbeleid, kan worden gegeven.

In de brief van 14 september jl. aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II, 2000/2001, 27 926, nr. 1) heeft de tweede ondergetekende de hoofdlijnen van het huurbeleid vanaf 1 juli 2002 uiteengezet. Kernpunt van het huurbeleid voor de lange termijn vormt een stelsel van referentiehuren waardoor de transparantie van de woningmarkt wordt vergroot. Daarbij past ook een huurcontract dat de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder duidelijk vastlegt. Daarnaast is het – met het oog op zekerheid voor huurder en verhuurder – wenselijk reeds bij aanvang van het huurcontract afspraken over de jaarlijkse huuraanpassing vast te leggen. Deze afspraken zullen voor vijf jaar gelden waarna herijking van de huurprijs kan plaatsvinden met inachtneming van waarborgen voor huurders. Uitgangspunt vormt een gemiddelde inflatievolgende huurontwikkeling.

Deze voorstellen voor de lange termijn zullen, gezien de benodigde effectmetingen en aanpassingen van wet- en regelgeving, niet voor 1 juli 2005 in werking kunnen treden. De tweede ondergetekende komt hierop onder punt 12 nog terug. Tot die tijd wordt een samenhangend pakket aan maatregelen voorgesteld dat uitgaat van de volgende elementen:

- een inflatievolgende huurontwikkeling waarbij de huurverhoging is gebaseerd op het gemiddelde inflatiepercentage over de vijf jaren voorafgaand aan het huurverhogingsjaar;
- een maximale huurverhoging waarvan de hoogte afhankelijk is van de afstand van de huidige huurprijs tot de maximale huurprijsgrens;
- een bevriezing van de maximale huurprijsgrenzen op het huidige niveau;
- geleidelijke afbouw van de verouderingsaftrek in het woningwaarderingstelsel;

- een maximale huursomstijging op ondernemingsniveau voor sociale verhuurders;

Met uitzondering van de wijziging van het begrip «percentage», bedoeld in het voorgestelde artikel 252, lid 3, van Boek 7.4 BW, vergen deze voorstellen geen wijziging in de onderhavige wetsvoorstellen. Een punt waar de regelgeving mogelijk knellend kan werken, is de dwingende onderhoudsverdeling tussen huurder en verhuurder zoals deze thans is vastgelegd in onderhavige wetsvoorstellen. Specifiek ten aanzien van de onderhoudsverdeling tussen verhuurder en huurder kan dit vorm gegeven worden door met een standaardregeling – als bedoeld in artikel 214 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek – afwijking van de dwingend voorgeschreven verdeling mogelijk te maken. Dit biedt organisaties van huurders en verhuurders de mogelijkheid, in overleg, te komen tot een variatie aan (model-)contractvormen ten aanzien van het onderhoud in combinatie met een afwijkende huurstelling. Wij zijn van oordeel dat het wenselijk is de mogelijkheid van een standaardregeling nu reeds in deze wetsvoorstellen op te nemen. Daartoe is in de Invoeringswet titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Kamerstukken II, 2001/2002, 28 064, nrs. 1–3) een voorstel gedaan. Organisaties van huurders en verhuurders hebben dan de gelegenheid de komende jaren dergelijke regelingen uit te werken.

11. Naar aanleiding van de opmerkingen van de minister van Justitie van staatsrechtelijke aard tijdens het wetgevingsoverleg hebben de leden van de CDA-fractie gevraagd of de complimenten aan de ambtenaren zijn doorgegeven.

Uiteraard is het compliment tot de betrokken ambtenaren doorgedrongen. Overigens achten wij het te vroeg voor complimenten zolang de Eerste Kamer zich nog niet in positieve zin over de wetsvoorstellen heeft uitgelaten.

12. De leden van de CDA-fractie vroegen aandacht voor de verwachting van het kabinet van verdere vernieuwingen op het gebied van het huurrecht.

Terecht brengen deze leden ter sprake dat wij hebben aangegeven dat met de onderhavige wetsvoorstellen behalve oplossingen voor thans in de praktijk voorkomende problemen, ook een goede basis voor toekomstige vernieuwingen wordt gegeven. De onderhavige wetsvoorstellen voorzien namelijk in een geheel vernieuwd kader, waarin verdere vernieuwingen op het terrein van het huurrecht op eenvoudige wijze kunnen worden opgenomen. De voorliggende wetsvoorstellen brengen dringend noodzakelijke oplossingen voor thans in de praktijk voorkomende problemen op het terrein van de zelfwerkzaamheid van de huurder en van de renovatie. Het is dan ook van het grootste belang dat de regels snel in werking treden. Tijdens het wetgevingsoverleg is aangegeven dat de inwerkingtreding vermoedelijk eind 2002 zal kunnen plaats vinden, en is de hoop uitgesproken dat inwerkingtreding wellicht al voordien mogelijk is. Een en ander is afhankelijk van de voltooiing van de verschillende algemene maatregelen van bestuur en van de voortgang van de parlementaire behandeling van de onderhavige voorstellen en van het wetsvoorstel voor de Invoeringswet titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wv 28 064). In dit verband vroegen genoemde leden evenals de leden van de VVD-fractie of erin voorzien wordt dat in de Invoeringswet ook al rekening wordt gehouden met de resultaten van de Commissie Huurbeleid respectievelijk dat die resultaten in een afzonderlijk wetsvoorstel worden neergelegd dat tegelijkertijd met de Invoeringswet kan worden behandeld. Op 12 september jl. heeft de Commissie Huurbeleid haar advies over de contouren van het huurprijsbeleid voor de lange en middellange termijn

uitgebracht. De tweede ondergetekende heeft dit advies in grote lijnen overgenomen (zie eerdergenoemde brief van 14 september 2001). Zoals hierboven onder 10 al is aangegeven, zullen de uitwerking van de voorstellen van de commissie, de effectmetingen en de aanpassing van de wet- en regelgeving de nodige tijd kosten. De voorstellen voor de middellange termijn kunnen dan ook op zijn vroegst pas over enkele jaren worden geïmplementeerd. Gedacht wordt, zoals gezegd, aan juli 2005. Het zou niet wenselijk zijn, als de onderhavige wetsvoorstellen daarop zouden moeten wachten. Er is immers in de praktijk grote behoefte aan een snelle invoering van de nieuwe regels, omdat met de invoering van de wetsvoorstellen een geheel vernieuwd kader aan het huurrecht wordt gegeven. Dat kader is immers noodzakelijk om verdere vernieuwingen daarin op eenvoudige wijze te kunnen opnemen. Daarbij verdient opmerking dat het huidige huurrecht een van de onoverzichtelijkste stukken wetgeving is, terwijl juist het huurrecht een levend rechtsgebied is, dat voortdurend onder druk van maatschappelijke ontwikkelingen aan wijzigingen onderhevig is en zal blijven.

Daaraan doet niet af dat wij de mening delen van de aan het woord zijnde leden dat de praktijk niet onnodig moet worden belast met verschillende kort op elkaar volgende ingrijpende wijzigingen op het terrein van de huurwetgeving.

13. De leden van de CDA-fractie hebben gevraagd of er met de financiële sector enige vorm van overleg is geweest over de onderhavige wetsvoorstellen.

De wetsvoorstellen zijn onder andere voorgelegd aan en besproken met de institutionele beleggers. Behalve aan de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) en de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) zijn de voorstellen ook voorgelegd aan de voormalige NCIV Koepel voor woningcorporaties en de voormalige Nationale Woningraad, thans gefuseerd tot Aedes, en in hoorzittingen besproken. Daarnaast zijn niet ook nog financiers zoals banken, leasemaatschappijen en hypotheekbanken geraadpleegd, omdat de onderhavige wetsvoorstellen de positie van de financiers niet raken in die zin dat ten opzichte van de huidige wetgeving noch wijziging wordt gebracht in de regels van de zekerheidsrechten geregeld van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, noch in de verhouding tussen deze zekerheidsrechten en de huurovereenkomst. Gaat het om financiers die tevens institutioneel belegger zijn (in de ROZ zijn ook bijvoorbeeld banken en fondsen vertegenwoordigd), dan hebben zij de gelegenheid gehad hun eventuele bezwaren kenbaar te maken via de voormelde organisaties van deze beleggers.

Artikelsgewijze vragen

26 089 Huur

Artikelen 204 en 206 jo 207 jo 208

1. De leden van alle fracties die zich over de wetsvoorstellen hebben uitgelaten, hebben aandacht gevraagd voor deze belangrijke bepalingen, die een beter doordachte regeling betreffende gebreken van de door de verhuurder verschuldigde prestatie beogen. Overzichtelijkheidshalve vatten wij eerst de hier gestelde vragen kort samen. Vervolgens zullen wij deze vragen, die nauw met elkaar samenhangen, in onderling verband beantwoorden.

De leden van de CDA-fractie vroegen zich af of deze bepalingen niet toch problemen zullen geven als gevolg van de wijzigingen ten opzichte van het geldende recht. Zij hebben eraan herinnerd dat volgens de memorie van toelichting (p. 13) enerzijds de term gebrek in ruimere betekenis wordt gebezigd dan in het huidige recht en anderzijds dat de verhuurder niet in

dier voege instaat voor gebreken dat reeds de enkele aanwezigheid van een gebrek een toerekenbare tekortkoming in de nakoming oplevert. Zij hebben zich afgevraagd of hier is sprake is van een nieuw evenwicht en hebben om voorbeelden gevraagd van gebreken die onder het huidige recht wel en onder het nieuwe recht niet een toerekenbaar tekortschieten van de huurder opleveren. De leden van de VVD-fractie hebben gevraagd of wij ons bewust zijn van het risico dat volgens de woningcorporaties bestaat dat de nieuwe regeling een onbedoeld conflict-genererend effect heeft en tot langdurige geschillen tussen huurder en verhuurder kan leiden. De leden van de PvdA-fractie hebben de regering gevraagd nader uit te leggen waarom het nodig werd geacht het begrip «gebrek» in te voeren in plaats van de begrippen waarmee tot nu toe gewerkt is, zoals «onderhoud» en «rustig genot». Voorts hebben zij gevraagd nader in te gaan op de kritiek dat dit onduidelijkheid schept over de vraag wat nu precies de verplichtingen van de verhuurder zijn. Verder hebben zij gevraagd of de regering de mening van Aedes deelt dat de nieuwe bepaling het moeilijker maakt om overlast te bestrijden. De leden van de fractie van GroenLinks hebben medegedeeld er niet helemaal gerust op te zijn dat alle verhuurdersverplichtingen die onder het oude recht zijn uitgekristalliseerd door de nieuwe gebrekenregeling worden bestreken. Zij vroegen of van de verhuurder bijvoorbeeld gevergd kan worden preventief onderhoud uit te voeren of de huurder te vrijwaren tegen overlast van andere huurders van dezelfde verhuurder. Bij dit laatste vroegen zij zich af in hoeverre het derde lid van artikel 204 aan verhuurders een vrijbrief geeft om stil te zitten wanneer een huurder wordt geconfronteerd met overlast door andere huurders. Ook vroegen zij of het begrip gebrek kan worden gezien als ruimer dan betrekking hebbend op de fysieke kwaliteit van het gehuurde, maar bijvoorbeeld ook als dreiging van een fysiek gebrek of als een niet fysiek gebrek. De leden van de fracties van de SGP en ChristenUnie vonden een constructie waarbij uit de omschrijving van een gebrek indirect de verplichting voortvloeit om zorg te dragen voor het rustig woongenot, minder gewenst en vroegen waarom in het wetsvoorstel niet een algemene bepaling is opgenomen dat de verhuurder voor het rustig genot van de huurder dient zorg te dragen. Ook deze leden brachten daarbij overlast door andere huurders ter sprake. Zij stelden tenslotte de vraag of het niet (sterk) de voorkeur zou verdienen om de scheiding te handhaven die naar hun mening in het huidige recht wordt gemaakt tussen materiële en immateriële gebreken.

2. Voor de beantwoording van deze vragen dient eerst op de strekking van de thans voorgestelde regeling te worden ingegaan. Ten einde deze strekking te verduidelijken achten wij het wenselijk eerst enige opmerkingen te maken over het huidige recht voor zover dat de achtergrond van de nieuwe regeling vormt. Een groot en reeds lang gevoeld bezwaar van de huidige algemene bepalingen betreffende huur, is dat zij berusten op een aantal onderscheidingen die tot verschillende rechtsgevolgen leiden, maar onvoldoende scherp zijn om te kunnen bepalen met welke van die rechtsgevolgen men nu eigenlijk te maken heeft.

Een belangrijk onderscheid is het volgende. Er is een verplichting tot het verschaffen van genot (artikel 7A:1586 onder 3), waarvan de Hoge Raad oordeelt dat zij een beroep door de verhuurder op het ontbreken van schuld niet uitsluit, zodat de verhuurder zich op overmacht kan beroepen (HR 20 februari 1976, NJ 1976, 374, en 8 januari 1982, NJ 1982, 373). Anderzijds staat de verhuurder volgens artikel 7A:1588 lid 1 in voor «gebreken», waaraan in lid 2 wordt toegevoegd dat hier steeds aansprakelijkheid voor door het gebrek veroorzaakte schade bestaat, zodat een beroep van de verhuurder op overmacht hier *niet* mogelijk is. Een onderscheid tussen het verschaffen van het rustig genot en de afwezigheid van gebreken is evenwel niet goed te maken, nu onduide-

lijkheid bestaat over wat in deze bepaling onder «gebrek» dient te worden verstaan. In ieder geval blijkt uit de rechtspraak dat de mening dat het alleen om materiële gebreken gaat, niet juist is. Zo is volgens HR 17 juni 1921, NJ 1921, 1027, sprake van een gebrek van een schip als de vergunning tot uitvaren ontbreekt. In HR 26 maart 1943, NJ 1943, 316, wordt voorts overwogen: «dat van gebreken in de zin van art. 1588 sprake is, indien de staat van het gebouw zelf niet te wensen overlaat, doch hetzij van buiten inwerkende elementen, hetzij fouten of tekortkomingen van het gebouw, die niet de materiële toestand betreffen, het gebruik verhinderen, waartoe de huurder het gebouw heeft gehuurd». Deze oudere rechtspraak is niet door nieuwe achterhaald; men zie Dozy en Jacobs, Hoofdstukken huurrecht, derde druk 1999, p. 83–85, en Asser-Abas, tweede supplement op de zevende druk, nr. 31. Zij is derhalve nog steeds gezaghebbend. Soms wordt geleerd dat art. 7A:1588 alleen voor bij de aanvang van de huur bestaande gebreken geldt. Hoewel de Hoge Raad dit punt nooit heeft beslist, neemt men algemeen aan dat de regeling ook voor tijdens de huur ontstane gebreken geldt; men zie Dozy en Jacobs, Hoofdstukken huurrecht, derde druk 1999, p. 82, en Asser-Abas, tweede supplement op de zevende druk, nr. 33. Een aansprakelijkheid voor *alle* schade, veroorzaakt door een gebrek dat tijdens de huur is ontstaan en op het ontstaan waarvan de verhuurder geen enkele invloed heeft kunnen uitoefenen, gaat in vergelijking met wat in het overeenkomstenrecht in het algemeen geldt, uitzonderlijk ver. Dit bezwaar weegt in het bijzonder zwaar wegens de vaagheid van voormeld onderscheid.

Een volgend onderscheid dat naar huidig recht onvermijdelijk moeilijkheden geeft, is dat van artikel 7A:1587. Het eerste lid van deze bepaling verplicht de verhuurder de zaak in goede staat van onderhoud ter beschikking te stellen, hetgeen aansluit bij de onderhoudsverplichting van artikel 7A:1586 onder 2. Volgens het tweede lid evenwel is de verhuurder alleen verplicht tot reparaties «welke noodzakelijk mochten worden met uitzondering van die waartoe de huurder verplicht is». Een onderscheid tussen onderhoud en reparatie is evenwel in de praktijk niet te maken en in het huidige recht bestaat derhalve ook hier onduidelijkheid. Men zie Dozy en Jacobs, Hoofdstukken Huurrecht, derde druk 1999, p. 60 e.v. Wel is duidelijk dat wat volgens het tweede lid gerepareerd moet worden niet samenvalt met de gebreken vermeld in artikel 7A:1588, zoals door de Hoge Raad opgevat.

Bij dit alles verdient opmerking dat de rechtsonzekerheid die van een en ander het gevolg is, in de praktijk niet zozeer ten nadele van de grote verhuurders werkt, die zich kunnen beschermen in hun contractvoorwaarden, in hun beleid met deze onzekerheden rekening kunnen houden en zich, waar nodig, de financiële last van een procedure kunnen permitteren, als wel ten nadele van de huurders die in de regel niet de vaardigheden en de draagkracht hebben hiertegen weerwerk te leveren.

3. Uit deze stand van zaken is bij de totstandkoming van het voorontwerp van Boek 7 door de ontwerper Houwing de voor de hand liggende slotsom getrokken, dat alleen een coherent en hanteerbaar stelsel is te verkrijgen door de hiervoor vermelde onscherpe onderscheidingen geheel te laten vallen en voor alle situaties waarin de huurder niet het hem toekomende genot verkrijgt één regime in het leven te roepen, waarvan het genot dat de huurder ingevolge de huurovereenkomst verwachten mag het uitgangspunt is. Men zie de toelichting op het voorontwerp p. 912–915. Zoals uit het voorgaande blijkt is nog steeds juist wat Houwing in deze toelichting schreef, namelijk: «Op dit punt is de regeling van het bestaande BW verward, onduidelijk en onvolledig». Zoals daar voorts wordt gezegd komt de voorgestelde regeling materieel, dat wil zeggen naar resultaat, in hoofdzaken overeen met het huidige recht. Dit stelsel is met aanpassing van enkele details in het wetsvoorstel overgenomen. Daarbij verdient opmerking dat het – anders dan de huidige regeling –

goed aansluit bij het nieuwe vermogensrecht van 1992 en dat de behoefte aan een duidelijke systematiek in het wetsvoorstel nog verder is toegenomen, omdat de regeling daar krachtens artikel 242 voor woonruimte van dwingend recht is. Het gaat hier om een belangrijke bescherming van de huurder van woonruimte, die mede ten doel heeft de mogelijkheden van de huurder te vergroten om herstel van gebreken af te dwingen, hetgeen mede van belang is voor het tegengaan van achterstallig onderhoud. Verwezen moge worden naar p. 1–2 van de memorie van toelichting.

Ook in de handboeken wordt het nieuwe stelsel als een verbetering beschouwd. Men zie Dozy en Jacobs, Hoofdstukken Huurrecht, derde druk 1999, p. 53, waar wordt gezegd:

«Uitgangspunt is het genot dat de huurder ingevolge de huurovereenkomst verwachten mag. We vinden dit een goed criterium (uitgewerkt in art. 7:204 lid 2); het is het equivalent van het conformiteitsvereiste bij koop (art. 7:17 BW) en biedt de praktijk en de rechter voldoende aanknopingspunten om geschillen over gebreken die aan de verhuurde zaak kleven op te lossen.» Zie ook Asser-Abas, tweede supplement bij de zevende druk, nr. 42, waar wordt gezegd: «In het voorafgaande is reeds terloops opgemerkt dat het een belangrijke verdienste van het NBW is, dat het op het stuk van aansprakelijkheid van de verhuurder voor de gesteldheid van de verhuurde zaak zelf een duidelijker systeem heeft ontwikkeld». Juist omdat het om een wijziging van systeem gaat, was het voor de rechtspraak die nu eenmaal aan de huidige wet gebonden is, niet goed mogelijk om op de regeling van het voorontwerp te anticiperen. Niettemin is dit op een belangrijk punt, door middel van toepassing van de algemene regels van Boek 6 BW, toch gebeurd in het door de leden van de CDA-fractie geciteerde arrest HR 6 juni 1997, NJ 1998, 128, waarin wordt verwezen naar de bepalingen van het voorontwerp die in het wetsvoorstel zijn te vinden in de artikelen 207, 210 en 222. Bij artikel 207, dat hierna onder 6 zal worden behandeld, zal op dit arrest worden teruggekomen.

