

Vergaderjaar 2002–2003 Nr. 50¹

-
- | | |
|---------------|---|
| 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) |
| 28 064 | Invoering van titel 4 van Boek 7 (Huur) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Invoeringswet titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) |

BRIEF VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 november 2002

Inleiding

1. Bij de plenaire behandeling van de onderhavige vier wetsvoorstellen op 29 oktober jl. ben ik in mijn antwoord na de eerste termijn nauwelijks toegekomen aan bespreking van de vele vragen en opmerkingen betreffende onderhuur. Ook over andere onderwerpen zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt die om een nauwkeuriger en uitvoeriger antwoord vragen dan bij een mondelinge bespreking mogelijk was. Tenslotte hecht ik eraan om nog eens duidelijk uiteen te zetten waarom de vier wetsvoorstellen tezamen belangrijke en noodzakelijke verbeteringen ten opzichte van het huidige recht brengen. De omvangrijke en complexe materie, die nauw samenhangt met het algemene vermogensrecht, leent zich minder goed voor een mondelinge discussie, waarin de grote lijn zowel als belangrijke details gemakkelijk uit het zicht raken. U hebt in dit verband aangegeven dat het de vraag is of ook in uw Kamer, meer in het bijzonder op plenair niveau, dergelijke ver gaande en gedetailleerde

¹ De eerder verschenen stukken inzake de eerste drie wetsvoorstellen zijn gedrukt onder EK nrs. 271a, vergaderjaar 2000–2001, EK nrs. 162 en 162a, vergaderjaar 2001–2002.

* De gewijzigde voorstellen van wet resp. onder EK nrs. 267, 271 en 268, vergaderjaar 2000–2001.

* De eerder verschenen stukken inzake wetsvoorstel 28 064 zijn gedrukt onder EK nrs. 325 t/m 325c, vergaderjaar 2001–2002.

discussies moeten worden gevoerd. Dit alles heeft mij in overleg met de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer tot de slotsom gebracht om ter voorbereiding van de tweede termijn mijn standpunt op schrift toe te zenden.

Achtereenvolgens zal ik enkele algemene punten aan de orde stellen en daarna ingaan op de onderhuur (artikelen 7:221, 244 en 269), de gebrekenregeling (artikelen 204–209 en 242), de zelfwerkzaamheid van de huurder (artikelen 215 en 216) en de huur van bedrijfsruimte.

2. Een belangrijk en zo langzamerhand hoogst noodzakelijk doel van de onderhavige wetsvoorstellen is om tot opschoning van het uiterst onoverzichtelijke, onsamenhangende en goeddeels sterk verouderde huidige recht te komen. Ik wijs op de uit 1838 stammende artikelen 7A:1584–1616 BW, de vrijwel onleesbaar geworden Huurprijzenwet woonruimte en de geheel uitgeholde Huurwet. Men kan deze overweging niet bestrijden met de soms gehoorde woorden: «De praktijk redt zich.» De juridische praktijk redt zich altijd, omdat zij gedwongen is zich aan te passen, ook aan slechte wetgeving. Gewenning speelt hier bovendien een belangrijke rol. Het resultaat is evenwel dat gebrekkige wetgeving in de regel een belangrijk voordeel betekent voor maatschappelijk sterke partijen, die de onzekerheid kunnen uitbuiten, en in het nadeel is van relatief zwakke partijen die de middelen of de vaardigheden missen om weerwerk te geven. In dergelijke omstandigheden is een opschoning onvermijdelijk, mede omdat een kader nodig is voor toekomstige wetgeving, die anders tot een steeds toenemende incoherentie zou leiden. Juist door die opschoning zijn aanpassingen aan veranderende omstandigheden en opvattingen makkelijker aan te brengen dan in de huidige versnipperde wetgeving.

3. Van verschillende zijde is geconstateerd dat in de wetsvoorstellen de hoeveelheid dwingend recht toeneemt. Dat is inderdaad waar. Het geldt vooral voor woonruimte en vindt zijn verklaring in het feit dat de wetsvoorstellen moeten worden gezien tegen de achtergrond van een zeer krappe huurmarkt, vooral in de grote steden met oplopende wachttijden. De belangen van huurders en verhuurders komen daardoor steeds scherper tegenover elkaar te staan, terwijl de maatschappelijke belangen van huurders aan de ene kant en de grote verhuurders zoals woningcorporaties en grote beleggers aan de andere kant sterk uiteen lopen. Ook de huisjesmelkers moeten in dit verband worden genoemd. Dat heeft tot resultaat dat huurcontracten in de praktijk worden opgesteld door de verhuurders en dat de huurders de inhoud daarvan zonder meer hebben te aanvaarden. Regels van aanvullend recht zijn daarom in de praktijk niet meer dan een aandachtspunt voor de verhuurder, die zo hij dit wenst, dergelijke bepalingen standaard uitsluit.

Ik ben een voorstander van flexibiliteit, maatwerk en ruimte voor experimenten op het gebied van huur van woonruimte. Maar we kunnen onze ogen niet sluiten voor het feit dat de mate waarin dat nu in de praktijk plaatsvindt, wordt bepaald door wat de grote verhuurders aanvaardbaar vinden, niet door de huurders of de voor hen opkomende organisaties. Dat betekent dat de wetgever zelfstandig de belangen van de huurders onder ogen heeft te zien tegenover de standpunten van een overkoepelende verhuurderorganisatie als Aedes, die op 29 oktober verschillende malen is geciteerd. Dit heeft ons op de gedachte gebracht dat getracht moet worden de flexibiliteit en het maatwerk mogelijk te maken door middel van een standaardregeling als bedoeld in artikel 7:242 lid 1, waarbij op evenwichtige wijze met de belangen aan beide zijden rekening kan worden gehouden. Ik ben graag bereid voor een snelle uitwerking hiervan te zorgen.

Aantekening verdient nog dat het dwingende recht in elk geval niet in de weg staat aan de geldigheid van afspraken tussen verhuurders en

huurders met het oog op leefbaarheid en veiligheid van de buurt in het kader van de door mevrouw Meindertsma ter sprake gebrachte herstructureringsplannen. Over gewenst huurgedrag in een complex, straat of buurt kunnen derhalve zeer wel overeenkomsten met huurders worden gesloten.

4. Tenslotte is bij de plenaire behandeling op 29 oktober een herhaaldelijk naar voren komende klacht geweest dat de in de wetsvoorstellen gebezigde maatstaven voor de praktijk te vaag zouden zijn en daardoor tot rechtsonzekerheid zouden leiden. Dergelijke klachten zijn bijv. geuit bij artikel 215 en bij artikel 221, maar ook ter zake van de maatstaf van goed huurderschap. Ik wil daarover één algemene opmerking maken. Bedacht moet worden dat op de huurovereenkomst ook de algemene bepalingen van Boek 6 BW van toepassing zijn, waaronder die betreffende de maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Regelt men een bepaalde kwestie niet, dan betekent dit dat die aan de rechter wordt overgelaten ter beoordeling aan de hand van die maatstaven. Het verdient dan vaak de voorkeur in het huurrecht voor de betreffende materie een meer toegepitste maatstaf op te nemen, die dan relatief meer houvast geeft. Aantekening verdient daarbij wel dat de behoefte aan flexibiliteit eist dat een zekere ruimte moet blijven bestaan om met de omstandigheden van het geval rekening te houden.

In dit verband verdient tenslotte opmerking dat ik – anders dan enkele leden – van de maatstaven als waarvan hier sprake is, geen toename van het aantal zaken bij de rechter verwacht. Bij de invoering van het nieuwe vermogensrecht in 1992 is met deze kwestie ervaring opgedaan. Eén van de belangrijkste trekken van het vermogensrecht van 1992 is immers, dat daarin met vele vage normen wordt gewerkt om de rechter de nodige vrijheid te geven rekening te houden met de omstandigheden van het geval. Bij de invoering is nagegaan of dit een belangrijke oorzaak voor toename van het aantal zaken zou worden. Gebleken is toen dat dit niet het geval is. Voor de verschillende gerechten heeft in de periode na 1992 de mogelijkheid bestaan tot een daartoe gevormde commissie klachten te richten, wanneer zich een toename van de werklast als gevolg van het nieuwe vermogensrecht zou voordoen. Er is geen enkele klacht binnen gekomen, ook niet nadat nog eens aan deze mogelijkheid was herinnerd. Dat geeft mij het vertrouwen dat het bij het nieuwe huurrecht niet anders zal gaan.

