

Vergaderjaar 2000–2001

**26 089**

## **Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek**

**Nr. 15**

### **AMENDEMENT VAN HET LID WEEKERS**

Ontvangen 23 maart 2001

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

Artikel I wordt als volgt gewijzigd:

In afdeling 1 wordt na artikel 202 een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 202a**

1. Bij huur die betrekking heeft op woonruimte of bedrijfsruimte kunnen bedingen die ten nadele van de huurder afwijken van de bepalingen van deze titel, evenwel niet op die grond worden vernietigd, indien zij zijn goedgekeurd door de rechter. Bevoegd is de rechter in wiens rechtsgebied het gehuurde is gelegen.

2. Ieder van de partijen kan een zodanige goedkeuring verzoeken. De goedkeuring wordt alleen gegeven indien het beding de rechten die de huurder aan deze titel ontleent, niet wezenlijk aantast of diens maatschappelijke positie in vergelijking met die van de verhuurder zodanig is dat hij de bescherming van de onderhavige titel in redelijkheid niet behoeft.

3. Het verzoek bevat, behalve de gronden waarop het berust, de tekst van de goed te keuren bedingen.

#### **Toelichting**

Voor een betere werking van de woningmarkt is het wenselijk dat er meer mogelijkheden komen voor huurders en verhuurders om, daar waar dat mogelijk is, meer onderling te regelen. Dit geldt in de eerste plaats op het niveau van de individuele huurder en verhuurder, maar ook voor het niveau van huurders- en verhuurdersorganisaties. Voorkomen moet worden dat wettelijke regels, hoewel bedoeld ter bescherming van de woonconsument, dezelfde woonconsument juist belemmeren in het bereiken van een voor hem optimale woonsituatie. Onlosmakelijk hiermee verbonden is het behoud van voldoende rechtsbescherming voor de zwakkere partij. In veel gevallen is er immers sprake van ongelijkwaardigheid van partijen terwijl de huurder bovendien nog extra kwetsbaar is omdat wonen een eerste levensbehoefte is. Dit amendement beoogt oplossingen op maat mogelijk te maken onder gelijktijdige alternatieve

bescherming van de zwakke partij. Huurder en verhuurder kunnen bij uitdrukkelijk schriftelijk beding afwijken van het dwingend recht, waarbij ter bescherming van de huurder voor dergelijke afwijkingen vooraf een machtiging moet worden gevraagd aan de kantonrechter. Deze kan afwijkingen van dwingend wettelijke bepalingen slechts goedkeuren indien het beding de rechten die de huurder aan deze titel ontleent, niet wezenlijk aantast of diens maatschappelijke positie in vergelijking met die van de verhuurder zodanig is dat hij de bescherming van de onderhavige titel in redelijkheid niet behoeft. Partijen krijgen aldus mogelijkheden om afspraken op maat te maken met zekerheid vooraf over de rechtsverhouding die hen beheerst.

Weekers