4. De regeling van het wetsvoorstel neemt, zoals gezegd, het genot dat de huurder ingevolge de huurovereenkomst mag verwachten, tot uitgangspunt. Dozy en Jacobs, op p. 57 van hun hiervoor aangehaalde handboek, hebben erop gewezen dat eigenlijk al in de wettekst van artikel 203 («de zaak ter beschikking van de huurder te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is») ligt opgesloten dat gedurende de tijd van het contract aan de huurder het huurgenot verschafft moet worden. Wij onderschrijven die mening maar voegen daaraan toe dat artikel 204 lid 2 de kern van de nieuwe regeling bevat. Deze verplichting wordt daar samengevat door middel van een omschrijving van de term «gebrek», die deze korte term geschikt maakt om in de volgende artikelen te worden gebezigd voor alle gevallen waarin de huurder niet het genot verkrijgt dat hij krachtens huurovereenkomst verwachten mag. Anders dan de leden van de fracties van de SGP en ChristenUnie meenden, is de verplichting tot het verschaffen van het huurgenot waarop de overeenkomst de huurder recht geeft, dus wel degelijk expliciet in het wetsvoorstel neergelegd.

Wij sluiten niet uit dat de term «gebrek» in deze ruime betekenis bij de leden van een aantal fracties weerstand heeft opgewekt, omdat zij menen dat deze betekenis op gespannen voet staat met het dagelijks spraakgebruik. Bij de woorden «gebrek van een zaak» pleegt men immers aan materiële of fysieke gebreken te denken. Dat is in dit geval evenwel om twee redenen minder juist. In de eerste plaats is de term «gebrek» in artikel 204 in wezen niet betrokken op de verhuurde zaak maar op de *prestatie* die de verhuurder krachtens de huurovereenkomst verschuldigd is, te weten het ter beschikking stellen en laten van de verhuurde zaak voor het beoogde gebruik (artikel 203). Gebrek in deze zin omvat alles wat

belet dat de huurder het huurgenot wordt verschafte waarop hij recht heeft. In de tweede plaats maakt, zoals hiervoor uiteengezet, maar anders dan de leden van de fracties van de SGP en ChristenUnie meenden, ook het huidige recht geen duidelijk onderscheid tussen materiële en immateriële gebreken. Wel verdient opmerking dat de omschrijving van artikel 204 lid 2 nog weer aanzienlijk ruimer is dan wat men onder de materiële en immateriële gebreken van artikel 7A:1588 pleegt te begrijpen. Dat ligt ook voor de hand, omdat de thans voorgestelde regeling alles dient te omvatten wat men thans onder de verplichting tot verschaffen van het huurgenot pleegt te brengen. Daarbij is blijkens artikel 204 lid 2 een belangrijk punt dat de zaak goed is onderhouden volgens de maatstaven die gelden voor soortgelijke zaken. Bij gebreken in voormelde zin dient mede te worden gedacht aan achterstallig onderhoud, aan besmetting met ongedierte, aan ongeschiktheid voor het gebruik waarvoor verhuurd is als gevolg van een wettelijk voorschrift, en aan overlast door andere huurders van dezelfde verhuurder. Ook dergelijke gevallen vallen ondubbelzinnig onder de omschrijving «omstandigheden waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen» waarvan artikel 204 lid 2 spreekt. Anders dan de leden van de GroenLinks-fractie zich afvroegen vormt, voor wat betreft overlast door andere huurders, ook artikel 204 lid 3 geen beletsel. Dit lid ziet niet op het geval dat de verhuurder zelf tot de overlast bijdraagt door niet tegen de andere huurders op te treden, terwijl zijn huurovereenkomst(en) met die andere huurders hem daartoe wel het recht geeft; men zie de memorie van toelichting, p. 15, punt 4. Ook het huidige artikel 7A:1592 heeft de Hoge Raad niet weerhouden van erkenning van de mogelijkheid om van de verhuurder te vorderen dat deze aan de overlast een einde maakt, eventueel door ontruiming. Deze rechtspraak blijft in het thans voorgestelde stelsel derhalve zijn betekenis behouden.

Op grond van het voorgaande zijn wij – anders dan de leden van de CDA-fractie – niet bevreesd dat de hier besproken bepalingen onvoorziene problemen gaan opleveren of dat zij – zoals de leden van de PvdA-fractie vroegen – onduidelijkheid scheppen over wat nu precies de verplichtingen van de verhuurder zijn. Zoals gezegd, gaat het om het verkrijgen van een duidelijke systematiek met afschaffing van de huidige, onhanteerbare onderscheidingen en niet om het scheppen van een «nieuw evenwicht», al keert de voormelde voorgaande risicoaansprakelijkheid van artikel 7A:1588 in het wetsvoorstel niet terug. Voorts menen wij dat uit het voorgaande voldoende duidelijk wordt, waarom wij nodig hebben geoordeeld het voormelde ruime begrip «gebrek» in te voeren in plaats van de huidige onderscheidingen in «onderhoud» en «rustig genot» te handhaven. Ook de vrees van de leden van GroenLinks-fractie dat de gebrekenregeling niet alle in het huidige recht uitgekristalliseerde verhuurdersverplichtingen bestrijkt, wordt door ons niet gedeeld. Men kan het aldus kort samenvatten dat de regeling alle gevallen van wanprestatie door de verhuurder omvat behoudens rechtsgebreken, die immers in artikel 211 worden geregeld.

Evenmin delen wij de door de leden van de CDA-fractie en van de VVD-fractie aan de orde gestelde vrees van de woningcorporaties dat de nieuwe regeling tot voor de verhouding verhuurder-huurder belastende situaties leidt en dat zij het risico van langdurige geschillen tussen huurders en verhuurders oproept en een onbedoeld conflict-genererend effect kan hebben. Juist is dat door een duidelijker regeling, die voor woonruimte van dwingend recht is, de positie van de huurder wordt versterkt. Daarvoor zijn goede redenen, die samenhangen met het algemene belang van bestrijding van achterstallig onderhoud en verbetering van de kwaliteit van huurwoningen. Het gaat niet aan om de huurder de daartoe nodige instrumenten te onthouden, omdat gebruik van deze instrumenten tot conflicten leidt en de huurder in staat stelt op te treden tegen een verhuurder die hem niet het huurgenot verschafte waarop

hij recht heeft. Een en ander neemt niet weg dat het wenselijk is dat partijen in onderling overleg tot een goede oplossing komen die in hun beider belang is. Daarvoor dient echter wel behoorlijk te zijn geregeld welke rechten zij over en weer hebben. Zoals hiervoor uiteengezet, schiet het huidige recht juist hierin tekort.

De vraag van de fracties van de SGP en ChristenUnie waarom geen algemene bepaling is opgenomen dat de verhuurder dient zorg te dragen voor het rustig huurgenot van de huurder, beantwoorden wij aldus dat een dergelijke bepaling in het nieuwe stelsel naast de regeling van artikel 204 e.v. overbodig is en daarom slechts verwarring zou kunnen veroorzaken. Het zou immers neerkomen op een herstel van de huidige onderscheiding tussen gebreken en genot, die tot veel onzekerheid heeft geleid. Dat zou ook de reikwijdte van de artikelen 206 e.v. onzeker maken.

5. Na deze algemene uiteenzetting dient nader te worden ingegaan op de wijze waarop het nieuwe stelsel in de artikelen 206 e.v. is uitgewerkt. Zoals gezegd is daarin korthedshalve telkens de term «gebrek» gebezigd, maar hebben al deze bepalingen in feite betrekking op alle omstandigheden waardoor de huurder niet het huurgenot waarop hij recht heeft, wordt verschaft.

De eerste regel die hier aandacht verdient is artikel 206. Is sprake van een gebrek, dan verplicht artikel 206 de verhuurder in beginsel het gebrek te verhelpen, ongeacht de oorzaak daarvan. Blijft de verhuurder met het herstel in verzuim, dan kan de huurder op grond van het derde lid de gebreken zelf verhelpen op kosten van de verhuurder. Daarbij verdient aantekening dat de verplichting van de verhuurder gebreken te verhelpen insluit, dat hij voor behoorlijk periodiek onderhoud zorgt. Verricht de verhuurder namelijk niet het gebruikelijke onderhoud, dan levert dat een omstandigheid op waardoor hij niet het genot verkrijgt dat hij van een goed onderhouden zaak mag verwachten, dat wil zeggen een gebrek. Zijn er aanwijzingen dat een gebrek dreigt, dan kan de huurder eisen dat de verhuurder de nodige maatregelen treft. Het is immers in ons recht mogelijk om behalve tegen een gepleegde wanprestatie ook op te komen tegen een dreigende wanprestatie. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan het geval dat bij andere huurders ongedierte is aangetroffen en dat er een gereede kans bestaat dat dit ongedierte zich naar de woning zal begeven van de huurder die zich tot de verhuurder gewend heeft. Deze laatste zal dan de nodige maatregelen moeten nemen. Een en ander brengt mee dat de vraag van de leden van de GroenLinks-fractie of van de verhuurder ook preventief onderhoud kan worden geleverd, bevestigend moet worden beantwoord.

De verplichting van de verhuurder tot het verhelpen van gebreken bestaat, zoals gezegd, ongeacht de oorzaak van het gebrek. Uitgangspunt is dat een gebrek een tekortkoming als bedoeld in artikel 6:74 BW oplevert. Levert een gebrek een tekortkoming in de zin van artikel 6:74 op, dan betekent dit echter nog niet dat de verhuurder behalve tot herstel van het gebrek ook tot vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte schade is gehouden, bijvoorbeeld de waterschade ontstaan door een gebrek, bestaande in een lek in het dak. Daartoe is nodig dat de tekortkoming hem ook kan worden toegerekend op de voet van artikel 6:75 BW. Ook zal de verhuurder schadevergoeding verschuldigd zijn, wanneer hij met het herstel van een *niet* aan hem toe te rekenen gebrek in verzuim is geraakt, waarvoor in beginsel vereist is dat de verhuurder in gebreke wordt gesteld op de voet van de artikelen 6:81 e.v. BW. Zoals gezegd, is verzuim ook vereist voor de toepassing van artikel 206 lid 3. Een en ander is mede van belang voor artikel 208, dat eveneens tot uitgangspunt heeft dat voor de vordering tot schade vergoeding een *toerekenbare* tekortkoming vereist is.

Daarin ligt het antwoord besloten op de vraag van de leden van CDA-fractie welke voorbeelden in het huidige recht wel als een toere-

kenbare tekortkoming hebben te gelden en in het stelsel van het wetsvoorstel niet. Het verschil tussen het oude en het nieuwe recht zit hierin dat volgens het huidige artikel 7A:1588 verhuurder voor schade door een gebrek dat onder dat artikel valt, bijvoorbeeld waterschade door een lek in het dak, aansprakelijk is *ongeacht of het gebrek aan hem toe te rekenen is en ongeacht of hij met het herstel in verzuim was*. Volgens het nieuwe artikel 208 is de verhuurder echter alleen aansprakelijk, als het ontstaan van het lek aan hem toegerekend kan worden, bijvoorbeeld omdat het het gevolg is van onvoldoende onderhoud, of omdat hij, na in gebreke te zijn gesteld, in verzuim was met het herstel en de waterschade pas daardoor is ontstaan. Het gebrek zal bijvoorbeeld niet aan hem zijn toe te rekenen, als het is ontstaan door een zo zware storm dat dit overmacht oplevert.

6. Anders gaat het evenwel bij artikel 207. Hier gaat het om de situatie dat de huurder niet het huurgenot wordt verschaft, waarop hij recht heeft. Daartegenover behoort de huur dan naar evenredigheid te worden verminderd. Verzuim is daarvoor niet vereist en het gaat ook niet om een kwestie van schadevergoeding. Het gaat daarentegen om een partiële ontbinding als bedoeld in artikel 6:270 BW, die ingevolge artikel 6:265 kan plaats vinden op grond van elke tekortkoming, toerekenbaar of niet, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. In het door de leden van de CDA-fractie aangehaalde arrest HR 6 juni 1997, NJ 1998, 128 (Van Bommel/Ruijgrok) is deze regeling toegepast. Juist is de mening van deze leden dat voor die toepassing het enkele feit van de tekortkoming, bestaande in het gebrek, voldoende is. Onjuist is evenwel de mening van deze leden dat het hier gaat om een «risicoaansprakelijkheid». Aansprakelijkheid voor schade was in het arrest niet aan de orde; het ging uitsluitend om de vraag of de huurder over de periode waarin het gebrek bestond, huur verschuldigd was of niet. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat een huurder zich van de huurverplichting over de periode dat het gebruik van de zaak verhinderd werd, kan ontdoen door de overeenkomst over die periode te ontbinden, echter slechts met ingang van de dag dat hij van de gebreken aan de verhuurder mededeling heeft gedaan of de huurder stelt en bewijst dat de verhuurder reeds met de gebreken in voldoende mate bekend was om tot maatregelen over te gaan. Anders dan de leden van de fractie van het CDA meenden slaat dit laatste zowel op de bevoegdheid tot ontbinding, als op die tot opschorting (« Een *en* ander»). Dit alles loopt geheel in de pas met artikel 207, behoudens dat dit artikel eist dat de huurder een desbetreffende vordering instelt, terwijl naar de regeling van Boek 6 voor de partiële ontbinding een buitengerechtelijke verklaring voldoende is. Het is wenselijk geacht de eis van het instellen van een vordering te handhaven op de grond dat het te ver gaat de verhuurder geheel afhankelijk te maken van het oordeel van de huurder of er een gebrek is en zo in de hand te werken dat een huurder de regeling misbruikt als dekmantel voor betalingsonwil. Voor het overige echter is er geen reden juist huurders van woonruimte een bevoegdheid te onthouden die in Boek 6 wel aan alle andere contractanten dan huurders wordt toegekend.

Daarin ligt ook het antwoord besloten op de vraag van de leden van de fracties van de SGP en ChristenUnie of de verhuurder niet eerst, gedurende een beperkte tijd, de gelegenheid zou moeten krijgen om het gebrek te verhelpen. Een dergelijke regel achten wij niet wenselijk. Als het gebrek leidt tot een vermindering van het genot dat de huurder mocht verwachten, krijgt de huurder immers vanaf dat moment al niet waarop hij krachtens de overeenkomst recht heeft. Wij delen de mening van de Hoge Raad dat dan huurvermindering op haar plaats is. Juist is weer de mening van de leden van de fractie van het CDA dat, wil de huurder recht op vergoeding hebben van door het gebrek veroorzaakte

schade, dat wil zeggen meer dan het enkele herstel van het gebrek en huurvermindering over de periode van de tijdelijke onmogelijkheid van het gebruik – de gewone regels betreffende toerekenbaarheid van de schadeoorzaak, ingebrekestelling en verzuim van toepassing zijn. Anders dan de hier aan het woord zijnde leden, menen wij dat het geen aanbeveling verdient hier alsnog een risicoaansprakelijkheid in te voeren. De leden van de CDA-fractie brachten nog het geval ter sprake van een gebrek, bijvoorbeeld aan een fundering, dat zich eerst later manifesteert, bijvoorbeeld door een scheur in een muur. Wij menen dat artikel 207 daarvoor een juiste oplossing geeft door de huurvermindering niet te doen ingaan, voordat de verhuurder van het gebrek behoorlijk in kennis is gesteld of het hem reeds voldoende bekend was om de nodige maatregelen te nemen. Zoals gezegd sluit dit aan bij voormeld arrest. Voor wat betreft de vordering tot schadevergoeding dienen zwaardere eisen te worden gesteld, die te vinden zijn in artikel 208. In geen van beide gevallen dient het enkele feit dat het gebrek zich heeft gemanifesteerd en dat er objectief sprake is van vermindering van woongenot, voldoende te zijn voor toewijzing van een desbetreffende vordering.

De leden van de fractie van de PvdA en van de fracties van de SGP en ChristenUnie hebben voorts de vraag gesteld of voor de toepassing van artikel 207 een «substantiële» vermindering van het huurgenot vereist is. Zij hebben daarbij gewezen op p. 11 van de nota naar aanleiding van het verslag en op de uitlatingen van de minister bij het wetgevingsoverleg (p. 19, middelste kolom), terwijl in dit verband ook p. 18, punt 1 van de memorie van toelichting van belang is. Zoals uit de passages, in onderling verband gelezen, naar voren komt, zal artikel 207 niet zonder substantiële vermindering van het huurgenot tot toepassing kunnen komen. Ontbinding is immers naar haar aard uitgesloten, als het gebrek niet van voldoende importantie is om haar te rechtvaardigen. In de nota naar aanleiding van het verslag is slechts bedoeld aan te geven dat het hier niet om een strakke wettelijke maatstaf gaat, maar om iets waaraan de praktijk een redelijke invulling dient te geven. Mede daarom is voor de toepassing van artikel 207 een vordering vereist. Wordt huurvermindering gevraagd die omvangrijk genoeg is om een procedure te rechtvaardigen, dan zal deze niet anders kunnen worden onderbouwd dan met substantiële vermindering van het huurgenot. In verband met dit alles verwachten wij niet dat van de regeling gemakkelijk een oneigenlijk gebruik zal worden gemaakt.

Met een en ander is tevens de vraag beantwoord van de leden van de VVD-fractie hoe wij tegen de uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid van de bepaling aankijken, waarbij zij in het bijzonder wezen op het moment van ingaan van de huurvermindering, te weten het moment dat de huurder de verhuurder «in kennis heeft gesteld». De huurder die van de regeling gebruik wil maken, zal inderdaad moeten beginnen met de verhuurder van het gebrek in kennis te stellen, aangenomen dat deze daarvan al niet uit anderen hoofde voldoende bekend was. Maar vervolgens zal hij ook een vordering in rechte moeten instellen, aangenomen dat de verhuurder niet bereid is de voorgestelde evenredige huurvermindering toe te staan. Alleen reeds het kostenaspect zal hem van een onberaden procedure afhouden. De huidige praktijk, zoals deze sinds het hiervoor geciteerde arrest Van Bommel/Ruijgrok bestaat en waarin de positie van de huurder sterker is dan in artikel 207, omdat hij de huurvermindering niet in rechte hoeft te vorderen, heeft, voor zover ons bekend, tot nu toe geen moeilijkheden gegeven. Het is niet aannemelijk dat artikel 207 dit dan wel zal doen.

7. De conclusie uit dit alles moet zijn dat voorgestelde bepalingen een goede en evenwichtige regeling brengen, waarin de belangen van huurders zowel als verhuurders tot hun recht komen en waardoor de bezwaren tegen de huidige regeling op praktische wijze worden onder-

vangen. Dat geldt ook voor de door de leden van verschillende fracties aan de orde gestelde problematiek van overlast.

Zoals hiervoor reeds uiteengezet kan niet worden betwijfeld dat de thans voorgestelde regeling ook het geval omvat dat de huurder niet het hem toekomende huurgenot wordt verschaft als gevolg van overlast van burens die huurder van dezelfde verhuurder zijn. Dit geval is dan ook in memorie van toelichting, p. 15, punt 4 en 5, in de nota naar aanleiding van het verslag, p. 8–9 en bij het wetgevingsoverleg van 26 maart 2001 onderwerp van bespreking geweest. Dergelijke overlast levert derhalve een gebrek op, waartegen de verhuurder verplicht is op te treden. Daartoe heeft hij ook de mogelijkheid. In de eerste plaats kan hij nakoming vorderen van de overlast veroorzakende huurders van hun verplichtingen, neergelegd in artikel 213 en 214, waarbij ook van belang is dat zij hebben in te staan voor de gedragingen van allen die met hun goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarop bevinden (artikel 219). In verband met artikel 3:296 BW kan een dergelijke vordering strekken tot een verbod van voortzetting van de overlast op verbeurte van een dwangsom. In de tweede plaats kan hij, zo de feiten daarvoor ernstig genoeg zijn, de huur van deze huurders opzeggen en ontruiming vorderen op grond van artikel 274 lid 1 onder a. De verhuurder zou door het achterwege laten van passende maatregelen zelf tot het voortduren van de overlast bijdragen. Over de periode dat de overlast voortduurt, zal de huurder huurvermindering kunnen vorderen, aangenomen dat de overlast continu en substantieel genoeg is om een huurvermindering te rechtvaardigen.