Onderhuur

Artikel 221

5. Het gaat hier om drie bepalingen, artikel 221 dat voor alle onderhuur behalve woonruimte geldt, en de artikelen 244 en 269 die alleen woonruimte betreffen.

Voor het eerste artikel is vooral aandacht gevraagd door de heer Van de Beeten. Hij heeft de verwachting uitgesproken dat de bepaling tot veel rechtspraak zal leiden. Ik ben blij dat ik zo de gelegenheid krijg nog eens duidelijk te maken wat de zin is van het aanvullende recht dat in artikel 221 is neergelegd.

Artikel 221, als regel van aanvullend recht, is een goed voorbeeld van wat ik onder 3 noemde een aandachtspunt voor de verhuurder of hij de bepaling wenst dan wel haar in zijn contract opzij wil zetten. Zoals bekend wordt in de praktijk onderhuur zeer vaak contractueel uitgesloten ondanks het feit dat het huidige artikel 7A:1595 dat eigenlijk overbodig maakt, wat verwarring scheidt, wanneer geen beding is opgenomen. Het is juist met het oog op de rechtszekerheid wenselijk partijen te dwingen de kwestie in hun overeenkomst onder ogen te zien.

In verband met dit laatste wijs ik erop dat we hier alleen spreken over

toekomstige, onder het nieuwe recht nog te sluiten overeenkomsten, waarin partijen met het nieuwe recht rekening hebben kunnen houden. Voor de lopende contracten is immers in het overgangsrecht het verbod van het huidige artikel 1595 gehandhaafd; zie artikel 208a van de overgangsbepalingen in de Invoeringswet. De verhuurder heeft het volledig in de hand in nieuwe huurovereenkomsten met het oog op de rechtszekerheid een beding op te nemen.

Het stelsel van artikel 221 komt er dus op neer, dat men onderhuur contractueel kan uitsluiten, maar dat de verhuurder die dat niet nodig gevonden heeft, toch niet met lege handen staat. Hij kan dan nog de slotzinsnede van artikel 221 invoeren. Het is evenwel niet te verwachten dat dit zich vaak zal voordoen, maar er is geen reden dit uit te sluiten. Juist is dat de maatstaf van artikel 221 door de rechter aan de hand van de omstandigheden van het geval moet worden toegepast en dat daarin een element van onzekerheid zit. Indien deze mogelijkheid echter zou worden uitgesloten, zou vermoedelijk hetzelfde uit de eisen van redelijkheid en billijkheid kunnen worden afgeleid, maar dan met minder zekerheid over de maatstaf.

In dit verband wil ik er nog op wijzen dat de Raad van State inderdaad zich over de maatstaf van artikel 221 heeft uitgesproken en letterlijk heeft geadviseerd «het criterium «kan verwachten» te vervangen door een duidelijker en strikter criterium». Dat advies is volledig opgevolgd door dat criterium te vervangen door »moest aannemen». Tegen de woorden «redelijke bezwaren» heeft de Raad van State geen bezwaar geuit. In het verband van artikel 221 is die term ook niet bijzonder vaag. In de praktijk zullen alle bezwaren erop berusten dat de verhuurder de overeenkomst heeft gesloten in het vertrouwen op de persoonlijke eigenschappen van de huurder als gebruiker van het gehuurde, terwijl hij een dergelijk vertrouwen niet kan stellen in een hem onbekende derde. Bijv. bij gebruik van een bedrijfsruimte die een speciale zorg of deskundigheid vereist, zal dat een uiterst «redelijk bezwaar» zijn, waarvan de huurder had moeten beseffen dat de verhuurder een dergelijk bezwaar zou hebben. Maar bijv. bij de huur van opslagruimte zal dat anders liggen.

Aandacht is nog gevraagd voor de verhuiskosten van artikel 297, die inderdaad mede verhuiskosten van de onderhuurder kunnen omvatten. In geval van onderhuur moet evenwel worden bedacht dat de huurder zelf wel geen verhuiskosten zal hebben, zodat niet is verwachten dat onderhuur hier de positie van de verhuurder verzwakt. Bovendien gaat het hier om een discretionaire bevoegdheid van de rechter, waarvan deze geen gebruik zal maken als hij een vergoeding aan de onderhuurder niet redelijk vindt.

Tenslotte is er nog verband gelegd met artikel 307, de indeplaatsstelling van de huurder door een derde. Het gaat hier om het geval, dat de huurder zijn bedrijf door de nieuwe huurder wil laten voortzetten. Is er een onderhuurder die dat bedrijf in feite uitoefent, dan maakt dit de positie van de hoofdverhuurder niet zwakker. Ook als hij tegen onderhuur geen bezwaar had, kan hij nog wel bezwaar maken tegen indeplaatsstelling. Het kan immers zeer wel zijn dat, nu de huurder er tussen uit valt, de onderhuurder als *huurder* niet voldoende waarborgen biedt voor een volledige nakoming van de overeenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering. Het gevolg van de indeplaatsstelling is immers dat de verhuurder geen verhaal meer heeft op de oorspronkelijke huurder. De afwijzing van de indeplaatsstelling betekent dat de onderhuurder onderhuurder blijft, aangenomen dat de verhuurder niet alsnog naar de maatstaf van artikel 221 tegen de onderhuur opkomt.

Mijn slotsom is dat ik van artikel 221 niet veel procedures verwacht. Met het voorgaande heb ik tevens de vraag van mevrouw Broekers-Knol beantwoord, waarom de regel van artikel 221 is opgenomen.

6. *Achtergronden*

Het spreekt vanzelf dat ik na de kritiek uit uw Kamer op de regeling van de onderhuur van woonruimte nog eens goed heb laten nagaan wat in de praktijk nu precies de moeilijkheden zijn. Dat heeft mij tot de slotsom gebracht dat de problemen zich in de praktijk met name voordoen bij woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is en waarbij de verhuurder een woningcorporatie is. Die problemen zijn in de eerste plaats een gevolg van een tekort aan huurwoningen op de woningmarkt.

7. *Voorgestelde regeling*

Verder wil ik voorop stellen dat de nu voorgestelde regels betreffende de bescherming van de onderhuurder van woonruimte grotendeels overeenkomt met het huidige recht. Er zijn hier twee bepalingen van belang: artikel 7:269, corresponderend met het huidige artikel 7A:1623k, en artikel 7:244, voor woonruimte corresponderend met het huidige artikel 7A:1595.

Ik begin met artikel 7:269. Die regel betreft net als het huidige artikel 7A:1623k onderhuur van de *gehele zelfstandige* woning en *niet kamer*-verhuur door de huurder die zijn hoofdverblijf in de woning heeft (verg. ook Kamerstukken II, 1978–1979, 14 249, nr. 6, p. 2; conclusie De Vries Lentsch-Kostense nr. 4 bij HR 28 januari 1994, NJ 1994, 363 en Hoofdstukken huurrecht van Dozy en Jacobs p. 241). Daarover bestaat geen twijfel. De bepaling strekt ertoe ontduiking van de huurbescherming tegen te gaan. Zonder deze regel zou de verhuurder immers kunnen verhuren aan een stroman met een verbod tot onderhuur, waarna de stroman de woning onderverhuurt aan de eigenlijke bewoner, waardoor de hoofdverhuurder de huurbescherming van die bewoner zou kunnen doorbreken. Artikel 7:269 belet niet dat de huurder die illegaal onderverhuurt, wanprestatie pleegt en zich bloot stelt aan ontbinding van de huurovereenkomst. Wel volgt uit artikel 7:269 dat na ontbinding de onderhuurovereenkomst met de hoofdverhuurder wordt voortgezet. Dat is begrijpelijk, omdat de *huurder* in elk geval de gevolgen van zijn wanprestatie moet dragen en het nog maar de vraag is of de *onderhuurder*, aan wie misschien niets te verwijten valt, daarin moet delen.

Aan die voortzetting op grond van artikel 7:269 zijn belangrijke beperkingen verbonden. De onderhuurovereenkomst kan nl. vervolgens door de hoofdverhuurder worden beëindigd op een aantal in artikel 7:269 opgesomde gronden, waaronder de grond dat de onderhuur is aangegaan met de kennelijke bedoeling aan de onderhuurder de positie van huurder te verschaffen en de grond dat – kort gezegd – van de verhuurder in de gegeven omstandigheden niet kan worden gevergd dat hij de overeenkomst met de onderhuurder voortzet. Deze gronden komen overeen met die van het huidige artikel 7A:1623k. Artikel 7:269 lid 2 is echter aangevuld met de grond dat de onderhuurder niet over een huisvestingsvergunning beschikt, als deze volgens de Huisvestingswet vereist is. Deze wijziging is in het belang van de verhuurder.

Volgens de mij verschaftte inlichtingen hebben de woningcorporaties met deze regeling weinig problemen. Daarbij speelt een rol dat in de praktijk bij illegale onderhuur snel wordt aangenomen dat aan de huidige gronden tot beëindiging van die onderhuur is voldaan. Ontruiming, uitgesproken tegen de huurder wegens illegale onderverhuur, pleegt dan ook de onderhuurders te omvatten.

Dan kom ik nu toe aan artikel 7:244. De hoofdregel van het huidige artikel 7A:1595 die inhoudt dat het de huurder van woonruimte verboden is de gehele woning onder te verhuren, wordt in dat artikel gehandhaafd. Ook wordt gehandhaafd dat het geoorloofd is kamers onder te verhuren,

wanneer de huurder zelf in de woning zijn hoofdverblijf heeft. Nieuw is evenwel dat deze laatste regel in de wetsvoorstellen tot dwingend recht is gemaakt. Het is met deze vernieuwing dat de woningcorporaties moeite hebben.

Die vernieuwing is nodig geacht met het oog op het tekort aan huurkamers. In 1993 is teneinde tot een verruiming van het kameraanbod te komen het huidige artikel 7A:1623a zo gewijzigd dat het voor particulieren met hoge woonlasten en/of een laag inkomen aantrekkelijk wordt gemaakt om kamers te verhuren. Daarbij is toentertijd uitdrukkelijk door de Tweede Kamer het probleem gesignaleerd dat op grond van artikel 7A:1595 lid 2 onderverhuur van een gedeelte van de woning bestendig gebruikelijk wordt uitgesloten of beperkt, waardoor onderverhuur van een kamer meestal wanprestatie oplevert. Toen is door het toenmalige kabinet betoogd dat de verbodsbepaling niet meer in standaardcontracten voorkomt en dat uitgegaan moet worden van «zelfregulering en een stuk discipline van de sector zelf». Al snel bleek dat de mogelijkheid van onderverhuur van kamers inmiddels toch standaard wordt uitgesloten, althans gekoppeld aan toestemming van de verhuurder, terwijl de kamernood nog steeds groot is. Tegen die achtergrond is besloten dat te doen, waarom de kamerleden destijds vroegen, te weten het contractueel uitsluiten van onderhuur van een gedeelte van de gehuurde woning waarin de huurder zelf woont (onderverhuur van kamers) niet meer mogelijk te maken. Dat is gebeurd in artikel 7:244.

8. Middelen verhuurder tegen illegale onderhuur

Tegenover de dwingende regel van artikel 7:244 betreffende kamerhuur moet staan, dat de woningcorporaties niettemin kunnen beschikken over voldoende instrumenten om illegale onderhuur te bestrijden. Die instrumenten zijn er. Ik wijs daarvoor op de volgende punten.

A. Huisvestingsvergunning

Ik herinner er in de eerste plaats aan dat de positie van de verhuurder in het kader van artikel 7:269 is versterkt. Gemeenten met een tekort aan huurwoningen hebben een huisvestingsverordening vastgesteld die een huisvestingsvergunning voorschrijft. Onderhuur van de gehele woning kan volgens artikel 269 voortaan ook worden beëindigd op de enkele grond dat de onderhuurder niet over een huisvestingsvergunning beschikt. Dat is belangrijk voor de samenwerking met de gemeenten bij het opsporen van illegale onderhuur.

B. Hoofdverblijf

Zoals gezegd is onderhuur volgens artikel 7:244 alleen geoorloofd, wanneer de huurder in de woning nog steeds zijn hoofdverblijf heeft. Ik wijs erop dat men daaraan geen lichte eisen mag stellen. Het enkele aanhouden van een kamer waar men zo nu en dan is of die men alleen gebruikt om te werken, is daarvoor niet genoeg. Zeker is niet genoeg dat de huurder de woning als postadres blijft gebruiken of zich niet uit het bevolkingsregister laat uitschrijven.

C. Bewijslast

Dan is er het belangrijke punt van de bewijslast. Ik meen dat de verhuurder er gelet op het wettelijk stelsel in de praktijk vanuit kan gaan dat op de huurder de bewijslast ter zake van zijn hoofdverblijf rust. De huurder heeft immers het verweer te onderbouwen dat de onderhuur ondanks het algehele verbod van onderhuur in de huurovereenkomst toch geoorloofd was, omdat het alleen om kamers ging. Deze bewijslastverdeling heeft tot gevolg dat ook vergelijking van de gegevens van de woningcorporaties en de gemeenten als opsporingsmethode goede zin behoudt. Naar ik van de zijde van de woningcorporaties heb begrepen is dit het springende punt. Ik wil dat graag verduidelijken en wijs daarom

nog op het volgende:

- (i) In de eerste plaats zal de huurder de stelling van de verhuurder dat de huurder niet in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft, *gemotiveerd* moeten betwisten. Hij moet dus feiten en omstandigheden stellen, waaruit blijkt dat hij in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft. Doet hij dat niet dan is de vordering van de verhuurder zonder bewijslevering toewijsbaar. Daarbij zal de rechter kunnen verdisconteren, dat de huurder weet wat zich in de woning afspeelt, maar de verhuurder niet.
- (ii) In de tweede plaats kan de rechter tot de conclusie komen dat de stellingen van de verhuurder voorshands aannemelijker zijn dan die van de huurder en op grond daarvan voorshands bewezen achten dat de huurder niet zijn hoofdverblijf in de gehuurde woning heeft, waartegen de huurder dan tegenbewijs mag leveren. Ik wijs in dit verband ook nog op het nieuwe artikel 128 lid 5 laatste zin van Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering: De rechter kan gedaagde bevelen alsnog de ontbrekende gegevens te verstrekken.
- (iii) Dit alles geldt zeker als er al aanwijzingen zijn dat de woning meestal door anderen dan de huurder wordt gebruikt. Juist de omstandigheid dat de woningcorporatie, naar een huurder behoort te begrijpen, voor een redelijke verdeling van haar woningbestand heeft te zorgen, en dat het gebruik van de woning door anderen dat dreigt te doorkruisen, levert een argument op om bij sociale woninghuur op de huurder de verplichting te leggen om behoorlijk aan te geven wat er ter zake van het gebruik van de door hem gehuurde woning door anderen precies aan de hand is. Verdedigbaar is dat een dergelijke verplichting reeds uit de aard van de huurovereenkomsten in de sociale sector voortvloeit, maar die verplichting kan ook in de huurovereenkomst nader worden geregeld. Dergelijke verplichtingen kunnen met een boetebeding worden versterkt.
- (iv) Bij nieuwe huurcontracten staat het de verhuurder uiteraard vrij om de bewijslast bij beding uitdrukkelijk op de huurder te leggen. Dergelijke bewijsafspraken zijn geoorloofd, ook in algemene voorwaarden. In de Parlementaire Geschiedenis van de Invoeringswet Boek 6, p. 1707, wordt gezegd: «Bewijsafspraken die aan het wettelijk bewijsrecht derogeren worden in beginsel geldig geacht.» Daarbij wordt verwezen naar de bepaling die thans in artikel 153 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is te vinden. Een dergelijke bewijsafpraak valt ook niet onder artikel 236 onder k van Boek 6. Ook valt niet in te zien dat een dergelijk beding onredelijk bezwarend zou zijn, nu het gaat om feiten die geheel in de sfeer van de huurder liggen.
- (v) In dit verband moet tenslotte de aandacht worden gevestigd op het arrest van de Hoge Raad van 13 september jl. (zaaknr C00/291 op www.Rechtspraak.nl), dat een geval betreft dat de bewijslast op de verhuurder kwam te liggen. Dit arrest heeft evenwel op een situatie betrekking die na invoering van het nieuwe huurrecht niet meer bestaat. Er was in die zaak uiteraard nog geen sprake van een door de huurder op grond van artikel 244 te vernietigen beding. Woningcorporaties plegen thans in de praktijk *elke* vorm van onderhuur contractueel uit te sluiten. Voor reeds lopende huurcontracten blijft dit beding van belang. Doet de verhuurder een beroep op dit beding, dan heeft de voorgestelde zin van artikel 7:244 tot gevolg dat de huurder daartegenover het initiatief moet nemen door dit beding, voor zover het kamerhuur betreft, door een daarop gerichte verklaring te vernietigen en te stellen dat hij in de woning zelf nog zijn hoofdverblijf heeft in de voormelde zin. Nu de huurder zich beroept op de rechtsgevolgen van die stelling, zal hij deze stelling volgens de letter van artikel 150 WBRv. ook moeten bewijzen.

Overigens laat het arrest ook open dat de omstandigheden van het geval meebrengen dat de bewijslast op de huurder rust.

Ik wijs erop dat belangrijke omstandigheden, zoals ik zojuist heb genoemd, in die zaak niet zijn aangevoerd.

D. Informatieplicht

De informatieplicht van de huurder kan ook nog in ander opzicht van belang zijn. Een weigering om behoorlijk inlichtingen te geven in een situatie dat gebruik van de woning door anderen dan de huurder in het geding is, komt neer op misleiding. Dat is in verband met de taak van de woningcorporaties voor een redelijke verdeling van hun woningbestand te zorgen een ernstige zaak. Dat betekent dat hier sprake kan zijn van een schending van de verplichtingen van de huurder die ernstig genoeg zijn om ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen. Ik wijs erop dat het hier om meer gaat dan schending van een zogenaamde meldingsplicht, die alleen inhoudt dat onderhuur moet worden gemeld, waarnaar in de schriftelijke stukken is gevraagd (Kamerstukken KI 2001/2002, 28 064, nr. 325b, p. 6, 8 en 9).

E. Overlast

De huurder moet zich ook als hij bevoegd is tot onderhuur, wel als een goed huurder blijven gedragen. Dat is niet het geval wanneer de onderhuur tot overlast voor andere huurders leidt of wanneer de onderhuur tot gevolg heeft dat sprake is van overbewoning. Ook dergelijke gevolgen kunnen een opzeggingsgrond van de huur en de onderhuur opleveren. Dat is in overeenstemming met de huidige rechtspraak (voor overbewoning moge worden verwezen naar HR 25 juni 1982, NJ 1983, 152).

F. Nadere voorwaarden

Tenslotte is van belang dat de ratio van artikel 7:244 uitsluitend is het wegnemen van een beletsel voor kamerhuur bestaande in een standaardbeding dat *elke* onderhuur verbiedt.

Dat sluit niet uit dat ter zake van kamerhuur in de huurovereenkomst nadere regels worden opgenomen, zoals met betrekking tot het aantal kamerhuurders dat met een goed gebruik van de woning verenigbaar is en betreffende de aard van het gebruik dat door een goed onderhuurder van de kamers mag worden gemaakt. Mevrouw De Wolff en de heer Hessing hebben daar terecht op gewezen. Zoals eerder opgemerkt is de huurder krachtens artikel 7:219 aansprakelijk voor de gedragingen van zijn onderhuurders als voor eigen gedragingen. Wil men voorkomen dat de onderhuurder een in vergelijking met de hoofdhuur exorbitante huur moet betalen, dan kan bij wijze van boetebeding worden bedongen dat door de huurder aan de hoofdverhuurder een bedrag moet worden betaald dat overeenkomt met wat deze teveel aan de onderhuurder heeft berekend. Ook hier is uiteraard de informatieplicht van de huurder van belang.

9. Publiekrecht

Tot slot wijs ik er nog op dat de problematiek van de illegale onderhuur de onderhavige wetsvoorstellen ten dele te buiten gaat. Er zijn hier hoopgevende ontwikkelingen aan de gang, die krachtig worden gestimuleerd en ondersteund door mijn ambtgenoot van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Om illegale onderhuur op te sporen is samenwerking vereist tussen woningcorporaties en de gemeenten, die daartoe door de voorganger van mijn ambtgenoot bij circulaire zijn opgeroepen. Het gaat hier om een gecombineerde publiekrechtelijke en privaatrechtelijke aanpak.

10. Conclusie

Wanneer ik dit alles in ogenschouw neem en de belangen die door woningcorporaties worden behartigd, afweeg tegen de belangen van een voldoende aanbod van huurkamers, kom ik tot de slotsom dat de artikelen 7:269 en 7:244 een redelijk compromis opleveren. Mocht blijken dat de doelstelling van de regering – het streven naar meer huurkamers op de huurmarkt – niet opweegt tegen de nadelen van de bepaling dat de mogelijkheid van kamerhuur niet contractueel kan worden uitgesloten, dan zal de regeling nader worden bezien.

De vrees van de woningcorporaties dat artikel 244 fraude in de hand zou werken deel ik niet. Men miskent dan dat er in de praktijk alle reden is de bewijslast dat de huurder in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft, op de huurder te leggen, zoals ik hierboven onder 8 sub C heb aangegeven. Het aanhouden van een enkele kamer is daarvoor niet voldoende en ook niet een inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie. Van kantonrechtelijke zijde is bevestigd dat men geneigd is de bewijslast op de huurder te leggen. Gezien de huidige gang van zaken vrees ik ook niet een toename van het aantal procedures. In het geval van illegale onderhuur van de hele woning, is volgens mijn inlichtingen de dreiging met een procedure in de regel voldoende om de huurder tot opzegging van de huurovereenkomst te bewegen. Dat leidt er in de praktijk toe dat ook de onderhuurders kunnen worden ontruimd.

Gebrekenregeling

Artikelen 204–209 en 242

11. Vele leden hebben de gebrekenregeling aan de orde gesteld. Ik wil vooropstellen dat het huidige recht op dit terrein uitmunt door verwarring en onduidelijkheid. Er is thans een verplichting tot het verschaffen van «rustig genot», waarbij de verhuurder zich op overmacht kan beroepen; zie artikel 7A:1586 onder 3 in verband met HR 20 februari 1976, NJ 1976, 374. Er is verder een bepaling dat de verhuurder instaat voor «gebreken»; zie artikel 7A:1588, waarvan lid 2 een beroep van de verhuurder op overmacht uitsluit. Wat onder die «gebreken» valt is onduidelijk, maar het kan om immateriële gebreken gaan; zie HR 17 juni 1921, NJ 1921, over een schip waarvan het «gebrek» bestond in het ontbreken van vergunning om in oorlogstijd uit te varen. Volgens HR 26 maart 1943, NJ 1943, 316, vallen «fouten en tekortkomingen die de materiële toestand van gebouw betreffen, juist *niet* onder een gebrek in de zin van artikel 7A:1588. Ook maakt de huidige wet in de artikelen 7A:1587 en 1586 onder 2 een onderscheid tussen «onderhoud» en «reparaties», waarmee kennelijk iets anders is bedoeld dan reparaties van gebreken als bedoeld in artikel 7A:1588. Voor verdere vindplaatsen moge ik verwijzen naar de memorie van antwoord betreffende wv 26 089, stuk nr. 162, p. 10 e.v. Het is duidelijk dat deze vrijwel onbegrijpelijke regeling al lang aan vernieuwing toe is. Die vernieuwing heeft plaatsgevonden door alle vormen van wanprestatie van de verhuurder, die niet rechtsgebreken betreffen, onder één noemer te brengen, waarin – kort gezegd – het genot dat de huurder van het gehuurde mag verwachten, het uitgangspunt is. Daarbij is wel gebruik gemaakt van de term «gebrek» maar die term is zo ruim omschreven, dat de nadruk op de term «genot» valt. Volgens artikel 204 lid 2 is immers alles waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen, waarop deze recht heeft, met de term gebrek aangeduid. Onder deze omschrijving valt dan ook alles wat naar de huidige rechtspraak wordt begrepen onder het verschaffen van het «rustig genot», bedoeld in artikel 7A:1586 onder 3. De huidige rechtspraak op dit punt blijft derhalve ook onder de nieuwe regeling van belang. Wel is de rechter vrij deze rechtspraak onder artikel 204 lid 2 verder te ontwikkelen. Het genot waarop de huurder recht heeft, wordt in artikel 204 lid 2 nader

omschreven als het genot «dat een huurder *bij het aangaan van de overeenkomst* mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft». In deze omschrijving zitten twee elementen die bij de plenaire behandeling op 29 oktober aan de orde zijn gesteld en die inderdaad aandacht vragen.

12. In de eerste plaats gaat het om de woorden «bij het aangaan van de overeenkomst». Deze zijn aan de orde gesteld door de heer Van de Beeten. Hij heeft opgemerkt dat dit element iets statisch heeft, terwijl gedurende de huurovereenkomst allerlei ontwikkelingen mogelijk zijn. Het is echter bepaald niet de bedoeling dat bij de vraag wat de huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten, geen rekening mag worden gehouden met latere ontwikkelingen. Met name mag een huurder van een woning niet verwachten dat de omgeving van het gehuurde onveranderd zal blijven. Wie bij de aanvang van de huur uitzicht over weilanden heeft, mag niet verwachten, dat die weilanden niet in de loop der tijd volgebouwd zullen raken. Ook mag een huurder niet verwachten dat het karakter van de wijk waar zijn woning ligt, niet kan veranderen. Dergelijke veranderingen hebben niet van doen met gebreken.

Juist is dat een wijk ook kan verpauperen en dat dan leegstand, drugs-overlast en oprukkend ongedierte een rol kunnen gaan spelen. Helaas is ook dat een maatschappelijk verschijnsel waarvan een huurder niet mag verwachten dat zich dat niet kan voordoen. Ook dat heeft niet met gebreken in de zin van artikelen 204 lid 2 van doen. Voor zover het gaat om overlast, zal het gaan om overlast *door anderen* dan huurders van dezelfde verhuurder. Zoals hierna nog aan de orde zal komen, betekent dit dat het gaat om een feitelijke stoornis door derden, die in artikel 204 lid 3 van de gebrekenregeling wordt uitgezonderd. De verhuurder is daarvoor niet aansprakelijk, zoals hij ook naar huidig recht daarvoor niet aansprakelijk is. Dat ligt ook voor de hand, omdat hij geen middelen heeft daar wat aan te doen. Permanente aanwezigheid van ongedierte kan wel een gebrek opleveren, maar alleen wanneer het gaat om ongedierte in de woning zelf. Als een reinigingsactie nodig is, zal de verhuurder daaraan dus moeten meewerken.

Volledigheidshalve teken ik nog aan dat voor de bestrijding van drugs-overlast ingrijpen door de overheid belangrijk is. De heer Van de Beeten heeft terecht de aandacht gevestigd op de wet Victor en de wet Victoria. Die wetten houden terdege rekening met de belangen van de verhuurders van dergelijke panden. Worden zij door de gemeente gesloten dan kan de verhuurder de huurovereenkomst door een enkele schriftelijk verklaring ontbinden, zoals wordt bepaald in artikel 231 lid 2. Afgezien daarvan kunnen verhuurders van drugspannen de huurovereenkomst op grond van artikel 274 lid 1 onder a of artikel 231 lid 2 beëindigen.

De slotsom moet dus zijn dat bij ontwikkelingen als hier aan de orde gesteld de gebrekenregeling nauwelijks een rol speelt. Dat betekent echter niet dat een verpaupering van een buurt geen invloed heeft op de huurprijzen. Maar dan gaat het niet om de artikelen 207 en 257, maar om de algemene huurprijsregeling van de artikelen 252 en 254. Een huurder kan huurvermindering verlangen op grond van de kwaliteit van de woning waarbij uitgegaan wordt van de bij vast te stellen regels bedoeld in artikel 10 lid 2 UHW, als voorgesteld in wetsvoorstel 26 090. Dat komt neer op handhaving van het stelsel van de Huurprijzenwet woonruimte, zoals uitgewerkt in het Besluit huurprijzen woonruimte.

13. Het tweede element van artikel 204 lid 2 dat hier afzonderlijke bespreking verdient, zit in de woorden «een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft». Mij is bij de plenaire behandeling op 29 oktober voorgehouden dat deze woorden zouden meebrengen dat, als men voor een lage prijs een wormstekig bootje of een oude schuur zou huren, de verhuurder verplicht zou zijn om

het bootje of de schuur geheel op te knappen, omdat de staat van het bootje of van de schuur op zichzelf al een gebrek zou opleveren. Deze redenering miskent echter twee dingen.

In de eerste plaats miskent zij de woorden «van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft». Wie een oud bootje of een oude schuur huurt, mag een staat van goed onderhoud verwachten dat past bij het gebruik dat de huurder van het gehuurde zal gaan maken. Het bootje dient zo onderhouden te zijn dat het kan varen en dat het niet zinkt. De schuur dient in een zodanige staat te zijn dat hij geschikt is voor het doel waarvoor een dergelijke schuur normaliter wordt gebruikt. Gelet op de staat van de schuur zal dat wel niet zijn voor de opslag van kostbaar antiek. De staat van onderhoud behoeft daarop dan ook niet te zijn afgestemd. Het begrip «soort» speelt ook een rol bij woonruimte. Bij huur van een luxe appartement gaat het om een daarop afgestemd onderhoudsniveau. Voor een gemeentewoning als bedoeld in artikel 232 lid 4 is uiteraard een lager onderhoudsniveau nog acceptabel.

In de tweede plaats miskent deze redenering dat artikel 204 lid 2, afgezien van woonruimte, niet van dwingend, maar van aanvullend recht is. Artikel 209 verklaart immers niet ook artikel 204 dwingend. Het is dus mogelijk bedingen te maken over wat als gebrek moet worden beschouwd, en in het verlengde daarvan door uitleg van de overeenkomst vast te stellen wat, gelet op de aard van die overeenkomst, tussen partijen als een gebrek heeft te gelden, gesteld dat daarover een conflict ontstaat. Ook de eisen van redelijkheid en billijkheid van artikel 6:248 kunnen tot een dergelijke uitleg bijdragen. Als bij inspectie van een te huur aangeboden bedrijfsruimte wordt geconstateerd, dat bepaalde herstellingen en aanpassingen nodig zijn, kan de overeenkomst zeer wel meebrengen dat de huurder deze voor zijn rekening neemt en dat een en ander niet als gebrek zal gelden.

Bij woonruimte is dit inderdaad anders. Artikel 242 verklaart artikel 204 hier *wel* van dwingend recht. Maar daarvoor is goede grond. Hier speelt een rol de wens om de kwaliteit van het huurwoningenbestand zoveel mogelijk op peil te brengen. Het dient niet mogelijk te zijn om weinig draagkrachtige huurders in de verleiding te brengen een woning te huren die niet aan redelijke eisen van kwaliteit en onderhoud voldoet, omdat zij dan slechts een lage huur hoeven te betalen. Het tekort aan direct beschikbare goedkope huurwoningen heeft tot gevolg dat dit gevaar maar al te reëel is. Het resultaat van dergelijke overeenkomsten is dat de woning steeds verder achteruit gaat, omdat de huurder zijn verplichtingen tot herstel en onderhoud niet of slecht nakomt en hij de kosten van herstel door een ander die daartoe beter in staat is, niet kan opbrengen.

Natuurlijk is het een nadeel van deze regel dat een verhuurder met een sociale instelling geen afspraken meer kan maken met een huurder met gouden handen, die goedkoper uit is, als hijzelf de woning opknaapt. Maar helaas moet rekening worden gehouden met het feit dat niet alle verhuurders een sociale instelling hebben en dat huurders met gouden handen zeldzaam zijn. Om die reden zijn we tot de slotsom gekomen dat experimenten op dit terrein dienen plaats te vinden in het kader van een standaardregeling als bedoeld in artikel 242 lid 1, tot stand te brengen door verhuurders- en huurderorganisaties.

Mevrouw De Wolff heeft zich nog afgevraagd of de verhuurder die door de huurder tot herstel wordt aangesproken van de gebreken die in strijd met de wet voor rekening van de huurder zijn gebracht, een beroep zou kunnen doen op de derogerende werking van artikel 6:248 BW. Het ligt naar mijn mening niet voor de hand dat een dergelijk beroep zal slagen, maar het laatste woord is hier aan de rechter. Gaat het om een overeenkomst waarbij de huurder *onder het huidige recht* al heeft aanvaard dat hij zelf eventuele gebreken van de woning zal herstellen, dan zal artikel 6:248 wel van belang kunnen zijn en ligt het ook voor de hand dat wijziging van de overeenkomst kan worden gevorderd op grond van artikel 6:258, dat

wijziging van een overeenkomst mogelijk maakt wegens niet in de overeenkomst voorziene omstandigheden. Een dergelijke omstandigheid kan volgens HR 14 juni 1996, NJ 1996, 729 ook in een wetswijziging bestaan.

14. Door verschillende leden is voorts de overlastproblematiek aan de orde gesteld. Voor alle duidelijkheid – met name de heer Hessing heeft daarnaar gevraagd – wil ik nog eens uitdrukkelijk aangeven dat overlast alleen kan worden gezien als een gebrek, als zij wordt veroorzaakt door een andere huurder van dezelfde verhuurder als die van de gedupeerde. Zijn het derden die de overlast veroorzaken, dan is dat een geval van een «feitelijke stoornis door een derde», dat in artikel 204 lid 3 van de gebrekenregeling wordt uitgezonderd. Overlast door derden blijft dus, evenals in het huidige recht, voor rekening van de huurder die daartegen zelf kan optreden uit onrechtmatige daad. Ongerechtvaardigd is dit verschil niet. Overlast door derden aan de huurder zal immers in de regel niet tevens ook een onrechtmatige daad tegen de verhuurder opleveren. Deze zal daarom in de regel ook niets voor de huurder kunnen doen. Gaat het om overlast door een andere huurder, dan kan de verhuurder uiteraard wel daartegen optreden. Een dergelijke overlast, mits ernstig genoeg, levert immers een opzeggingsgrond op als bedoeld in artikel 274 lid 1 onder a, en eventueel ook een grond voor ontbinding wegens wanprestatie ter zake van de verplichting van de huurder op grond van de artikelen 213 en 214. Dat komt overeen met het huidige recht. Het feit dat deze overlast wél als een gebrek aangemerkt moet worden, brengt mee dat de gedupeerde huurder in beginsel inderdaad aanspraak kan maken op huurvermindering als bedoeld in de artikelen 207 en 257, vast te stellen door de huurcommissie of door de rechter. Daarbij passen echter wel enkele aantekeningen, nu – verschillende leden hebben er terecht op gewezen – de gedupeerde huurder er alle belang bij heeft dat de verhuurder en hij zelf nauw samenwerken om tot beëindiging van de overlast te komen, ook al omdat de verhuurder voor wat betreft het bewijs van de overlast grotendeels van de gedupeerde huurder of huurders afhankelijk zal zijn.

Dat brengt mee dat de huurder er in de praktijk verstandig aan zal doen om van aanspraken op huurvermindering af te zien, zolang de verhuurder bereid is zich voor de beëindiging van de overlast in te zetten. Het is ook niet zo, dat elke overlast zonder meer een recht op huurvermindering doet ontstaan. Zoals hierna nog aan de orde zal komen, dient dat gerechtvaardigd te worden door de ernst van de tekortkoming, wat er op neerkomt dat het moet gaan om een substantiële vermindering van het huurgenot. Incidentele gevallen van overlast, ook al gaat het dan om zeer hinderlijke overlast, zullen daar niet snel onder vallen. Het ligt voor de hand dat hier een toestand met een zekere continuïteit is vereist, wil sprake kunnen zijn van een «evenredige» vermindering van de huurprijs. Het is van belang dat de rechter hierover uiteindelijk beslist, omdat veel zal van afhangen van de omstandigheden van het geval.

Juist is voorts dat, zoals de heer Van de Beeten heeft opgemerkt, de huurder, net als in het huidige recht bevoegd is de huurbetaling in afwachting van een huurvermindering door huurcommissie of rechter, op te schorten op grondslag van artikel 6:263 lid 2. Ik herinner aan het arrest Van Bommel/Ruijgrok (HR 6 juni 1997, NJ 1998, 128). Die bevoegdheid bestaat echter niet onbeperkt, maar alleen «voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.» Dat betekent dat de huurder er niet alleen onverstandig aan doet de zaak op scherp te zetten door zich op zijn opschortingsrecht te beroepen, maar dat opschorting ook zeer wel niet door de tekortkoming gerechtvaardigd kan zijn, omdat de verhuurder alles doet om de overlast te bestrijden.

In verband met dit alles meen ik dat niet gezegd kan worden dat de regeling van de huurvermindering de verhouding tussen partijen onnodig

op scherp zet. Enerzijds kan de mogelijkheid van huurvermindering moeilijk worden gemist, omdat de huurder een middel moet hebben om de verhuurder in beweging te krijgen in het geval dat deze niet bereid is iets aan de overlast te doen, een verschijnsel dat zich in de praktijk helaas ook kan voordoen. Aan de andere kant moet worden bedacht dat in het huidige recht voor de huurvermindering een enkele schriftelijke verklaring van de huurder voldoende is. Dat in het nieuwe recht een uitspraak van de huurcommissie of de rechter nodig is, maakt dat de mogelijkheden voor de huurder om de zaak op scherp te zetten juist worden gematigd.

15. Vervolgens verdient aandacht aan welke beperkingen de huurvermindering gebonden is. In de eerste plaats moet hier worden vermeld dat, anders dan bij de plenaire behandeling is verondersteld, in het nieuwe recht de vordering tot huurvermindering bij woonruimte aan een termijn gebonden is. Artikel 257 bevat immers een termijn van zes maanden met als gevolg, dat over het verleden nooit huurvermindering kan worden verlangd over een periode langer dan zes maanden voorafgaande aan de bij de rechter ingestelde vordering of het bij de huurcommissie ingediende verzoek.

Verder geeft niet elk gebrek aanspraak op huurvermindering. Er is de aandacht op gevestigd dat in de memorie van antwoord op wetsvoorstel 26 089, stuk nr. 162, wordt gezegd dat het om een «substantiële» vermindering van het huurgenot moet gaan. Juist is dat dit niet in de wettekst zelf staat. Het vloeit evenwel voort uit de aard van het recht op huurvermindering. Dat recht is immers, net als in de huidige rechtspraak, een recht op partiële ontbinding in de zin van artikel 6:270 op grond van een tekortkoming die deze ontbinding moet rechtvaardigen. Volgens artikel 6:265 is dat niet het geval, wanneer de tekortkoming daarvoor te gering van betekenis is.

Ook is opgemerkt dat voor de huurvermindering niet vereist is, dat de verhuurder in gebreke is gesteld. Dat is juist. De heer Hessing heeft dat aangeduid als een resultaatsverplichting. Het komt erop neer dat, evenals in het huidige recht, voldoende is dat de vermindering van het huurgenot aan de verhuurder is medegedeeld of dat hij met het gebrek voldoende bekend was om er iets aan te kunnen doen. Ingebrekestelling van de verhuurder is niet vereist. Over dat huidige recht zijn mij geen klachten bekend. In het oog moet verder worden gehouden, dat de enkele mededeling van een gebrek nog geen aanspraak op huurvermindering geeft. Die aanspraak ontstaat pas als tevens vaststaat dat het gaat om een vermindering van het huurgenot, die voldoende ernstig is om de huurvermindering te rechtvaardigen. Zoals hiervoor is uiteengezet, kan het bijv. in geval van overlast geruime tijd duren eer een toestand is ontstaan die aan deze eis voldoet.

16. De heer Van de Beeten heeft voorts aandacht gevraagd voor het geval van waterschade door een lekkend dak en zich in dat verband afgevraagd waartoe de artikelen 206, 207 en 208 in een dergelijk geval leiden. Aan de hand van dit voorbeeld wil ik dit graag nog eens uiteenzetten.

Het voorbeeld gaat ervan uit dat de lekkage is ontstaan door een zo zware storm dat dit overmacht oplevert. Ik neem verder aan dat de huurder heeft voldaan aan zijn verplichting uit artikel 222 om de verhuurder onverwijld van de lekkage in kennis te stellen. Ook neem ik aan dat de huurder door de lekkage schade heeft geleden, doordat zijn inboedel nat is geworden. Artikel 206 lid 1 heeft in een dergelijk geval tot gevolg dat de verhuurder in elk geval verplicht is het dak te herstellen en zo het gebrek te verhelpen. Dat dit gebrek door overmacht is ontstaan, kan hij op dit punt niet tegenwerpen. Terecht is naar voren gebracht dat dit ook redelijk is, omdat het herstel onder de verzekering van de verhuurder zal vallen.

Anders gaat het evenwel met zijn aansprakelijkheid voor de door de huurder geleden inboedelschade. Daarvoor is hij volgens artikel 208

slechts aansprakelijk, als het gebrek aan hem is toe te rekenen. Dat zou bijv. het geval zijn als het heeft kunnen ontstaan door gebrek aan onderhoud. In het hier besproken geval is er echter sprake van overmacht. De verhuurder is dus niet aansprakelijk voor de waterschade die hij niet heeft kunnen voorkomen. Wel kan het zijn dat de verhuurder met het verhelpen van de lekkage te lang treuzelt. In dat geval zal wellicht verdere waterschade voor de huurder ontstaan. De verhuurder kan voor die verdere waterschade aansprakelijk gesteld worden, omdat het voortduren van de lekkage *wel* aan hem is toe te rekenen. Om vast te stellen dat de verhuurder in verzuim is, kan een ingebrekestelling nodig zijn (artikel 6:81). Maar dat is weer niet zo, als hij heeft geweigerd iets te doen (artikel 6:83 onder c).

Blijft de lekkage zo lang voortduren dat van een substantiële vermindering van het huurgenot kan worden gesproken, dan heeft de huurder over de betreffende periode recht op vermindering van huur als bedoeld in de artikelen 207 en 257; niet op grond van verzuim, maar omdat hij simpelweg niet krijgt waar hij recht op heeft. Die huurvermindering kan dan ingaan op de dag van de mededeling van de lekkage aan de verhuurder. Deze oplossing sluit aan bij Boek 6. Wie zelf door overmacht niet kan nakomen, verliest zijn recht op de tegenprestatie. Ook de huidige rechtspraak over huurvermindering berust daarop.

Daaraan kan worden toegevoegd dat, zo de verhuurder in het geheel niets aan de lekkage doet, de huurder bevoegd is het gebrek zelf op kosten van de verhuurder te verhelpen overeenkomstig artikel 206 lid 3. Daartoe is dan echter wel weer nodig dat de verhuurder in gebreke is gesteld en dus alle gelegenheid heeft gekregen zelf tot het herstel over te gaan.

Zoals het voorgaande laat zien bevatten de artikelen 206–208 een genuanceerd stelsel, maar zijn voor deze nuanceringen steeds goede redenen aan te voeren.

17. Tenslotte zijn in verband met de gebrekenregeling door mevrouw De Wolff en de heer De Beer nog de slooppanden ter sprake gebracht. Zij vragen zich af of deze panden tegen een lage huur kunnen worden verhuurd met de mogelijkheid dat niet het normale onderhoud wordt gepleegd. In de eerste plaats moet hier worden gedacht aan artikel 15 Leegstandwet, zoals dat is gewijzigd bij artikel X van de Invoeringswet. Daar wordt artikel 15 Leegstandwet aldus gewijzigd dat op de daar bedoelde panden de artikelen 206 lid 3 en 242 niet van toepassing zijn. Hier kan een dergelijke afspraak dus worden gemaakt. Een tweede groep slooppanden valt onder artikel 232 lid 4. Daar gaat het om gebouwen die aan de gemeente toebehoren. Ook daar is artikel 206 lid 3 buiten toepassing verklaard, maar niet ook de rest van de gebrekenregeling. Hier wordt dus van de gemeente, zo de panden als woonruimte worden verhuurd, handhaving van een onderhoudsniveau verlangd dat voldoende is om de woonruimte geschikt voor bewoning te doen zijn. Wel ontbeert bij deze panden de huurder de ontruimingsbescherming van de artikelen 270 e.v. Tenslotte is denkbaar dat een pand voor sloop bestemd is, zonder dat daarop een speciale regeling van toepassing is. Op een huur van woonruimte in een dergelijk pand is de gebrekenregeling eveneens van toepassing. Artikel 206 lid 1 kan meebrengen dat herstel van gebreken in het algemeen niet meer van de verhuurder kan worden geveerd, maar ook hier houdt de huurder het recht op handhaving van een onderhoudsniveau dat de woning niet onbewoonbaar maakt. Wordt dat niveau niet gehandhaafd dan pleegt de verhuurder wanprestatie. In elk geval zal de huurprijs dan moeten dalen tot het niveau van artikel 7:256 (9,08 euro per maand), terwijl de vraag of hij ontbinding kan vorderen van de opzeggingsgronden van artikel 274 afhangt, waarvan in het bijzonder de bepaling in lid 3 onder a van belang zal kunnen zijn. Komt het tot een onbewoonbaarverklaring krachtens artikel 29 Woningwet, dan zijn,

Zelfwerkzaamheid

Artikelen 215 en 216

18. Mevrouw Meindertsma, mevrouw Broekers, mevrouw De Wolff en de heer Holdijk hebben de zelfwerkzaamheid van de huurder aan de orde gesteld, waarop de artikelen 215 en 216 betrekking hebben. In de eerste plaats moet hier worden opgemerkt dat deze bepalingen niet in de weg staan aan nadere bedingen met betrekking tot de kwaliteitseisen die aan de door de huurder aan te brengen veranderingen en toevoegingen moeten worden gesteld. Het spreekt van zelf dat die veranderingen en toevoegingen aan bouwkundige eisen moeten voldoen en dat geen inferieur materiaal mag worden gebruikt. Ook zullen deze veranderingen en toevoegingen moeten voldoen aan de op dit punt geldende overheidsvoorschriften ter zake van dingen als het aanleggen van elektrische leidingen of gasleidingen door erkende installateurs. Ook is de huurder van een appartement uiteraard gebonden aan de grenzen die voor het appartementsrecht gelden. Aan de verhuurder kan hij immers niet meer rechten ontlenen dan deze zelf had. Evenmin is uitgesloten in het huurcontract nadere regels op te nemen waaraan de buitenzijde van het gehuurde moet voldoen ter voorkoming van overlast of in het belang van de leefbaarheid van de buurt. Het gaat hier immers om regels van goed huurderschap, waaraan artikel 215 geen afbreuk beoogt te doen. De artikelen 215 en 216 sluiten bovendien niet uit dat de huurder en de verhuurder ter zake van een concrete verandering of toevoeging een nadere overeenkomst sluiten, waarbij de verhuurder de verandering of toevoeging toestaat, maar de huurder daartegenover bepaalde voorwaarden aanvaardt, bijv. ter zake van onderhoud of ongedaanmaking bij het einde van de huur. Zo kan hij ook de verplichting op zich nemen de kosten van ongedaanmaking bij het einde van de huurovereenkomst te dragen, gesteld dat de verhuurder tot ongedaanmaking zou besluiten. Worden partijen het echter niet eens, dan geeft artikel 215 de mogelijkheid hun probleem aan de rechter voor te leggen aan de hand van de in dat artikel geformuleerde maatstaven. Wanneer het artikel, zoals de bedoeling is, het juiste midden treft, zal dat overigens niet vaak gebeuren. Bedacht moet daarbij worden dat veranderingen en toevoegingen, waar de verhuurder bezwaar tegen maakt, alleen dan voor de individuele huurder de kosten van een procedure zullen rechtvaardigen, wanneer het gaat om naar verhouding kostbare voorzieningen. Mijn verwachting is dan ook dat de regeling van de artikelen 215 en 216 partijen vooral zal dwingen om, zo de huurder tot zelfwerkzaamheid van enige omvang besluit, het over de wijze waarop en de gevolgen daarvan eens te worden. Uitgangspunt daarbij kan zijn dat enerzijds de huurder recht heeft op zelfwerkzaamheid en anderzijds dat de verhuurder bevoegd is daaraan redelijke grenzen te stellen. Na deze algemene opmerking ga ik ter illustratie van de regeling graag in op de op 29 oktober genoemde voorbeelden, mede met het oog op de duidelijkheid voor toekomstige wetstoepassers.

19. Een belangrijk voorbeeld is in de eerste plaats het door mevrouw Meindertsma genoemde geval van de schotelantenne. In het arrest van de Hoge Raad van 3 november 1989, NJ 1991, 168, is de vraag onder ogen gezien of de verhuurder in de huurovereenkomst het hebben van een dergelijke antenne kan verbieden ondanks de rechten die de huurder kan ontlenen aan artikel 10 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens. In het toen berechte geval is geoordeeld dat de feitenrechter niet van een onjuiste rechtsopvatting had blijk gegeven door

dit verbod geldig te achten, nu het betreffende flatgebouw van een CAI (centrale antenne inrichting) was voorzien. Er is geen reden waarom onder het nieuwe recht anders zou moeten worden geoordeeld op de enkele grond dat de schotelantenne zonder noemenswaardige kosten kan worden verwijderd. Ik ga er dan van uit dat die antenne in de betreffende buurt inderdaad als ernstige ontsiering moet worden beschouwd.

20. Mevrouw Broekers heeft voorts het voorbeeld ter sprake gebracht van door de huurder aangebrachte luxe voorzieningen als een ingebouwd aquarium, een zeer luxe keuken met apparaten of een badkamer met whirlpool. Het gaat hier inderdaad om bijzondere voorbeelden, nu verondersteld mag worden dat weinig huurders bereid zullen zijn zulke kostbare voorzieningen aan te brengen in een woning die zij niet in eigendom hebben. Het voorbeeld heeft betrekking op de situatie dat de verhuurder na het einde van de huur de woning aan een ander verhuurt en dan ook tot onderhoud van deze voorziening gehouden zal zijn en dat deze onderhoudskosten bij luxevoorzieningen extra hoog zijn.

In de eerste plaats moet worden opgemerkt dat die luxevoorziening wel tot uiting zal komen in de huurprijs voor de volgende huurder. Gaat het om een woning als bedoeld in artikel 247, kort gezegd een woning boven de huurprijsgrens, geeft dit geen moeilijkheid.

Zou het voormelde geval zich voordoen in een woning van een woningcorporatie die het in verband met zijn sociale functie niet gerechtvaardigd acht in verband met het onderhoud van de luxevoorzieningen aan de opvolgende huurder een hogere huur te vragen, dan zal deze verhuurder zich op het standpunt kunnen stellen dat deze extra kostenpost voor haar de verhuurbaarheid schaadt in de zin van artikel 215 lid 2 en dat tegen het aanbrengen van die voorzieningen zwaarwegende bezwaren bestaan. Aangenomen dat de huurder daarin aanleiding ziet een procedure te beginnen en zijn vordering niet wordt afgewezen, zal de rechter in elk geval aan zijn machtiging de voorwaarde kunnen verbinden, dat de voorzieningen bij het einde van de huur weer worden ongedaan gemaakt. Daarbij ga ik ervan uit dat een luxe voorziening meer en niet juist minder onderhoud vergt.

21. Een volgend voorbeeld is het door mevrouw Broekers vermelde geval van een huurder die kamers verhuurt en nu een extra keuken wil aanbrengen ten behoeve van de kamerhuurders. Het aanbrengen van dergelijke voorzieningen zal in het algemeen de verhuurbaarheid *als zelfstandige woning* schaden en vermoedelijk ook leiden tot een waarde-daling, omdat een eventuele koper geneigd zal zijn dergelijke voorzieningen weer af te breken. Ook kan naar mijn mening niet worden gezegd dat een extra keuken voor een kamerbewoner het «woongenot», van de «hoofdhuurder» verhoogt. Het gaat immers hoogstens om een verhoging van de onderhuurprijs. De verhuurder zal zich hier dan ook tegen kunnen verzetten, tenzij de huurder met nadere voorwaarden akkoord gaat, met name het weer ongedaan maken van deze voorziening bij het einde van de huur of het vergoeden van de kosten van een dergelijk ongedaan maken.

22. Mevrouw De Wolff tenslotte heeft het voorbeeld genoemd van een verhuurder die de huurder met een beroep op goed huurderschap wil dwingen in de badkamer groene in plaats van gele tegeltjes aan te brengen. Ik ben met mevrouw De Wolff eens dat dit wel een bijzonder verre oprekking is van het begrip goed huurderschap. Het lijkt mij dat op dit punt de huurder vrijheid dient te hebben.

Huur bedrijfsruimte

Artikelen 292, 296 en 300

23. De antwoorden op de vragen van de heer Van de Beeten en mevrouw Broekers op het punt van de opzegging en ontvankelijkheidsvereiste verdienen nog enige aanvulling.

Het eerste punt betreft de vraag waarom in artikel 296 lid 3 niet ook het geval wordt genoemd dat de huur *contractueel* is verlengd. Die vraag dient als volgt te worden beantwoord. De woorden verlenging «krachtens artikel 292 lid 2» omvatten het geval dat partijen een verlenging hebben afgesproken, waaronder ook het geval dat de huurder van zijn optie gebruik heeft gemaakt. Ook in dat geval vindt verlenging namelijk op grond van artikel 292 lid 2 «*van rechtswege*» plaats. Die bepaling is immers van dwingend recht. Een contractuele verlenging is niet meer dan een overbodige bevestiging van deze verlenging van rechtswege. Een beding dat verlengd kan worden, heeft alleen de betekenis dat de *huurder* vrij is na vijf jaar de huur te laten eindigen. Dat laatste is niet met het dwingend recht in strijd. Dit stelsel is geheel in overeenstemming met het huidige recht, nl met artikel 7A:1631 lid 1, waar ook alleen wordt gerefereerd aan de verlenging van rechtswege «krachtens artikel 1626» en niet ook van een contractuele verlenging wordt gerept.

De tweede vraag betreft het geval van een huurovereenkomst die voor meer dan tien jaar is aangegaan. Dit geval wordt geregeld in artikel 300 en dat wel op dezelfde wijze als in het huidige artikel 7A:1631d.

In artikel 300 lid 2, tweede zin, wordt gezegd dat een huurovereenkomst voor meer dan tien jaar (bedoeld is inderdaad voor tien jaar of meer), niet door het enkele verloop van de huurtijd eindigt, maar moet worden opgezegd. In een thans in voorbereiding zijnde algemene reparatiewet zal ik deze misslag herstellen.

In artikel 300 lid 3, tweede zin, wordt gezegd dat de artikelen 295–299 hier van *overeenkomstige* toepassing zijn. Daaronder valt dus ook artikel 296. De bedoeling is dat aldus *alle* in artikel 296 vermelde opzeggingsgronden ook bij het einde van de voor tien jaar of meer aangegane huur toegepast kunnen worden.

De bedoeling is geweest om hier artikel 7A:1631d volledig te volgen. Dat artikel verklaart het huidige artikel 1631a van overeenkomstige toepassing, dat alle opzeggingsgronden bevat. De verwijzing in artikel 300 lid 3 naar artikel 296 bedoeld eveneens *alle* opzeggingsgronden van overeenkomstige toepassing te verklaren.

De slotzin van artikel 7A:1626 lid 1 is niet overgenomen in artikel 292, omdat die zin overbodig is naast de zinsnede in artikel 292 lid 2, tweede zin, die luidt: «De overeenkomst die is aangegaan voor een termijn die langer is dan vijf jaar maar korter dan tien jaar, ». Uit deze zinsnede blijkt reeds dat artikel 292 niet van toepassing is op huurovereenkomsten die zijn aangegaan voor tien jaar of langer. Voor die overeenkomsten geldt, zoals gezegd, artikel 300.

Tenslotte heeft de heer Van de Beeten nog het punt ter sprake gebracht van het ontvankelijkheidsvereiste en de ingangsdatum van de nieuw vastgestelde huurprijs. De partij die huurprijsaanpassing vraagt, heeft er in het geval dat zijn verzoek wordt gehonoreerd belang bij dat de nieuwe huurprijs zo snel mogelijk ingaat. Krachtens artikel 303 lid 4 gaat de nieuwe huurprijs in met ingang van de dag waarop die is gevorderd, tenzij de rechter op vordering van een der partijen op grond van bijzondere omstandigheden een andere ingangsdatum vaststelt. Een goed voorbeeld van de wenselijkheid van deze uitzondering is juist het geval dat het deskundigenbericht lang op zich laat wachten zonder dat de huurder daaraan iets heeft kunnen doen. Men denke ook aan het geval dat gebrek

aan medewerking van de verhuurder ertoe heeft bijgedragen dat partijen niet onderling tot overeenstemming over de te benoemen deskundige konden komen.

Conclusie

24. In het voorgaande heb ik getracht aan alle mij voorgelegde problemen en vragen het recht te doen wedervaren dat zij verdienen. Een enkele maal zijn wij gestuit op een formulering die bijstelling verdient zoals «meer dan tien jaar» in plaats van «tien jaar of meer». Ik meen overigens dat met deze geheel herziene huurwetgeving de wet aan toegankelijkheid en hanteerbaarheid belangrijk heeft gewonnen. Een systematisch geordende huurwetgeving maakt het voorts gemakkelijker de wet aan te passen aan nieuwe ontwikkelingen en inzichten en gebleken knelpunten op te heffen. Ik hoop en verwacht dat deze brief op de door de Kamer gesignaleerde onderwerpen meer helderheid heeft geboden die de praktijk bij de uitleg van de wet behulpzaam kan zijn.

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner