

Vergaderjaar 2000–2001 Nr. 271a

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)

26 089*

Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek

26 932*

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

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR VOLKSHUISVESTING EN (DEELS) VAN DE BIJZONDERE COMMISSIE VOOR DE HERZIENING VAN HET BURGERLIJK WETBOEK¹

Vastgesteld 6 juli 2001

De commissies voor Volkshuisvesting en voor de Herziening van het Burgerlijk Wetboek, belast met het voorbereidend onderzoek van deze wetsvoorstellen, hadden de eer enkele opmerkingen te maken en vragen te stellen. Zij merkten op, dat er tussen de desbetreffende wetsvoorstellen een onderling verband bestond, zodat deze wetsvoorstellen onderstaand zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang zijn gezien.

De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de ingediende wetsvoorstellen 26 090 en 26 089. Inmiddels is de eerste fase van de Integrale Herziening van de Huurwetgeving (IHH) op 30 november 1999 in werking getreden (destijds wetsvoorstel TK, nr. 25 445). Deze eerste fase wordt thans geëvalueerd.

Wil de regering aangeven hoe het met deze evaluatie staat en welke invloed die nog kan hebben op de voorliggende wetsvoorstellen? Op bladzijde 23 van de Nota naar aanleiding van het verslag (TK 26 090, nr. 5) staat aangegeven dat de staatssecretaris van VROM een modernisering van de uitvoeringsorganisatie van de huurcommissie in gang heeft gezet, gericht op een klantvriendelijke aanpak, die ook een bijdrage kan leveren aan een vereenvoudiging van de werkwijze bij huurgeschillen. Is er inmiddels sprake van een klantvriendelijker aanpak en een vereenvoudiging van de werkwijze? Wil de regering dit met voorbeelden aantonen?

¹ Samenstelling:

Volkshuisvesting:

Baarda (CDA), Werner (CDA) (plv. voorzitter), De Beer (VVD) (voorzitter), Bierman (OSF), Hessing (D66), De Jager (VVD), Ruers (SP), Pastoor (CDA), Meindertsma (PvdA), Castricum (PvdA), Swenker (VVD), Van Bruchem (ChristenUnie) en Van der Lans (GL).

Herziening Burgerlijk Wetboek:

Holdijk (SGP), le Poole (PvdA), Ruers (SP), V.d. Beeten (CDA) (voorzitter), Rosenthal (VVD), Hessing (D66) en De Wolff (GL).

* De eerder verschenen stukken inzake dit wetsvoorstel zijn gedrukt onder resp. EK nrs. 267 en 268.

Voorts wordt op bladzijde 23 van genoemde Nota naar aanleiding van het verslag 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 staatssecretaris van VROM zal zich ongetwijfeld herinneren 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.

Inmiddels worden aanmerkelijk minder zaken bij de huurcommissies aanhangig gemaakt dan voorheen. De vraag kan dan worden gesteld of de positie van met name de huurder wel is versterkt. Wil de regering aangeven hoeveel zaken sinds 30 november 1999 bij de huurcommissies zijn binnengekomen? Is dit aantal overeenkomstig de toenmalige verwachting? Hoe is momenteel de stand van zaken bij de reorganisatie van de secretariaten van de huurcommissies?

Wat is op het ogenblik de afhandelingstermijn van bij de huurcommissies binnengekomen zaken? Wordt daarbij de wettelijk voorgeschreven afhandelingstermijn van vier maanden gehaald? Zo niet, wat is dan deze termijn? Wanneer verwacht de regering dat wel binnen vier maanden tot afhandeling kan worden gekomen?

In wetsvoorstel 26 090 worden de huidige dubbele leges bepalingen gehandhaafd. Is het juist 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?

Vanwege formeel juridische problemen wordt huurders, de mogelijkheid ontnomen onredelijke bedingen (te hoge administratiekosten, te hoge waarborgsommen, sleutelgeld etc.) nog bij de huurcommissie aan de orde te stellen. Men kan/moet nu rechtstreeks naar de kantonrechter. Voor huurders is de drempel naar de kantonrechter veel hoger dan naar de huurcommissie. Bovendien zijn de huurcommissies ingespeeld op verzoeken met betrekking tot deze onredelijke bedingen. Is het daarom niet juister om de huidige adviesmogelijkheid door de huurcommissie te laten bestaan? De partijen zijn daar dan weliswaar niet aan gehouden, maar bij een onwillige verhuurder staat een huurder met een positief advies van de huurcommissie sterker bij de kantonrechter zodat men de stap daarnaar toe dan sneller maakt.

In de voorstellen wordt aan huurders ook de mogelijkheid ontnomen om over alle servicekosten nog een uitspraak van de huurcommissie te vragen. Dit kan alleen nog over woonservicekosten. Dat betekent dat met name huurders van zogenaamde serviceflats die graag willen weten of zij niet teveel betalen voor maaltijdverstrekking, huishoudelijke hulp, alarmering, etc. niet meer bij de huurcommissies terecht kunnen. Deze veelal oudere huurders vinden de gang naar de huurcommissie al moeilijk. Nu moet men direct naar de kantonrechter. Is die drempel niet te hoog en in strijd met de doelstelling van laagdrempeligheid? Zou het daarom niet veel juister zijn om de huurcommissies, gelet op de ervaringen van de afgelopen twintig jaar, ook over deze onderdelen van de servicekosten verantwoord te laten oordelen?

In het nieuwe artikel BW: 7:250 is overgenomen het huidige artikel 4 Huurprijzenwet woonruimte, waarin is vastgelegd dat een huurprijs in principe slechts één keer in de twaalf maanden kan worden «gewijzigd». Dit artikel is er ter bescherming van de huurder, maar keert zich tegen hem indien hij nadat hij een jaarlijkse huurverhoging per 1 juli gewoon heeft geaccepteerd, in oktober door bijvoorbeeld voorlichting van een Huurteam, constateert dat de huurprijs hoger is dan de wettelijk maximaal redelijke huurprijs. Een verlaging kan dan pas per de volgende 1 juli plaatsvinden. De vraag van de leden van de CDA-fractie is dan ook of «huurprijswijziging» in het betreffende artikel niet gewijzigd kan worden in «huurprijsverhoging». Voor een verlaging geldt de twaalf maanden

termijn dan niet en een verlaging is altijd alleen mogelijk tot de wettelijk maximaal redelijke huurprijs, zodat ook meerdere verlagingen binnen twaalf maanden niet leiden tot een «benadeling» van verhuurders. Op bladzijde 7 van de nota naar aanleiding van het verslag (TK 26 090, nr. 5) wordt aangekondigd, dat de huurcommissies naast het beslechten van geschillen de mogelijkheden van bemiddeling door een SEV-experiment vooraf zullen beproeven. Wanneer gaat dit experiment bij de huurcommissies concreet van start en wat gaat dit experiment precies inhouden? De Wet Overleg Huurder-verhuurder blijkt in de praktijk niet erg goed te werken. De huurcommissie kent de meeste verhuurders en huurorganisaties in hun ressort. Zouden de huurcommissies met betrekking tot niet goed lopende overleggen niet een rol kunnen spelen? Eventueel in het kader van het SEV-experiment?

In de Tweede Kamer is een initiatiefwetsontwerp tot instelling van een landelijke Ombudsman voor huurders ingediend, die op grond van dat ontwerp overigens alleen bevoegdheden heeft t.o.v. toegelaten instellingen. Klachten met betrekking tot particuliere verhuurders kunnen door deze Ombudsman niet behandeld worden. Zou het, gelet op de kennis die huurcommissies hebben met betrekking tot alle soorten verhuurders, niet goed zijn deze ombudsmanfunctie aan de huurcommissie toe te kennen en de bevoegdheid dan uit te breiden tot alle verhuurders?

In de nota naar aanleiding van het verslag (TK 26 090, nr. 5) wordt op bladzijde 16 en volgende geschreven over het voornemen om het woningwaarderingstelsel te moderniseren, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de consumentenvoorkeuren. Ook worden de WOZ-waarden hierbij op enigerlei wijze betrokken. Wat is thans de stand van zaken van dit voornemen? Hoe verloopt het overleg hierover met de huurders- en verhuurdersorganisaties? Tijdens de behandeling van de voorstellen in de Tweede Kamer heeft de staatssecretaris van VROM gesproken over de contouren van de nieuwe Woonwet. Kan thans meer inzicht worden gegeven in deze contouren, mede in het licht van de rapportage van de Commissie-Vermeulen?

De leden van de CDA-fractie hadden met belangstelling en in hoofdzaak instemming kennis genomen van de voorliggende wetsvoorstellen. Zij onderschrijven met name de politieke keuze die is gemaakt om wetsvoorstel 24 150 in te trekken. Met betrekking tot de onderscheiden wetsvoorstellen hadden de leden hier aan het woord echter een aantal vragen, te beginnen met een vraag van meer algemene aard, niet uitsluitend deze wetsvoorstellen betreffend.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de minister van staatsrechtelijke aard tijdens het wetgevingsoverleg (stuk nummer 90, pagina 12) rees bij de leden hier aan het woord de vraag of de complimenten zijn doorgegeven aan de ambtenaren en, zo nee, waarom niet?

Blijkens de stukken verwacht het kabinet verdere vernieuwingen op het gebied van het huurrecht. De minister sprak tijdens het wetgevingsoverleg (pagina 13, midden) over verdere vernieuwingen die gemakkelijker zouden kunnen worden geïncorporeerd in het Burgerlijk Wetboek door deze wetsvoorstellen en staatssecretaris Remkes noemde een aantal onderwerpen waaraan gedacht zou kunnen worden (pagina 16, rechterkolom). Ook de werkzaamheden van de Commissie-Vermeulen zijn op verschillende plaatsen in de stukken genoemd als een mogelijke bron van nieuwe wetgeving. In dit verband waren de leden van de CDA-fractie benieuwd naar de termijn waarop dat laatste het geval zou kunnen zijn. Blijkens het verslag van het wetgevingsoverleg rekent het Kabinet met invoering ultimo 2002 (verslag van het wetgevingsoverleg, stuk nummer 19, pagina 41, linkerkolom). De eerste vraag is of daarmee wordt bedoeld 1 januari 2003. De tweede vraag van de leden hier aan het woord is of

voorzien wordt, dat in de invoeringswet dan ook al rekening wordt gehouden met resultaten van de Commissie-Vermeulen, resp. dat die resultaten in een afzonderlijk wetsvoorstel worden neergelegd dat tegelijkertijd met de invoeringswet zou kunnen worden behandeld? Het leek de leden van de CDA-fractie in ieder geval wenselijk om op dit maatschappelijk gevoelige terrein niet kort achter elkaar twee maal tot wetswijziging te komen, één maal bij de invoering van de onderhavige wetsvoorstellen en straks nog eens als sequel van de Commissie-Vermeulen. Gaarne vernemen de leden hier aan het woord de mening van het kabinet.

Het voorliggende wetsvoorstel is vooraf becommentarieerd door een groot aantal belanghebbenden en professioneel betrokkenen. Het is de leden van de CDA-fractie opgevallen, dat daarbij niet genoemd zijn financiers (banken, leasemaatschappijen, hypotheekbanken). Deze hebben op het punt van financiering van roerende en onroerende goederen, alsmede financial lease van roerende zaken evenzeer grote belangen bij in ieder geval het algemeen deel van het huurrecht (afdelingen 1 tot en met 4), met name vanwege hun zekerheidspositie. Bovendien is de mogelijkheid van financiering, zowel in de particuliere als bedrijfs- en beroepsmatige sfeer, van grote maatschappelijke en economische betekenis. Is door of namens het kabinet met de financiële sector enige vorm van overleg geweest over althans de wijzigingen die de wetsvoorstellen met zich mee brengen? Zo ja, kan het kabinet over inhoud en resultaat daarvan enige mededeling doen? Zo nee, is het kabinet bereid om vóór indiening van een voorstel voor de invoeringswet met deze sector nog in overleg te treden, teneinde mogelijk onwenselijke effecten van deze wetsvoorstellen te redresseren? De leden van de CDA-fractie stelden deze vragen tegen de achtergrond van hun indruk, dat de afdelingen 1 tot en met 4 erg sterk zijn opgezet en geredigeerd met huur van onroerende zaken als dominante figuur.

Artikelsgewijze vragen

26 089 Huur

Artikel 206 jo 207 jo 208

De leden van de CDA-fractie vroegen zich af of deze bepalingen niet toch problemen zal opleveren als gevolg van de wijziging in deze afdeling ten opzichte van het geldende recht. In de memorie van toelichting zegt de minister, dat in de verplichtingen van de verhuurder twee wijzigingen zijn aangebracht: het begrip gebrek is ruimer dan onder het thans geldende recht; anderzijds staat hij niet in voor de afwezigheid van ieder gebrek, in die zin dat niet elke tekortkoming een toerekenbare tekortkoming in de nakoming oplevert (pag 11).

In de eerste plaats roept dit de vraag op of hier sprake is van een nieuw evenwicht zoals de minister betoogt. Kan de minister bijvoorbeeld gebreken noemen die onder het huidige recht wel en onder het nieuwe recht geen tekortschieten door de verhuurder opleveren?

In de tweede plaats levert dit gewijzigd stelsel verschillen op met thans geldend recht en met name jurisprudentie van de Hoge Raad. Dat blijkt bij het beroep dat is gedaan voor de onderbouwing van artikel 207 op het arrest van de Hoge Raad inzake Van Bommel/Ruijgrok (NJ 1998, 128). In dat arrest heeft de Raad – bevestigend, dat de verhuurder moet instaan voor alle gebreken van de verhuurde zaak die het gebruik daarvan geheel of in belangrijke mate verhinderen – het enkele feit van het ontstaan van een gebrek als een tekortkoming in de nakoming van de verplichting van

de verhuurder gekwalificeerd. Met andere woorden: er is hier sprake van een risico-aansprakelijkheid die per definitie geen ingebrekestelling vereist; de verhuurder is vanaf het ontstaan van het gebrek van rechtswege in verzuim. Het gebrek hoeft zich niet direct te manifesteren in vermindering van het genot van de zaak, alhoewel dat vaak wel het geval zal zijn. Een in de fundering aanwezig gebrek kan zich later manifesteren door scheurvorming in de muur en dat laatste leidt dan tot vermindering van woongenot. Het is dus niet in overeenstemming met de uitspraak van de Hoge Raad, dat de vermindering van de huurprijs pas zou mogen worden berekend vanaf de dag waarop de huurder de verhuurder behoorlijk kennis heeft gegeven of vanaf de dag waarop het gebrek reeds in voldoende mate bekend was aan de verhuurder tot maatregelen over te gaan. Deze tournure lijkt ontleend aan het arrest van de Hoge Raad, maar die hanteerde de desbetreffende regel uitsluitend voor het beoordelen van de gerechtvaardigheid van het beroep door de huurder op het opschortingsrecht van artikel 6:262. Dat is dus iets anders dan de vraag of de verhuurder in verzuim was en op grond daarvan gehouden tot schadevergoeding, resp. de huurder gerechtigd tot huurprijsvermindering. Deelt de minister deze analyse van de leden hier aan het woord? Hoe denkt de minister over wenselijkheid om voor lid 1 als uitgangspunt te kiezen de manifestatieleer, hier inhoudende, dat er objectief sprake was van vermindering van het woongenot?

In dit verband wezen de leden hier aan het woord er nog op, dat een onderscheid moet worden gemaakt met het begrip verzuim in artikel 206 lid 3. Daar gaat het om een andere, zelfstandige verplichting van de verhuurder in geval van gebreken die leiden tot vermindering van het huurgenot, namelijk de verplichting om dat gebrek te verhelpen. Anders gezegd: er is een situatie van verzuim, van begin af aan is sprake van vermindering van huurgenot en de vraag is nu hoe daaraan een eind gemaakt kan worden. Artikel 206 legt dan terecht de primaire verplichting daartoe op de verhuurder, zij het dat die verplichting tot verhelpen enigszins beperkt wordt door lid 1 van artikel 206. Kan er verholpen worden en doet de verhuurder dat niet, is deze in verzuim en treedt de situatie in van lid 3. In de memorie van toelichting wordt op pagina 16 onder punt 3 op zich terecht opgemerkt, dat de verhuurder door de enkele aanwezigheid van een gebrek dat de mogelijkheid van genot belemmert nog geen schadevergoeding verschuldigd is. Met dat begrip schadevergoeding wordt dan ongetwijfeld bedoeld op ander nadeel dan bestaande uit vermindering van huurgenot, bijvoorbeeld gevolgschade. De gehoudenheid om de vermindering van huurgenot te vergoeden, vloeit rechtstreeks voort uit het karakter van de huurovereenkomst. Anders gezegd: wil de huurder aanspraak kunnen maken op bijvoorbeeld vergoeding van gevolgschade zal deze wel een ingebrekestelling moeten laten uitgaan. Ten aanzien van deze (andere vorm van) schade kan op zich de vraag gesteld worden of gerechtvaardigd is, dat de verhuurder niet hoeft te vergoeden dan na ingebrekestelling. Nog weer met andere woorden: ten aanzien van die (andere vormen van) schade zouden de leden van de CDA-fractie zich kunnen voorstellen, dat het stelsel van artikel 207 lid 1 van toepassing zou zijn, te weten de berekening van vergoeding van schade vanaf de dag waarop de huurder de verhuurder behoorlijk in kennis heeft gesteld van het gebrek vanaf de dag waarop het gebrek reeds in voldoende mate bekend was aan de verhuurder. Dat vereist dan wel erkenning van het uitgangspunt, dat er sprake is van een risicoaansprakelijkheid van de verhuurder en wijziging van de regeling zoals die vervolgens te vinden is in artikel 208, omdat daar de huurder zal moeten aantonen in de situatie van een gebrek dat al aanwezig was bij het aangaan van de overeenkomst, dat de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen. Het gebrek kan immers fysiek gesproken al bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig zijn geweest, maar zich pas

na het aangaan ervan hebben gemanifesteerd en ook pas toen schade hebben toegebracht aan de huurder. Gaarne vernamen de leden van de CDA-fractie een reactie van de minister op deze benadering.

Daarnaast kan de huurder die het gebrek in het fundament ontdekt vanzelfsprekend de verhuurder sommeren tot verhelpen van dat gebrek, teneinde schade te voorkomen. Daarvoor hoeft het gebrek zich nog niet te hebben gemanifesteerd in verminderd genot, c.q. andere schade. De leden van de CDA-fractie hadden de indruk, dat deze problematiek in het voorgestelde stelsel niet gemakkelijk is op te lossen en zouden op dit punt graag een uiteenzetting van de minister vernemen.

Artikel 204

In de kring van woningcorporaties is erop gewezen, dat de gebrekenregeling van artikel 204 in relatie tot artikel 207 kan leiden tot de verhouding verhuurder-huurder belastende situaties. In deze kring wordt er op gewezen, dat overlast een moeilijk objectief waarneembaar verschijnsel is en veelal duidt op een complexe situatie, waarin meerdere maatregelen mogelijk zijn (zoals een gesprek, sommatie, andere woning, gerechtelijke procedure etc.). Gezien de mogelijkheden die aan de huurder zijn toegekend bij aanwezigheid van gebreken (huurvermindering ex artikel 207) kan een en ander tot vervelende geschillen leiden tussen verhuurder en de overlast ondervindende huurders, terwijl nu juist in zaken van overlast een samenwerking tussen huurders en verhuurder wenselijk is. Sterker nog: de verhuurder is veelal afhankelijk van de medewerking van huurders om een overlastsituatie te bestrijden. Dit aspect van de verhouding tussen verhuurder en huurder als onderdeel van de bestrijding van overlast is bij de behandeling in de Tweede Kamer niet of nauwelijks aan de orde geweest en de leden van de CDA-fractie zouden dan ook graag een reactie van de zijde van de regering op dit punt vernemen.

In dit verband is ook in de kring van de woningcorporaties gewezen op het effect van artikel 215 lid 1, waarin veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd kunnen worden doorgevoerd, resp. aangebracht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Dit zou kunnen leiden tot een conflict van plichten voor de verhuurder, omdat bijvoorbeeld een kleine verandering zoals de plaatsing van een duivenhok ook kan leiden tot overlast waarop de verhuurder weer wordt aangesproken door omwonenden. Deze omwonenden, indien zij huurders zijn van dezelfde verhuurder, zouden kunnen concluderen tot een gebrek dat aanleiding kan geven tot vermindering van de huurprijs. Ook dit aspect misten de leden hier aan het woord in de behandeling van het onderhavige wetsvoorstel in de Tweede Kamer en zouden zij graag willen voorleggen voor commentaar van de zijde van de regering.

Artikel 216 lid 1

In de kring van de woningcorporaties is er op gewezen, dat het gewenst zou zijn om een wettelijke grondslag te verkrijgen voor overdracht van het wegnemingsrecht door de vertrekkende huurder op de nieuwe huurder. De nota naar aanleiding van het verslag zegt op pagina 20, dat dit wegnemingsrecht naar zijn aard niet overdraagbaar is. Als reden daarvoor wordt echter uitsluitend genoemd, dat dit zo is, aangezien het wegnemingsrecht vóór ontruiming moet worden uitgeoefend. Dat laatste is binnen het beperkte kader van artikel 216 op zich juist, maar ook voor een nieuwe huurder ontstaat er een keer een moment van ontruiming waarbij voordien het wegnemingsrecht kan worden uitgeoefend. Dus

noch praktisch, noch dogmatisch is er een reden om het wegnemingsrecht absoluut onoverdraagbaar te achten. De leden van de CDA-fractie zouden er dan ook bij de minister op willen aandringen om in het kader van de invoeringswet deze mogelijkheid alsnog op te nemen, al was het maar omdat het naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk vele problemen voorkomt en ook procedures helpt te vermijden.

Artikel 220

In lid 2 wordt met betrekking tot de onderhuurders niet de tournure toegepast die in andere wetsbepalingen is terug te vinden, namelijk «aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd». Moet in dit artikellid onder onderhuurders worden verstaan de onderhuurders aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd of worden ook illegale onderhuurders daaronder begrepen, zo vroegen de leden van de CDA-fractie.

Artikel 220 lid 3

Brengt de acht-weken-termijn van dit artikellid met zich mee, dat de vordering van verhuurder om een gedoogplicht op te leggen uit hoofde van artikel 220 lid 1 pas aanhangig kan worden gemaakt, nadat deze acht-weken-termijn is verstreken? Het komt de leden van de CDA-fractie voor, dat dat erg onpraktisch zou zijn, aangezien een vordering van de huurder uit hoofde van lid 3 in diezelfde procedure bij reconventie aanhangig gemaakt kan worden en doorgaans op een moment in de lopende procedure dat die acht weken bedenktijd ook al verstreken zullen zijn.

Artikel 226

Het is de leden van de CDA-fractie opgevallen, dat de discussie in de Tweede Kamer over het beginsel «koop breekt geen huur» enkel is gevoerd in het kader van de dogmatiek en de bescherming van de huurder, vooral de woninghuurder. Zij wilden erop wijzen, dat het beginsel ook uit andere hoofde een belangrijk maatschappelijk doel dient, namelijk de zekerheid voor kopers van verhuurde panden, dat de bestaande inkomstenstroom niet kan worden aangetast wegens verandering in de persoon van de eigenaar. Ook voor financiers in de onroerend-goedsector is dat van wezenlijk belang. Het beginsel dient derhalve niet alleen een juridisch-beschermingsdoel, maar ook een belangrijk maatschappelijk-economisch doel. Het hypothecaire huurbeding vormt eveneens een uitdrukking van dit maatschappelijk-economische doel, maar alleen voor zover het posterieure huurovereenkomsten betreft. Deze regels vormen nog steeds een evenwichtig stelsel in de visie van de leden van de CDA-fractie, die het standpunt van de minister over anders luidende pleidooien – met aanvulling van de argumentatie – nadrukkelijk willen ondersteunen.

Artikel 230

In dit artikel gaat het in feite om gebruikmaking van een vonnis waarbij de huurovereenkomst is ontbonden. Blijkens de tekst wordt door het enkel laten voortduren van gebruik van het gehuurde aan de – dan – vroegere huurder/contractspartij de oude overeenkomst voor onbepaalde tijd verlengd. Op deze formulering volgt dan het «tenzij», waarbij gerefereerd wordt aan een andere bedoeling (van de verhuurder, nemen de leden hier aan het woord aan). Processueel kan dat er toe leiden, dat de oude huurder – die zich nog in het pand bevindt – ten eerste kan stellen, dat dat het geval is met goedvinden van de verhuurder (anders zat de huurder er immers niet meer) en ten tweede, dat dat was met de bedoeling om de

overeenkomst alsnog voor onbepaalde tijd te doen verlengen. Door de tenzij-formule wordt dan op de verhuurder de plicht gelegd om het tegendeel te stellen en het bewijs daarvan te leveren. Blijkens de nota naar aanleiding van het verslag op blz. 36 zou het er echter om gaan, dat er pas sprake zou zijn van een verlengde huurovereenkomst, indien de verhuurder zijn recht tot tenuitvoerlegging van het vonnis zou hebben prijsgegeven of dit recht zou hebben verwerkt. Die omschrijving brengt met zich mee, dat niet van de verhuurder wordt verwacht, dat deze het een en ander moet stellen en bewijzen, maar juist van degene die aanspraak maakt op gelegitimeerd voortgezet gebruik. De leden van de CDA-fractie vroegen of de minister deze zorg over de processuele positie van de verhuurder deelt.

Artikel 244

Kan de staatssecretaris ingaan op bezwaren die er bestaan in de kring van de woningcorporaties omtrent deze bepaling? Gesproken wordt over de situatie, dat huurders meerdere gedeelten van een woning (kamers) voor langere tijd aan verschillende personen in onderhuur geven. Ook komt het zelfs geregeld voor, dat een huurder de woning verlaat, maar voor de vorm een gedeelte voor zichzelf aanhoudt en ook op het adres ingeschreven blijft staan. Kamersgewijze verhuur stelt de huurder ook in staat om meer inkomsten uit onderhuur te verwerven dan hij zelf aan huur betaalt, wat uit een oogpunt van sociaal woningbeleid ook niet gewenst lijkt en de doorstroming belemmert. De huurder verliest aldus de controle over de wijze van bewoning. De leden van de CDA-fractie zagen ook een relatie met de overlastproblematiek. Als gevolg van op een dergelijke ongecontroleerde schaal toepassen van onderverhuur van kamers kan artikel 244 ertoe leiden, dat een verhuurder ten behoeve van andere huurders die overlast ondervinden van dergelijke kamerbewoners moet optreden, zonder over zelfs maar gegevens met betrekking tot de personen die daar wonen te beschikken. Hoe ziet de staatssecretaris van volkshuisvesting tegen de achtergrond van de praktijkervaring van woningcorporaties de problematiek van illegale verhuur van woningen en het rijksbeleid terzake, zoals recentelijk nog besproken in de Tweede Kamer (TK 26, 406, nr. 6, verslag van algemeen overleg van 26 april 2001)? Ziet de Staatssecretaris mogelijkheden voor woningcorporaties om op dit punt gezamenlijk op te trekken met bijvoorbeeld gemeenten?

Artikel 267 lid 2 jo 268 lid 2

De leden van de CDA-fractie hadden een vraag met betrekking tot de kwestie van de bevoegdheid van de verhuurder om in de huurovereenkomst op te nemen, dat geen gemeenschappelijke huishouding mag worden gevoerd met een derde in de te huren woning. Bij de behandeling tijdens het wetgevingsoverleg heeft de minister geantwoord (zie pagina 41), dat artikel 267 over de situatie gaat, dat er al twee jaar samengewoond wordt; dan moet de rechter het verzoek om «erkenning» als mede-huurder toewijzen en kan lopende de behandeling van dat verzoek geen vordering tot ontbinding meer worden toegewezen. Een en ander is ook van belang voor de opvolgend huurder in de zin van artikel 268 lid 2. Hierop is de minister teruggekomen in de brief die als stuk nummer 20 is gedrukt. Daarin wordt met betrekking tot lid 2 opgemerkt (blz. 6 onder punt 6), dat het beding dat samenleven met een ander verbiedt in de huurovereenkomst mogelijk vernietigbaar is, omdat het onredelijk bezwarend is in de zin van de regels betreffende algemene voorwaarden. Dit roept de vraag op hoe de minister de begrippen «gemeenschappelijke huishouding» en «samenleving» ziet. De leden hier aan het woord hebben – ook indachtig het debat over de samenwoningsplicht in het kader van de wetgeving inzake de rechten en verplichtingen van echtgenoten en

geregistreerde partners – de opvatting, dat samenleven het voeren van een gemeenschappelijke huishouding impliceert. Indien in een huurovereenkomst het voeren van een gemeenschappelijke huishouding kan worden verboden, brengt dat met zich mee, dat ook samenleving kan worden verboden en dat zou op zich dan weer in strijd zijn met de regels betreffende de algemene voorwaarden uit Boek 6 van het BW, kennelijk aldus de minister. De leden van de CDA-fractie hadden er behoefte aan hier duidelijkheid over te krijgen.

De afschaffing van de samenwoningsplicht leidde ook tot een vraag met betrekking tot de twee-jaren-eis van artikel 267 lid 3. Samenwoning wordt kennelijk niet meer gezien door althans de meerderheid van de Staten-Generaal en de regering als kenmerkend voor de onderlinge zorg en de hechtheid van de band tussen twee personen. Bij de parlementaire behandeling van de afschaffing van de samenwoningsplicht is daarbij bijvoorbeeld gewezen op de situatie, dat partners op verschillende plaatsen woonachtig zijn in verband met het werk van de één of beiden, met name bij uitzending door een werkgever van een partner voor langere tijd naar het buitenland. Die situatie kan zich ook voordoen ten aanzien van twee personen die niet met elkaar gehuwd zijn en die ook geen geregistreerd partnerschap kennen, maar waarvan wel gezegd kan worden, dat zij in hoge mate zorg tegenover elkaar voelen, onder andere met betrekking tot elkaars huisvesting, zij bijvoorbeeld ook al enige tijd een gemeenschappelijke huishouding hebben gevoerd en eventueel samen kinderen hebben. Indien dan de in Nederland wonende partner met de kinderen van de in het buitenland woonachtige partner een huurhuis betreft en na een half jaar voegt de vader van die kinderen en partner van de huurster zich bij hen, zou er een conflict ontstaan met de verhuurder, indien deze een verbod op het voeren van een gemeenschappelijke huishouding in de huurovereenkomst heeft opgenomen en zou mede-huurderschap ook niet mogelijk zijn op grond van artikel 267 lid 3. Gaarne vernamen de leden hier aan het woord de opvatting van het kabinet terzake.

Artikel 268

In verband met de discussie over het amendement van het Tweede Kamerlid Weekers op stuk nummer 18 (zie onder andere pagina 43 van het verslag van het wetgevingsoverleg en de brief van de Minister van Justitie op stuk nummer 20 onder punt 5) rees bij de leden van de CDA-fractie de vraag wat de status van die mededelingsplicht nu precies zal zijn. In de brief van de minister wordt gesproken over de mogelijkheid, dat degene die voortzet schadevergoeding verschuldigd wordt aan de verhuurder. Dat veronderstelt, dat er schade zou kunnen zijn. Waaraan denkt de Minister dan? Een tweede vraag is of een dergelijke in de wet geregelde mededelingsplicht een contractuele mededelingsplicht uitsluit. Het arrest van de Hoge Raad van 11 februari 2000 (NJ 2000, 261) lijkt te impliceren, dat indien zo'n mededelingsplicht wel is overeengekomen, maar niet wordt nagekomen, de rechten van de mede-huurder uit hoofde van artikel 7A:1623g BW kunnen worden verkort. In het aangehaalde arrest van de Hoge Raad ging het onder andere om de situatie, dat een huurder verplicht zou zijn om aan de verhuurder mededeling te doen van zijn of haar huwelijk en dus niet om de vraag of degene die het gebruik van de woning voortzet, verplicht is daarvan mededeling te doen. In dat verband rijst ook de vraag of het niet honoreren van een mededelingsplicht door een niet-contractspartij gevolgen zou mogen hebben voor de rechtspositie van die niet-contractspartij. De leden van de CDA-fractie vroegen daarom aan de minister of deze over deze problematiek nog eens zijn mening zou willen uiteenzetten en daarbij de vraag zou willen betrekken of een

mededelingsplicht contractueel kan worden overeengekomen en wat daarvan dan de rechtsgevolgen zouden moeten of kunnen zijn.

26 932 Huur van bedrijfsruimte

Artikel 296 lid 2

De leden van de CDA-fractie hadden bij dit artikel een vraag in verband met de opzeggingsmogelijkheid in relatie tot realisatie van een bestemmingsplan. Blijkens de nota naar aanleiding van het verslag (stuk nummer 5, blz. 11) behoeft de bevoegdheid tot ontbinding alleen te bestaan als de eigenaar door eigendomsverkrijging tijdens de huur verhuurder is geworden. Ten tijde van het sluiten van een huurovereenkomst ten aanzien van bedrijfsruimte voor een bestemmingsplan geldt, en moet de eigenaar/verhuurder er rekening mee houden, dat deze gebonden is aan de opzeggingsgronden en -termijnen van artikel 296. Kan dit geen probleem 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 een bestemmingsplan, dat met name het publiekrechtelijke lichaam dat als verhuurder optreedt, er een belang bij kan hebben om toch tussentijdse ontbinding te vorderen?

Artikel 296 lid 3

De leden van de CDA-fractie leggen met betrekking tot dit artikel verband met de schrapping uit het Burgerlijk Wetboek van het huidige artikel 1595 (verbod op onderverhuur) en invoering van artikel 221, dat de huurder de bevoegdheid geeft het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven, tenzij hij moest aannemen dat de verhuurder tegen het in gebruik geven aan die ander redelijke bezwaren zal hebben. Artikel 296 lid 3 spreekt over een onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd. In de nota naar aanleiding van het verslag wordt op pagina 11 bij deze bepaling opgemerkt, dat de afwezigheid van bezwaren van de zijde van de verhuurder ook door de onderverhuurder mag worden afgeleid uit het feit dat de verhuurder de onderhuur gedoogd. De leden hier aan het woord zien hier nogal wat praktische problemen opdoemen. Overigens komt het in de praktijk voor, dat een onderhuurder in plaats van de hoofdhuurder aan de hoofdverhuurder rechtstreeks alle verschuldigde huurpenningen en dergelijke voldoet. In de jurisprudentie omtrent in de plaatsstelling wordt daaruit – terecht – niet afgeleid, dat de hoofdverhuurder heeft ingestemd met in de plaatsstelling van de onderhuurder in de zin van artikel 307. Door de gedoogsituatie wordt deze op zich heldere grens voor de toepassing van artikel 307 echter vervaagd. Als de hoofdverhuurder niet optreedt tegen onderverhuur zonder toestemming kan de vraag rijzen waarom in de plaatsstelling in de zin van artikel 307 dan niet zou mogen plaatsvinden. Anders gezegd: dit zou aanleiding kunnen geven tot een verschuiving in bewijslast in het kader van de artikel 307-procedure in die zin, dat bij een ogenschijnlijk gedoogde onderhuur de hoofdverhuurder moet aantonen waarom hij die onderhuurder niet als huurder in de plaats gesteld wil zien. Daarnaast rijst de vraag wanneer als gevolg van een zogenaamde gedoogsituatie de hoofdverhuurder zijn recht verspeeld heeft om op te treden. Gesteld zou kunnen worden, dat die problematiek zich ook al voordeed ten tijde van het wettelijk verbod, maar dat lag in zoverre een slag anders, dat verwerking van een recht uit de wet minder snel zal worden aangenomen dan verwerking van een recht uit overeenkomst, omdat de overeenkomst immers beheerst wordt door de eisen van redelijkheid en billijkheid, terwijl de wettelijk regeling meer een ordenend karakter heeft waaraan minder gemakkelijk kan worden gederogerd. De leden hier aan het woord wezen er bovendien

op, dat bij de afschaffing van het wettelijk verbod op onderverhuur niet buiten beschouwing mag blijven, dat artikel 220 behoort tot de bepalingen die gemeen zijn aan het huurrecht en derhalve zich niet beperken tot bedrijfsruimtehuur. Bij allerlei vormen van financiering werkt dit door. Weliswaar komen veelvuldig in algemene voorwaarden, behorend bij financieringsovereenkomsten, bepalingen voor die onderverhuur, ingebruikgeving aan derden of het afstaan van gehuurde zaken verbieden, maar 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 van die algemene voorwaarden kennis te nemen, waardoor financiers een beroep op die voorwaarden kunnen mislopen, met name jegens particulieren en kleine ondernemers. De leden hier aan het woord zouden dan ook graag een reactie op het voorgaande vernemen, alsmede antwoord op de vraag of er enig onderzoek is gedaan naar de behoefte in de praktijk aan handhaving van een verbod als van artikel 1595 en wat de resultaten van dat onderzoek waren.

Artikel 297 lid 1 jo 306 en 308

De leden van de CDA-fractie stelden een vraag of is overwogen om in dit artikel de rechter ook de bevoegdheid te geven om ten laste van de huurder en ten gunste van de onderhuurder een tegemoetkoming toe te kennen. Zij kwamen op deze vraag, omdat blijkens de memorie van toelichting op lid 1 van dit artikel (pagina 7) ook gedacht wordt aan de mogelijkheid, dat het onbehoorlijk gebruik het gevolg is van een overmachtsituatie, zoals plotselinge ziekte van de huurder, en voorts aan de positie van de onderhuurder die wellicht eveneens slachtoffer van het onbehoorlijk gebruik door de huurder is. Het doet op zich enigszins merkwaardig aan om bij plotselinge ziekte van de huurder (hoofdhuurder) te spreken van onbehoorlijk gebruik, maar in ieder geval zou in die situatie de positie van de onderhuurder zelfstandig moeten worden bekeken. Artikel 306 biedt dan in feite de onderhuurder onvoldoende bescherming, omdat er geen relatie is met niet of niet juist voorlichten van de onderhuurder door de huurder en artikel 297 is in zekere zin ook te beperkt, omdat het daar alleen maar gaat om een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Ook de onderhuurder kan immers een goodwill-belang hebben. Op grond van artikel 308 lid 1 kan ook de onderhuurder van de verhuurder een vergoeding wegens ongerechtvaardigde verrijking vorderen, maar de eisen die de wet daaraan stelt zijn tamelijk streng, terwijl de onderhuurder dan ook nog eens wordt belast met het debiteurenrisico ten aanzien van de verhuurder. Redelijker zou het dan zijn, dat de onderhuurder rechtstreeks van de huurder een vergoeding kan verkrijgen, ook in de overmachtsituaties als bedoeld in de memorie van toelichting. Een en ander klemmt temeer in het licht van de schrapping uit de wet van het verbod op onderverhuur als regel van aanvullend recht. Gaarne zouden de leden hier aan het woord de visie van de minister over de positie van de onderhuurder in deze situatie vernemen.

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.

De leden van de **VVD**-fractie konden instemmen met de grote lijnen van wetsvoorstel 26 090. Ook hadden zij waardering voor de heldere systematiek van deze nieuwe Uitvoeringswet en de nieuwe titel 7.4 in het BW, die de leesbaarheid sterk verhoogt. Ondanks dat denken zij dat veel voorlichting aan huurders en verhuurders nodig zal zijn om de nieuwe systematiek uit te leggen en de inhoudelijke verschillen ten opzichte van de bestaande wetgeving aan te geven. Welk departement zal zich daarmee

bezighouden en in welke vorm zal dat gebeuren? Op een enkel punt hadden deze leden niettemin nog bedenkingen en voorts wensten zij op andere punten een nadere toelichting te verkrijgen.

Het was de leden van de VVD opgevallen dat de onderscheidene AmvB's (waaronder het Besluit Huurprijzen woonruimte) in het wetsvoorstel, in tegenstelling tot de bestaande Huurprijzenwet woonruimte, niet meer zijn onderworpen aan een voorhangprocedure. Zij waren daar niet zo gelukkig mee. Daarin worden toch zaken geregeld, die maatschappelijk van veel belang zijn en doorgaans tot intensieve politieke discussie aanleiding geven. Nu staat in de memorie van toelichting dat het de bedoeling is om ter bespoediging van de procedure de puntprijzen en het maximale huurverhogingspercentage, waarover met de Staten-Generaal overeenstemming is bereikt bij de begrotingsbehandeling, vast te stellen bij ministerieel besluit. Maar in artikel 10 lid 2 is alleen maar sprake van het maximale huurverhogingspercentage. Waar staat de regeling met betrekking tot de puntprijzen? Verder is niet duidelijk hoe het met de overige onderwerpen staat die per AmvB worden geregeld; zoals het woningwaarderingstelsel in meer algemene zin, de regeling voor huurvermindering wegens slecht woningonderhoud en de nieuwe AmvB waarin «kleine herstellingen» worden gedefinieerd. Voor de procedure voor een huurverhoging boven het inflatiepercentage is zelfs geen AmvB voorzien. Blijkens artikel 47, lid 1 geschiedt dat aan de hand van een door de minister vast te stellen formulier. De regering zal zich de bezwaren herinneren, die destijds in de Eerste Kamer zijn geformuleerd met betrekking tot het «regeren per formulier». De VVD-leden vroegen de regering daarom hoe zij formeel vorm denkt te geven aan het commitment met de Staten-Generaal om vooraf gemeen overleg te plegen over deze zaken, nu de voorhangprocedure er niet meer is of überhaupt geen sprake is van een AmvB. En de laatste vraag over dit onderwerp: heeft de regering er rekening mee gehouden dat de begrotingsbehandeling in de Eerste Kamer aanzienlijk later plaatsvindt dan in de Tweede Kamer?

De VVD-leden merkten op dat ook in het nieuwe systeem de jaarlijkse huurverhogingen niet persé op 1 juli behoeven te vallen. Voor sommige categorieën van woonruimte is dat zelfs niet gebruikelijk, zoals bij de kamerverhuur. Toch is het inflatiepercentage, waarboven huurverhogingsvoorstellen een zwaardere procedure moeten doorlopen, (in het BW) gerelateerd aan de datum van 1 januari, voorafgaande aan het tijdvak 1 juli-30 juni waarin de datum van de huurverhoging is gelegen. Dat kan er in het uiterste geval toe leiden dat voor toepassing van de Uitvoeringswet teruggegrepen moet worden op een percentage, dat bijna 18 maanden oud is. Ziet de regering dat niet als een bezwaar? Het zou toch ook mogelijk zijn geweest om in het wetsvoorstel uit te gaan van het inflatiepercentage, zes maanden vóór de datum van de huurverhoging? Waarom is daar niet voor gekozen?

De VVD-leden vroegen of artikel 45 en artikel 476, lid 2 onder c elkaar niet in de weg zitten. Volgens eerstgenoemd lid 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. Is één van deze twee artikelen niet overbodig?

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

De leden van de VVD-fractie hadden met belangstelling kennis genomen van de wetsvoorstellen. 26 089 en 26 932. Ze waren het eens met intrekking van wetsvoorstel 24 150. Ze stelden wel enkele vragen over het evenwicht tussen de rechten en plichten van huurders en verhuurders, dit ook in het bijzonder vanwege de versterkte positie van onderhuurders.

Het was de leden van de VVD-fractie opgevallen dat de bewindspersonen meermalen verwijzen naar uitkomsten van de Commissie-Vermeulen. Gezien de complexiteit en dynamiek van het huurrecht, achtten de leden van de VVD-fractie het gewenst dat de eventuele wetgeving op basis van de uitkomsten van de Commissie-Vermeulen tegelijk met de invoeringswet aan de orde komt.

Wetsvoorstel 26 089

Artikel 204 dat gebreken van de zaak relateert aan verplichtingen van de verhuurder, en artikel 207 dat huurvermindering indiceert in geval van vermindering van huurgenot, leveren het risico van langdurige geschillen tussen verhuurder en huurder op. Vanuit de woningcorporaties wordt gewaarschuwd tegen het ongetwijfeld onbedoelde conflict-genererende effect van deze constructie. Zijn de bewindspersonen zich daarvan bewust?

Artikel 207 geeft het recht op vermindering van de huurprijs, in geval van een gebrek, vanaf het moment dat de huurder de verhuurder «in kennis heeft gesteld». Hoe zien de bewindspersonen de uitvoerbaarheid van deze bepaling? Hoe kijken zij aan tegen de fraudegevoeligheid ervan?

Artikel 217 verplicht de huurder op zijn kosten kleine herstellingen te verrichten, tenzij die nodig zijn door het tekortschieten van de verhuurder. Ten opzichte van de huidige situatie verandert het nodige in de systematiek van kleine en grote herstellingen, herstellingen van binnen- en buitenwerk, en de hiermee gerelateerde verplichtingen van huurders en verhuurders. Kunnen de bewindspersonen informatie geven over de inhoud van de voorziene uitvoeringsregelingen?

Artikel 221 geeft de huurder de bevoegdheid het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren tenzij hij moest aannemen dat de verhuurder hiertegen redelijke bezwaren zal hebben. Daarmee verandert de bevoegdheid tot onderverhuren van «nee, tenzij», mits» – dit in het verlengde van schrapping van artikel 1595 (verbod op onderverhuur). Wordt hiermee niet een ongewenste versie van de gedoogcultuur in dit vaak toch al kwetsbare domein geïntroduceerd? Kunnen de bewindspersonen deze forse wijziging nader beredeneren? Hoe ziet het overgangsrecht eruit?

Volgens artikel 244 is de huurder van een zelfstandige woning waarin deze zijn hoofdverblijf heeft, slechts bevoegd een gedeelte van de woning onder te verhuren. Hoe valt dit te controleren? Zet dit de deur bovendien niet wagenwijd open naar schijnconstructies? Is in relatie tot artikel 221 niet verkieslijk onderverhuur aan transparante voorwaarden te binden?

Wetsvoorstel 26 932

Kunnen de bewindspersonen de relatie verduidelijken tussen artikel 296, in het bijzonder lid 3 (onder meer redelijke afweging van de belangen van de verhuurder tegen die van de huurder en de onderverhuurder), en artikelen 220–221 van wetsvoorstel 26 089?

De leden van de **PvdA**-fractie hadden met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsontwerp.

In het kader van de schriftelijke voorbereiding van de behandeling van dit wetsvoorstel zullen zij zich beperken tot enkele vragen van juridische aard over dit wetsvoorstel:

Art. 204

Kan de regering nader uitleggen, 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». Kan de regering nader ingaan op de kritiek, dat deze bepaling onduidelijkheid schept over de vraag wat nu precies de verplichtingen van de verhuurder zijn?

Art. 215

De leden van de PvdA-fractie hebben kennis genomen van de amendering in de Tweede kamer. De bedoelingen van dit amendement vinden zij sympathiek, in elk geval voor het soort huurovereenkomsten, waarin de in het amendement verwoorde regels in de praktijk in de praktijk al gehanteerd worden op grond van afspraken tussen organisaties van huurders en verhuurders.. Zij vragen zich wel af of de toepassing van het artikel door het amendement niet bemoeilijkt wordt.

In de eerste plaats constateren zij, dat de verhuurder in de in lid 2 bedoelde gevallen de toestemming niet mag weigeren en de rechter in die gevallen een vordering tot machtiging moet toewijzen. Hoewel de in lid 2 vastgelegde norm waarschijnlijk meestal redelijk is, vragen de leden van de PvdA-fractie zich af, of niet behoefte zou kunnen bestaan aan een uitzonderingsmogelijkheid. Zij denken dan bijvoorbeeld aan in de literatuur genoemde voorbeelden van het veranderen van de kleurstelling van een monument of het aanbrengen van schotelantennes(waarbij de leden van de PvdA-fractie er even vanuit gaan dat voor dergelijke veranderingen wel toestemming nodig is). Zou toestemming in dit soort gevallen geweigerd kunnen worden? Op welke grond?

Zij vragen zich verder af of er gevallen denkbaar zijn, waarin de verhuurbaarheid wordt geschaad of het gehuurde in waarde daalt, en de rechter desalniettemin tot het oordeel komt, dat er niet sprake is van zwaarwichtige belangen van de verhuurder. Kan de regering voorbeelden geven van gevallen, waarin dit aan de orde zou kunnen zijn?

Is het de bedoeling, zo vragen zij voorts, dat de belangen van de huurder van woonruimte zwaarder wegen dan die van de verhuurder bij de belangenafweging door de rechter?. Immers gewogen worden «verhoging van het woongenot» enerzijds (zonder enige kwalificatie) tegen zwaarwegende belangen van de verhuurder?

Zij zouden verder graag vernemen of de rechter in alle gevallen op grond van 215, lid 5 aan de machtiging voorwaarden of een last kan verbinden, ook als art. 215, lid 2 van toepassing is.

- Ten aanzien van het niet geamendeerde lid 3 hebben de leden van de PvdA-fractie de volgende vraag: moet onder «niet» ook «niet tijdig » worden verstaan?

Art. 218, 224 en 242

Ook deze artikelen zijn geamendeerd. De leden van de PvdA-fractie juichen de amendering in beginsel toe. Wel delen zij de mening van staas. Remkes (wetg. overleg p. 22), dat goed gekeken moet worden naar de overgangsregels voor lopende huurcontracten. Is dit inmiddels gebeurd? Wat zijn de regels van overgangsrecht?

Art. 226, 227

In een recent artikel toegestuurd aan de commissieleden herziening BW, (te publiceren in het WPNR van juli 2001, afschrift gehecht aan verslag) doet mr. Asbreuk-van Os een laatste dringende oproep om deze artikelen te herzien. Zij meent, dat hetgeen de regering in nota naar aanleiding van het verslag TK en wetgevingsoverleg heeft gesteld ten aanzien van deze artikelen niet voldoende hout snijdt. Het door haar gestelde is niet alleen van theoretische betekenis, zoals de regering het tot nu toe heeft doen voorkomen, maar ook van praktisch belang. Immers zij betoogt, dat de gekozen formulering (die wel degelijk een vernieuwing is vergeleken bij het huidige artikel 1612) dusdanig is, dat in een aantal door haar omschreven gevallen (zie 2.1. van haar artikel) de huurder bij eigendomsovergang niet beschermd zal worden. Zij betoogt verder, dat de overgang van de verhuurderspositie op de beperkt gerechtigde, geregeld in het wetsontwerp, in een aantal gevallen nadelig uitwerkt voor de huurder (zie 3.2. van haar artikel). Wil de regering gemotiveerd uiteenzetten op welke punten zij het wel en niet met de auteur eens is?

Art. 230a/262/291 en 37 UHW

Is al duidelijk hoe de bevoegdheid in huurzaken geregeld zal worden. Op dit moment bestaat er nog steeds een conflict met het ontwerp burgerlijk procesrecht.

Art. 247/303

Kan de regering uitleggen, waarom in geval van woonruimte de geliberaliseerde huurprijs niet nader door de rechter kan worden vastgesteld, als de zes-maanden-termijn van art. 7:249 is verstreken, terwijl art. 7:303 zowel de huurder als verhuurder van bedrijfsruimte de bevoegdheid geeft om op gezette tijden een huurprijsvaststelling (zowel verlaging als verhoging vast te stellen)?

Art. 267

Bij de behandeling in de Tweede Kamer heeft mw. Van Gent vragen gesteld over de termijn van art. 267, lid 3. Uit het antwoord van de minister in stuk nr. 20 (punt 7) blijkt, dat in verschillende wetgeving verschillende termijnen voor de lengte van een duurzaam te achten samenleving worden gehanteerd. De minister heeft aangekondigd bereid te zijn bij de Invoeringswet dit punt opnieuw te overwegen. Is hij voornemens met het oog daarop een inventarisatie te maken van de gehanteerde termijnen en de redenen voor het verschil daartussen. In dit verband herinneren de leden van de PvdA-fractie de regering graag aan de behandeling van w. 27 084 (rechten en plichten echtgenoten en geregistreerde partners), waarbij de staatssecretaris van justitie heeft toegezegd, dat zij de kamer op de hoogte zal stellen van de stand van zaken betreffende inventarisatie van de problematiek betreffende gelijkstelling van gehuwden en ongehuwden en de hantering van het begrip gezamenlijke huishouding in wetgeving afkomstig van alle ministeries (Hand.I 30-1387). Heeft recentelijk een dergelijke inventarisatie plaats gevonden? Zijn daarin ook termijnen aan de orde geweest? Zo ja, wat was de conclusie?

Enkele dagen geleden ontvingen de leden van de commissies een reactie van Aedes op de voorliggende wetsvoorstellen (aan te hechten aan het verslag). De leden van de PvdA-fractie zouden graag een reactie van de regering zien op de door hen aangegeven opmerkingen van Aedes:

Art. 204

Deelt de regering de mening van Aedes dat de nieuwe bepaling het moeilijker maakt om overlast te bestrijden?

Art. 207

Uit de memorie van toelichting en de overige wetsgeschiedenis (wetgevingsoverleg p. 19) leiden de leden van de PvdA-fractie af, dat alleen in geval van een substantiële vermindering van het huurgenot, de huurder aanspraak kan maken op huurvermindering. De door Aedes aangehaalde passage op p. 11 van de nota naar aanleiding van het verslag scheidt echter onduidelijkheid. Wil de regering nog eens duidelijk uiteenzetten, wat de bedoeling is. Wil zij verder ingaan op de vraag wat wel of niet als een substantiële aantasting van het woongenot kan worden gezien?

Art. 215

Wil de regering, in aansluiting op hiervoor aan de orde gestelde vragen betreffende dit artikel, ingaan op de door Aedes gesignaleerde problemen?

Art. 216

Wil de regering ingaan op de vraag waarom de overdraagbaarheid van het wegnemingsrecht niet geregeld is?

Art. 220, lid 2

De leden van de PvdA-fractie gaan ervan uit, dat alleen «legale» onderhuurders bedoeld zijn. Is deze veronderstelling juist?

Art. 220, lid 3

Graag een reactie op de vragen van Aedes, die duidelijkheid creëert omtrent de gestelde vragen en mogelijke misverstanden uit de weg ruimt.

Art. 230

Graag een reactie.

Art. 244/onrechtmatige bewoning

Graag een reactie.

De leden van de PvdA-fractie behouden zich het recht voor in een later stadium van de behandeling ook andere aspecten van het wetsontwerp aan de orde te stellen.

Met instemming hadden ook de leden van de fractie van **GroenLinks** kennis genomen van deze wetsvoorstellen. Op enkele onderdelen wilden zij nog verduidelijkende vragen stellen.

Huurrecht algemeen

De verplichting van de verhuurder de huurder het rustig genot van het gehuurde te verschaffen en de noodzakelijke reparaties te verrichten verdwijnt met zoveel woorden. Deze verplichting gaat over in de nieuwe gebrekenregeling. De leden van de GroenLinks-fractie zijn er niet helemaal

gerust op dat alle verhuurdersverplichtingen die onder het oude recht zijn uitgekristalliseerd door de nieuwe gebrekenregeling worden bestreken. Kan van de verhuurder bijvoorbeeld gevegd worden preventief onderhoud uit te voeren of de huurder te vrijwaren tegen overlast door andere huurders van dezelfde verhuurder? Kan het begrip gebrek gezien worden als ruimer dan betrekking hebbend op de fysieke kwaliteit van het gehuurde, maar bijvoorbeeld ook als de dreiging van een fysiek gebrek of als een niet-fysiek gebrek? In hoeverre betekent het voorgestelde in artikel 204, derde lid, voor verhuurders een vrijbrief om stil te zitten wanneer een huurder wordt geconfronteerd met overlast door andere huurders?

De huurder wordt vermoed het gehuurde in onbeschadigde toestand te hebben ontvangen. Indien geen beschrijving van het gehuurde is opgemaakt wordt de huurder vermoed het gehuurde te hebben ontvangen in de staat zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst. Volgens artikel 222 dient hij gebreken onverwijld melden. Wat is de verhouding tussen deze onderscheiden bepalingen? Kan de verhuurder het rechtsvermoeden van artikel 224, tweede lid, pareren door erop te wijzen dat de huurder volgens het eerstgenoemde rechtsvermoeden geacht wordt het gehuurde in onbeschadigde toestand te hebben aanvaard, indien de huurder niet aanstonds na aanvang van de huur bepaalde gebreken heeft gemeld?

Artikel 215 leidt tot de volgende vragen:

Inhoudelijk: Ter bevordering van welstand, leefmilieu en veiligheid van de leefomgeving kunnen verhuurders beleid voeren gericht op het tegengaan van bijvoorbeeld schotelantennes, rolluiken e.d. of gericht op het verwerken van bepaalde materialen. In hoeverre zal een dergelijke beleidsvoering nog mogelijk zijn gezien de redactie van artikel 215, lid 2? Zal vol te houden zijn dat de verhuurbaarheid van het gehuurde geschaad wordt of het gehuurde in waarde daalt als de huurder een voor andere bewoners ontluisterende, onveilige of een milieu-onvriendelijke voorziening aanbrengt?

Wat zijn overigens niet noemenswaardige kosten? Is dat begrip bijvoorbeeld gerelateerd aan de huurprijs, aan het belang van de huurder bij de verandering of aan de maatschappelijke positie van de verhuurder?

Proceduureel: Wat is het rechtsgevolg van overschrijding van de termijn van acht weken van artikel 215, lid 2? Wat is rechtens als de huurder de verplichte toestemming niet vraagt en een verandering aanbrengt als bedoeld in artikel 215 lid 2 of in artikel 215 lid 4 tweede volzin? Waarom stemmen de maatstaven van de beide laatstgenoemde artikelleden niet overeen?

Huurprijzen

Aanvangshuurprijzen van woonruimte kunnen op verzoek van de huurder door de huurcommissies worden getoetst gedurende zes maanden na aanvang van de huur (artikel 249). Voor bedrijfsruimte geldt dat de huurprijs iedere vijf jaar of na ommekomst van de contractsduur getoetst kan worden. Waar is dit verschil in bescherming eigenlijk op gebaseerd? Waarom zou de huurder van woonruimte niet in een later stadium de mogelijkheid kunnen hebben een uitspraak te vragen over de redelijkheid van de huurprijs? Is het niet onevenwichtig dat de verhuurder op grond van artikel 250 wel met een zekere regelmaat verhoging kan vragen, maar de huurder niet het omgekeerde mag.

Servicekosten zijn gedefinieerd als kosten voor in verband met de bewoning geleverde diensten (artikel 237). Buiten deze definitie vallen servicekosten in verband met zorgverlening, bijvoorbeeld aan ouderen. Naar de mening van de leden van de fractie van GroenLinks dienen

huurders ook de mogelijkheid te hebben deze zorgservicekosten te laten toetsen, en wel op vergelijkbare wijze als de woonservicekosten. Is dat niet mogelijk, dan bestaat het risico dat verhuurders misbruik maken van deze leemte en kosten «wegschrijven» als zorgservicekosten. Is de regering dezelfde mening toegedaan en is zij bereid te bezien in hoeverre voor huurders een laagdrempelige procedure tot toetsing van zorgservicekosten te realiseren is?

Artikel 304

Voor de ontvankelijkheid van een verzoek om nadere huurprijvaststelling geldt de verplichting een deskundigenadvies over te leggen. Op zichzelf zou een dergelijke voorprocedure kunnen leiden tot een vermindering van het aantal procedures, doch dan zou het inderdaad aanbeveling verdienen dat er een (al dan niet landelijk) expertisecentrum zou komen dat met een zeker gezag en een uniforme, aan de belangen van beide partijen recht doende wijze van meten en rapporteren zo'n deskundigenbericht kan opstellen zonder al te hoge kosten. Bestaat er aanleiding te veronderstellen dat zo'n expertisecentrum op korte termijn operationeel zal worden en welke rol ziet de regering daarin eventueel voor zichzelf weggelegd?

De leden van de fractie van de **SGP** en van de fractie van de **ChristenUnie** hadden met belangstelling, evenwel niet zonder bedenkingen, van wetsvoorstel 26 089 kennis genomen. Hun voornaamste – algemene – bedenking had betrekking op het gebrek aan evenwicht tussen de belangen van de huurder en de verhuurder. De vragen die zij hierna bij het wetsvoorstel stelden, waren op te vatten als een uitwerking van die opvatting. Als tweede algemene indruk gaven deze leden te kennen dat het wetsvoorstel op tal van punten aanleiding zou kunnen geven tot interpretatieverschillen, waardoor het voorstel het risico in zich bergt van veel geschillen en al dan niet gerechtelijke procedures. Deze leden uitten ook twijfel over het voornemen om de huurprijzenwetgeving, die, naar te verwachten valt, aan veelvuldige wijziging zal zijn onderworpen, in het Burgerlijk Wetboek te integreren. Zij achtten het niet wenselijk dat het BW, als codificatie van het burgerlijk recht, frequent gewijzigd zou moeten worden.

Artikel 204

De leden van de fracties van SGP en ChristenUnie waren de mening toegedaan dat een constructie waarbij uit de omschrijving van een gebrek (waarvoor de verhuurder heeft in te staan) indirect de verplichting voortvloeit van de verhuurder om zorg te dragen voor het rustig woongenot, minder gewenst. Zij vroegen waarom in het wetsvoorstel niet een algemene bepaling is opgenomen, zoals in de bestaande wet, dat de verhuurder zorg dient te dragen voor het rustig huurgenot van de huurder.

De in het voorstel opgenomen gebrekenregeling deed deze leden vooral wat betreft de zogenaamde immateriële gebreken (zoals overlast) erg geforceerd aan. Als er overlast bestaat kan de huurder de verhuurder aanspreken op grond van storing van het woongenot. Deze leden stelden de vraag of aldus niet voorbij wordt gegaan aan het feit dat bij overlast van een complexe situatie sprake kan zijn waarbij met het oog op te treffen maatregelen samenwerking tussen huurder en verhuurder aangewezen kan zijn.

Op grond van deze opmerkingen stelden deze leden dan ook de vraag of het niet (sterk) de voorkeur zou verdienen om de bestaande scheiding tussen materiële en immateriële gebreken te handhaven.

Artikel 207

Volgens het voorstel heeft de huurder voor ieder kleiner of groter gebrek het recht om vermindering van de huurprijs te vragen. Mede omdat het niet om een substantiële aantasting van het genot behoef te gaan, stelden de leden van fracties van de SGP en de ChristenUnie de vraag of de regering in het voorstel rekening heeft gehouden met de mogelijkheid dat kwaadwillende huurders zouden kunnen creëren om tijdelijk een verlaging van de huurprijs te krijgen. Deze leden zouden menen dat de verhuurder eerst, gedurende een beperkte termijn, in de gelegenheid gesteld zou moeten om het gebrek te verhelpen. Immers, het gaat er om dat de woning in goede staat van onderhoud wordt gebracht en gehouden, en niet om een eventueel huurvoordeel. Zij vroegen of het niet veel meer in de rede ligt – zie artikel 208 en artikel 6:74 BW – om de huurvermindering te beschouwen als schadevergoeding door de verhuurder wegens een hem toe te rekenen tekortkoming. Mede als gevolg van uitlatingen in het wetgevingsoverleg door de minister was bij deze leden de vraag gerezen wat moet worden verstaan onder een substantieel gebrek of een substantiële aantasting. Vormt de feitelijke situatie in het in het overleg aangehaalde arrest Bommel/Ruijgrok een voorbeeld van een substantieel gebrek c.q. substantiële aantasting?

Artikel 215

De leden van de fracties van SGP en ChristenUnie zagen in de ongeclausuleerde wijze waarop in het eerste lid huurders wordt toegestaan om veranderingen aan/in het gehuurde aan te brengen een voorbeeld van het hierboven genoemde gebrek aan evenwicht. Zij legden in dit verband de regering de casuspositie voor waarbij een aangebrachte verandering tot overlast voor derden leidt en vroegen met het oog daarop of de verhuurder niet de mogelijkheid zou moeten hebben om voorschriften te geven wat betreft aan te brengen veranderingen. Is het niet redelijk om de vrijheid van de huurder te beperken tot veranderingen binnen de woning en voor veranderingen buiten de woning de eis van voorafgaande toestemming van de verhuurder te stellen, zo vroegen deze leden. Wat betreft het derde lid (veranderingen die het woongenot verhogen en waartegen de verhuurder enkel zwaarwichtige bezwaren kan inbrengen) stelden genoemde leden de vraag of ook wat betreft deze veranderingen de verhuurder in het belang van de kwaliteit van het gehuurde en de belangen van een opvolgende huurder niet de mogelijkheid zou dienen te hebben om voorschriften te geven.

Artikel 216

De leden van de fracties van de SGP en de ChristenUnie stelden naar aanleiding van het eerste lid de vraag waarom het voorstel niet voorziet in een regeling dat bij mutaties de vertrekkende huurder het wegnemingsrecht kan overdragen op de nieuwe huurder.

Artikel 220

Het tweede lid van dit artikel had bij de leden van de fracties van de SGP en de ChristenUnie de vraag opgeroepen waarom de verhuurder bij een renovatievoorstel ook rekening zou moeten houden met «illegale» onderhuurders en waarom deze plicht niet wordt beperkt tot degenen aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd. Het derde lid gaf genoemde leden aanleiding tot het stellen van de vraag of bij deze bepaling wel rekening is gehouden met het feit dat zolang (niet

eerder dan na acht weken) de verhuurder niet naar de rechter stapt (om de gedoogplicht op te leggen), de weigerende huurder niets behoeft te doen.

Artikelen 226 en 227

Wat deze artikelen betreft, verzochten de leden van de fracties van de SGP en de ChristenUnie de regering uitvoerig in te gaan op de kritische bijdrage van mevrouw mr. M. M. Asbreuk-van Os in het in juli a.s. te verschijnen nummer van WPNR onder de titel «Een laatste dringende oproep om de tekst van de ontwerp-artikelen 7:226 en 7:227 BW («koop breekt geen huur») te herzien».

Artikel 230

Het artikel spreekt over «voor onbepaalde tijd verlengen». De leden van de SGP- en de ChristenUnie-fractie stelden de vraag hoe er verlengd zou kunnen worden indien de huurovereenkomst door een rechterlijk vonnis is ontbonden. Of moet worden geconcludeerd, zo vroegen deze leden dat er een nieuwe huurovereenkomst gaat ontstaan. Tenslotte vroegen zij wat artikel 230 aan de thans bestaande praktijk toevoegt.

Artikel 244

De leden van de SGP- en ChristenUnie-fractie stelden de vraag of de regering zich heeft gerealiseerd dat de toekenning van de bevoegdheid aan de huurder van «gedeeltelijke» onderverhuur, er toe kan bijdragen dat zich de situatie voordoet – aan de praktijk ontbeeld – dat de huurder de woning verlaat, maar voor de vorm een gedeelte voor zichzelf aanhoudt en ook op het adres ingeschreven blijft staan. Acht de regering het gewenst dat onder omstandigheden in zulk een situatie door de verhuurder kan worden opgetreden en voorziet het voorstel daarin, zo vroegen genoemde leden. Deze leden achtten het een nader door de regering te motiveren standpunt dat, waar kamerverhuur in belangrijke mate in slechts enkele steden een rol speelt, over de gehele linie het verbod van gedeeltelijke onderverhuur te schrappen, zelfs wanneer de verhuurder min of meer ernstige bezwaren mocht hebben tegen een bepaalde aspirant-huurder. Is de regering niet met deze leden van mening, zo vroegen zij, dat onrechtmatige bewoning vaak met het onderverhuren van een gedeelte van de woning begint. Is het artikel wel een adequaat middel te noemen waar de regering zich ten doel stelt onrechtmatige bewoning te bestrijden?

Overgangrecht

Genoemde leden stelden tenslotte de vraag of het niet bezwaarlijk is te achten dat het wetsvoorstel niet voorziet in een overgangsregeling voor huurovereenkomsten die zijn aangegaan voordat de nieuwe huurwetgeving in werking zal treden.

De voorzitter van de commissie voor Volkshuisvesting,
De Beer

De voorzitter van de commissie voor de Herziening van het Burgerlijk
Wetboek,
Van de Beeten

De griffier van de commissie voor Volkshuisvesting,
Baljé