Is de overlastveroorzaker een buitenstaander en volgt uit de inhoud van de huurovereenkomst dat verhuurder verplicht is ook tegen dergelijke overlast op te treden, dan zal de verhuurder ook die verplichting hebben na te komen op de voet van Boek 6, voor zover de bepalingen betreffende onrechtmatige daad en burensrecht (artikel 5:37e.v.) hem daartoe de mogelijkheid geven. Kan een dergelijke verplichting niet op de overeenkomst worden gegrond, dan zal de huurder zelf jegens de betreffende derden moet optreden en dat wel eveneens op basis van onrechtmatige daad of burensrecht. Het gaat hier dan om een feitelijke stoornis in de zin van artikel 204 lid 3 en derhalve noch om een gebrek, noch om wanprestatie. Dat de huurder zelf kan optreden volgt uit artikel 3:125. De huurder zal eventueel ook de verhuurder van de overlastveroorzaker uit onrechtmatige daad kunnen aanspreken en deze kunnen dwingen de nodige maatregelen te nemen.

Anders dan de leden van de CDA-fractie menen wij dat de verhouding tussen de verhuurder en de overlast ondervindende huurder door de nieuwe regeling niet onnodig belast wordt. Wij delen ook niet de door de leden van de PvdA-fractie aan de orde gestelde mening van Aedes dat de nieuwe regeling het moeilijker maakt om overlast te bestrijden. Ook geven wij een ontkennend antwoord de op vraag van de leden van de fracties van SGP en ChristenUnie of die regeling niet voorbij gaat aan het feit dat bij overlast van een complexe situatie sprake kan zijn waarbij met het oog op het treffen van maatregelen samenwerking tussen huurder en verhuurder aangewezen is. Wij zijn ons ervan bewust dat de problematiek van overlast belastende en vervelende situaties oplevert, waarvoor door alle partijen inclusief de veroorzaker van overlast gezamenlijk een oplossing moet worden gevonden. De onderhavige regeling staat daaraan niet in de weg, ook niet doordat zij de positie van de huurder versterkt. Een duidelijke afbakening van ieders rechten kan juist bijdragen tot de geneigdheid tot overleg. Door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) zijn enige jaren geleden met het oog hierop ook initiatieven ontplooid om op een aantal plaatsen experimenten op te zetten waarbij kleine groepjes huurders gedragsregels opstellen (Het Wonen Samen Goed Geregeld: een verkenning van de woonregelgeving, SEV, mei 1999). Daarnaast zal tweede ondergetekende in het kader van beleids-

maatregelen om het burenlawaai terug te dringen een handreiking laten ontwikkelen voor een gebiedsgerichte aanpak van «burenlawaai». Deze handreiking kan ook aanknopingspunten opleveren voor de aanpak van andere vormen van burenoverlast.

Artikel 216

De leden van de CDA-fractie dringen er op aan om in de invoeringswet de overdraagbaarheid van het wegnemingsrecht te regelen. De leden van de fracties van de SGP en ChristenUnie vroegen met betrekking tot het onderhavige artikel ook, waarom niet in de overdraagbaarheid van een wegnemingsrecht is voorzien.

Tegen de overdraagbaarheid van het wegnemingsrecht bestaan principiële bezwaren. Deze overdraagbaarheid leidt ertoe dat de huurder aan zijn opvolger een tegenprestatie voor het overgedragen recht kan vragen. Het is evenwel niet aanvaardbaar dat een volgende huurder geconfronteerd wordt met een financiële eis van de vorige huurder voor hetgeen deze aan de woning heeft veranderd. Heeft de vertrokken huurder geen gebruik gemaakt van zijn wegnemingsrecht en zijn de veranderingen geoorloofd dan kan hij van zijn gewezen verhuurder vergoeding vragen uit ongerechtvaardigde verrijking. De nieuwe huurder zal hoogstens via de huurprijs met een zekere vergoeding voor de veranderingen te maken kunnen krijgen, indien deze de waarde van de woning hebben vergroot, zodat de verhuurder een hogere huurprijs kan vragen. Voor zover ons bekend zijn er overigens nooit procedures tussen de oude en de nieuwe huurder over overnamekosten.

Artikel 220 lid 2

De leden van de CDA-fractie vroegen of in artikel 220 lid 2 onder onderhuurders worden verstaan onderhuurders aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd. De leden van de PvdA-fractie gingen er vanuit dat het artikel alleen op «legale» onderhuurders ziet. De leden van de fracties van de SGP en ChristenUnie vroegen, waarom de verhuurder bij een renovatievoorstel ook rekening zou moeten houden met «illegale» onderhuurders.

Artikel 220 ziet op alle onderhuurders. Beperking tot uitsluitend personen aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd, zou vooral bij woonruimte te beperkt zijn. In de eerste plaats moet worden gedacht aan de onderhuurders die zich op de bescherming van artikel 269 kunnen beroepen. Zij hebben die bescherming namelijk ook als de onderverhuuring onbevoegd plaatsvond. Bovendien hoeft de onderhuurder er niet van op de hoogte te zijn dat zijn woning door de huurder illegaal wordt onderverhuurd. Ook met het oog op een renovatievoorstel kan het redelijk zijn met de belangen van de onbevoegde onderhuurder rekening te houden, nu de verhuurder hem bij vertrek van de hoofdhuurder, onder voorwaarden, als huurder heeft te aanvaarden op grond van artikel 269. Iets dergelijks kan zich voordoen, als de onderhuur weliswaar onbevoegd is aangegaan, maar de verhuurder de situatie gedooft. Wel kan worden gezegd dat de rechter het belang van een dergelijke onderhuurder naar gelang van de omstandigheden van het geval minder zwaar kan laten wegen. Wil de verhuurder met de belangen van «illegale» onderhuurders in het geheel geen rekening houden, dan zal hij moeten beginnen met maatregelen om de «illegale» onderhuur daadwerkelijk te beëindigen. De aanpak van illegale onderhuur komt verder uitgebreid aan de orde bij de beantwoording van de vragen van de CDA-fractie en andere fracties over artikel 244.

Artikel 220 lid 3

Ten onrechte veronderstellen de leden van de CDA-fractie dat de verhuurder in het geval van lid 3 van artikel 220 een vordering aanhangig zou moeten maken om de huurder een gedoogplicht op te leggen uit hoofde van artikel 220 lid 1 en dat deze vordering pas aanhangig kan worden gemaakt nadat de termijn van acht weken bedoeld in lid 3 zijn verstreken. Ook de leden van de fracties van de SGP en ChristenUnie hadden vragen op dit punt, evenals de leden van de PvdA-fractie die in dit verband naar een reactie op vragen van Aedes op dit punt vroegen. Uitgangspunt van artikel 220 is dat de verhuurder aan de huurder een redelijk voorstel doet tot renovatie. Indien de huurder niet met het voorstel instemt, zal de verhuurder op grondslag van het voorstel een vordering kunnen instellen tot verkrijging van een veroordeling van de huurder om aan de renovatie mee te werken. Het procesinitiatief ligt derhalve bij de verhuurder. Stemmen 70% of meer van de huurders in met het voorstel, dan wordt vermoed dat het voorstel redelijk is. De verhuurder zal geen vordering hoeven in te stellen om te doen vaststellen dat de huurders gedwongen zijn de renovatie te gedogen. De huurder die niet instemt, zal nu een vordering moeten instellen en moeten weerleggen dat het voorstel redelijk is *jegens hem*; terzijde zij opgemerkt dat de huurders die met het voorstel hebben ingestemd, aan hun instemming gebonden blijven. Het procesinitiatief ligt nu dus bij de huurder. Laat de huurder de acht weken verstrijken zonder een vordering in te stellen dan is het vermoeden in zoverre uitgewerkt dat weerlegging om processuele redenen niet meer mogelijk is. De huurder zal dan het voorstel tot renovatie hebben te aanvaarden of de huur moeten opzeggen. Aanvaardt hij het voorstel niet, dan pleegt hij wanprestatie jegens de verhuurder en zal deze de huur kunnen opzeggen.

Deze regel is niet overbodig. De huurder die niet met een renovatie heeft ingestemd, verkeert in het onzekere wat er verder zal gebeuren, zolang de verhuurder geen vordering instelt. Het is daarom wenselijk dat hij zelf het initiatief kan nemen om aan deze onzekerheid een einde te maken. Hij kan er groot belang bij hebben snel te weten waar hij aan toe is. De verhuurder behoeft van zijn kant hierop niet te wachten. Hij kan terstond zijnerzijds een vordering instellen, eventueel in reconventie. Wanneer beide partijen een afzonderlijke vordering hebben ingesteld, kunnen de zaken gevoegd worden behandeld. Dat kan ook van belang zijn als de verhuurder tegen meer huurders een vordering instelt. De verhuurder wordt dus door de bepaling niet in zijn bewegingsvrijheid belemmerd.

Artikel 226

Het verheugt ons dat de leden van de CDA-fractie ons standpunt ten aanzien van de regeling «koop breekt geen huur» nadrukkelijk willen ondersteunen.

Artikel 230

De leden van de CDA-fractie vroegen met het oog op de bewijslastverdeling of wij de zorg voor de processuele positie van de verhuurder delen. Bij deze vraag hadden deze leden de situatie op het oog, dat door de verhuurder een vonnis wordt verkregen waarbij de huurovereenkomst is beëindigd, maar de verhuurder de huurder voorlopig in het gehuurde laat met het vonnis als stok achter de deur dat hij zich aan het vonnis houdt. Hetzelfde geldt voor de kritiek van Aedes, waarvoor de leden van de PvdA-fractie aandacht vroegen, en de leden van de fracties van SGP en ChristenUnie, die bij dit artikel vroegen hoe er verlengd kan worden indien de huurovereenkomst door een rechterlijk vonnis is ontbonden. Het voorbeeld dat hier in het bijzonder aandacht vraagt is het geval dat de

overeenkomst is beëindigd wegens niet betaling van de huur. De verhuurder laat de huurder dan na het verkrijgen van het ontruimingsvonnis met rust, zolang deze stipt op tijd de huur betaalt. In een dergelijke situatie is er geen reden voor het beperkt op te vatten vermoeden van de hoofdzin van artikel 230. Uit de beschreven situatie – een door de verhuurder verkregen vonnis dat hem een recht geeft op ontruiming dat hij niet wil prijs geven – blijkt afdoende dat de verhuurder de huurder aan het ontruimingsvonnis wil houden. Hier blijkt derhalve van een andere bedoeling dan een verlenging van de oorspronkelijke overeenkomst voor onbepaalde tijd.

Bij het vermoeden van de hoofdzin is dan ook gedacht aan andere gevallen, in het bijzonder aan het geval van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd die door het verstrijken van die tijd eindigt en waarin geen bepaling is opgenomen met betrekking tot een eventuele voortzetting. Ook is de bepaling van toepassing in het geval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die door een enkele opzegging eindigt, met name wanneer vervolgens partijen stilzwijgend de bestaande situatie laten voortduren. Een en ander brengt mee dat zij voor huur van woonruimte of bedrijfsruimte nauwelijks van praktisch belang is. De bepaling vervangt de huidige artikel 7A:1609 en 1623, die geen thans nog hanteerbare regels geven. De toelichting op artikel 7.4.4.6 van het voorontwerp voor Boek 7, waaraan de bepaling is ontleend, legt er de nadruk op dat zij slechts beperkte betekenis heeft, zodat het daarin neergelegde vermoeden snel voor duidelijke aanwijzing van het tegendeel zal moeten wijken.

Artikel 244

De leden van de CDA-fractie hebben gevraagd in te gaan op de bezwaren die tegen artikel 244 bestaan in de kring van de woningcorporaties. Ook de leden van de VVD-fractie stelden met betrekking tot dit artikel enige vragen met het oog op schijnconstructies en controle. Ook de leden van de PvdA-fractie vroegen om een reactie, evenals de leden van de fracties van de SGP en ChristenUnie.

Vooropgesteld moet worden, dat artikel 244 verbiedt dat de huurder van een zelfstandige woning deze woning in zijn geheel onderverhuurt. Het is de huurder slechts toegestaan om een gedeelte van de woning waar hijzelf zijn hoofdverblijf heeft, onder te verhuren. De huurder zal dan de bewoningssituatie direct in de gaten kunnen houden en wanneer zich onregelmatigheden voordoen de onderhuurders kunnen aanspreken. Wij vinden deze regeling wenselijk met het oog op een voldoende aanbod aan huurkamers op de woningmarkt. Recent onderzoek laat zien dat er nog altijd een aanzienlijke behoefte is aan woonruimte voor bijvoorbeeld studenten (kamerstukken II, 2000/01, 27 400 XI, nr. 72). Wij delen de conclusie van de leden van de fracties van de SGP en de ChristenUnie dat het tekort beperkt is tot een aantal steden maar willen daar evenwel niet de conclusie aan verbinden – zo dat al binnen de systematiek van het uniforme huurrecht mogelijk zou zijn – om kamerverhuur te beperken tot gemeenten waar zich tekorten in het aanbod voordoen. Wanneer een verhuurder ernstige bezwaren heeft tegen een aspirant onderhuurder, bijvoorbeeld omdat deze overlast dreigt te veroorzaken, zal hij zijn huurder op grond van de artikelen 213 en 219 aan moeten spreken. Op grond van dat laatste artikel is de huurder ook aansprakelijk voor gedragingen van diegenen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken. De onderverhuurder heeft de eerste 9 maanden van de onderhuurovereenkomst op grond van artikel 232 lid 3 de mogelijkheid de overeenkomst te beëindigen zonder dat aan de in artikel 274 lid 1 genoemde opzeggingsgronden wordt voldaan. Wanneer zich in deze

periode problemen mochten voordoen dan kan de onderverhuurder de onderhuurovereenkomst derhalve zonder opgave van redenen beëindigen.

De leden van de CDA-fractie hebben gewezen op de kritiek uit de kring van woningcorporaties waar wordt aangegeven dat de regeling de huurder in de gelegenheid stelt meer inkomsten uit onderhuur te genereren dan hij zelf aan huur betaalt, hetgeen de doorstroming belemmert. Wij verwachten niet dat dit in de praktijk tot problemen zal leiden, omdat de onderverhuurder zelf zijn hoofdverblijf in de woning moet hebben. Wanneer vrijwel de gehele woning is onderverhuurd zal de huurder weinig privacy en woonplezier resteren.

Gesteld wordt dat de huurder wel de constructie gebruikt waarbij hij zijn woning kamersgewijs in haar geheel onderverhuurt en voor de schijn zelf op het adres blijft ingeschreven zonder er daadwerkelijk zelf te wonen. De onderhavige bepaling staat de huurder uiteraard niet toe de gehele woning kamersgewijs onder te verhuren, omdat dat zou neerkomen op overtreding van het algemene verbod van onderhuur. Daar staat tegenover dat handhaving van het verbod van gedeeltelijke onderverhuur het probleem geenszins oplost of kan oplossen. De malafide huurder kan immers ook met een algeheel verbod van onderhuur, illegaal onderverhuren zonder dat de verhuurder daarvan op de hoogte raakt. Het probleem van illegale onderhuur moet dan ook met bestuurlijke en organisatorische middelen worden aangepakt, waarbij organisaties van verhuurders een rol spelen.

De verschillende mogelijkheden om illegale verhuur te bestrijden heeft tweede ondergetekende in beeld gebracht in de brief aan de Tweede Kamer van 12 oktober 2000 (kamerstukken II, 2000/2001, 26 460, nr. 4). In dat verband wordt in plaats van illegale verhuur overigens gesproken van onrechtmatige bewoning. Bij illegale verhuur kan sprake zijn van twee situaties. De woning kan buiten de toewijzingsregels om, al dan niet met medeweten van de verhuurder, worden verhuurd en de woning kan geheel of gedeeltelijk zonder medeweten en toestemming van de verhuurder worden onderverhuurd. In het eerste geval is onrechtmatige bewoning een publiekrechtelijke aangelegenheid waarbij optreden primair op de weg van de gemeente ligt, de tweede vorm is een privaatrechtelijke aangelegenheid waarbij optreden primair op de weg van de verhuurder ligt. In de praktijk blijkt dat bij de bestrijding van beide vormen van onrechtmatige bewoning een gezamenlijke aanpak van verhuurders en gemeenten het meeste effect sorteert. In eerdergenoemde brief heeft tweede ondergetekende ook aangegeven hoe deze gezamenlijke aanpak vorm gegeven kan worden, bijvoorbeeld door een regelmatige informatie-uitwisseling. Tweede ondergetekende vindt het dan ook wenselijk dat gemeenten en verhuurders gezamenlijk afspraken over de bestrijding van dit verschijnsel maken. In de circulaire van 22 mei 2001 (MG 2001-14) heeft tweede ondergetekende gemeenten en verhuurders daartoe ook opgeroepen.

Eén van de mogelijkheden om de informatie-uitwisseling concreet vorm te geven betreft het gebruik van gegevens uit de gemeentelijke basisadministratie voor controle van de bewonerssituatie. Ook woningcorporaties kunnen gebruik maken van gegevens uit de gemeentelijke basisadministratie (GBA), wanneer de gemeente dat in de verordening voor de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens heeft opgenomen. Ook de koppeling van overheidsprestaties – het toekennen van bijvoorbeeld huursubsidie – aan de correcte inschrijving in de GBA draagt bij aan een verhoging van de kwaliteit van de GBA en vergroot in die zin de kans om onrechtmatige bewoning op te sporen. Deze koppeling garandeert weliswaar niet dat in alle gevallen het juiste adres wordt opgegeven maar het maakt calculerend gedrag wel steeds moeilijker. De vraag of onrechtmatige bewoning vaak begint met het onderverhuren van een deel van de woning – zoals de leden de fracties van de SGP en

ChristenUnie veronderstellen – kunnen wij niet beantwoorden. Uit het onderzoek dat tweede ondergetekende met zijn eerdere aangehaalde brief van 12 oktober 2000 aan de Tweede Kamer heeft gezonden, blijkt dat het erg lastig is de aard van het verschijnsel in beeld te brengen.

De leden van de VVD-fractie vroegen in dit verband ook nog of het in relatie tot artikel 221 niet verkieslijk is ondermeer aan transparante voorwaarden te verbinden.

Voor woonruimte is er één voorwaarde waaronder onderverhuur is toegestaan, namelijk de onderverhuurder moet zelf in de gehuurde woning zijn hoofdverblijf hebben. Andere en meer voorwaarden zouden de situatie geenszins transparanter maken, maar eerder minder inzichtelijk. Zoals uit het voorstaande reeds volgt, moet de problematiek van illegale onderverhuur bestreden worden met bestuurlijke en organisatorische middelen. Daaraan moet worden toegevoegd dat als de verhuurder merkt dat de huurder in strijd met artikel 244 de hele woning al dan niet kamersgewijs onderverhuurt, hij de huur kan opzeggen op grond van artikel 274 lid 1 onder a.

De leden van de CDA-fractie zagen voorts een relatie met de overlastproblematiek.

In dit verband moet nogmaals worden gewezen op artikel 219 op grond waarvan de huurder jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk is voor de gedragingen van degene die met zijn instemming zich in de woning bevinden. Bezorgen de kamerbewoners van de woning overlast aan de huurders van andere woningen dan zal de verhuurder – ervan uitgaande dat deze de verhuurder is van zowel de onderverhuurder van de overlastveroorzaker als van de overlast-ondervindende huurder – op grond van artikel 219 de onderverhuurder kunnen aanspreken op de wijze zoals hierboven bij artikel 204 reeds is uiteengezet.

Artikel 267 en 268

De leden van de CDA-fractie hadden er behoefte aan duidelijkheid te krijgen over de begrippen «gemeenschappelijke huishouding» en «samenleving» in verband met de regeling in de artikelen 267 en 268 van het medehuuderschap, waarbij zij ook wezen op de afschaffing van de samenwoningsplicht.

Vooropgesteld moet worden dat artikel 267 evenals het huidige artikel 7A:1623h het resultaat is van een afweging van de belangen van de verhuurder en de huurder. De verhuurder kan er alle belang bij hebben dat wordt voorkomen dat de huurder personen in de gehuurde woning haalt waartegen de verhuurder gegronde bezwaren heeft. Met het oog daarop kan een zogenaamd samenwoonverbod in de huurovereenkomst worden opgenomen, waarbij het er niet toe doet of dit samenwoonverbod samenwonen, samenleven of een gemeenschappelijke huishouding voeren verbiedt. Wel verdient aantekening dat een dergelijk beding onder omstandigheden zeer wel onredelijk bezwarend kan zijn en dan vernietigd kan worden. Ook kan een vordering tot huurbeëindiging wegens overtreding van het samenwoonverbod zeer wel afstuiten op de overweging dat de wanprestatie niet ernstig genoeg is om beëindiging van de huurovereenkomst te rechtvaardigen.

Iets anders is of de verhuurder dan ook al meteen positief op een verzoek tot medehuuderschap van de nieuwe samenwoner zou moeten reageren. Artikel 267 komt nu de huurder te hulp in het geval dat de verhuurder blijft weigeren de nieuwe samenwoner als medehuuder te accepteren. Als de partner van de huurder zijn hoofdverblijf in de woning heeft en samen met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, kunnen zij aan de rechter verzoeken het medehuuderschap verzoeken. De bepaling gaat er in lid 3 vanuit dat wanneer de partners twee jaar hebben

samengewoond, hun relatie zo duurzaam is, dat het verzoek om medehuurderschap niet meer kan worden geweigerd.

Tegen de achtergrond van het vervallen van de samenwoningsplicht bij echtelieden en geregistreeerde partners kan zich de vraag voordoen of samenwoners voldoen aan het vereiste van hoofdverblijf en duurzame gemeenschappelijke huishouding, wanneer de partner van de huurder in verband met een baan elders geregeld daar verblijft. Er moet van worden uitgegaan dat ook dan de partner niettemin zijn hoofdverblijf in de woning kan hebben en een gemeenschappelijke huishouding kan voeren met de huurder, zodat de partner in aanmerking kan komen voor het medehuurderschap. Het zal echter van de omstandigheden van het geval afhangen of daar in zich voordoende gevallen ook daadwerkelijk sprake van is. De partners zullen een en ander moeten aantonen bijvoorbeeld door het overleggen van een samenlevingsovereenkomst. Niet nodig is in ieder geval, dat de partner voortdurend in de huurwoning verblijft.

Artikel 268

De leden van de CDA-fractie vroegen wat de status van de mededelingsplicht is en of een dergelijke in de wet geregelde mededelingsplicht een contractuele mededelingsplicht uitsluit.

Naar aanleiding van de discussie in de Tweede Kamer over de mededelingsplicht in geval van medehuurderschap is thans in artikel 270a bepaald dat in geval van voortzetting van de huur op grond van de artikelen 266, 268 en 269 degene die de huur voortzet, verplicht is daarvan mededeling te doen aan de verhuurder. Bij gebreke van een dergelijke mededeling is degene die de huur heeft voortgezet schadevergoeding verschuldigd. Zoals de aan het woord zijnde leden terecht opmerken, veronderstelt dit uiteraard ook dat de verhuurder schade heeft geleden. Deze schade kan er bijvoorbeeld in bestaan dat de verhuurder met het oog op te nemen maatregelen ter verzekering van nakoming van de huurverplichtingen kosten heeft moeten maken om erachter te komen wie nu zijn wederpartij is. De huurder die de huur heeft voortgezet, heeft immers dezelfde verplichtingen als iedere andere huurder. Ook kan het voorkomen dat huurder A de huur heeft opgezegd, maar de huur ongemerkt met huurder B voortduurt, terwijl de verhuurder na de opzegging door A de woning aan huurder C heeft verhuurd. Huurder C zou daardoor schade kunnen leiden en vergoeding daarvan kunnen vragen. De verhuurder heeft er daarom alle belang bij dat hij onmiddellijk weet wie zijn nieuwe wederpartij is zonder dat hij actie moet ondernemen en kosten moet maken om naspeuringen te verrichten; ook met het oog op eventuele procedures.

Voor de goede orde zij er nog eens op gewezen dat de mededelingsplicht alleen rust op degene die op grond van de artikelen 266, 268 en 269 de huur heeft voortgezet en dus huurder en contractspartij is. Een dergelijke mededelingsplicht kan uiteraard der zaak nimmer rusten op een persoon die geen contractspartij is.

De vraag van de aan het woord zijnde leden of een mededelingsplicht ook contractueel kan worden overeengekomen en wat daarvan dan de rechtsgevolgen zouden moeten of kunnen zijn, moet bevestigend worden beantwoord. Indien de huurder die de huur voortzet in gebreke blijft aan zijn contractuele mededelingsverplichting te voldoen, dan pleegt hij wanprestatie.

26 932 Huur van bedrijfsruimten

Artikel 296 lid 2

Met het oog op de opzeggingsgronden- en termijnen hebben de leden van de CDA-fractie hebben gevraagd of het geen probleem kan opleveren in

de situatie dat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is geworden, maar er al wel sprake is van een zodanig concreet voornemen om te komen tot wijziging van bestemmingsplan, dat met name het publiekrechtelijke lichaam dat als verhuurder optreedt, er een belang bij kan hebben om toch tussentijdse ontbinding te vorderen.

Vooropgesteld moet worden dat artikel 296 lid 4 onder d ziet op de situatie dat een verhuurder de huur kan opzeggen omdat hij een krachtens een geldig bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken. De opzegging zal dan pas tegen het einde van de termijn van artikel 292 lid 2 kunnen plaats vinden, dat wil zeggen tien jaar.

Tussentijdse ontbinding als geregeld in artikel 310, het huidige artikel 7A:1636b, kan alleen plaatsvinden als het publiekrechtelijke lichaam door eigendomsverkrijging tijdens de huur verhuurder is geworden en het bestemmingsplan reeds op het verhuurde rustte. Gaat een publiekrechtelijke lichaam een object waarop een bestemmingsplan rust vervolgens verhuren dan is hij zonder meer gebonden aan de tien jaar termijn van tien jaar en is tussentijdse ontbinding uitgesloten. Is een bestemmingsplan nog niet onherroepelijk geworden, maar er is wel al een concreet voornemen om tot wijziging te komen, dan zal pas wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden de verhuurder tussentijds kunnen ontbinden, mits uiteraard is voldaan aan de voorwaarden van artikel 310.

Artikel 296 lid 3 jo 221

De leden van de CDA-fractie vroegen aandacht voor het schrappen van het huidige artikel 1595 (verbod op onderhuur) en invoering van artikel 221. In dit verband vroegen de leden van de VVD-fractie of hiermee niet een ongewenste versie van de gedoogcultuur wordt geïntroduceerd. Zij vroegen om een nadere beredenering.

Krachtens het huidige artikel 7A:1595 is het de huurder niet toegestaan het gehuurde onder te verhuren. Ondanks dit wettelijk verbod wordt thans niettemin doorgaans een onderhuurverbod in het huurcontract opgenomen. Dit gebeurt teneinde de huurder ervan te doordringen dat onderhuur verboden is. Soms gebeurt het ook niet. Dat onderhuur dan toch verboden is, kan voor een ondeskundige onderverhuurder en onderhuurder gemakkelijk een verrassing zijn. Door het wettelijk verbod te schrappen en aan partijen over te laten een en ander contractueel te regelen kan worden bereikt dat partijen de kwestie van onderhuur onder ogen zien en regelen. Bovendien verdient aandacht dat de huidige hoofdregel die in gebruikgeving aan een ander verbiedt, kan worden doorbroken naar gelang van de omstandigheden van het geval op de grond dat handhaving van het verbod van onderhuur naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is in de zin van artikel 6:248 lid 2. Tegen deze achtergrond is het wenselijk voorgekomen om duidelijkheid te scheppen en de hoofdregel om te draaien en te bepalen dat met uitzondering van woonruimte onderhuur in beginsel is toegestaan. Een onderzoek naar handhaving van het huidige onderhuurverbod is met het oog op het voorgaande zonder zin.

De bepaling is van regelend recht, zodat het partijen vrij staat daar in hun huurovereenkomst van af te wijken. De verhuurder en de huurder worden – zoals gezegd – op deze manier ervan doordrongen de kwestie onder ogen te zien. Neemt de verhuurder geen onderhuurverbod op in zijn contract, dan moet er vanuit worden gegaan, dat de verhuurder geen bezwaren had tegen onderhuur, zodat de huurder de zaak in beginsel kan onderverhuren. Slechts in de situatie dat de onderverhuurder had kunnen verwachten dat de verhuurder redelijke bezwaren tegen de onderhuur zou kunnen hebben, is onderhuur niet toegestaan. Men moet dan bijvoorbeeld denken aan onderhuurders die risicovolle activiteiten ontplooiën of wier financiële positie zorgwekkend is.

Zoals de aan het woord zijnde leden terecht opmerkten mag de onderverhuurder in geval de hoofdverhuurder de onderhuur gedooft – bijvoorbeeld door het aannemen van de huurpenningen van de onderhuurder – ervan uitgaan dat laatstgenoemde geen bezwaren heeft tegen de onderhuur. De leden brengen in dit verband ook de indeplaatsstelling ter sprake. Wil de huurder dat een ander zijn plaats als huurder inneemt dan heeft hij daartoe de medewerking van de verhuurder nodig. Denkbaar is dat de verhuurder toestemming geeft tot onderhuur of de onderhuur gedooft, zodat een huurder die zijn bedrijf wil verkopen door middel van onderhuur aan de koper van zijn bedrijf de beschikking over de bedrijfsruimte kan verlenen. Aan een indeplaatsstelling zal de huurder dan weinig behoefte hebben, maar de positie van de koper van het bedrijf, tevens onderhuurder van de bedrijfsruimte waarin het bedrijf wordt uitgeoefend, is bij gewenste verlenging zwakker (Smit/Evers Hoofdstuk V, onderdeel 5.16.1). De voorkeur zal daarom voor deze partijen in de richting van een indeplaatsstelling gaan, waardoor de verkoopbaarheid van het bedrijf voor de huurder ook wordt vergroot. Artikel 1635 dat overgenomen is in artikel 307, geeft daartoe de mogelijkheid. Wil de verhuurder ondanks de instemming met de onderhuur niet instemmen met de indeplaatsstelling, dan kan de huurder indeplaatsstelling vorderen bij de rechter. De rechter kan de vordering toewijzen, als aan de volgende voorwaarden is voldaan. Het in het bedrijfspand uitgeoefende bedrijf moet worden overgedragen op de voorgestelde huurder, de huurder moet bij de overdracht een zwaarwichtig belang hebben, de opvolgende huurder moet het bedrijf voortzetten en de voorgestelde huurder moet voldoende waarborgen bieden voor een volledige nakoming van de huurovereenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering. Het feit dat de verhuurder de voorgestelde huurder reeds als onderhuurder heeft aanvaard, verandert niets aan de bewijslast die op de huurder rust aan te tonen dat de voorgestelde huurder aan de voorwaarden voldoet. Met de aan het woord zijnde leden kan echter worden ingestemd dat in deze situatie de huurder eerder in het bewijs zal slagen dan in het geval dat de verhuurder de onderhuur niet zou hebben gedooft. Wij achten dat echter geen bezwaar. De verhuurder kan zich hiertegen wapenen door de onderhuur niet te gedogen. De leden hebben er voorts op gewezen dat artikel 220 (bedoeld zal zijn 221) zich niet beperkt tot de huur van bedrijfsruimte. In dit verband hebben zij erop gewezen dat bij financieringsovereenkomsten in de algemene voorwaarden veelvuldig een onderhuurverbod is opgenomen, maar dat de praktijk leert dat niet altijd die algemene voorwaarden bij het sluiten van de overeenkomst zijn overhandigd, respectievelijk op deugdelijke wijze gelegenheid is geboden om ervan kennis te nemen, waardoor de financiers een beroep op de voorwaarden kunnen mislopen, met name jegens particulieren en kleine ondernemers. Vooropgesteld moet worden dat artikel 221 de verhouding regelt tussen de verhuurder en de huurder en niet ziet op een situatie waarbij een geldschieter een overeenkomst sluit met een geldlener ter financiering van de leverantie van een zaak. In een dergelijke driepartijovereenkomst kan bedongen worden dat de geldlener de zaak niet verhuurt. Het gaat dan om een verbod tot verhuur en niet om een verbod tot onderhuur. Denkt men aan een lease-overeenkomst, waarbij de financier, de lessee, aan de huurder, de lessor, verbiedt de zaak op zijn beurt te verhuren, dan zou het naar onze mening een te rigoureuus middel zijn om het onderhuurverbod te handhaven alleen om te voorkomen dat financiers die verzuimd hebben hun wederpartij conform de regels van de artikelen 6:233 een redelijke mogelijkheid te bieden om van de algemene voorwaarden kennis te nemen, een beroep op die voorwaarden mislopen, zeker nu de wederpartij aan de algemene voorwaarden is gebonden, ook al moest de financier bij het sluiten van de overeenkomst begrijpen of begreep hij zelfs dat de wederpartij de voorwaarden niet kende. Beklemtoond moet nogmaals worden dat als de verhuurder er veel aan gelegen is dat de

verhuurde zaak niet wordt onderverhuurd, hij dat contractueel kan uitsluiten bij een afzonderlijk afgesproken beding of bij een beding in de algemene voorwaarden, maar dan moet de huurder er wel kennis van hebben kunnen nemen.

Artikel 297 lid 1 jo 306 en 308

De leden van de CDA-fractie vroegen of is overwogen om in artikel 297 lid 1 de rechter de bevoegdheid te geven om ten laste van de huurder en ten gunste van de onderhuurder een tegemoetkoming toe te kennen met name in het geval dat de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst wordt toegewezen wegens onbehoorlijk gebruik door de hoofdhuurder.

Vooropgesteld moet worden dat de onderhuurovereenkomst krachtens artikel 306 lid 1 jo 296 lid 5 tegelijk met de hoofdhuurovereenkomst eindigt. Op grond van artikel 297 lid 1 kan de rechter bepalen dat de verhuurder een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten aan de huurder of de onderhuurder moet betalen. Omdat de huurder en onderhuurder voldoende waarborgen vinden in de termijn- en opzeggingsbescherming is dit voldoende geoordeeld. In de passage in de memorie van toelichting bij artikel 297 lid 1 waarnaar de aan het woord zijnde leden verwezen, is met nadruk erop gewezen dat tegemoetkoming geldt voor alle toewijzingsgronden. Met name kan zich de situatie voordoen dat de huurder een deel van de gehuurde bedrijfsruimte heeft onderverhuurd. Het kan dan gaan om bijvoorbeeld kleine winkeltjes of kiosken. De hoofdverhuurder wil de huur beëindigen, omdat de bedrijfsvoering van de hoofdhuurder niet is geweest zoals een goed huurder betaamt. De rechter weegt alle belangen tegen elkaar af en oordeelt dat de vordering moet worden toegewezen en dat de bedrijfsruimte moet worden ontruimd. De ontruiming is derhalve in het belang van de hoofdverhuurder. Maar de onderhuurder mag niet de dupe worden van deze ontruiming en heeft in eerste instantie dan ook recht op bedoelde tegemoetkoming van de hoofdverhuurder. Daaraan doet niet af dat de hoofdverhuurder deze kosten weer kan terugvorderen van de hoofdhuurder.

Bovendien kan de onderhuurder op grond van artikel 306 vergoeding vorderen van de door hem geleden schade van de hoofdhuurder, indien deze onvoldoende over de belangen van de onderhuurder heeft gewaakt. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan bijvoorbeeld gevallen dat de hoofdhuurder zonder overleg met de onderhuurder heeft ingestemd met beëindiging van de hoofdhuur of dat hoofdhuurder in het geval van toewijzing van de beëindigingsvordering geen ruime ontruimingstermijn heeft bedongen, maar uiteraard ook aan het geval dat de hoofdhuurder zich niet als een goed huurder heeft gedragen en daarmee aan de hoofdverhuurder een opzeggingsgrond heeft gegeven. Deze regeling is van dwingend recht, zodat de hoofdhuurder zich niet kan vrijtekenen. Bovendien kan de onderhuurder de hoofdhuurder aanspreken op basis van Boek 6 dat hij zijn algemene uit artikel 203 voortvloeiende verplichting niet is nagekomen.

Bij dit artikel rees bij de leden hier aan het woord ook de vraag of in een procedure ex artikel 297 kan worden geanticipeerd op toepassing van artikel 308. Het antwoord moet ontkennend luiden. De aanspraak van de gewezen huurder ontstaat eerst, wanneer na een einde van de huurovereenkomst wegens opzegging door de verhuurder het eerder door hem gehuurde object daadwerkelijk voor de uitoefening van een gelijksoortig bedrijf wordt gebruikt. De tekst van artikel 308 evenals het huidige artikel 7A:1635a, duidt erop, dat de huurder in een door de verhuurder aangespannen procedure tot vaststelling van het tijdstip waarop de huurovereenkomst zal eindigen, niet voor het geval de eis in conventie wordt toegewezen, een eis in reconventie tot betaling van de in lid 1 van artikel

308 bedoelde vergoeding kan instellen. De vergoeding wordt naar billijkheid berekend en zal eerst mogelijk zijn op basis van een concrete situatie. Eerst na het einde van de huurovereenkomst kan komen vast te staan of de (gewezen) verhuurder daadwerkelijk voordeel geniet en zo ja in welke mate (zie ook Smit/Evers hoofdstuk V, onderdeel 5.18.2).

Vragen en opmerkingen van de VVD-fractie

De leden van de **VVD**-fractie hebben de volgende vragen gesteld.

Algemeen

Zoals hierboven reeds is aangegeven zal aan de invoering van de onderhavige wetgeving goede voorlichting vooraf moeten gaan. Het ministerie van VROM zal met ondersteuning van het Ministerie van Justitie voorlichting opstellen en uitgeven via brochures. Waar procedures aanhangig zijn bij de huurcommissies zal voorlichting worden gegeven aan de betrokken partijen door het secretariaat van de huurcommissies. De leden van de VVD-fractie constateerden dat de onderscheidene algemene maatregelen van bestuur (waaronder het Besluit huurprijzen woonruimte) in het wetsvoorstel, in tegenstelling tot de bestaande Huurprijzenwet woonruimte, niet meer zijn onderworpen aan een voorhangprocedure. Zij gaven aan daarmee niet gelukkig te zijn omdat in deze algemene maatregelen van bestuur zaken geregeld worden die tot intensieve politieke discussie aanleiding geven. Voorts hebben de leden van de VVD-fractie gevraagd waar de regeling staat met betrekking tot de puntprijzen daar in artikel 10 lid 2 alleen maar sprake is van het maximale huurverhogingspercentage. Daarnaast hebben de leden van de VVD-fractie gevraagd hoe het staat met de overige onderwerpen die per algemene maatregel van bestuur worden geregeld zoals het woningwaarderingssysteem, de regeling voor huurvermindering bij slecht onderhoud en de nieuwe algemene maatregel van bestuur voor kleine herstellingen.

De voorhangprocedure zoals deze in artikel 15 lid 4 van de Huurprijzenwet woonruimte is vormgegeven voorziet er in dat een algemene maatregel van bestuur niet eerder in werking treedt dan nadat twee maanden zijn verstreken na dagtekening van het Staatsblad. Van plaatsing in het Staatsblad wordt onverwijld mededeling aan de Staten-Generaal gedaan. Uiteraard hechten ondergetekenden er aan om over belangrijke uitwerkingpunten die in algemene maatregelen van bestuur vorm gegeven zullen worden, zoals bijvoorbeeld een modernisering van het woningwaarderingssysteem, met het parlement van gedachten te wisselen. In eerdergenoemde brief over het huurprijsbeleid van 14 september 2001 heeft tweede ondergetekende ook aangegeven dat de Tweede Kamer regelmatig bij de voortgang en tussenstappen betrokken zal worden. Wanneer de uitgangspunten en ontwikkelingsrichting eenmaal vaststaan, is een voorhangprocedure zoals deze thans in de Huurprijzenwet woonruimte is opgenomen, niet noodzakelijk. Met dit in gedachte en tegen de achtergrond dat in de aanwijzingen voor de regelgeving in de toelichting bij aanwijzing 35 wordt aangegeven dat terughoudend met de parlementaire betrokkenheid bij gedelegeerde regelgeving moet worden omgegaan, is besloten de voorhangprocedure niet te handhaven. Een inhoudelijk verschil tussen de op basis van artikel 10 van het wetsvoorstel Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte op te stellen algemene maatregel van bestuur en het huidige Besluit huurprijzen woonruimte is dat het maximale huurverhogingspercentage niet meer bij algemene maatregel van bestuur zal worden vastgesteld. In de huidige situatie maakt dit percentage onderdeel uit van het Besluit huurprijzen woonruimte (Bijlage III). Wijziging van dit percentage vergt dan ook in de huidige situatie wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte. In de

praktijk is meermalen gebleken, dat de tijd, die met de huidige wijzigingsprocedure gemoeid is, krap is. Dit terwijl de wijziging van het percentage feitelijk de uitkomst is van het overleg met de Tweede Kamer, hetzij in het kader van de begrotingsbehandeling, hetzij in het kader van een afzonderlijk overleg. In die zin kan de aanpassing van het maximale huur stijgingspercentage gezien worden als een technische aanpassing naar aanleiding van het overleg met de Tweede Kamer. Daarom is in onderhavig wetsvoorstel in artikel 10 lid 2 gekozen voor vaststelling bij regeling.

De voorheen geldende regeling van de aanpassing van de puntprijzen bij algemene maatregel van bestuur is reeds enkele jaren vervangen door artikel 12 van het Besluit huurprijzen woonruimte, waar is bepaald dat de maximale huurprijsgrenzen jaarlijks bij ministeriele regeling worden aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen (inflatie). Het is de bedoeling bij de inwerkingtreding van wetsvoorstel 26 090 het huidige Besluit huurprijzen woonruimte te baseren op de artikelen 7, derde lid, 10 eerste lid, 12 tweede lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en artikel 241 van titel 7:4 van het Burgerlijk Wetboek. Daarmee worden dan tevens het woningwaarderingstelsel en de regeling van huurvermindering bij de aanwezigheid van een of meer ernstig de bewoonbaarheid schadelijke gebreken, die onderdeel uitmaken van het Besluit huurprijzen woonruimte, gebaseerd op onderhavige wetsvoorstellen. Overigens is in de bepaling van het eerste lid van artikel 10 abusievelijk niet opgenomen dat bij algemene maatregel van bestuur ook regels worden gegeven voor de beoordeling van de redelijkheid van de huurprijs en de wijziging daarvan. Deze omissie is inmiddels in het wetsvoorstel Invoeringswet titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte hersteld (Kamerstukken II 2001/2002, 28 064, nrs. 1–3).

Er zullen afzonderlijke algemene maatregelen van bestuur komen voor servicekosten en kleine herstellingen die worden gebaseerd op artikel 237 lid 3 (servicekosten) respectievelijk artikel 241 (kleine herstellingen). De leden van de VVD-fractie constateerden dat voor de procedure voor een huurverhoging boven het inflatiepercentage geen algemene maatregel van bestuur is voorzien, maar dat dit geschiedt op basis van artikel 47, lid 1, wetsvoorstel Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte aan de hand van een door de minister vast te stellen formulier. De leden van de VVD-fractie herinnerden er aan dat destijds in de Eerste Kamer bezwaren zijn geformuleerd tegen deze regeling en vroegen daarom hoe de regering vorm denkt te geven aan het commitment met de Staten-Generaal om vooraf overleg te plegen over deze zaken, nu de voorhangprocedure er niet meer is of er überhaupt geen sprake is van een algemene maatregel van bestuur. In dat verband vroegen de leden van de VVD-fractie of er rekening mee is gehouden dat de begrotingsbehandeling in de Eerste Kamer aanzienlijk later plaatsvindt dan in de Tweede Kamer. Zoals eerder aangegeven voorziet de huidige voorhangprocedure zoals deze thans in artikel 15 lid 4 van de Huurprijzenwet woonruimte is vormgegeven er in dat een algemene maatregel van bestuur niet eerder in werking treedt dan nadat twee maanden zijn verstreken na dagtekening van het Staatsblad. In die zin is er in de huidige vormgeving van de voorhangprocedure ook geen rekening mee gehouden dat de begrotingsbehandeling in de Eerste Kamer aanzienlijk later plaatsvindt dan in de Tweede Kamer. Niettemin hechten wij aan het oordeel van zowel de Tweede als de Eerste Kamer. In de praktijk krijgt het overleg met de Tweede Kamer vorm aan de hand van de brief over het huurbeleid voor het komende jaar die de tweede ondergetekende jaarlijks aan de Tweede Kamer stuurt. In voorkomende gevallen blijft het overleg met de Eerste Kamer ook niet strikt beperkt tot de wetsvoorstellen, maar worden ook uitvoeringsmaatregelen – zoals bijvoorbeeld het door de leden van de

VVD-fractie aangehaalde formulier – bij de discussie betrokken. Wij zijn dan ook van oordeel dat deze huidige praktijk geen wijziging behoeft. Specifiek ten aanzien van het formulier als bedoeld in artikel 252 lid 4 BW jo artikel 47 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte merken wij het volgende op. Bij de bespreking van het wetsvoorstel tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten (Kamerstukken I, 1997/1998, 25 448, nr. 272) in de Eerste Kamer op 30 mei 2000 heeft tweede ondergetekende uitdrukkelijk aangegeven de ervaringen die in 2000 en 2001 zijn opgedaan te willen betrekken bij de evaluatie van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Inmiddels is deze evaluatie nagenoeg afgerond en de tweede ondergetekende zal het daarop betrekking hebbende rapport op korte termijn aan de Tweede Kamer toezenden. Een afschrift van deze brief aan de Tweede Kamer zal de tweede ondergetekende aan de Eerste Kamer toezenden. Zonder vooruit te lopen op deze evaluatie merken wij op, zoals ook reeds in eerder aangehaalde brief van 14 september 2001 is aangegeven, dat het wenselijk is de informatieplicht voor de verhuurder wettelijk vast te leggen. Deze wettelijke verplichting zal naar het zich laat aanzien onderdeel uit gaan maken van de nog bij de Tweede Kamer in te dienen Woonwet. In afwachting van een andere wettelijke regeling hechten wij er aan de onderhavige bepaling in artikel 47 lid 1 te handhaven. Wel merken wij nog op dat de voorstellen voor het huurbeleid vanaf 1 juli 2002, zoals eerder geschetst in antwoord op de algemene vragen van de CDA-fractie onder punt 10, tot een wijzigingsvoorstel van het betreffende artikel zal leiden voor wat betreft het te hanteren inflatiepercentage.

De leden van de VVD-fractie merkten op dat ook in het nieuwe systeem de jaarlijkse huurverhogingen niet persé op 1 juli behoeven te vallen en dat dit voor sommige categorieën van woonruimte zelfs niet gebruikelijk is. Het inflatiepercentage, waarboven huurverhogingsvoorstellen een zwaardere procedure moeten doorlopen, is evenwel gerelateerd aan de datum van 1 januari, voorafgaande aan het tijdvak 1 juli–30 juni waarin de datum van de huurverhoging is gelegen. Daardoor kan er in het uiterste geval teruggegrepen moeten worden op een percentage dat bijna 18 maanden oud is. De leden van de VVD-fractie vroegen of de regering dat niet als een bezwaar ziet. Daarnaast vroegen de leden van de VVD-fractie of het niet mogelijk zou zijn geweest om in het wetsvoorstel uit te gaan van het inflatiepercentage, zes maanden vóór de datum van de huurverhoging.

Zowel de huidige methodiek als de methodiek op basis van het voorliggende wetsvoorstel 26 090 kent de mogelijkheid voor verhuurders om op elke willekeurige datum binnen een huurverhogingsjaar een wijziging van de huurprijs voor te stellen. Dit geldt voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Daarom is gekozen voor het handhaven van de van oudsher bestaande methodiek die gebaseerd is op een huurverhogingsjaar dat, in ieder geval sinds de inwerkingtreding van de Huurprijzenwet woonruimte op 1 juli 1979, loopt van 1 juli tot 1 juli. Ook de hoogte van de huurverhogingspercentages in het Besluit huurprijzen woonruimte is immers gebaseerd geweest op parameters van een aan het huurverhogingsjaar voorafgaand kalenderjaar. Dit betekent dat de methodiek exact dezelfde is gebleven als deze was. Wij zien geen aanleiding wijziging in deze systematiek aan te brengen. De door de leden van de VVD-fractie geopperde suggestie om uit te gaan van het inflatiepercentage dat zes maanden voor de datum van de huurverhoging ligt, zou feitelijk betekenen dat uitgegaan zou moeten worden van maandelijks inflatiecijfers. Bij een huurverhoging die per 1 december wordt aangezegd is het inflatiecijfer over dat lopende jaar immers nog niet bekend. Het rekenen met maandinflatiecijfers zou zowel voor huurders als verhuurders tot onduidelijkheid leiden. Ook moet rekening worden gehouden met sterkere schommelingen als gevolg van seizoensinvloeden dan bij jaarpercentages. Implementatie van de voorstellen van het huurbeleid

vanaf 1 juli 2002 brengt overigens, zoals reeds eerder aangegeven, wel een wijziging in de huidige methodiek met zich. In een apart voorstel tot wijziging van artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte respectievelijk artikel 252 lid 3 van wetsvoorstel 26 089 zal worden voorgesteld niet meer uit te gaan van het inflatiepercentage over het afgelopen kalenderjaar maar van het gemiddelde over de afgelopen vijf kalenderjaren. Ook dit beginsel verhoudt zich slecht tot de door deze leden geopperde methodiek.

De leden van de VVD-fractie hebben de vraag gesteld of artikel 45 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en artikel 476, lid 2 onder c, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek elkaar niet in de weg zitten. Volgens eerstgenoemd artikel moet de minister aanwijzingen met betrekking tot de taakuitvoering door huurcommissies eerst met de voorzitters bespreken en vervolgens bekendmaken in de Staatscourant. In laatstgenoemd artikel worden die eisen helemaal niet gesteld. De leden van de VVD-fractie vroegen zich af of één van deze twee artikelen niet overbodig is.

Ervan uitgaande dat de vraag betrekking heeft op artikel 45 en lid 2 van artikel 47 van het wetsvoorstel Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte merkt tweede ondergetekende het volgende op. De in artikel 45 van het wetsvoorstel Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte neergelegde bevoegdheid is overgenomen van artikel 25, eerste lid, van de Wet op de huurcommissies (Whc), zij het dat deze bevoegdheid in het wetsvoorstel wordt teruggebracht van «aanwijzingen» tot «algemene aanwijzingen». Deze bevoegdheid heeft betrekking op de ministeriële taak tot het houden van toezicht op de huurcommissies en wel of deze huurcommissies de haar door de wet opgelegde taak naar behoren vervullen. Deze bevoegdheid is een geheel andere dan die in het tweede lid van artikel 47 van het wetsvoorstel Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is neergelegd. Die bevoegdheid is overigens identiek aan die van artikel 30 van de Wet op de huurcommissies. Op grond van genoemd artikel 47 kan de minister van VROM de huurcommissie sturen met betrekking tot de werkwijze bij de uitoefening van hun taken. Sinds het bestaan van de huurcommissies is slechts eenmaal van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Bij een op 30 november 1999 ingegane ministeriële regeling, eveneens gepubliceerd in de Staatscourant, is bepaald hoe de huurcommissie dient te handelen indien een uit haar voortkomende zittingscommissie in een geschil omtrent het onderhoud van een woonruimte uitspraak heeft gedaan dat een geconstateerd gebrek als een «overig ernstig de bewoonbaarheid schadend gebrek» is te beschouwen, terwijl de huurcommissie zelf dat gebrek nog niet als «ernstig de bewoonbaarheid schadend» heeft aangemerkt. Hieruit blijkt dat geen van beide (delen van) artikelen gemist kan worden.

De leden van de VVD-fractie vroegen de regering of nader kan worden aangeduid op welke wijze en in welke mate de WOZ-waarde wordt geïntroduceerd in het woningwaarderingstelsel.

In de eerder aangehaalde brief aan de Tweede Kamer van 14 september 2001 omtrent het huurbeleid vanaf 1 juli 2002 heeft de tweede ondergetekende de contouren van een referentiestelsel, ter vervanging van het huidige woningwaarderingstelsel geschetst. Deze contouren zijn grotendeels gebaseerd op de voorstellen van de Commissie Huurbeleid. Doel van het referentiestelsel is het bepalen van een redelijke huurprijs (referentieprijs). In de visie van de Commissie Huurbeleid wordt de referentieprijs bepaald aan de hand van een m²-prijs, het aantal m² en objectieve en subjectieve woningkenmerken. Met name bij een subjectief element als gewildheid wil tweede ondergetekende onderzoeken of het mogelijk is daarbij de WOZ waarde van de woning te betrekken. Daarbij zal het met name gaan om relatieve verschillen in WOZ waarde. De WOZ waarde bepaalt dan niet het huurprijsniveau maar wel de correctiefactor voor de « woonomgeving». De invoering van het referentiestelsel is evenwel niet voor 1 juli 2005 te verwachten.

Naar aanleiding van de opmerking van de leden van de VVD-fractie dat zij het gewenst achtten dat de eventuele wetgeving op basis van de uitkomsten van de Commissie Huurbeleid tegelijk met de Invoeringswet aan de orde komt, moge verwezen worden naar hetgeen daarover hierboven bij de vragen en opmerkingen van de CDA-fractie onder **algemeen** onder 12 is opgemerkt.

Wetsvoorstel 26 089

Artikel 204

Voor het antwoord op de vraag van de leden van de VVD-fractie of wij ons bewust zijn van het ongetwijfeld conflict-genererende effect van de gebrekenregeling in artikel 204 in samenhang met artikel 207, mogen wij verwijzen naar hetgeen wij daarover hierboven naar aanleiding van vragen van de CDA-fractie en de andere fracties met betrekking tot wetsvoorstel 26 089 bij de artikelen 204 en 206 jo 207 jo 208 in het bijzonder onder 4 en 7 hebben opgemerkt.

Artikel 207

Voor het antwoord op de vraag van de leden van de VVD-fractie naar de uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid van deze bepaling moge worden verwezen naar hetgeen hierboven naar aanleiding van vragen van de CDA-fractie en andere fracties met betrekking tot wetsvoorstel 26 089 bij de artikelen 204 en 206 jo 207 jo 208 in het bijzonder onder 6 is opgemerkt.

Artikel 217

De bepaling is van aanvullend recht behoudens bij woonruimte, waar op grond van artikel 240 een algemene maatregel van bestuur in voorbereiding die een nadere uitwerking van artikel 217 bevat. Hoewel de voorbereiding van een concept voor de algemene maatregel van bestuur in een vergevorderd stadium is, kunnen thans nog geen mededelingen worden gedaan over de definitieve inhoud ervan.

Artikel 221

Voor het antwoord op vragen van de leden van de VVD-fractie met betrekking tot het schrappen van het verbod van onderhuur moge verwezen worden naar hetgeen hierboven op vragen van de leden van de CDA-fractie met betrekking tot wetsvoorstel 26 932 bij artikel 296 lid 3 jo 221 is geantwoord.

Voorts vroegen de aan het woord zijnde leden hoe het overgangsrecht eruit ziet.

Voorgesteld zal worden met betrekking tot reeds bestaande huurovereenkomst het oude recht te eerbiedigen. Onder het voorafgaande, vooralsnog geldende recht is de huurder niet bevoegd tot onderhuur. Dat brengt mee dat de verhuurder onder dat recht onderhuur niet bij beding hoeft uit te sluiten. Hij dient er dan op te kunnen vertrouwen dat de huurder na het in werking treden van artikel 221 niet ineens tot onderhuur bevoegd wordt, bij gebreke van een beding dat pas nodig is geworden door dat artikel zelf, dat van aanvullend recht is.

Artikel 244

Voor de beantwoording van de vragen van de leden van de VVD-fractie met betrekking tot genoemd artikel moge worden verwezen naar hetgeen

hierboven is geantwoord op vragen van de CDA-fractie bij artikel 244 van wetsvoorstel 26 089.

Wetsvoorstel 26 932

Artikel 296 lid 3 jo 221

De leden van de VVD-fractie vroegen om verduidelijking van de relatie tussen artikel 296 lid 3 en de artikelen 220–221 met het oog op de zinsnede «redelijke afweging van de belangen van de verhuurder tegen die van de huurder en de onderhuurder».

Verwezen moge worden naar hetgeen hierboven bij de vragen van de leden van de CDA-fractie met betrekking tot wetsvoorstel 26 089 bij artikel 220 lid 2 en tot wetsvoorstel 26 932 bij de artikelen 296 lid 3 en 221 is opgemerkt.

Vragen en opmerkingen van de PvdA-fractie

De leden van de **PvdA**-fractie hebben de volgende vragen gesteld.

Wetsvoorstel 26 089

Artikel 204

De leden van de PvdA-fractie hebben gevraagd nader uit te leggen waarom het nodig werd geacht het begrip «gebrek» in te voeren in plaats van de begrippen waar tot nu toe mee gewerkt is, zoals «onderhoud» en «rustig genot». Tevens vroegen zij nader in te gaan op de kritiek dat artikel 204 onduidelijkheid schept over de vraag wat nu precies de verplichtingen van de verhuurder zijn.

Verwezen moge worden naar hetgeen hierboven is opgemerkt bij de vragen van de CDA-fractie en andere fracties met betrekking tot de artikelen 204 en 206 jo 207 jo 208 van wetsvoorstel 26 089 in het bijzonder onder 2, 3 en 4.

Artikel 215

De leden van de PvdA-fractie vroegen of door de amendering van artikel 215 door de Tweede Kamer, waarvan zij overigens de bedoelingen sympathiek vonden, de toepassing van het artikel niet wordt bemoeilijkt. Zij vroegen zich met betrekking tot lid 2 onder meer af of niet behoefte zou kunnen bestaan aan een uitzonderingsmogelijkheid, hoewel de in lid 2 vastgelegde norm waarschijnlijk meestal redelijk is. Het in genoemd lid voor het toestaan van veranderingen neergelegde criterium dat de veranderingen «de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaden, dan wel niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde» bieden voldoende mogelijkheden om tot een redelijk resultaat te komen. Heeft de huurder het voornemen zijn keuken in een met het karakter van het huis strijdige kleurstelling te schilderen, dan zal de verhuurder waarschijnlijk wel kunnen aantonen dat de gekozen kleuren de verhuurbaarheid schaden dan wel de waarde laten dalen. In dat geval is lid 4 van toepassing en kan de rechter oordelen dat na afweging van het belang van de huurder bij de verhoging van het woongenot tegen de zwaarwegende bezwaren van de verhuurder de verandering hetzij niet is toegestaan hetzij wel is toegestaan, maar onder de voorwaarde dat bij vertrek de oorspronkelijke kleuren weer worden aangebracht. Niet kan worden gezegd dat de belangen van de huurder zwaarder wegen dan die van de verhuurder. Het gaat hier om een objectieve belangenafweging, waarbij de rechter rekening houdt met alle omstandigheden van het geval.

In dit verband is door de leden van de fractie van GroenLinks gevraagd in

hoeverre het voor de verhuurder nog mogelijk is beleid te voeren ter bevordering van welstand, leefmilieu en veiligheid van de leefomgeving. Vooropgesteld moet worden dat de huurder in voorkomende gevallen uiteraard zal moeten voldoen aan de eisen van de bouwvergunning (bijvoorbeeld welstandseisen) en het Bouwbesluit. Bovendien moet er van worden uitgegaan dat veranderingen en toevoegingen die een negatieve invloed hebben op de welstand, het leefmilieu en de leefomgeving doorgaans ook voldoen aan het criterium neergelegd in lid 2, zodat de verhuurder geen toestemming hoeft te geven omdat het gehuurde in waarde zal dalen en de verhuurbaarheid wordt geschaad. Mocht zich in een enkel geval de situatie voordoen dat de verhuurder toch toestemming moet geven, omdat wel aan het criterium is voldaan, dan kan altijd nog een rol spelen dat de andere huurders in de omgeving overlast ondervinden van de veranderingen of toevoegingen. Deze problematiek staat los van de regeling van artikel 215 en wordt daar dan ook niet geregeld, maar in de gebrekenregeling; verwezen moge worden naar hetgeen hiervoor bij de vragen van de CDA-fractie bij de artikelen 204 en 206 jo 207 jo 208 opgemerkte onder 4 en 7. In dat geval heeft de verhuurder mogelijkheden om op te treden tegen de overlast veroorzakende huurder op de grond dat deze zich niet conform artikel 213 als een goed huurder gedraagt. De verhuurder kan op grond van artikel 3:296 van de huurder nakoming van zijn verplichtingen vorderen en in dat kader derhalve wegneming van de aangebrachte voorzieningen. Een dergelijke vordering kan worden versterkt door een dwangsom. In het ergste geval kan de verhuurder zelfs de huur van de overlastveroorzaker opzeggen. Een wijziging van de regeling zoals door de leden van de fracties van de SGP en ChristenUnie om het criterium van lid 2 alleen toe te passen op veranderingen aan de binnenkant van de woning is daarom ook niet nodig.

Voor wat betreft het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen zonder toestemming, omdat ze weer zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, geldt hetzelfde. Als dergelijke veranderingen tot overlast voor de overige huurders aanleiding geven, dan kan de verhuurder daar tegen optreden op de wijze zoals hiervoor aangegeven.

Voorts moge worden verwezen naar het hierna op nadere vragen van de leden van de PvdA-fractie bij artikel 215 naar aanleiding van de brief van Aedes opgemerkte en naar hetgeen over dit onderwerp naar aanleiding van de vragen van de leden van de fractie van GroenLinks met betrekking tot dit artikel is opgemerkt. De rechter kan aan de machtiging voorwaarden verbinden, maar alleen als het om de gevallen gaat dat de verhuurder niet verplicht is toestemming te geven op de grond dat de veranderingen de verhuurbaarheid niet schaden, noch leiden tot een waardedaling van het gehuurde. De rechter moet de vordering onvoorwaardelijk toewijzen als de verhuurder op grond van lid 2 toestemming had behoren te geven. Dit volgt uit het feit dat lid 2 voorschrijft dat de verhuurder in dat geval toestemming tot de veranderingen moet geven.

Het antwoord op de vraag van de aan het woord zijnde leden of in lid 3 onder «niet» ook «niet tijdig» moet worden verstaan, luidt bevestigend. De huurder kan als hij de toestemming vraagt de verhuurder een redelijke termijn stellen waarbinnen hij antwoord verwacht. Stelt hij een dergelijke termijn niet dan moet er niettemin van worden uitgegaan dat de verhuurder binnen een redelijke termijn moet reageren. Doet hij dat niet, dan kan de huurder een vordering tot machtiging bij de rechter instellen.

Artikel 218, 224 en 242

Wij zijn verheugd dat de leden van de PvdA-fractie de amendering op bovengenoemde artikelen toejuichen. De Invoeringswet (wv 28 064) is onlangs naar de Tweede Kamer gezonden. Voorgesteld wordt om met

betrekking tot artikel 224 lid 2, tweede volzin, voor reeds bestaande huurovereenkomsten het oude recht te eerbiedigen.

Artikel 226 en 227

1. De leden van de PvdA-fractie hebben aandacht gevraagd voor een artikel van mr Asbreuk-van Os. Zij hebben opgemerkt dat het door haar gestelde niet alleen van theoretische betekenis is, maar ook van praktisch belang. De schrijfster betoogt immers dat de formulering van de artikelen 226 en 227 dusdanig is dat in een aantal door haar beschreven gevallen de huurder bij eigendomsovergang niet beschermd zal worden. Zij betoogt verder dat de overgang van de verhuurderspositie op de beperkt gerechtigde in een aantal gevallen nadelig voor de huurder uitwerkt. Deze leden hebben de regering gevraagd uitvoerig uiteen te zetten op welke punten zij het wel en niet met de auteur eens is. Ook de leden van de fracties van de SGP en de ChristenUnie hebben de regering gevraagd uitvoerig op de bijdrage van mr Asbreuk-van Os in te gaan.

Vooropgesteld moet worden dat de bijdrage van mr Asbreuk-van Os tot uitgangspunt neemt dat «een grondige herziening» van de artikelen 226 en 227 noodzakelijk is omdat de huurder «anders na de invoering van het wetsontwerp minder beschermd (wordt) dan onder het huidige recht het geval is». Het is van belang dit op de merken omdat enerzijds de artikelen 226 en 227 beogen het huidige recht in beginsel te continueren en anderzijds in de voormelde bijdrage soms standpunten worden ingenomen die duidelijk maken dat de opvattingen van de schrijfster omtrent wat het huidige recht inhoudt, niet steeds in overeenstemming zijn met wat in de overige literatuur wordt aangenomen. Voorts is van belang dat het huidige recht hier nog steeds is gebaseerd op het ongelukkig geredigeerde artikel 7A:1612 BW, dat uitsluitend zegt: «Door verkoop van het verhuurde wordt eene te voren aangegane huur niet verbroken, ten ware die bij de verhuring mogt voorbehouden zijn.» Het huidige recht komt derhalve neer op een in rechtspraak en literatuur ontwikkelde, sterk extensieve uitleg van deze bepaling. Die uitleg heeft vooral op twee punten betrekking. In de eerste plaats geldt de bepaling niet alleen voor koop, maar – kort gezegd – voor elke vervreemding, vestiging van een beperkt recht daaronder begrepen, zoals hierna nog aan de orde zal komen. In de tweede plaats wordt niet alleen niet de huur verbroken, maar gaat het verhuurderschap ook van de vervreemder over op de verkrijger. De artikelen 226 en 227 strekken ertoe deze extensieve uitleg, die bevredigend werkt, verder vorm te geven. Het kan echter nodig zijn ook deze bepalingen, waar de bescherming van de huurder dit eist, extensief uit te leggen. Het is immers niet goed mogelijk voor alle gevallen die zich in de – toekomstige – praktijk nog zouden kunnen voordoen, een uitgewerkte regel op te nemen.

Zoals hierna zal blijken zien wij voor een grondige herziening als in de bijdrage voorgesteld geen enkele reden. Wel heeft de bijdrage de verdienste tal van detail-vragen aan de orde te stellen die bij de parlementaire behandeling tot nu toe nog niet waren beantwoord en waarvan de beantwoording voor toekomstige wetstoepassers van groot belang kan zijn. Hetgeen volgt doet aan onze waardering hiervoor niet af.

2. In de eerste plaats noemt de bijdrage drie gevallen waarin volgens de schrijfster het huidige recht de huurder beschermt, maar de artikelen 226 en 227 dit niet doen.

- a. Het eerste geval betreft de situatie dat de verhuurder-eigenaar (A) eerst weet te bereiken dat het huurcontract krachtens contractsovername in de zin van artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek door een nieuwe verhuurder (B) wordt overgenomen, en vervolgens de eigendom van de verhuurde zaak aan een derde (C) overdraagt. Inderdaad is dan artikel 226 op deze overdracht niet van toepassing, nu A op het

moment van de overdracht geen verhuurder meer was. De huurovereenkomst tussen de huurder en B blijft bestaan. Naar huidig recht is dit niet anders en van enige moeilijkheid in de praktijk op dit punt is ons niets bekend. Dit ligt ook voor de hand omdat voor een contractsovername medewerking van alle partijen, dus ook van de huurder nodig is. Deze vindt daarin voldoende bescherming. De in de bijdrage geuite vrees dat de huurder gedwongen zal worden bedingen in zijn huurovereenkomst te aanvaarden die hem bij voorbaat tot medewerking aan contractsovername zouden verplichten of hem het recht zouden ontnemen zich daartegen te verzetten, lijkt ons ongegrond. Dergelijke bedingen, die in de zienswijze van de bijdrage erop gericht zijn de huurder gemakkelijk tot ontruiming te dwingen, zullen onredelijk bezwarend zijn in de zin van artikel 6:233, zo zij in algemene voorwaarden voorkomen, terwijl een beroep daarop ook overigens naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zal zijn in de zin van artikel 6:248 lid 2, als daarvan de bedoeling is de positie van de huurder te verzwakken.

Overigens moet worden bedacht dat contractsovername in het geheel niet nodig is om te bereiken dat de verhuurder een ander is dan de eigenaar. De eigenaar die niet zelf wenst te verhuren, kan beter terstond een ander inschakelen die bij het sluiten van de huurovereenkomst op eigen naam als verhuurder optreedt. Dit hoeft helemaal niet een verzwakking van de positie van de huurder mee te brengen. Zo zal een goed beheer kunnen meebrengen dat juist ter wille van de continuïteit van het verhuurderschap één rechtspersoon als verhuurder optreedt. Men denke aan het geval dat de eigendom wordt ingebracht in een beleggingsfonds met meer participanten. Dat de participanten de huurovereenkomst(en) moeten eerbiedigen, behoeft niet afzonderlijk te worden bepaald, maar volgt uit de constructie. Heeft een constructie ten doel om een ontruimingsvordering in te kunnen laten stellen door iemand die niet aan de huurovereenkomst gebonden is, dan komt dat neer op een vorm van samenspanning die een onrechtmatige daad oplevert, zoals kan worden afgeleid uit hetgeen onder de toenmalige Huurwet al is beslist door de Hoge Raad (7 juni 1957, NJ 1957, 512).

Wij menen derhalve dat het huidige recht hier voldoende is en dat dit geval geen nadere regeling behoeft.

- b. Het tweede hier in de bijdrage genoemde geval betreft vervulling van een ontbindende voorwaarde waaronder een voorafgaande overdracht heeft plaats gevonden. Door de vervulling van de voorwaarde valt de eigendom van de zaak inderdaad van rechtswege van de verkrijger terug naar de vervreemder. Niettemin moet dit geval met een overdracht worden gelijk gesteld. De overgang waarvan hier sprake is, ligt immers in de oorspronkelijk voorwaardelijke overdracht besloten en berust op dezelfde titel, in de praktijk in de regel de koopovereenkomst waarin de voorwaarde is opgenomen. Dit loopt ook in de pas met het feit dat de ontbinding naar huidig recht weliswaar goederenrechtelijke werking, maar geen terugwerkende kracht heeft. De vervulling van de voorwaarde neemt derhalve niet weg dat de verkrijger de huurovereenkomst jegens de vervreemder bevoegd heeft gesloten en dat de huurovereenkomst na die vervulling jegens deze bevoegd gesloten blijft. Deze uitleg van de bepaling ligt naar onze mening voldoende voor de hand. Het geval is overigens academisch van aard, nu het in de praktijk van het huurrecht om huur van onroerende zaken gaat en men in de praktijk van de handel in onroerende zaken ontbindende voorwaarden pleegt te vermijden wegens de onwenselijk geachte ingrijpende gevolgen op goederenrechtelijk terrein.

- c. Het derde hier in de bijdrage vermelde geval betreft de situatie dat de zaak executoriaal wordt verkocht door een iemand die geen schuldeiser van de verhuurder is, maar iemand die verhaal neemt voor een schuld waarvoor de verhuurder met de verhuurde zaak aansprakelijk is. In het Burgerlijk Wetboek wordt soms, maar niet altijd tussen verhaal door een schuldeiser en door een dergelijke verhaalsgerechtigde onderscheiden. In het onderhavige geval ligt het voor de hand degene jegens wie de verhuurder met de verhuurde zaak aansprakelijk is, met een schuldeiser van de verhuurder gelijk te stellen. Voor een a contrario redenering als in de bijdrage voorgestaan is geen reden.

3. Vervolgens wordt in de bijdrage veel werk gemaakt van de stelling dat bij vestiging van erfpacht, vruchtgebruik of opstalrecht op een verhuurde zaak de bloot-eigenaar verhuurder behoort te blijven. Vooropgesteld moet worden dat deze stelling van het huidige recht afwijkt. In de literatuur wordt als vanzelfsprekend aangenomen dat de verhuurderspositie op de erfpachter, vruchtgebruiker of opstaller overgaat. Men zie Handboek Huurrecht ad artikel 1612, aantekening 4–8, nr. 5b, Dozy en Jacobs, Hoofdstukken Huurrecht, derde druk, 1999, p. 154, en Snijders-Rank-Berenschot, Goederenrecht, nr. 76. De door de bijdrage genoemde passage in de Parlementaire Geschiedenis van Boek 3 (p. 657, vierde alinea) neemt dit met dezelfde mate van vanzelfsprekendheid aan. Daar wordt immers met zoveel woorden gesproken van een vóór de vestiging van het vruchtgebruik gesloten huurovereenkomst «waaraan de vruchtgebruiker is gebonden uit hoofde van het beginsel dat in het huidige recht in artikel 1612 is neergelegd». Dat, zo een dergelijke huurovereenkomst vernietigbaar mocht zijn, de bloot-eigenaar en de vruchtgebruiker op grond van artikel 3:207 lid 2, tweede zin, tezamen moeten optreden om vernietiging te verkrijgen, is een andere kwestie, die, anders dan de bijdrage onder 3.3. suggereert, aan het voorgaande niet afdoet. Integendeel: in het stelsel van de bijdrage zou men verwachten dat de bloot-eigenaar alleen tot vernietiging kan overgaan, omdat in dat stelsel alleen die eigenaar de bevoegdheden van een verhuurder heeft. De voormelde vanzelfsprekendheid ligt om verschillende redenen ook voor de hand. In de eerste plaats zijn deze beperkt gerechtigden en niet de bloot-eigenaars degenen die de zaak ter beschikking van de huurder behoren te (blijven) stellen. Aan hen komt immers in beginsel het houderschap over de aan het beperkte recht onderworpen zaak toe. Na de vestiging van hun recht zijn zij ook degenen die bevoegd zijn de zaak te verhuren of te verpachten; men zie de artikelen 3:217, 5:94 en 5:104 lid 2. Ook overigens is het de erfpachter, vruchtgebruiker of opstaller die krachtens zijn recht de meest ver gaande bevoegdheden met betrekking tot de zaak heeft en niet de bloot-eigenaar. De beperkt gerechtigde is met name gerechtigd tot exploitatie van de zaak. Men denke aan beheer, gebruik en het genereren van opbrengsten. Aan deze beperkt gerechtigden moet dan ook, zoals de bijdrage trouwens ook zegt, de huur worden voldaan. Het zou buitengewoon onpraktisch zijn dit stelsel te doorbreken door de figuur te scheppen van een huurovereenkomst waarbij de bloot-eigenaar verhuurder is, maar de erfpachter, vruchtgebruiker of opstaller belanghebbende bij de rechten uit de huurovereenkomst. Bijvoorbeeld wanbetaling door de huurder treft hen rechtstreeks. Maar zelf zouden zij hiertegen geen maatregelen kunnen nemen, bijvoorbeeld door ontbinding wegens wanprestatie te vorderen. Zij worden ook getroffen door op zichzelf wellicht gerechtvaardigde maatregelen van de huurder als verrekening van kosten van herstel van gebreken met de huurprijs op grondslag van artikel 206, huurvermindering wegens gebreken op grondslag van artikel 207 en opschorting van de huurbetaling op grond van de artikel 6:262. Maar al deze maatregelen zijn in het stelsel van de bijdrage het gevolg van wanprestatie van de bloot-eigenaar, die de

beperkt gerechtigde waarschijnlijk moeilijk kan voorkomen. Dit alles werkt ook sterk in het nadeel van de huurder die te maken krijgt met een bloot-eigenaar die bij nakoming van zijn verhuurdersverplichtingen geen belang heeft, omdat hij geen recht heeft op de huur, en een beperkt gerechtigde die door de huurder niet tot enige medewerking gedwongen kan worden, omdat de huurder op hem geen vordering heeft. Niet juist is dat de bloot-eigenaar als verhuurder geheel zelfstandig zou kunnen optreden en niet zijnerzijds medewerking van de beperkt gerechtigde nodig heeft. Deze heeft immers voor een goed beheer te zorgen, heeft zeggenschap over de wijze van exploitatie en heeft de uiteindelijke kosten te dragen. De bloot-eigenaar zal in het stelsel van de bijdrage dan ook de kosten van het herstel van gebreken en dergelijke op de beperkt gerechtigde kunnen verhalen, maar de vrees dat niet te kunnen, zal hem hem in de praktijk remmen tot het nodige herstel over te gaan. Dit alles klemmt des te meer in de situatie, die zich bij vruchtgebruik van een nalatenschap gemakkelijk kan voordoen, dat de bloot eigendom bij een groot aantal erfgenamen berust, terwijl het vruchtgebruik in één hand is.

Het stelsel van het huidige recht verdient in het licht van een en ander verre de voorkeur.

4. Aandacht verdient nog dat in de bijdrage onder 3.2 een aantal nadelen wordt genoemd die het huidige stelsel volgens de bijdrage voor de huurder zou opleveren. Maar deze nadelen berusten ten dele op misverstanden, zijn voor het overige niet onoverkomelijk en wegen in elk geval niet op tegen de hiervoor aangegeven bezwaren van het stelsel van de bijdrage. Daarop zal nu meer in detail worden ingegaan.

Het in de bijdrage onder a vermelde nadeel komt erop neer dat de huurder na de overgang van de verhuurderspositie op de beperkt gerechtigde geen ontbinding van de huurovereenkomst meer kan vorderen op grond van wanprestatie van de eigenaar, ook niet wanneer deze vóór de vestiging van het beperkte recht ernstig tekort was geschoten. Het is niet geheel duidelijk waaraan hier is gedacht. In de praktijk heeft de huurder in het algemeen geen belang bij ontbinding, tenzij het gaat om gedeeltelijk ontbinding voor een bepaalde tijd teneinde geen huur of minder huur verschuldigd te zijn, het geval van huurvermindering op grond van artikel 207. Anders dan de bijdrage kennelijk tot uitgangspunt neemt, valt niet in te zien waarom de vestiging van het beperkte recht zou beletten dat de huurder van de eigenaar huurvermindering of ontbinding vordert over de periode dat de eigenaar verhuurder is geweest, aangenomen dat in die periode een gebrek bestond waarvan aan de eigenaar kennis was gegeven en dat hij niet heeft verholpen. Over de periode daarna zal de huurder zijn vordering tot huurvermindering of ontbinding tegen de beperkt gerechtigde moeten instellen. De enige verzwaaring van de positie van de huurder is derhalve dat hij door de overgang van het verhuurderschap twee vorderingen moet instellen in plaats van één, namelijk tegen beide verhuurders, ieder ter zake van de periode van zijn verhuurderschap.

Het in de bijdrage onder b vermelde nadeel komt erop neer dat de verhuurder voor schade door na de huurovereenkomst ontstane gebreken slechts aansprakelijk is als het gebrek aan hem is toe te rekenen en dat de stelplicht en bewijslast van de huurder door de overgang van het verhuurderschap zwaarder wordt, omdat hij dan óf de eigenaar óf de beperkt gerechtigde zal moet aanspreken en daarvoor zal moeten weten wanneer het gebrek precies is ontstaan. Dit nadeel is maar zeer relatief. De huurder zal in de praktijk beide verhuurders aanspreken en zich beroepen op het vermoeden van artikel 6:99, dat in de rechtspraak ruim wordt uitgelegd. Overigens veronderstelt dit dat het gebrek in elk geval aan de verhuurder is toe te rekenen, wat vaak niet zal vaststaan. In de meeste gevallen van een aanvankelijk verborgen gebrek zal de verhuurder

daarom voor door het gebrek ontstane schade (gevolgschade) slechts aansprakelijk zijn als hij in verzuim was met het herstel van het gebrek. Dat brengt mee dat voor de vraag wie aansprakelijk is, niet het tijdstip van het ontstaan van het gebrek beslissend is, maar het tijdstip van ingebrekestelling door de huurder van de verhuurder. De stelplicht en bewijslast van de huurder ter zake van laatst genoemd tijdstip is aanzienlijk makkelijker dan die ter zake van tijdstip van ontstaan van het gebrek. Het in de bijdrage onder c vermelde nadeel veronderstelt dat in de huurovereenkomst ten nadele van de huurder is afgeweken van de artikelen 206, 207 en 208 en dat de huurder vervolgens een beroep op artikel 209 wil doen door te betogen dat het gaat om een gebrek dat de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen. De overgang van het verhuurderschap zou dit betoog onmogelijk maken, omdat de nieuwe verhuurder (de beperkt gerechtigde) het gebrek bij het aangaan van de oorspronkelijke overeenkomst niet zal hebben gekend of hebben behoren te kennen. Hierbij moet in de eerste plaats worden opgemerkt dat dit geval zich bij huur van woonruimte in het geheel niet kan voordoen, omdat afwijking van de artikel 206, 207 en 208 daar volgens artikel 242 in het geheel niet mogelijk is. In de tweede plaats valt, zoals onder a reeds aangestipt, niet in te zien dat overgang van het verhuurderschap een vordering tegen de oorspronkelijke verhuurder tot huurvermindering op grond van artikel 207 over zijn huurperiode niet meer mogelijk zou zijn. Hetzelfde geldt voor een vordering tot schadevergoeding op grond van een in zijn huurperiode ontstane aansprakelijkheidsgrond, zoals een bij de aanvang van de huur bestaand gebrek dat hij kende of had behoren te kennen. De overgang van het verhuurderschap doet immers reeds ontstane vorderingen op de oorspronkelijke verhuurder niet tenietgaan.

Het in de bijdrage onder d vermelde nadeel houdt in dat bijkomstige bedingen niet op de verhuurder overgaan. Op de vraag of dit een nadeel voor de huurder of voor de verhuurder is, kan evenwel geen algemeen antwoord worden gegeven. Het zal van de aard van het beding afhangen. Anders dan de bijdrage suggereert blijft overigens niet alleen de huurder, maar ook de oorspronkelijke verhuurder aan het bijkomstige beding gebonden.

Het in de bijdrage onder e vermelde nadeel zou hierin bestaan dat de bloot-eigenaar in geval van een vordering tot uitwinning van een derde de huurder beter zou kunnen bijstaan dan de erfpachter, vruchtgebruiker of opstaller. Kennelijk gaat de bijdrage ervan uit dat de derde de eigendom van de verhuurde zaak opeist, nadat het beperkte recht is gevestigd. De vraag is dan of de derde ook een sterker recht heeft dan de beperkt gerechtigde. Vaak zal dat niet het geval zijn in verband met de bescherming van verkrijgers van registergoederen op grond van hun goede trouw. Is het recht van de beperkt gerechtigde inderdaad sterker en is de huur op de beperkt gerechtigde overgegaan, dan is de huurder in elk geval veilig. Dat is een voordeel voor de huurder dat in het stelsel van de bijdrage niet bestaat. Is het recht van derde sterker, dan zal de huurder in zelfde schuitje als de beperkt gerechtigde zitten en mee kunnen profiteren van diens verdediging. De vestiging van het beperkte recht zal in de praktijk op koop berusten. De bloot-eigenaar zal dan de beperkt gerechtigde dienen te vrijwaren op grond van artikel 7:16 zoals de beperkt gerechtigde de huurder zal hebben te vrijwaren op grond van artikel 211. Dit alles zal in één geding met vrijwaring en ondervrijwaring kunnen plaats vinden. Het door de bijdrage gesuggereerde nadeel bestaat dus niet. Het stelsel van het huidige recht en van artikel 226 is op dit punt veeleer in het belang van de huurder.

Het in de bijdrage onder f vermelde nadeel gaat uit van het geval dat op de verhuurde zaak eerst een hypotheek wordt gevestigd of beslag wordt gelegd en daarna een beperkt recht wordt gevestigd, dat derhalve bij executie niet aan de hypotheekhouder of beslaglegger kan worden

teggeworpen. De bijdrage veronderstelt dat in deze situatie de executoriale verkoop vrij van huur kan plaats vinden, hoezeer de hypotheekhouder of beslaglegger aanvankelijk ook aan de immers oudere huur gebonden was. De bijdrage wil dit afleiden uit het enkele feit dat de beperkt gerechtigde verhuurder werd en daarna het beperkte recht vervalt. De hele veronderstelling is evenwel onjuist. De huurovereenkomst kan aan de hypotheekhouder worden tegengeworpen op grond van artikel 3:264 BW. Evenzo kan de huurovereenkomst aan de beslaglegger worden tegengeworpen op grond van artikel 505 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Dat brengt mee dat in beide gevallen de executoriale verkoop in verhuurde staat dient plaats te vinden. Uit artikel 226 lid 2 volgt dan dat de nieuwe eigenaar verhuurder wordt. Dat de beperkt gerechtigde, wiens recht vervalt, tot het tijdstip van dit vervallen als verhuurder is opgetreden, doet daaraan niet af, nu de executoriale verkoop en derhalve de overdracht aan de nieuwe eigenaar mede zijn recht omvat. Ook dit nadeel bestaat dus niet.

Het in de bijdrage onder g genoemde nadeel heeft betrekking op de gevolgen van artikel 7:3, als voorgesteld bij wetsvoorstel 23 095. De kritiek op deze bepaling dient in het kader van dat wetsvoorstel aan de orde te komen. Ervan uitgaande dat artikel 7:3 geldend recht wordt, is hier het volgende van belang. Inderdaad kan deze bepaling tot gevolg hebben dat een beperkt recht eindigt, omdat het niet aan de koper kan worden tegengeworpen. In geval van beëindiging van een beperkt recht op deze of op andere wijze dient te worden aangenomen dat huur- en pachtovereenkomsten waarbij de beperkt gerechtigde verhuurder of verpachter was, door de eigenaar (hoofdgerechtigde) als verhuurder worden voortgezet. Voor wat betreft door de beperkt gerechtigde gesloten huur- en pachtovereenkomsten wordt dit uitdrukkelijk bepaald in de artikelen 3:17, 5:94 en 5:104 BW. Voor door de eigenaar gesloten en vervolgens op de beperkt gerechtigde overgegangene huurovereenkomsten geldt dit a fortiori en dat wel zonder de beperkingen die in deze drie bepalingen zijn neergelegd. Een redelijke uitleg van deze bepalingen brengt zulks mee. Het gevolg van artikel 7:3 zal derhalve zijn dat het verhuurderschap op de koper overgaat, tenzij de huurovereenkomst na de koop is totstandgekomen.

5. De bijdrage bepleit voorts omvorming van het recht van de huurder in een beperkt recht. Voor zover het om huur van onroerende zaken gaat, betekent dit dat het recht van de huurder een registergoed wordt. Het is duidelijk dat dit tot een zeer omvangrijke operatie ter zake van de openbare registers zou leiden en het gehele huurrecht grondig zou veranderen. Voor een dergelijk ingrijpende verandering is geen reden. Het huidige recht, dat uitgaat van een huurovereenkomst met een zekere mate van werking tegen derden, werkt in beginsel bevredigend. Er is derhalve geen reden om terug te komen op de aanpak van de wetsvoorstellen, die, uitgaande van het huidige stelsel, verbeteringen aanbrengen, waar dat nodig is.

6. Vervolgens bepleit de bijdrage een omwerking van artikel 226 volgens de opvattingen die hiervoor te licht zijn bevonden. Daarop behoeft hier niet te worden teruggekomen. Wel komen hierbij nog enkele andere punten aan de orde die hiervoor nog geen aandacht hebben gekregen. Daarop wordt thans ingegaan.

In de eerste plaats stelt de bijdrage voor artikel 226 aan te vullen met een nieuw lid 4 dat de grondeigenaar die erfpacht uitwint voor de ter zake van de erfpacht verschuldigde canon, beschermt door de verkrijger niet te binden aan een langere huur dan die met het plaatselijk gebruik overeenstemt en aan ongewone voorwaarden. Wij menen evenwel dat er onvoldoende reden is om juist de grondeigenaar een bijzondere bescherming als schuldeiser te geven, die andere schuldeisers missen. De

artikelen 5:92 en 93 geven de grondeigenaar reeds een zekere mate van bescherming. Voor het overige dient hij in geval van benadeling in zijn verhaalsmogelijkheden, zoals alle schuldeisers, gebruik te maken van de mogelijkheden die de artikelen 3:45–48 BW en 42–45 Faillissementswet hem bieden. Verwezen moge verder worden naar wat wij reeds hebben uiteengezet in de nota naar aanleiding van het verslag aan de Tweede Kamer ter zake van wetsvoorstel 26 089, p. 33–34. Daaraan kan nog worden toegevoegd dat het tot een onnodig gecompliceerd stelsel leidt, wanneer de huurovereenkomst jegens een schuldeiser (de grondeigenaar) maar ten dele kan worden ingeroepen, maar jegens andere schuldeisers die zich eveneens op de erfpacht willen verhalen, volledig kan worden ingeroepen, omdat voor hen geen bijzondere bepaling geldt. Dat de huidige praktijk tot dergelijk stelsel zou noodzaken, is ons niet gebleken. Voorts wordt voorgesteld aan artikel 226 een vijfde lid toe te voegen dat een aantal moeilijk te overziene gevallen betreft die zich naar onze mening in de huidige praktijk niet voordoen. Voor zover de bepaling tot uiting wil brengen dat de bloot-eigenaar gebonden is aan door de beperkt gerechtigde bevoegdlijk gesloten huurovereenkomsten is de bepaling overbodig. Dit vloeit immers al voort uit de artikelen 3:217, 5:94 en 5:104. Voor zover de bijdrage betoogt dat in de memorie van toelichting bij artikel 221 (kamerstukken 1997–1998, 26 089, nr. 3, p. 32) sprake is van een contractsovername die tot overgang van verhuurderschap leidt, berust zij op een misverstand. Het gaat daar om overgang op een nieuwe huurder, derde ten opzichte van de oorspronkelijke overeenkomst. Wij zien niet in dat dit iets te maken heeft met artikel 226, waar het gaat om overgang op een nieuwe verhuurder. Voor het overige hangt het voorgestelde lid 5 kennelijk samen met opvattingen die hiervoor reeds zijn verworpen. Tenslotte wordt een nieuw artikel 226 lid 6 voorgesteld dat alleen van pandrecht spreekt, maar ook op hypotheek en beslag schijnt te slaan. Voor zover het hypotheek en beslag betreft is de bepaling overbodig naast de artikel 3:264 BW en artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Voor zover het pandrecht betreft, brengt de bepaling een wijziging in het huidige recht aan, die bij de invoering van het nieuwe vermogensrecht in 1992 onwenselijk is geacht. Een bepaling als artikel 3:264 is toen immers wel bij hypotheek, maar niet bij pandrecht opgenomen. Daarvoor zijn goede argumenten aan te voeren. Verwezen moge worden naar de nota naar aanleiding van het verslag aan de Tweede Kamer betreffende wetsvoorstel 26 089, p. 35, onder i. Men kan hier wellicht verschillend over denken, maar er is geen reden de op dit punt eenmaal door gehakte knoop thans opnieuw door te hakken, maar nu anders. Van enige moeilijkheid in de praktijk is ons niet gebleken. Dat de regeling van het bezitloos pandrecht een met de vroegere zekerheidseigendom corresponderende bescherming beoogt te geven, wil niet zeggen dat er geen enkel verschil is. Overigens betwijfelen wij of zekerheidseigendom van voor verhuur bestemde roerende zaken onder het oude recht werkelijk meebracht dat de zekerheidseigenaar de betreffende huurovereenkomsten eenvoudigweg naast zich neer kon leggen.

Artikelen 230a, 262, 291 BW en 37 UHW

De leden van de PvdA-fractie vroegen hoe de bevoegdheid in huurzaken geregeld zal worden.

Naar aanleiding van de behandeling van de onderhavige wetsvoorstellen in de Tweede Kamer hebben wij de wetsvoorstellen inzake de herziening van het procesrecht nader bekeken en zijn wij tot de slotsom gekomen dat in huurzaken de exclusieve bevoegdheid van de rechter binnen wiens rechtsgebied het gehuurde object is gelegen, de voorkeur verdient. In het voorstel tot aanpassing van de wetgeving aan de herziening van het procesrecht voor burgerlijke zaken, in het bijzonder de wijze van procederen in eerste aanleg (Kamerstukken II, 2000/2001, 27 824, nrs. 1–3) is

met het oog daarop artikel 2.2.5 gewijzigd en na artikel 3.2.2 – zoals voorgesteld in het wetsvoorstel tot herziening van het procesrecht (Kamerstukken II, 1999/2000, 26 855) – een nieuw artikel 3.2.2a ingevoegd. Voorts zal artikel 2.2.10 worden aangepast. In wetsvoorstel 27 824 wordt tenslotte voorgesteld de derde zin van het eerste lid van artikel 230a, het tweede lid van artikel 262 en de tweede zin van het tweede lid van artikel 291 te laten vervallen.

Artikel 247 en 303

De leden van de PvdA-fractie hebben gevraagd waarom in geval van woonruimte de geliberaliseerde huurprijs niet nader door de rechter kan worden vastgesteld, als de zes-maanden-termijn van artikel 7:249 is verstreken, terwijl artikel 7:303 zowel de huurder als de verhuurder de bevoegdheid geeft om op gezette tijden zowel verlaging als verhoging van de huurprijs vast te stellen.

In de regeling in paragraaf 1 van onderafdeling 2 is het huidige recht niet gewijzigd. Met ingang van 1 juli 1994 is huurprijoliberalisatie voor duurdere woningen in werking getreden. Daarmee is de huurprijs-(wijziging) van duurdere woningen onttrokken aan de werking van de Huurprijzenwet woonruimte (Hpw) en aan de contractsvrijheid van partijen overgelaten. Slechts enkele bepalingen van de Hpw zijn op deze woningen nog wel van toepassing. Het betreft hier het verbod om meer dan één keer per jaar de huurprijs te wijzigen (artikel 5 Hpw/7:251 BW), de nietigheid van een bedongen niet redelijk voordeel (artikel 6 Hpw/7:264 BW) en een deel van de servicekostenregeling (artikel 12 en 14 Hpw/7:259 en 261 BW). Geschillen over de huurprijs dienen partijen dus direct aan de rechter voor te leggen; de huurcommissie speelt hier geen rol meer. Een en ander betekent ook dat het partijen vrij staat zelf de huurprijs periodiek te wijzigen. Partijen kunnen over de hoogte van de huurprijs in alle vrijheid afspraken maken. De regeling is op dit punt dan ook niet anders dan de regeling bij de huur van bedrijfsruimte.

Artikel 267

De leden van de PvdA-fractie hebben gevraagd of de eerste ondergetekende voornemens is een inventarisatie te maken van de verschillende termijnen voor de lengte voor een duurzaam te achten samenleving. Vooropgesteld moet worden dat met het oog op «ongehuwd samenlevenden», krachtens aanwijzing 72a voor de regelgeving, voor de toepassing van een wettelijke bepaling is vereist dat de ongehuwd samenlevende personen om wie het in een dergelijke bepaling gaat, gedurende enige tijd een gezamenlijke huishouding moeten hebben gevoerd. De lengte van die termijn wordt aan de wetgever overgelaten. Het hangt van doel en strekking van de wettelijke regeling af hoe lang die termijn zou moeten zijn. Dat is dan ook de reden dat in de wetgeving verschillende termijnen worden gehanteerd. Een inventarisatie van de verschillende termijnen heeft dan ook geen zin, omdat er goede redenen zullen zijn voor het verschil in lengte. De termijn van twee jaar in artikel 267 is overgenomen uit het huidige recht, waar artikel 7A:1623h BW ook van die termijn uitgaat. In het kader van de voorbereiding van de Invoeringswet is de termijn nogmaals overwogen en de conclusie moet zijn dat de termijn van twee jaar gehandhaafd blijft. Afweging van de belangen van de bewoners van de woonruimte tegen die van de verhuurder van die ruimte heeft tot het oordeel geleid dat met de termijn van twee jaar een goed evenwicht is bereikt tussen bedoelde belangen. De verhuurder moet niet gedwongen kunnen worden een «samenwoner» als huurder te accepteren zonder dat vaststaat dat de relatie duurzaam is. Gezien de verstrekende gevolgen voor de verhuurder moet dan de termijn niet al te kort zijn. Tegen die

achtergrond is een termijn van twee jaar gerechtvaardigd. Bovendien heeft in de praktijk die termijn niet tot moeilijkheden aanleiding gegeven. Tenslotte kan worden meegedeeld dat de door de aan het woord zijnde leden bedoelde inventarisatie in het kader van de behandeling van het wetsvoorstel betreffende rechten en plichten van echtgenoten en geregistreerde partners is afgerond. In die inventarisatie zijn de termijnen niet aan de orde geweest.

De leden van de PvdA-fractie hebben een reactie gevraagd op een reactie van Aedes (brief van Aedes aan griffier van de Vaste Commissie Justitie van 21 juni 2001) op de voorliggende wetsvoorstellen.

Artikel 204

De vraag of de regering de mening van Aedes deelt dat de nieuwe bepaling het moeilijker maakt om overlast te bestrijden moet ontkennend worden beantwoord. Voor een nadere toelichting moge worden verwezen naar hetgeen hierboven bij de vragen van de CDA-fractie betreffende wetsvoorstel 26 089 over de artikelen 204 en 206 jo 207 jo 208 is opgemerkt in het bijzonder onder 4 en 7.

Artikel 207

De leden van de PvdA-fractie vroegen in te gaan op de vraag wat nu wel en niet als een substantiële aantasting van het woongenot kan worden gezien.

Verwezen moge worden naar hetgeen hierboven naar aanleiding van vragen van de CDA-fractie en andere fracties met betrekking tot wetsvoorstel 26 089 bij de artikelen 204 en 206 jo 207 jo 208 in het bijzonder onder 6 is opgemerkt.

Artikel 215

De leden van de PvdA-fractie vroegen in te gaan op de door Aedes in verband met het voorgaande gesignaleerde problemen.

Aedes stelt voor om artikel 215 lid 1 aan te vullen met een bepaling dat de verhuurder kan eisen veranderingen ongedaan te maken, ook als het gaat om veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, als deze blijken te leiden tot overlast of kunnen worden gekwalificeerd als een gebrek of schade aan het gebouw. Onder meer wordt in dit verband gewezen op een duiventil waar de burens last van hebben. Zoals hiervoor bij artikel 215 reeds is aangegeven moet de overlastproblematiek los worden gezien van de regeling van zelfwerkzaamheid. Overlast wordt geregeld in de gebrekenregeling; verwezen moge worden naar hetgeen daarover hiervoor is opgemerkt naar aanleiding van de vragen van de CDA-fractie en andere fracties bij de artikelen 204 en 206 jo 207 jo 208 onder 4 en 7.

Een bepaling als door Aedes voorgesteld is niet nodig, omdat uit het stelsel van de wet reeds voldoende mogelijkheden voor de verhuurder voortvloeien om maatregelen te nemen. De verhuurder kan wegneming vorderen van bijvoorbeeld de duiventil of de huurder dwingen maatregelen te nemen, zodat de duiven geen overlast meer veroorzaken, als dat mogelijk is. Dat heeft niet te maken met artikel 215, maar met de regel dat de huurder zich als een goed huurder moet gedragen, zoals in artikel 213 is neergelegd. Op grond van artikel 3:296 BW kan de verhuurder nakoming eisen. Ook kan de verhuurder volgens de algemene regels op verbeurte van een dwangsom nakoming vorderen. Blijft de huurder ondanks al deze vorderingen van de verhuurder in gebreke zijn plicht als een goed huurder te vervullen, dan kan de verhuurder de overeenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 onder a opzeggen.

Artikel 216

Voor een antwoord op de vraag van de leden van de PvdA-fractie waarom de overdraagbaarheid van het wegneemrecht niet is geregeld, moge worden verwezen naar hetgeen hierboven naar aanleiding van een vraag van de leden van de CDA-fractie bij wetsvoorstel 26 089 met betrekking tot artikel 216 is opgemerkt.

Artikel 220 lid 2

De leden van de PvdA-fractie gaan er ten onrechte van uit dat bedoeld artikellid alleen ziet op onderhuurders aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd. Voor een nadere uitleg moge worden verwezen naar hetgeen hierboven naar aanleiding van een vraag van de CDA-fractie bij wetsvoorstel 26 089 met betrekking tot artikel 220 lid 2 is opgemerkt.

Artikel 220 lid 3

De leden van de PvdA-fractie hebben om een reactie gevraagd op de door Aedes gestelde vragen met betrekking tot dit artikellid. Verwezen moge worden naar hetgeen hierboven bij wetsvoorstel 26 089 naar aanleiding van vragen van de leden van de CDA-fractie met betrekking tot artikel 220 lid 3 is opgemerkt.

Artikel 230

De leden van de PvdA-fractie vroegen om een reactie. Verwezen moge worden naar hetgeen hierboven bij wetsvoorstel 26 089 naar aanleiding van vragen van de CDA-fractie over genoemd artikel is opgemerkt.

Artikel 244

Voor een reactie moge verwezen worden naar hetgeen hierboven bij wetsvoorstel 26 089 naar aanleiding van vragen van de leden van de CDA-fractie over genoemde bepaling is opgemerkt.

Vragen en opmerkingen van de fractie van GroenLinks

De leden van de fractie van **GroenLinks** hebben de volgende vragen gesteld.

26 089 Huurrecht Algemeen

De leden van de fractie van GroenLinks waren er niet helemaal gerust op dat alle verhuurdersverplichtingen die onder het oude recht zijn uitgekristalliseerd door de nieuwe gebrekenregeling worden bestreken. Met name dacht men aan preventief onderhoud en burenoverlast.

Verwezen moge worden naar hetgeen hierboven bij wetsvoorstel 26 089 naar aanleiding van vragen van de CDA-fractie en andere fracties met betrekking tot de artikelen 204 en 206 jo 207 jo 208 is opgemerkt in het bijzonder onder 4 en 5.

Artikel 222 en 224

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen naar de verhouding tussen de artikelen 218 lid 3, 222 en 224 lid 2.

Op grond van artikel 218 lid 3 wordt de huurder vermoed de gehuurde zaak in onbeschadigde toestand te hebben ontvangen. Het betreft hier een weerlegbaar vermoeden, dat schade aan de gehuurde zaak door een tekortschieten van de huurder is ontstaan. Aangezien de huurder veel

beter dan de verhuurder in staat is na te gaan door welke oorzaak de schade aan het gehuurde is ontstaan, is op de huurder de bewijslast gelegd, dat de schade niet is ontstaan door een tekortkoming aan zijn kant. Dit vermoeden geldt niet voor brandschade en schade aan de buitenzijde van gehuurde gebouwen. Op grond van artikel 224 moet de huurder bij het einde van de huur de zaak weer aan de verhuurder ter beschikking stellen in dezelfde staat als waarin de zaak volgens de beschrijving bij de aanvang is aanvaard. Is geen beschrijving gemaakt, dan wordt in afwijking van artikel 218 lid 3 vermoed dat de huurder de zaak in de staat heeft ontvangen zoals deze is bij het einde van de huur. Als de huurder gebreken ontdekt moet hij die op grond van artikel 222 onmiddellijk melden aan de verhuurder. Doet hij dat niet dan is hij aansprakelijk voor de door het gebrek veroorzaakte schade. Deze regel staat naast de bewijslastverdeling van de artikelen 218 en 224 lid 3. Op grond van de bewijslastverdeling kan de verhuurder het vermoeden van artikel 224 lid 3 weerleggen met het bewijs dat de zaak bij de aanvang van de huur de gebreken niet had.

Artikel 215

Voor de beantwoording van de vraag van de leden van de fractie van GroenLinks met betrekking tot beleid van de verhuurder gericht op bevordering van welstand, leefmilieu en leefomgeving moge worden verwezen naar het hierboven bij vragen van de leden van de PvdA-fractie over artikel 215 opgemerkte.

Voorts vroegen de leden wat niet noemenswaardige kosten zijn en of dat begrip gerelateerd is aan de huurprijs, aan het belang van de huurder bij de verandering of de maatschappelijke positie van de verhuurder.

Omdat de verhuurder het risico loopt dat de veranderingen en toevoegingen waar het hier om gaat bij het einde van de huur niet zijn ongedaan gemaakt door de huurder, moet hij voor de kosten daarvan opkomen.

Tegen deze achtergrond moet het begrip «zonder noemenswaardige kosten» worden gezien als kosten die voor de verhuurder niet noemenswaardig zijn. Het gaat hierbij om een objectief gegeven. De veranderingen en toevoegingen moeten eenvoudig en zonder veel kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt.

Vervolgens vroegen de aan het woord zijnde leden wat het rechtsgevolg is van het overschrijden van de termijn van acht weken van lid 2.

Geeft de verhuurder niet binnen acht weken toestemming, dan kan de huurder machtiging van de rechter vorderen op grond van lid 4. De rechter wijst de vordering zonder meer toe, indien de verhuurder daartoe reeds op grond van lid 2 verplicht was. Wacht de huurder de toestemming van de verhuurder niet af en gaat hij reeds aan de slag, dan pleegt de huurder in beginsel wanprestatie. Een dergelijke wanprestatie zal evenwel doorgaans niet zo ernstig zijn, dat ongedaanmaking volgens de maatstaven van redelijkheid en billijkheid gerechtvaardigd is als het om veranderingen gaat die voldoen aan het criterium van lid 2. De huurder zal alsnog toestemming moeten vragen. Dit is ook in het belang van de huurder teneinde te voorkomen dat hij naderhand geconfronteerd wordt met een gerechtvaardigde eis van de verhuurder dat de veranderingen ongedaan moeten worden gemaakt, omdat zij niet aan de maatstaf van lid 2 noch van lid 4 voldoen.

Tenslotte vroegen de aan het woord zijnde leden waarom maatstaven van de leden 2 en 4, tweede volzin, niet overeenstemden.

Vooropgesteld moet worden dat de maatstaf van lid 4 een aanvulling vormt op de maatstaf van lid 2 met betrekking tot woonruimte in die zin dat als niet is voldaan aan de maatstaf van lid 2, toch nog toestemming verkregen kan worden als aan de maatstaf van lid 4 is voldaan. De verhuurder van woonruimte moet onder alle omstandigheden toestemming geven voor de veranderingen en toevoegingen, indien zij de

verhuurbaarheid van de woonruimte niet schaden en niet leiden tot een waardedaling van de woonruimte. Wordt de verhuurbaarheid en de waarde van de woonruimte wel geschaad, dan kan de rechter de huurder toch nog onder omstandigheden machtigen de veranderingen aan te brengen na afweging van het belang van de huurder bij een verhoging van het huurgenot tegen de zwaarwichtige bezwaren van de verhuurder tegen de verandering. (En aan die machtiging kan de rechter weer voorwaarden verbinden. Voor alle andere gehuurde objecten niet zijnde woonruimte geldt buiten het geval van lid 1 dat de verhuurder om toestemming gevraagd moet worden en dat bij weigering de rechter machtiging kan geven al dan niet onder bepaalde voorwaarden na afweging van het belang van de huurder bij de verandering in verband met de noodzakelijkheid van het doelmatig gebruik van het gehuurde tegen de zwaarwichtige bezwaren van de verhuurder. Een verplichte toestemming van de zijde van de verhuurder in geval de verhuurbaarheid en de waarde niet worden aangetast zou hier te ver voeren.

Huurprijzen

Artikelen 249 en 250

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen waarom de huurder niet in een later stadium dan de termijn bedoeld in artikel 249 de mogelijkheid zou kunnen hebben een uitspraak te vragen over de redelijkheid van de huurprijs.

Bij de huur van woonruimte kan op grond van artikel 249 de aanvangshuur door de huurcommissie op redelijkheid worden getoetst tot uiterlijk zes maanden nadat de huurovereenkomst is aangegaan. Daarbij worden ook eventuele aanwezige ernstige gebreken betrokken. Deze procedure is volledig gericht op bescherming van de nieuwe huurder. Na die termijn wordt hij geacht de zittende huurder te zijn. De zittende huurder kan na deze termijn de huurprijs alleen nog op een lager bedrag laten vaststellen door een uitspraak van de huurcommissie via een huurverlagingsprocedure conform artikel 252 jo 254. De nieuwe huurprijs geldt dan echter niet vanaf de aanvang van de huurovereenkomst, doch vanaf de in het huurverlagingsvoorstel aangegeven ingangsdatum. Het stelsel ziet er dan als volgt uit. De huur kan op grond van de artikelen 250 e.v. jaarlijks éénmaal worden verhoogd. Bedingen in de huurovereenkomst die anders bepalen zijn, nietig. De huurder kan te allen tijde huurverlaging vragen, indien hij niet het genot heeft van het gehuurde dat hij bij het aangaan mocht verwachten, met andere woorden indien er sprake is van een gebrek. Voorts kan de huurder huurverlaging vragen op grond van artikel 252, indien hij constateert dat de huurprijs hoger is dan de maximale huurprijsgrens. Met het oog daarop is, naar aanleiding van het wetgevingsoverleg in de Tweede Kamer, artikel 250 zo gewijzigd dat slechts eenmaal in twaalf maanden de huurprijs kan worden verhoogd, maar dat huurprijsverlaging op ieder moment kan plaats vinden. De huurder hoeft daarvoor niet te wachten tot de termijn van twaalf maanden is verstreken sinds de laatste huurverhoging. De huur kan daardoor zelfs ook meerdere keren per jaar worden verlaagd tot de maximale huurprijsgrens is bereikt. De huurder doet er natuurlijk verstandiger aan een voorstel te doen waarbij de huurprijs in één keer op de bedoelde maximale huurprijsgrens wordt gebracht.

Artikel 237

Voor de reactie op de mening van de leden van de fractie van GroenLinks dat huurders zorgservicekosten op vergelijkbare wijze moeten kunnen laten toetsen als woonservicekosten moge verwezen worden naar

hetgeen hiervoor met betrekking tot de algemene vragen van de CDA-fractie is opgemerkt onder punt 5.

Wij menen dat het risico dat verhuurders kosten zullen wegschrijven als zorgservicekosten beperkt is. Veelal zal de zorgverlening afzonderlijk overeengekomen worden en geen onderdeel uitmaken van het huurcontract. Kenmerk van dergelijke zorgelementen is immers dat deze specifiek zijn toegesneden op de persoonlijke situatie van de bewoner, bijvoorbeeld waar het gaat om medische dienstverlening. Wanneer dat het geval is, is er geen sprake van een huurovereenkomst. De bewoner zal de aanbieder van de zorgdiensten – eventueel via de rechteraan moeten spreken op de correcte uitvoering van de overeengekomen zorgdiensten. Wanneer geen afzonderlijke zorgovereenkomst is afgesloten, maar de zorgdiensten onderdeel uitmaken van de huurovereenkomst, heeft de huurder de mogelijkheid zorgservicekosten bij de kantonrechter te laten toetsen op grond van artikel 264 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Dit artikel bepaalt dat elk in verband met de huurovereenkomst gemaakt beding, niet de huurprijs betreffende, nietig is wanneer het één der partijen tot een niet redelijk voordeel strekt.

26 932 Huur bedrijfsruimte

Artikel 304

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen in verband met het deskundigenadvies welke rol de regering voor zichzelf ziet weggelegd bij een eventueel expertisecentrum die zo'n deskundigenrapport zou kunnen opstellen.

Partijen moeten gezamenlijk een deskundige benoemen die een advies uitbrengt omtrent de nadere huurprijs. Zij zijn vrij in het aanwijzen van de deskundige. Zij kunnen een makelaar benoemen, maar heel goed is mogelijk dat zij een deskundige kiezen uit de kring van de bedrijfs-huuradviescommissies, die zonder wettelijke basis bij de Kamers van Koophandel functioneren. Dit is dezelfde kring als waaruit thans de rechter ook deskundigen raadpleegt over de voorgestelde nadere huurprijs alvorens die vast te stellen. Er is de laatste jaren wel kritiek geweest op het functioneren van de bedrijfshuuradviescommissies (BHAC's). Door het ontbreken van richtlijnen voor de te hanteren methode bij huuradvisering, zijn de uitkomsten soms onzeker. De BHAC's in het land zijn zelf een traject gestart om hun advisering te uniformeren. In 1999 heeft een inventarisatie plaatsgevonden bij de Kamers van Koophandel en bij het Landelijk Overleg van Coördinerend Kantonrechters van de werkwijze van de BHAC's. Afgesproken is te komen tot een verbetering van de advisering door stroomlijning en afstemming, onder andere door het ontwikkelen van een standaardrapportage. In overleg met de kantonrechters is een modelrapportage met checklist ontwikkeld. Dit model wordt door de meeste BHAC's gehanteerd. De Raad voor Onroerende Zaken heeft aangegeven, dat thans overleg plaats vindt tussen huurders en verhuurders om de normen vast te stellen voor vergelijkingsobjecten. Wij staan positief tegenover dergelijke initiatieven, die geheel in lijn liggen met het gedachtegoed van het onderhavige wetsvoorstel, dat partijen en hun belangenorganisaties in onderling overleg bepalen wat een redelijke nadere huurprijs is, alvorens de rechter om een oordeel te vragen. In het kader van de dereguleringsgedachte moet de regering hierin geen actievere rol voor zichzelf opeisen dan dat zij partijen en de praktijk stimuleert tot goed onderling overleg.

Vragen en opmerkingen van de fracties van de SGP en de ChristenUnie

De leden van de fracties van de SGP en ChristenUnie hebben de volgende vragen gesteld.

Algemeen

De leden van de fracties van de SGP en de ChristenUnie hebben hun twijfel geuit over het voornemen de huurprijswetgeving in het BW op te nemen.

Met nadruk moet worden gesteld dat het wenselijk is de huurprijswetgeving in het BW op te nemen. De materie van de huurprijs behoort tot het privaatrecht en behoort derhalve in het Burgerlijk Wetboek te worden geplaatst. Thans is het huurprijzenrecht verdeeld over het BW, de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de Huurcommissies. Bovendien is uiteraard ook het algemeen deel van het vermogensrecht in Boek 3 van toepassing. Deze versnippering van wetgeving doet de systematiek en samenhang geen goed. De overzichtelijkheid neemt af en het aantal regels neemt toe, omdat veel regels worden herhaald. Daarbij komt dat veel regels net weer een beetje anders worden geformuleerd, terwijl hetzelfde wordt bedoeld. Het gevolg is dat de wetgever steeds meer regels moet maken om precies aan te geven wat de bedoeling is. Deze ontwikkeling moet worden tegengegaan. Een van de manieren om hier tot een passende deregulering te komen is de toepassing van het codificatiebeginsel door de betreffende materie zoveel mogelijk in de codificatie – hier het BW – op te nemen en alleen delen van de materie die geen burgerlijk recht betreffen in afzonderlijke wetten, zoals hier het wetsvoorstel Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Het BW kent het stelsel van de gelaagde structuur. In Boek 3 staan de regels voor alle rechtshandelingen, zoals de wilsgebreken, volmacht en de nulliteiten, in Boek 6 zijn de regels te vinden over verbintenissen, overeenkomsten en aansprakelijkheid en tenslotte in zijn in Boek 7 de regels opgenomen die daarnaast nog voor de bijzondere overeenkomsten van belang zijn. Door het gebruik van de gelaagde structuur zijn veel minder regels nodig. Door het huurprijzenrecht in te passen in het BW wordt de consistentie van de regeling alleen maar vergroot.

De aan het woord zijnde leden wezen in dit verband op het feit dat de huurprijzenwetgeving aan veelvuldige wijziging onderhevig zal zijn. Wij zijn het eens met de opmerking dat het huurprijzenrecht in de praktijk vaak gewijzigd wordt, maar wij verbinden daar geenszins de conclusie aan dat het daarom niet in het BW zou thuis horen. Het BW is geen statisch geheel, dat niet of weinig gewijzigd zou mogen worden. De geschiedenis sinds de invoering van het BW in 1992 heeft geleerd, dat het BW sindsdien is aangepast, gewijzigd en aangevuld. De vele veranderingen waaraan het huurprijzenrecht onderhevig is, is eerder een argument vóór dan tegen opneming in het BW. Het BW biedt immers een behoorlijk en overzichtelijk kader waarin deze veranderingen op eenvoudige wijze efficiënt kunnen worden ingevoegd. Wijzigingen buiten het BW leiden er juist toe, dat de regels steeds verder van het BW verwijderd raken. Zij gaan dan een eigen leven leiden en het algemeen deel van het vermogensrecht wordt steeds meer uit het oog verloren, waardoor de uitleg bemoeilijkt wordt en waardoor het ook steeds moeilijker wordt het algemene vermogensrecht toe te passen, als een punt niet geregeld is.

Tenslotte moge nog worden opgemerkt dat als een regeling zo vaak gewijzigd moet worden dat formele wetgeving daartoe niet meer een adequaat instrument is, de wetgever moet kiezen voor delegatiebepalingen, zoals in het huurprijzenrecht soms ook inderdaad voorkomt. Verwezen moge ook nog worden naar hetgeen is opgemerkt in de nota

Wetsvoorstel 26 089

Artikel 204 en 207

De leden van de fracties van de SGP en ChristenUnie hebben ten aanzien van genoemde bepalingen enkele vragen gesteld, voor de beantwoording waarvan verwezen moge worden naar hetgeen hiervoor met betrekking tot de artikelen 204 en 206 jo 207 jo 208 naar aanleiding van vragen van de leden van de CDA- en andere fracties is opgemerkt.

Artikel 215

Voor de beantwoording van de vragen van de leden van de fracties van de SGP en de ChristenUnie moge worden verwezen naar hetgeen hiervoor is opgemerkt naar aanleiding van de vragen van de PvdA-fractie met betrekking tot dit artikel.

Artikel 216

Verwezen moge worden naar hetgeen hierboven is geantwoord op een vraag van de CDA-fractie met betrekking tot het onderhavige artikel.

Artikel 220

Verwezen moge worden naar hetgeen hiervoor naar aanleiding van vragen van de leden van de CDA-fractie bij artikel 220 lid 2 en lid 3 is opgemerkt.

Artikelen 226 en 227

Verwezen moge worden naar hetgeen hierboven naar aanleiding van vragen van de leden van PvdA-fractie bij deze artikelen is opgemerkt.

Artikel 230

Verwezen moge worden naar hetgeen hiervoor naar aanleiding van vragen van de CDA-fractie met betrekking tot het onderhavige artikel is opgemerkt.

Artikel 244

Verwezen moge worden naar hetgeen hiervoor naar aanleiding van vragen van de CDA-fractie met betrekking tot de onderhavige bepaling is opgemerkt.

Overgangsrecht

Op de vraag van de aan het woord zijnde leden met betrekking tot het overgangsrecht kan worden geantwoord dat in het voorstel van wet tot Invoering van titel 4 van Boek 7 (Huur) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en van de Uitvoeringswet (kamerstukken II, 2001/2002, 28 064, nrs. 1–3) een regeling van overgangsrecht is opgenomen. In genoemd wetsvoorstel zijn in titel 8 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek na artikel

199 een aantal overgangsbepalingen betreffende de huur voorgesteld. In verband daarmee wordt ook voorgesteld de overgangsbepaling in artikel XI van wetsvoorstel 26 932 te schrappen.

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes