

Vergaderjaar 1999–2000

26 089

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

Nr. 5

### VERSLAG

Vastgesteld 23 september 1999

De vaste commissie voor Justitie<sup>1</sup>, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer van haar bevindingen onderstaand verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de regering de gestelde vragen tijdig zal hebben beantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

#### 1. ALGEMEEN

De leden van de vaste commissie voor Justitie hebben met belangstelling kennis genomen van dit voorstel van wet. Het wetsvoorstel strekt ertoe de regeling van de huurovereenkomst in het algemeen en de regelingen betreffende de huur van woonruimte te vernieuwen.

##### 1.1. Huur en verhuur van bedrijfsruimte

De bepalingen over de huur en verhuur van bedrijfsruimte zijn niet in dit wetsvoorstel opgenomen. Wanneer kan de Kamer een nieuw wetsvoorstel ter zake tegemoet zien? Is het de bedoeling van de regering de beëindiginggronden in het huurrecht zoveel mogelijk te uniformeren en zou de regering in dit verband ook kunnen bezien in hoeverre het mogelijk is een voor alle huurovereenkomsten van gebouwde onroerende zaken gelijkkluidende algemene beëindiginggrond op te nemen? Tevens vraagt de commissie de regering welke voornemens zij heeft met betrekking tot de huidige bepalingen van de Huurwet. Verdient het overigens geen aanbeveling, zo vraagt de commissie, de nieuwe regels inzake het huurrecht van bedrijfsruimte op hetzelfde moment in werking te laten treden als titel 7.4?

##### 1.2. Huurprijzenrecht

De regering heeft ervoor gekozen een substantieel deel van het huurprijzenrecht woonruimte in het Burgerlijk Wetboek op te nemen. De bepalingen uit de Huurprijzenwet woonruimte die betrekking hebben op de privaatrechtelijke relatie tussen huurder en verhuurder zijn overgeheveld naar de in de nieuwe titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek neerge-

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), Biesheuvel (CDA), Swildens-Rozendaal (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Kalsbeek-Jasperse (PvdA), Zijlstra (PvdA), Apostolou (PvdA), Middel (PvdA), Van Heemst (PvdA), voorzitter, Dittrich (D66), ondervoorzitter, Rabbae (GL), Rouvoet (RPF), Van Oven (PvdA), O.P.G. Vos (VVD), Van Wijmen (CDA), Patijn (VVD), De Wit (SP), Ross-van Dorp (CDA), Niederer (VVD), Nicolaï (VVD), Halsema (GL), Weekers (VVD), Van der Staaij (SGP), Wijn (CDA), Brood (VVD).  
Plv. leden: Balkenende (CDA), Verhagen (CDA), Wagenaar (PvdA), Van Vliet (D66), Arib (PvdA), Duijkers (PvdA), Kuijper (PvdA), Albayrak (PvdA), Barth (PvdA), Hoekema (D66), Karimi (GL), Schutte (GPV), Santi (PvdA), Van den Doel (VVD), Rietkerk (CDA), Rijpstra (VVD), Marijnissen (SP), Buijs (CDA), Van Baalen (VVD), Van Blerck-Woerdman (VVD), Oedayraj Singh Varma (GL), De Vries (VVD), Van Walsem (D66), Eurlings (CDA), Kamp (VVD).

legde huurovereenkomst inzake woonruimte. Daaraan zijn toegevoegd die bepalingen die betrekking hebben op de rechtsingang bij de huurcommissie en de kantonrechter voor procedures met betrekking tot de geschillen omtrent de huurprijs en de overige vergoedingen.

De overige artikelen worden verspreid over de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (26 090, hierna: Uitvoeringswet) en uitvoeringsbesluiten. De NOvA en de Vereniging van Huurrecht Advocaten hebben aangegeven deze keuze niet gelukkig te vinden. De huurprijzenwet wordt voor een belangrijk deel bepaald door volkshuisvestelijke belangen. Bovendien veronderstelt het Burgerlijk Wetboek een zekere constantheid.

De regering motiveert haar keuze met de overweging in de memorie van toelichting dat een strikte scheiding tussen huurrecht en huurprijzenrecht onwenselijk en trouwens ook niet mogelijk is. Deze motivering lijkt nogal summier. De commissie vraagt de regering derhalve of zij beter kan motiveren waarom een afwijking van de huidige systematiek noodzakelijk is.

Is de regering niet met de commissie van mening dat de materie rond de huurprijzen te zeer aan wijzigingen onderhevig is om in het Burgerlijk Wetboek te worden opgenomen?

Daarnaast vraagt de commissie of de regelgeving rond de huurprijzen niet te belangrijk om grotendeels aan de besluitgever te worden overgelaten? Heeft de regering ook overwogen in het Burgerlijk Wetboek slechts een paar uitgangspunten van huurprijzenrecht op te nemen en de rest van de materie zo veel mogelijk in de Uitvoeringswet neer te leggen?

### *1.3. Dwingendrechtelijke bepalingen*

Veel bepalingen in de voorgestelde titel 7.4 zijn van dwingend recht. Hierbij moeten twee aspecten in het oog worden gehouden. In de eerste plaats zijn er evenals in het algemene verbintenissenrecht twee gradaties van dwingendheid. Het kan zijn dat iedere afwijking is uitgesloten; het kan ook zijn dat slechts afwijking ten nadele van een der partijen (de huurder) is uitgesloten. Het merendeel van het dwingend recht in titel 7.4 heeft het laatstgenoemde karakter, omdat het slechts ter bescherming van de huurder strekt. Afwijking van een dergelijke bepaling leidt in de systematiek van het Burgerlijk Wetboek niet tot nietigheid, maar tot vernietigbaarheid van de contractuele bepaling, waarop alleen de huurder een beroep kan doen. De rechter kan een dergelijke bepaling ook niet ambtshalve toepassen. In een aantal gevallen is echter gekozen voor nietigheid, die de rechter ambtshalve kan toepassen en waarop ook de verhuurder een beroep kan doen.

In de tweede plaats geldt dat er bepalingen zijn opgenomen die van belang zijn voor de vraag of een bepaalde regel in een bepaald geval van dwingend recht is of niet. De volgende gevallen moeten worden onderscheiden: 1) dwingend voor elke huur c.q. huur van onroerende zaken, 2) dwingend voor woonruimte, 3) (in het nog in te dienen wetsvoorstel huur bedrijfsruimte) dwingend voor bedrijfsruimte.

Het voorgestelde systeem leidt tot een grote variatie aan dwingendheid. Dit draagt niet bij aan de beoogde vereenvoudiging en overzichtelijkheid. In sommige gevallen is alleen aan de hand van de toelichting duidelijk welk resultaat is beoogd. Voorbeelden hiervan zijn de vraag hoe artikel 206, derde lid zich verhoudt tot artikel 209 en de vraag of artikel 209 ten aanzien van woonruimte komt te vervallen, nu uit artikel 242 volgt dat met betrekking tot woonruimte van artikel 206 tot en met artikel 208 niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken, behalve ten aanzien van veranderingen die de huurder heeft aangebracht.

De commissie vraagt de regering in de wettekst duidelijker tot uitdrukking te brengen wanneer een bepaling al dan niet van dwingend recht is. Kan

bij artikel 206, derde lid worden opgenomen dat deze bepaling van dwingend recht is onder de beperking van artikel 209?

Kan bij het eerste en tweede lid van artikel 206, artikel 207 en artikel 208 worden opgenomen dat de beperking van artikel 209 niet geldt?

De NOvA en de Vereniging van Huurrecht Advocaten achten het als dwingendrechtelijk bestempelen van sommige voorschriften niet alleen onoverzichtelijk, maar hier en daar ook onevenwichtig. Zij zijn van mening dat in ieder geval artikel 209 hoogstens voor woonruimte dwingend zou moeten zijn. Wat is de reactie van de regering hierop?

## **2. ARTIKELEN**

### **Afdeling 1 (Algemene bepalingen)**

#### *Artikel 201*

Artikel 201 spreekt van «gebruik» en niet van «genot» zoals het huidige artikel 1584. Dit wordt toegelicht met de opmerking dat «het enkele verschaffen van het genot van de zaak zonder aflevering daarvan de overeenkomst nog niet tot huur maakt». Aan het begrip «genot» wordt echter elders in het wetsvoorstel weer een belangrijke plaats toebedeeld. Het genot dat de huurder mag verwachten is het uitgangspunt van de gehele gebrekenregeling (zie bijvoorbeeld artikel 204 en artikel 210). Kan de regering enkele voorbeelden geven van gevallen waarin niet van huur mag worden gesproken omdat enkel het genot van een zaak wordt verschaft, zonder dat deze wordt afgeleverd?

#### *Artikel 202*

In de memorie van toelichting wordt vermeld dat de ingang van de huur in de regel is het moment waarop de tegenprestatie verschuldigd wordt. Kan de regering aangeven op welk moment de tegenprestatie verschuldigd wordt?

### **Afdeling 2 (verplichtingen van de verhuurder)**

#### *Artikel 204*

De verplichtingen van de verhuurder zijn geconstrueerd rond het begrip «gebrek», waarvan een definitie wordt gegeven in het tweede lid. Alle genotbeperkende omstandigheden die niet aan de huurder zijn toe te rekenen vormen een gebrek, aldus de memorie van toelichting. Ter verduidelijking worden nog in het bijzonder de staat of eigenschap van de gehuurde zaak genoemd, omdat daarin de meeste gebreken voorkomen. Wanneer het om immateriële oorzaken van genotvermindering gaat wordt eveneens van een gebrek gesproken. Kan de regering ingaan op de kritiek van de Vereniging van Huurrecht dat het begrip «gebrek» niet tot uitdrukking brengt dat hieronder ook immateriële gebruiksbelemmeringen onder zijn begrepen? De door de regering gehanteerde definitie spreekt van een «goed onderhouden» zaak, hetgeen duidt op materiële gebreken.

De NOvA en de Vereniging van Huurrecht Advocaten zijn van mening dat in de gebrekenregeling niet is terug te vinden dat de verhuurder niet alleen gebreken moet opheffen, maar deze ook moet voorkomen. In het begrip «genot» zit wel een aanspraak op een behoorlijke onderhoudstoestand verdisconteerd. Naar het oordeel van deze organisaties verdient het aanbeveling om de aanspraak op «genot» in ere te herstellen, juist vanwege de genoemde immateriële aspecten en de in het genot verdisconteerde aanspraak op een behoorlijke onderhoudstoestand. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door in artikel 203 ook op te nemen dat de

verhuurder verplicht is de huurder het hem toekomende genot te verschaffen. Dan zou de betekenis van het begrip «gebrek» beperkt kunnen blijven tot materiele gebreken.

Kan de regering ingaan op dit commentaar van de NOvA en de Vereniging van Huurrecht Advocaten en voormelde aanbevelingen?

Als bezwaar tegen de definitie van «gebrek» kan worden aangevoerd dat naar de letter van deze definitie alle eigenschappen of omstandigheden waardoor de zaak niet het verwachte genot kan verschaffen een gebrek en dus een aanspraak op grond van artikel 206 oplevert. Dit terwijl het ontbreken van genot ook te wijten kan zijn aan persoonlijke omstandigheden van de huurder, die crediteurverzuim zouden opleveren (artikel 6:58 BW). Dergelijke omstandigheden behoren voor rekening van de huurder te komen. In het voorontwerp is dit in de definitie van het begrip gebrek tot uitdrukking gebracht; «Een gebrek is een staat of eigenschap van het goed (de zaak) of een andere niet de huurder persoonlijk betreffende omstandigheid...».

Kan de regering op dit probleem ingaan en aangeven op welke wijze de regeling erin voorziet dat in geval van crediteurverzuim niet kan worden gesproken van een gebrek? Waarom is de definitie als gehanteerd in het voorontwerp niet gevolgd?

Er is uitdrukkelijk bepaald dat er sprake is van een gebrek als de zaak niet het genot aan de huurder kan verschaffen dat hij bij het aangaan van de overeenkomst van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft, mocht verwachten. Door deze formulering wordt voorkomen dat bij het aangaan van de overeenkomst aanwezige zichtbare gebreken geen gebrek zouden opleveren. Deze bepaling is van aanvullend recht, maar voor woonruimte tot dwingend recht gemaakt. De reden hiervoor is volgens de memorie van toelichting (blz. 15) het streven om de onderhoudstoestand van het woningbestand in Nederland op peil te houden en om de positie van de huurder van woonruimte bij achterstallig onderhoud te versterken.

Is dit voldoende reden om met betrekking tot de verhuur van woonruimte te bepalen dat niet uitdrukkelijk mag worden overeengekomen dat de huurder woonruimte huurt waarin het een en ander moet gebeuren, voor een mindere huurprijs dan gebruikelijk (ook de Raad voor Onroerende Zaken wijst hierop)?

Wordt hierdoor de contractsvrijheid niet te zeer beperkt? (Zie hierover ook artikel 16, vierde lid Uitvoeringswet.) Uit artikel 204, tweede lid, en de toelichting hierop kan worden afgeleid dat «een gebrek» uitsluitend ziet op eigenschappen die men in zijn algemeenheid van een zaak mag verwachten («van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft»). Waarom zijn onder het begrip gebrek niet tevens gebracht eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij overeenkomst is voorzien (vergelijk ook artikel 7:17 BW; non-conformiteit bij koop)? Waarom wordt niet een meer subjectief criterium gebruikt in die zin dat het gaat om de vraag wat deze huurder (o.a. op grond van de mededelingen van de verhuurder) mocht verwachten en of hij de aanwezigheid van bepaalde eigenschappen niet behoefde te betwijfelen? Indien het antwoord op deze vraag is dat aanpassing van artikel 204, tweede lid in deze zin voor woonruimte zou leiden tot het kennelijk ongewenste gevolg dat partijen kunnen overeenkomen dat woonruimte wordt verhuurd waarvan de onderhoudstoestand te wensen overlaat, waartegenover staat dat een lage huurprijs wordt bedongen, waarom wordt partijen deze mogelijkheid dan niet gelaten?

Een feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht op het gehuurde en een bewering van recht zonder feitelijke stoornis zijn geen gebreken (derde lid). Wat wordt bedoeld met «een recht op het

gehuurde»; gaat het uitsluitend om zakelijke rechten of ook om persoonlijke rechten met betrekking tot het gehuurde?

Komt een stoornis door de overheid, die krachtens haar overheidsgezag maatregelen met betrekking tot het gehuurde treft (bijv. een saneringsbevel), voor rekening van de verhuurder? De overheid handelt wel krachtens een haar toekomend recht, maar dat is geen «recht op het gehuurde».

Is een feitelijke stoornis van een derde die zich baseert op een beding als bedoeld in artikel 6:252 BW een gebrek? Hier is immers geen sprake van «een recht op het gehuurde» in de zin dat het gaat om een zakelijk recht. Sluit het derde lid geluidshinder van verkeer als vermindering van het woongenot en een daarmee samenhangende lagere huurprijs uit?

Leidt het systeem van het voorstel dat een bewering van recht zonder feitelijke stoornis geen gebrek is, niet tot het ongewenste gevolg dat de huurder zolang er nog geen sprake is van een feitelijke stoornis geen aanspraken heeft jegens de verhuurder om de ongewisse situatie met betrekking tot de zaak tot een oplossing te brengen? Als voorbeeld moge dienen het geval dat een buurman pretendeert een erfdiensbaarheid op het gehuurde te hebben, hetgeen hoewel er nog geen sprake is van een feitelijke stoornis, hetgeen tot een vervelende situatie leidt. Leidt dit niet tot de gevolgtrekking dat de huurder het op die feitelijke stoornis moet laten aankomen, omdat hij anders geen aanspraken heeft jegens de verhuurder?

In de toelichting wordt nog nader ingegaan op de problematiek van de (geluids)hinder veroorzaakt door derden, zoals bijvoorbeeld medehuurders. De huurder kan de verhuurder hiervoor alleen aansprakelijk stellen in twee gevallen. In de eerste plaats indien de verhuurder zodanige bevoegdheden tegenover de derden heeft dat gezegd kan worden dat hij zelf mede tot de feitelijke stoornis bijdraagt door van deze bevoegdheden geen gebruik te maken. In de tweede plaats indien de aansprakelijkheid van de verhuurder voor overlast in de huurovereenkomst is bedongen. Waarop zijn de hier bedoelde bevoegdheden van de verhuurder tegenover derden, zoals medehuurders, gebaseerd? Moet aan deze hinderproblematiek in de huurwetgeving geen speciale aandacht worden besteed? Acht de regering de uitkomst voor de huurder op basis van de regels van Boek 6 niet te mager?

#### *Artikel 206*

De verhuurder is verplicht gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen (eerste lid). Zie ook HR 12 juni 1993, NJ 1993, 582. Wanneer kan van de verhuurder redelijkerwijs niet worden gevergd dat hij de gebreken verhelpt? Kan de regering hiervan voorbeelden geven?

Deelt de regering de zorg van de Woonbond dat deze bepaling bij verhuurders het misverstand zou kunnen wekken dat men door jarenlange verwaarlozing de onderhoudsverplichting kan ontlopen?

Is de verhuurder na ingebrekestelling met het verhelpen in verzuim dan kan de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte redelijke kosten in mindering op de huurprijs brengen (derde lid). Een rechterlijke machtiging (artikel 3:299 BW) is daarvoor niet nodig. Deze bepaling gaat dus verder dan het huidige artikel 1623j BW, dat ervan uitgaat dat het de rechter is die de bevoegdheid tot verrekening toekent. De Raad voor Onroerende Zaken wijst erop dat hiermee aan de huurder een verrekeningsrecht wordt gegeven zonder dat de vordering vaststaat. Tevens wijst de Raad op het risico dat werkzaamheden op ondeskundige

wijze worden uitgevoerd, dat er een andere kwaliteit dan voorheen wordt geleverd, dat de kosten hoger uitvallen en dat er meer of minder wordt gedaan dan noodzakelijk is.

Wat is de reactie van de regering op deze constatering van de Raad voor Onroerende Zaken?

De Raad van State heeft gewezen op het risico dat achteraf blijkt dat de inhouding ten onrechte heeft plaatsgevonden en de huurder te maken krijgt met een achterstand in de betaling van de huur en mogelijk geconfronteerd zal worden met een beëindiging van de huur door de verhuurder. Volgens de regering kan de huurder zich een beeld vormen van het risico dat hij loopt, indien hij het gebrek zelf verhelpt en de kosten daarvan in mindering brengt op de huurprijs. Hij kan in deze afweging aanleiding vinden zich door de rechter te doen machtigen op de voet artikel 3:299 BW. Blijft het door de Raad van State geconstateerde risico niet bestaan, aangezien de huurder zich wellicht niet snel tot de rechter zal wenden nu de mogelijkheid van artikel 206, derde lid bestaat?

De bevoegdheid van de huurder zelf herstellingen te verrichten en de kosten te verrekenen met de huurprijs hangt af van het in verzuim zijn van de verhuurder. Dit vereist juridische deskundigheid bij de huurder met betrekking tot de verplichting tot het verzenden van de ingebrekestelling en de eisen die hieraan worden gesteld (redelijke termijnstelling). Welke risico's loopt de huurder indien hij achteraf gezien de verhuurder niet (op juiste wijze) in gebreke heeft gesteld en toch herstellingen heeft verricht en/of kosten in mindering heeft gebracht?

#### *Artikel 207*

Artikel 207 geeft de huurder recht op een evenredige huurvermindering op grond van de aanwezigheid van een gebrek. Volgens de memorie van toelichting kan alleen een substantiële aantasting van het huurgenot tot huurvermindering leiden. Waarom is dit niet in de wettekst tot uitdrukking gebracht?

In de memorie van toelichting wordt verwezen naar HR 6 juni 1997, NJ 1998, 128. De voorgestelde regeling vormt echter in twee opzichten een achteruitgang ten opzichte van dit arrest van de Hoge Raad. In de eerste plaats wordt in het wetsvoorstel de eis gesteld dat de huurder van het gebrek behoorlijk kennis moet hebben gegeven. Deze eis stelt de Hoge Raad niet. Ook wanneer (slechts) komt vast te staan dat de verhuurder reeds in voldoende mate met de gebreken bekend was acht de Hoge Raad huurvermindering mogelijk. Voor woonruimte is deze nuancerings wel te vinden in artikel 16, tweede lid van de Uitvoeringswet.

In de tweede plaats kan de huurder de huurvermindering alleen in rechte vorderen, terwijl volgens de Hoge Raad de huurder kan volstaan met een schriftelijke verklaring tot gedeeltelijke ontbinding. Waarom mag de huurder onder omstandigheden het verhelpen van gebreken wel zelf verrichten en de kosten daarvoor met de huur verrekenen, maar heeft hij de rechter nodig om een vermindering van de huurprijs te kunnen krijgen? Kan het vereiste van verplichte rechterlijke tussenkomst niet worden geschrapt? Kan aan de bepaling een zinsnede worden toegevoegd als in artikel 16, tweede lid Uitvoeringswet?

Aangezien de huurder op grond van de bepalingen van Boek 6 inzake opschortingrechten en gedeeltelijke ontbinding reeds de mogelijkheid heeft vermindering van de huurprijs te bewerkstelligen rijst de vraag in hoeverre het voorgestelde artikel 207 aan deze bepalingen in Boek 6 derogeert. Immers de bepalingen van Boek 6 geven de huurder onder omstandigheden verdergaande bevoegdheden (buitengerechtigde gedeeltelijke ontbinding). Uit artikel 205 lijkt te kunnen worden afgeleid

dat deze Boek 6-bevoegdheden in stand blijven. De toelichting (blz. 7) suggereert evenwel een derogerende werking («zij het dat deze in geval van artikel 207 in rechte moet worden gevorderd»). Indien het de bedoeling is dat gedeeltelijke ontbinding niet buitengerechtelijk kan geschieden, moet dit dan niet in het artikel tot uitdrukking komen, aangezien dit in strijd is met artikel 205? Het huidige artikel 1591 geeft pas een recht op huurvermindering indien de reparaties langer dan 40 dagen duren. Waarom wordt aan de verhuurder geen termijn gegund om het gebrek te verhelpen? Waarom is niet conform artikel 206 lid 3 bepaald dat de huurder pas huurvermindering mag vorderen wanneer de verhuurder in verzuim is?

#### *Artikel 208*

Dit artikel bepaalt volgens de toelichting «nader» op welke gronden een gebrek aan de verhuurder als tekortkoming kan worden toegerekend, zodat hij voor de schade die hiervan het gevolg is aansprakelijk kan worden gesteld. Hiervan is (in ieder geval) sprake indien de verhuurder het gebrek ten tijde van het aangaan van de overeenkomst kende of behoorde te kennen of het gebrek later is ontstaan door een oorzaak die aan hem is toe te rekenen.

Wanneer is sprake van «behoren te kennen»? Mag van de verhuurder verwacht worden dat hij onderzoekt of de zaak geschikt is voor het gebruik waarvoor hij het verhuurt?

Wordt betekenis toegekend aan de wetenschap van de huurder met betrekking tot het bestaan van een gebrek ten tijde van het aangaan van de overeenkomst?

In het wetsvoorstel is niet de verplichting van de verhuurder tot preventief/periodiek onderhoud terug te vinden. Betekent dit dat de huurder zou moeten afwachten tot zich gebreken voordoen en niet van de verhuurder kan vergen dat hij het optreden van gebreken voorkomt?

Door de keuze voor het begrip gebrek boven genot lijkt de nadruk te komen liggen op herstel in plaats van op (preventief) onderhoud. Waarom is dit artikel naast artikel 6:74 BW en artikel 6:75 BW (wanprestatie en overmacht) nog nodig? Kan de regering een voorbeeld geven van een geval waarin toerekening op grond van artikel 208 wel plaats zou vinden en op grond van artikel 6:74 e.v. BW niet?

Indien er een geval denkbaar is waarin toerekening op grond van artikel 208 niet plaats zou vinden, terwijl dit wel het geval zou zijn bij toepassing van artikel 6:74 e.v. BW (kan de regering hier ook een voorbeeld van geven), kan de huurder dan op grond van artikel 205 schadevergoeding vorderen op basis van artikel 6:74 e.v. BW? Indien het antwoord bevestigend is, wat is dan de functie van artikel 208?

Indien het antwoord op de vorige vraag ontkennend is, leidt dit dan niet tot de conclusie dat de rechten van de huurder in artikel 208 worden beperkt, hetgeen in strijd is met artikel 205?

Waarom is geen corresponderende bepaling voor het huidige artikel 1590 BW, waarbij het de verhuurder niet toegestaan is gedurende de huur de gedaante van het gehuurde te veranderen, opgenomen?

#### *Artikel 209*

Dit artikel bepaalt dat de artikelen 206 tot en met 208 van dwingend recht zijn voor zover het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen. De bescherming van de huurder is nog wat verder uitgebreid doordat ten opzichte van art 7.4.2.3. de bepaling mede ziet op het geval dat de verhuurder het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst had behoren te kennen.

Waarom is hier gekozen voor dwingend recht? Het is toch goed voorstelbaar dat er ook aan huurderszijde behoefte kan bestaan een zaak te huren waaraan gebreken kleven, indien daar een lage huurprijs tegenoverstaat. Ook en juist in het geval de verhuurder deze gebreken kent, kunnen partijen ter zake hiervan bepalingen in hun overeenkomst opnemen. Met name bij zaken, die geen woonruimte zijn moet dit toch mogelijk zijn?

In de toelichting bij dit artikel wordt de bescherming die de huurder op grond van dit artikel lijkt te kunnen verwachten echter weer sterk genuanceerd met behulp van een zeer ruime (gesubjectieerde) uitleg van artikel 204, tweede lid. Een uitleg die in strijd lijkt te zijn met de toelichting op artikel 204, tweede lid. In deze toelichting staat dat partijen, indien zij een huurovereenkomst willen sluiten met betrekking tot een bouwvallige schuur tegen een lage huurprijs, zij van de wettelijke gebrekenregeling in artikel 204 contractueel mogen afwijken (zolang het geen woonruimte betreft). Het gaat hier dus niet om een nadere bepaling van het begrip gebrek, in die zin dat een gebrek oplevert dat de zaak niet geschikt is door een door partijen voorzien bijzonder gebruik, maar om een contractuele afwijking van artikel 204 (zie ook N.M. van der Horst, NTBR 1999/3 p. 85). Deze mogelijkheid van contractuele afwijking wordt in artikel 209 weer onmogelijk gemaakt, immers in dit voorbeeld kent de verhuurder de bouwvalligheid van de schuur althans behoort hij deze te kennen, hetgeen artikel 204 tot dwingend recht maakt. Opmerkelijk is dan evenwel dat in de toelichting bij artikel 209 wordt opgemerkt dat artikel 209 niet aan een regeling in de weg staat die de verhuurder van zijn verplichting tot onderzoek naar mogelijke tekortkomingen van de zaak voor het sluiten van de overeenkomst ontheft en in de plaats daarvan de bevoegdheid (bedoeld zal zijn: de verplichting) tot onderzoek aan de huurder geeft. Dit is echter alleen mogelijk indien artikel 204 de ruimte zou bieden het begrip gebrek zo te interpreteren dat er geen sprake van een gebrek is indien de verhuurder door mede te delen dat hij bepaalde eigenschappen van de zaak niet kent, de verwachtingen van de huurder zodanig heeft gematigd dat deze niet zonder meer mag verwachten dat de zaak voldoet voor het gebruik dat hij ervan wil gaan maken. Zoals opgemerkt is het begrip «gebrek» in artikel 204 echter een geobjectiveerd begrip: er is reeds sprake van een gebrek als de zaak niet het genot kan verschaffen dat een huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft. Dit blijkt niet alleen uit de tekst en de toelichting, maar ook uit het feit dat een toevoeging al in artikel 7:17 BW: «alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien», is weggelaten. Wil men iets anders dan moet men – zo vermeld de toelichting – contractueel van artikel 204 afwijken. De oplossing die in de toelichting van artikel 209 wordt aangedragen lijkt derhalve in strijd te zijn met het begrip gebrek in artikel 204.

Kan de regering op het bovenomschreven probleem uitvoerig ingaan?

#### *Artikel 210*

Deze bepaling geeft de huurder dan wel de verhuurder een bevoegdheid tot ontbinden op de voet van artikel 6:267 in verbinding met artikel 6:265 in het geval een gebrek dat de verhuurder niet verplicht is te verhelpen, het genot dat de huurder mocht verwachten geheel onmogelijk maakt. Waarom is deze bepaling noodzakelijk naast de artikelen 6:265 en 6:267 BW? De aanwezigheid van een gebrek levert immers een tekortkoming op, die ook in geval van overmacht, in beginsel de bevoegdheid geeft tot ontbinding. Moet het artikel zo uitgelegd worden dat alleen in dit geval ontbinding kan worden gevorderd (á contrario)? Zo ja, is dat niet in strijd met artikel 205? Kan de huurder bijvoorbeeld geen ontbinding vorderen



als het gaat gebreken die de verhuurder wel verplicht is te verhelpen? Waarom is het begrip «genot» hier niet geobjectiveerd als in artikel 204 door toevoeging van de zinsnede: «van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft»?

Van een geheel onmogelijk worden van een genot is ook sprake als weliswaar nog enig genot mogelijk is, maar dit genot door de beperking ten gevolge van het gebrek een wezenlijk ander genot is dan de huurder mocht verwachten.

Is het onderscheid tussen het geheel onmogelijk worden van het genot, waarbij ontbinding mogelijk is, en het verminderen van het genot, waarbij vermindering van de huurprijs mogelijk is, goed te maken? Zal dit in de praktijk niet tot onduidelijkheid leiden? Is artikel 210 ook van toepassing als een (onvoorzienne) overheidsmaatregel gebruikmaking van de zaak verhindert?

Voor de ontbinding op grond van dit artikel is geen rechterlijke tussenkomst nodig. Het staat partijen vrij de overeenkomst door een schriftelijke verklaring te beëindigen. Hoe verhoudt zich dit tot de rechterlijke tussenkomst bij huurvermindering (artikel 207)?

Indien de huur wordt ontbonden wegens een gebrek en een der partijen verplicht is ter zake van dit gebrek aan de ander schadevergoeding te betalen omvat deze schadevergoeding ook de schade die het gevolg is van het eindigen van de huur tengevolge van de ontbinding op grond van het eerste lid. Is de verplichting tot schadevergoeding (tweede lid) wel terecht als sprake is van overmacht (niet toerekenbare tekortkoming)?

#### *Artikel 211*

Dit artikel bepaalt dat de verhuurder verplicht is in het geding te komen, indien een derde een vordering tegen de huurder instelt betreffende een recht op de verhuurde zaak. Waarom is in artikel 211 niet de bevoegdheid van de verhuurder opgenomen om het voeren van het verweer aan de huurder over te laten, door hem tot het voeren van dit verweer in staat te stellen? Dit conform het voorontwerp artikel 7.4.2.8. Valt onder het eerste lid ook de vordering van de onderhuurder om de huurder te veroordelen de verhuurde zaak ter beschikking te stellen?

Is dit artikel ook van toepassing indien een derde een vordering instelt die is gebaseerd op een beding als bedoeld in art. 6:252 BW? Hier is immers geen sprake van «een recht op het gehuurde» in de zin dat het gaat om een zakelijk recht.

Volgens de memorie van toelichting kan de verplichting van de verhuurder worden afgedwongen door toepassing van de artikelen 70 e.v. Rv. Artikel 70 Rv gaat echter niet verder dan dat de verhuurder het geding mag overnemen. Er staat niet dat hij het moet overnemen. Op welke wijze kan de huurder de verhuurder feitelijk dwingen het geding over te nemen?

De verhuurder moet aan de huurder alle door deze vordering ontstane kosten vergoeden (tweede lid). Wordt door het tweede lid niet de indruk gewekt dat de verhuurder alleen aansprakelijk is voor deze kosten en niet voor alle schade die de huurder als gevolg van de vordering lijdt?

### **Afdeling 3 (de verplichtingen van de huurder)**

#### *Artikel 215*

De regeling is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp, waarin het uitgangspunt was dat de verhuurder er recht op heeft het verhuurde in

dezelfde vorm terug te ontvangen als die waarin hij het geleverd heeft. Onder het voorontwerp was de huurder slechts vrij aan het gehuurde die veranderingen en toevoegingen aan te brengen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. Dit om de verhuurder te beschermen tegen het risico dat de huurder zijn verplichting tot ongedaan maken niet zal nakomen en de kosten of schade van het ongedaan maken niet op de huurder zijn te verhalen. In het wetsvoorstel wordt voorop gesteld dat de huurder tot het aanbrengen van veranderingen bevoegd is met schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming kan worden vervangen door een rechterlijke machtiging. Daarnaast blijft de huurder volledig vrij veranderingen en toevoegingen aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Voor deze wijziging is gekozen omdat de zelfwerkzaamheid van de huurder in de praktijk een steeds belangrijker rol is gaan spelen.

De Raad voor Onroerende Zaken is van mening dat wanneer de huurder niet verplicht is tot ongedaan maken van geoorloofde veranderingen en toevoegingen (artikel 216, tweede lid) en deze verplichting ook niet tussen partijen overeengekomen kan worden, dit tot gevolg zal hebben dat de verhuurder uit voorzorg nergens meer toestemming voor zal verlenen, temeer daar hij het risico loopt om voor geoorloofde veranderingen en toevoegingen een tegemoetkoming te moeten betalen, terwijl die veranderingen en toevoegingen niet in zijn belang zijn. Een extra toeloop naar de rechter zou het gevolg kunnen zijn. Wat is de reactie van de regering hierop?

Kan de verhuurder voorwaarden aan zijn toestemming verbinden, of moet deze mogelijkheid in de huurovereenkomst zijn bedongen?

Kan de verhuurder de ongedaanmaking als voorwaarde voor zijn toestemming stellen?

Kan de verhuurder bij het verlenen van de toestemming de voorwaarde stellen dat gebreken aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen geen aanspraak jegens de verhuurder opleveren?

De eventuele eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter en hypotheekhouder moeten tijdig in het geding worden opgeroepen (tweede lid). Waarom is voor deze zware procedure gekozen? Zou het niet voldoende zijn als belanghebbenden schriftelijk hun standpunt kenbaar maken?

De voor woonruimte opgenomen eis dat de verandering het woongenot verhoogt verschilt erg van de overigens geldende eis dat de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik (derde lid). Kan de regering dit nader toelichten?

Leidt de dubbele toets (het belang van de huurder bij verandering en het belang van de verhuurder bij weigering) in het derde lid niet tot onduidelijkheid in de praktijk? Kan niet volstaan worden met een rechterlijke beoordeling van de vraag of de weigering naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (artikel 6:248 BW) (HR 9 januari 1998, NJ 1998, 363)? Gaat het bij de vraag of het woongenot wordt verhoogd om de appreciatie van de betreffende huurder of om wat in meer objectieve zin tot een verhoging van het woongenot leidt?

De rechter kan aan de machtiging voorwaarden verbinden. Op vordering van de verhuurder kan de rechter ook de huurprijs verhogen, indien de veranderingen daartoe aanleiding geven. Het gebruik van het woord «kan» in deze bepaling duidt op een discretionaire bevoegdheid van de rechter bij het oordeel of en met welk bedrag de huurprijs wordt verhoogd.

Kan de regering aangeven welke criteria de rechter bij zijn oordeel moet betrekken?

Kan de regering aangeven wat de verhouding is van dit artikel met artikel 13, vierde lid Uitvoeringswet, waarin wordt bepaald dat de huurcommissie bij een verzoek tot huurverhoging op grond van artikel 7:253 BW geen acht slaat op de onverplicht voor eigen rekening door de huurder aangebrachte voorzieningen?

Het vijfde lid maakt artikel 215 geheel tot dwingend recht. Dit gaat wellicht wat ver. De verhuurder kan er immers belang bij hebben dat ook voor kleine veranderingen, die zonder noemenswaardige kosten ongedaan worden gemaakt, toestemming moet worden gevraagd (bijvoorbeeld schotelantennes). Waarom is niet volstaan met het dwingend laten zijn van alleen de leden tweed tot en met vier? De huurder kan immers terugvallen op de rechter als hij van mening is dat de krachtens contract benodigde toestemming hem ten onrechte wordt onthouden?

#### *Artikel 216*

In dit artikel wordt bepaald dat de huurder bevoegd is door hem aangebrachte veranderingen ongedaan te maken. Hij is er evenwel niet toe verplicht, indien het geoorloofde veranderingen waren. Voorts komt de huurder een vordering op grond van ongerechtvaardigde verrijking toe, indien voldaan is aan de vereisten van artikel 6:212 BW.

Moet onder geoorloofde verandering ook begrepen worden de verandering die de wet toelaat, omdat zij bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kan worden?

Kan de vertrekkende huurder het wegbreekrecht overdragen op de nieuwe huurder?

Volgens de toelichting wordt in het eerste lid met de term «redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke kunnen worden geacht» tot uitdrukking gebracht dat verbeteringen die inmiddels als normaal onderdeel van de zaak kunnen worden beschouwd niet door de huurder meer ongedaan mogen worden gemaakt. Een voorbeeld hiervan is de centrale verwarming die de huurder zelf heeft aangelegd ter vervanging van met kolen gestookte kachels.

Mag de huurder deze verbeteringen ook niet wegnemen, indien de verhuurder blijft weigeren hiervoor een vergoeding te betalen of is de enige mogelijkheid die de huurder rest het in rechte instellen van een vordering op grond van ongerechtvaardigde verrijking bij de rechter? Komt de huurder ook een vordering op grond van ongerechtvaardigde verrijking toe als de verhuurder met de huurder heeft afgesproken dat deze de veranderingen aan het einde van de huur zal verwijderen? Zal daarmee niet de aanspraak op een vergoeding vervallen, ook indien de huurder uiteindelijk niet verwijdert?

Kan de verhuurder ook zelf veranderingen ongedaan maken en daarmee een aanspraak op vergoeding doorkruisen?

Waarom is er niet voor gekozen de huurcommissie de mogelijkheid te geven over de vergoeding te oordelen?

Kan de verhuurder schadevergoeding vorderen indien de huurder met toestemming van de verhuurder verbouwingen uitvoert, maar deze ondeugdelijk uitvoert, dan wel niet voltooit?

#### *Artikel 217*

In dit artikel wordt bepaald dat de kleine herstellingen voor rekening van de huurder komen. Deze bepaling is voor woonruimte van dwingend recht (artikel 240).

Zal de term «kleine herstellingen» in de praktijk niet tot uitlegproblemen leiden? Is aan de hand van deze bepaling duidelijk waar de grens ligt

tussen de wederzijdse verplichtingen? Het oude artikel 1619 BW bevat een opsomming.

In de toelichting wordt opgemerkt dat deze materie vaak in huurcontracten nader wordt geregeld en dat het met het oog op de uiteenlopende situaties die zich hier kunnen voordoen wenselijk wordt geacht deze materie verder aan de huurcontracten tussen partijen over te laten en in dit algemene artikel niet verder in detail te treden.

Is het om deze reden dan ook niet ongewenst deze bepaling voor woonruimte tot dwingend recht te maken, aangezien dan weer in de praktijk onzekerheid zal gaan ontstaan of een duidelijk overeengekomen en wellicht gedetailleerde verdeling tussen partijen de toets van dit artikel zal doorstaan? De discussie of bepaalde herstellingen «kleine herstellingen» zijn in de zin van dit artikel zal dan oplaaien.

#### *Artikel 220*

Dit artikel bevat een algemene gedoogplicht van de huurder ter zake van «dringende werkzaamheden» (eerste lid). Aan deze algemene gedoogplicht knoopt het tweede lid een bijzondere gedoogplicht voor het geval de verhuurder met voortzetting van huurovereenkomst, wil overgaan tot renovatie van het gehuurde. Het derde lid bevat een bijzondere regel voor het bijzondere geval van renovatie van een complex dat een bouwkundige eenheid vormt.

De huidige bepaling 1591 BW bepaalt dat de huurder dringende reparaties welke niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld moet gedogen. In de voorgestelde bepaling wordt alleen van dringende reparaties gesproken.

Wanneer is sprake van dringende werkzaamheden? Zijn dat alleen die werkzaamheden die geen uitstel kunnen lijden?

In de leden twee tot en met vier is een gedoogplicht ter zake van de renovatie opgenomen. Wanneer is sprake van renovatie? Is dit ook het geval als het uitsluitend gaat om een uitbreiding van de voorzieningen of van de service?

De regeling ziet op het geval dat de verhuurder met voortzetting van de bestaande overeenkomst wil overgaan tot renovatie. Daaronder wordt zowel gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan als sloop met vervangende nieuwbouw.

Is het wel juist om in geval van sloop met vervangende nieuwbouw te spreken van voortzetting van de huurovereenkomst; er is immers sprake van een nieuw huurobject?

In het vierde lid wordt bepaald dat de regeling omtrent de gedoogplicht niet afdoet aan de bevoegdheid van de verhuurder de overeenkomst op te op de grond dat hij de zaak dringend nodig heeft voor renovatie. In de jurisprudentie (HR 4 januari 1985, NJ 1985, 789) speelt de vraag of een voorstel tot renovatie redelijk is met name in dit kader – de beëindiging van de overeenkomst – een rol.

Kan de regering ingaan op de vraag hoe de beslissing van de rechter dat het voorstel redelijk is, behalve tot de gedoogplicht ook tot aanpassing van de geldende huurovereenkomst (verhoging huurprijs) zou kunnen leiden?

Op welke wijze zou kunnen worden bewerkstelligd dat de huurder (zowel i.g.v. woonruimte als bedrijfsruimte) rechtstreeks aan een redelijk geacht voorstel gebonden wordt, zonder dat dit onder dreiging van beëindiging van de overeenkomst moet geschieden? Kan hierbij worden gedacht aan een regeling zoals van artikel 261 inzake wijzingen in de serviceverlening?

Indien het gaat om de renovatie van een complex (tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen) bepaalt het derde lid dat het renovatievoorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd.

De term «wordt vermoed» lijkt te wijzen op een regel van stelplicht en bewijslast. De tekst van het derde lid en ook de toelichting lijken erop te wijzen dat het meer is. In de eerste plaats vermeldt de toelichting dat wanneer 70% of meer van de huurders hebben ingestemd alle huurders verplicht zijn de werkzaamheden te gedogen en zich ook overigens aan het voorstel te houden (men denke aan de huurverhoging). In de tweede plaats moet de huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd binnen acht weken na schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Is de conclusie juist dat het wanneer de niet instemmende huurder de «beroepstermijn» van acht weken ongebruikt voorbij laat gaat het vermoeden dat het voorstel redelijk is niet meer voor tegenbewijs vatbaar is?

Indien dit het geval is, is het dan wel juist in deze bepaling te spreken van «wordt vermoed» in plaats van «wordt geacht»?

Heeft de regering ook overwogen het initiatief bij de verhuurder te laten en de opstelling van de meerderheid slechts bepalend te laten zijn voor de bewijslast?

Kan de regering het getal 10 in deze bepaling nog nader toelichten?

Is 70% niet te weinig om het initiatief bij de huurder te leggen?

Wat zijn de gevolgen wanneer de rechter beslist dat het voorstel niet redelijk is? Kan dat voor de andere huurders grond zijn om op hun instemming terug te komen? Kan dit tevens voor de verhuurder grond zijn het geaccepteerde voorstel in te trekken, bijvoorbeeld omdat door het gebrek aan medewerking de renovatie onevenredig duur wordt?

De Woonbond pleit voor een spiegelbeeldbepaling: de verhuurder moet instemmen met het aanbrengen van collectieve verbeteringen wanneer een overgrote meerderheid van de huurders dat wil.

Wat is de reactie van de regering op dit voorstel?

#### *Artikel 221*

Artikel 221 bepaalt dat de huurder bevoegd is 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. Met betrekking tot de huur van een zelfstandige woning wordt weer van deze bepaling afgeweken in artikel 244, dat bepaalt dat de huurder van een zelfstandige woning waarin deze zijn hoofdverblijf heeft, slechts bevoegd is een gedeelte van de woning aan een ander in gebruik te geven. Laatst genoemde bepaling is van dwingend recht.

Artikel 221 wijkt af van het huidige artikel 1595 BW dat de bevoegdheid van de huurder de zaak aan een ander weder te verhuren (onderhuur) uitsluit, met deze uitzondering dat, als de huurder van een woning deze zelf bewoont, hij een gedeelte daarvan mag onderverhuren.

Uitgangspunt voor deze wijziging is volgens de toelichting dat de verhuurder er in het algemeen geen belang bij heeft dat de huurder de zaak zelf gebruikt en dat hij de overeenkomst in de regel niet met het oog op de persoon van de huurder pleegt aan te gaan. Het kan worden betwijfeld of dit uitgangspunt wel juist is. De NOvA, de Raad voor Onroerende Zaken en de Vereniging van Huurrecht Advocaten achten dit

uitgangspunt niet juist. Zowel bij woon- als bij bedrijfsruimte selecteren verhuurders juist wel op de persoon van de huurder. Zij beoordelen hun aspirant huurders op de aard en omvang van hun voorgenomen gebruik en hun financiële omstandigheden. Zie in dit verband eveneens HR 21 juni 1984, NJ 1984, 766. Voormelde organisaties zijn dan ook van mening dat de huurder in beginsel niet gerechtigd dient te zijn tot onderverhuur zonder toestemming van de verhuurder.

Kan de regering ingaan op de hiervoor omschreven kritiek?

De NOvA, de Raad voor Onroerende Zaken en de Vereniging van Huurrecht Advocaten zijn eveneens van mening dat de uitzondering op de voorgestelde hoofdregel niet aan een zo onduidelijk criterium (de huurder is onbevoegd het gehuurde aan een ander in gebruik te geven als hij moest aannemen dat de verhuurder tegen het in gebruik geven aan die ander redelijke bezwaren zal hebben) dient te worden gekoppeld.

Wanneer is sprake van redelijke bezwaren? Kunnen hiervan voorbeelden worden gegeven ter verduidelijking?

Kunnen deze bezwaren alleen de te verwachten wijze van gebruik betreffen of is dit ruimer? Kan het hierbij ook gaan om bezwaren tegen de onderverhuur als zodanig of alleen om bezwaren tegen onderhuur aan de betreffende onderhuurder?

Moet het onbevoegd onderverhuren in alle gevallen worden aangemerkt als onbehoorlijk gebruik van het gehuurde in de zin van artikel 213, dat kan leiden tot beëindiging van de hoofdhuur?

Waarom is 7.4.3.11 van het voorontwerp, waarbij de verhuurder de bevoegdheid wordt gegeven zich een pandrecht te verschaffen op de vorderingen van zijn huurder op de onderhuurder, niet overgenomen?

In artikel 7.4.3.13 van het voorontwerp is bepaald dat de huurder van een woning wordt geacht aldaar voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen, onverschillig of hij die woning zelf gebruikt dan wel haar aan een ander in gebruik heeft gegeven. Deze bepaling zou de verhuurder tegemoet komen nu als beginsel is aanvaard dat de huurder het gehuurde aan een ander in gebruik mag geven. Deze bepaling zou eventueel aangevuld kunnen worden met de bepaling dat de huurder niet geacht wordt woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde als hij de verhuurder van zijn andere werkelijke woonplaats op de hoogte heeft gesteld.

Waarom is artikel 7.4.3.13 van het voorontwerp niet overgenomen?

#### *Artikel 222*

In de memorie van toelichting wordt vermeld dat de sanctie op het niet onverwijld kennis geven uitsluitend schadevergoeding is.

Is de conclusie juist dat een ander gevolg van het niet onverwijld kennis geven is een latere ingangsdatum van een eventuele huurvermindering (artikel 207)?

#### *Artikel 223*

Is de huurder ook gehouden tot het toelaten van anderen dan in de bepaling genoemd (zoals bijvoorbeeld taxateurs of deskundigen in verband met een voorgenomen verbouwing)?

#### *Artikel 225*

Indien de huurder in verzuim is met betrekking tot de betaling van deze vergoeding, kan de huurder dan hierover op grond van artikel 6:119 BW wettelijke rente vorderen, of staat de eis dat de schade meer moet bedragen dan deze vergoeding hieraan in de weg?

Dient niet voor het woord «gehuurde» in de tweede regel het woord «het» toegevoegd te worden?

Afdeling 4 (de overgang van de huur bij overdracht van de verhuurde zaken en het eindigen van de huur)

#### *Artikel 226*

Het beginsel van het huidige artikel 1612 BW «koop breekt geen huur» wordt in artikel 226 overgenomen. Het artikel bepaalt dat de verkrijger van een verhuurde zaak aan de door de verhuurder gesloten huurovereenkomst gebonden is. De bepaling doet derhalve het persoonlijk recht van de huurder gaan boven het zakelijk recht van de koper. Slechts die rechten en verplichtingen van de verhuurder die na het tijdstip van de overgang opeisbaar worden gaan over. Artikel 226 beschermt de huurder ook als op het tijdstip van de koopovereenkomst wel reeds de huurovereenkomst tot stand was gebracht, maar de terbeschikkingstelling van het gehuurde nog niet had plaatsgevonden en ten aanzien van na de verkoop doch voor de eigendomsoverdracht gesloten huurovereenkomsten (conform jurisprudentie van de Hoge Raad). Het artikel brengt dus het risico van de kwade trouw van de verhuurder/verkoper voor rekening van de koper. Kan de regering ingaan op de vraag in hoeverre de koper die niet bekend is en ook niet bekend had behoren te zijn met het feit dat de zaak verhuurd is, zich op de bescherming van artikel 6:36 BW kan beroepen tegenover de huurder die de schijn had opgewekt dat de zaak niet verhuurd was?

In het derde lid is de regel gehandhaafd dat de verkrijger slechts gebonden wordt door die bedingen van de huurovereenkomst die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de huurder te betalen tegenprestatie. In de toelichting wordt opgemerkt dat de in de jurisprudentie en ook nog in de toelichting bij het voorontwerp aanvaarde regel dat een koopoptie onvoldoende verband met «het gebruik van de zaak tegen een door de huurder te betalen prijs» vertoont voor de gevallen waarin het door de huurder periodiek te betalen bedrag een element van een gebruiksvergoeding en een element van een vergoeding voor de uiteindelijke verkrijging in zich bergt. Bij lease-overeenkomsten zal zich dit in de regel voordoen. Volgens de toelichting is bij dit soort koopopties wel degelijk aan de eis van voldoende verband voldaan.

De NOvA en de Vereniging van Huurrecht Advocaten zijn van mening dat voor de huurovereenkomst de omstandigheden te zeer uiteen lopen om de algemene regel te aanvaarden dat bij een koopoptie aan de eis van voldoende verband is voldaan. Zo kan de optie verband houden met de persoonlijke relatie tussen huurder en verhuurder. Doorslaggevend zou moeten zijn of de koopoptie in concreto onder de omschrijving van artikel 226, derde lid valt en in het bijzonder of de optie van invloed is geweest op de omvang van de door de huurder te betalen tegenprestatie.

Kan de regering ingaan op voormeld commentaar van de NOvA en de Vereniging van Huurrecht Advocaten?

Is het niet beter de nu in de toelichting weergegeven regel dat bij lease-overeenkomsten de koopoptie mee overgaat met zoveel woorden in de wet op te nemen? Kan de regering in haar antwoord de vraag betrekken of en in hoeverre artikel 226, derde lid, op grond van artikel 6:215 wel van toepassing is?

In welke gevallen gaat een voor de betaling van de huur verleende borgtocht mee over?

Het vierde lid bepaalt dat van artikel 226 niet kan worden afgeweken bij huur van een gebouwde onroerende zaak, een woonwagen of stand-

plaats. Onbebouwde onroerende zaken en roerende zaken vallen er dus buiten. Met betrekking tot onbebouwde onroerende zaken wordt dit in de toelichting gemotiveerd door de retorische vraag: «waarom zou iemand niet tegen betaling een stuk grond als opslagterrein mogen gebruiken tot het tijdstip dat de eigenaar een koper heeft gevonden en het aan deze overdraagt?

Kan deze vraag niet ook met betrekking tot gebouwde onroerende zaken worden gesteld? Waarom zou iemand niet tegen betaling een gebouw als opslagplaats mogen gebruiken tot het tijdstip dat de eigenaar een koper heeft gevonden en het aan deze overdraagt?

Kan de regering aangeven of het niet van dwingend recht doen zijn van deze bepaling voor de huur van onbebouwde onroerende zaken (ongewenste) consequenties kan hebben voor ondernemers die uitsluitend grond huren (te denken valt aan tankstations)?

#### *Artikel 229*

Het uitgangspunt dat de huurovereenkomst niet eindigt door het overlijden van de huurder of verhuurder is in artikel 229 gehandhaafd. In het tweede lid wordt het bezwaar dat de erfgenamen van de huurder wellicht niet weten wat ze met de zaak aan moeten onderkend. Wanneer zij niet bevoegd zijn de zaak onder te verhuren, kunnen zij gedurende zes maanden na het overlijden van hun erflater de overeenkomst opzeggen. Dit probleem zal zich bij woonruimte niet voordoen (hier is artikel 268 lid 6 van toepassing). De regel van artikel 1632 BW (voor bedrijfsruimte) wordt nu tot algemene regel verheven.

Waarom wordt in het tweede lid ook voor huur die niet betrekking heeft op bedrijfsruimte of woonruimte (maar bijvoorbeeld op roerende zaken) afgeweken van de regel dat de rechten en verplichtingen van de erflater ongewijzigd overgaan op zijn erfgenamen? Kan de regering toelichten waarom de verhuurder het risico moet dragen van het overlijden van de huurder?

#### *Artikel 230*

Dient het nummer voor de bepaling niet te worden geschrapt?

De vereniging van Huurrecht advocaten wijst erop dat nogal eens voorkomt dat een huurder, na ontbinding van de overeenkomst wegens wanbetaling, in het gehuurde wordt gelaten. Dan fungeert het ontbindingsvonnis gedurende zekere tijd als stok achter de deur om te zorgen dat de huurder zich in het vervolg wel aan zijn financiële verplichtingen houdt. Een dergelijke aanpak zou door de voorgestelde tekst van artikel 230 kunnen worden doorkruist. Dat zou voorkomen kunnen worden door aan het begin van de bepaling niet te spreken van huurovereenkomst maar van huurtijd of huurperiode.

Kan de regering op voormelde suggestie ingaan?

#### *Artikel 231*

Dit artikel bepaalt overeenkomstig de huidige artikelen 7A:1623n, eerste lid, en 1636, eerste lid, dat de ontbinding van de overeenkomst wegens een tekortkoming van de huurder alleen door de rechter en dus niet buitengerechtelijk kan geschieden.

Waarom is voor ontbinding wegens de tekortkomingen van de huurder wel tussenkomst van de rechter nodig en niet in het geval van artikel 210, eerste lid?

Gaat deze regel – ook al is het slechts regelend recht – niet te ver, indien het om roerende zaken gaat?



In het tweede lid wordt bepaald dat, indien de burgemeester overgaat tot sluiting van een drugspand, de verhuurder de huurovereenkomst op de voet van artikel 6:267 BW (dus ook buitengerechtelijk) kan ontbinden. Waarom mag de verhuurder die bekend was met het voorgenomen gebruik als drugspand de overeenkomst (buitengerechtelijk) ontbinden? Er is in dat geval toch geen sprake van een tekortkoming van de huurder?

## **Afdeling 5 (huur van woonruimte)**

### **Onderafdeling 1**

#### *Artikel 232*

Moet niet buiten de gevallen van dit artikel de mogelijkheid geboden worden een tijdelijke overeenkomst te sluiten, die daadwerkelijk eindigt na het verstrijken van de overeengekomen termijn, eventueel na toetsing door de rechter of er wel sprake is van het vereiste zwaarwegende belang?

#### *Artikel 237*

Het derde lid beperkt het begrip servicekosten tot de vergoeding voor die zaken en diensten die worden geleverd in verband met de bewoning van de woonruimte. Anders dan in het huidige stelsel wordt hiermee voorkomen dat de huurcommissie ook uitspraken moet doen over de redelijkheid van in rekening gebrachte bedragen voor (medische) zorgverlening, recreatie, maaltijdverstrekking etc.

Het criterium «in verband met de bewoning van de woonruimte» is niet erg scherp. De bewoning wordt immers voor een belangrijk deel bepaald door de aard van het gehuurde (bij een serviceflat wordt andere service verleend dan bij een eengezinswoning). Zal het de onderscheid tussen «woonservicekosten» en andere servicekosten in de praktijk niet tot onduidelijkheid leiden?

Vergoedingen die niet meer onder het begrip servicekosten vallen kunnen blijkens de memorie van toelichting op artikel 258 nog wel door de rechter op hun redelijkheid worden getoetst, maar dan alleen in het kader van artikel 264. Dit blijkt echter niet duidelijk uit artikel 264 zelf. Dient in verband met deze «overheveling» niet beter in artikel 264 tot uitdrukking te worden gebracht dat de vergoedingen die niet meer onder de servicekosten vallen door de rechter in het kader van dat artikel kunnen worden getoetst?

#### *Artikel 239*

Heeft deze bepaling tot gevolg dat ook de in artikel 240 en artikel 241 bedoelde algemene maatregelen van bestuur door de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer worden gegeven?

#### *Artikel 240*

Waarom is hier sprake van dwingend recht? Wordt hiermee de contractsvrijheid niet te zeer beperkt? Een afwijkende onderhoudsverdeling zou immers in de huurprijs verdisconteerd kunnen worden? Komt er een lijst van kleine herstellingen die voor rekening van de huurder komen (artikel 240 spreekt van «kunnen»)?

#### *Artikel 241*

Er komt een lijst met tekortkomingen die in elk geval als gebreken worden aangemerkt. In artikel 1 onder c Uitvoeringswet wordt voor de definiëring van het begrip «gebrek» verwezen naar dit artikel. Volgens de toelichting bij de Uitvoeringswet is niet verwezen naar artikel 204 omdat het begrip «gebrek» in de uitvoeringswet een beperktere betekenis heeft dan het begrip gebrek in artikel 204. Volgens deze toelichting is aangesloten bij artikel 241, omdat alleen deze gebreken gebreken zijn in de zin van de Uitvoeringswet.

Moet uit het bovenstaande worden afgeleid dat gebreken in de zin van artikel 241 altijd gebreken zijn in de zin van artikel 204, maar dat een gebrek in de zin van artikel 204 nog geen gebrek is als bedoeld in artikel 241 en artikel 1 sub c Uitvoeringswet?

Verdiert het geen aanbeveling om de term «gebreken» in deze bepaling en in de Uitvoeringswet te vervangen door een andere om verarring met gebreken in de zin van artikel 204 te voorkomen en de eenheid van terminologie in het Burgerlijk Wetboek te bewaren? Kan de Kamer inzicht krijgen in de lijst van tekortkomingen die in elk geval als een gebrek worden aangemerkt?

Ligt het in de bedoeling de absolute en relatieve nulpunten, die thans zijn opgenomen in de diverse bijlagen van het Besluit huurprijzen woonruimte, over te nemen?

Zal hiervan niet het gevolg zijn dat een gebrek in het huurprijzenrecht woonruimte iets heel anders kan betekenen dan volgens artikel 204 (zie A.S. Rueb, NJB 1998, p. 161/162) Waarom is hier, anders dan in artikel 240, gekozen voor subdelegatie (bij of krachtens amvb)?

#### *Artikel 242*

Dit artikel bestempelt voor de huur van woonruimte de gebrekenregeling als neergelegd in de artikelen 204, 206, 217 en 240 alsmede de artikelen 216, derde lid (ongerechtvaardigde verrijking) en 230 (stilzwijgende verlenging) als dwingend recht.

Waarom is artikel 205 niet van dwingend recht verklaard? Mag de verhuurder de bevoegdheid van de huurder tot opschorting contractueel uitsluiten?

Kan de regering nader toelichten waarom het noodzakelijk is dat artikel 216, derde lid van dwingend recht is?

Volgens de toelichting voorkomt de dwingendverklaring van artikel 230 dat huurovereenkomsten kunnen worden gesloten voor een jaar met de mogelijkheid de huurovereenkomst telkens met een jaar te verlengen, zodat de huurder niet tussentijds kan opzeggen (artikel 271, eerste lid). Dat zou de in artikel 271, vijfde lid, onder a opgenomen maximale opzegtermijn ontkrachten.

De Hoge Raad liet in zijn arrest HR 2 december 1994, NJ 1995, 401 de contractuele verlenging voor bepaalde tijd prevaleren voor de maximale duur van de opzegtermijn.

Kan de regering zijn keuze voor de opzegtermijn nader toelichten? Heeft artikel 230 wel betrekking op de contractuele verlenging? Er is immers geen sprake van het aflopen van de huurovereenkomst, want die wordt verlengd en bovendien blijkt bij contractuele verlenging juist wel van een andere bedoeling, namelijk om voor bepaalde tijd te verlengen.

#### *Artikel 244*

Anders dan in het huidige recht is het niet toegestaan de onderverhuur van kamers contractueel uit te sluiten. Deze regeling moet ervoor zorgen

dat er voldoende huurkamers op de markt ter beschikking staan. De verhuurder verliest op deze wijze wel controle over de wijze en de omvang van de bewoning.

Zal deze bepaling niet problematisch blijken voor de sociale woningvoorraad, omdat de doorstroming daardoor wordt belemmerd?

Is het dwingendrechtelijke karakter van dit artikel niet een te grote inbreuk op de contractsvrijheid van partijen; met name nu deze bepaling niet strekt ter bescherming van het woonrecht van de huurder zelf?

Waarom is niet naar analogie van artikel 215 bepaald dat de huurder vervangende toestemming van de rechter kan vorderen wanneer het beroep van de verhuurder op een contractueel verbod van onderhuur naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is?

## **Onderafdeling 2 (huurprijzen en andere vergoedingen)**

Op blz. 42 vermeldt de memorie van toelichting dat ook de procedures in de Huurprijzenwet woonruimte (waarbij indertijd de verzoekschriftprocedure is gehandhaafd) in het onderhavige wetsvoorstel met een dagvaarding zullen aanvangen.

Moet niet worden gevreesd dat deze wijziging drempelverhogend zal werken?

### *Artikel 248*

Is de conclusie juist dat uit het eerste lid volgt dat de huurverhogingclausule op een lijn wordt gesteld met de eenzijdige verhoging, aldus dat de verhuurder, steeds wanneer de huur verhoogd zou kunnen worden, vrijelijk kan kiezen tussen de contractuele en de eenzijdige verhoging?

Zo ja, waarom zou de huurder, bijvoorbeeld ingeval de overeengekomen indexering lager is dan het maximale huurverhogingspercentage geen aanspraak op naleving van het contract mogen hebben?

In het tweede lid wordt de huurverhogingclausule ingeperkt. Op dit moment gelden geen beperkingen, zij het dat onder omstandigheden op de overeengekomen verhoging geen beroep kan worden gedaan (HR 20 april 1990, NJ 1990, 676), danwel dat zij tot een verlagingvoorstel kan leiden.

Kan de regering deze wijziging nader toe lichten?

### *Artikel 250*

Moet het tweede lid niet tevens gelden voor een contractuele verhoging?

### *Artikel 252*

Wordt een voorstel tot wijziging altijd door de verhuurder gedaan? Kan in dat verband het eerste lid worden verduidelijkt?

In het derde lid wordt verwezen naar artikel 47, tweede lid, onder a van de Uitvoeringswet. Waarschijnlijk wordt hier bedoeld artikel 47, tweede lid, onder b.

Is het niet beter in het vierde lid te bepalen dat als degene tot wie het voorstel was gericht door het verzuim is benadeeld de overeenkomst vernietigbaar is?

Dient in de derde regel van het vijfde lid niet voor de woorden «de huurprijs verhoogd» te worden toegevoegd «in plaats daarvan»?

#### *Artikel 255*

Wordt in de toelichting (blz. 45) niet ten onrechte de indruk gewekt dat het eerste lid onder b alleen van toepassing is met betrekking tot aanpassingen die de instemming van de huurder hebben?

Leidt de vormgeving van deze huurverhoging, namelijk door de bepaling van een wettelijke huurprijs, niet tot de complicatie dat de voorgescreven (verzoekschrift)procedure bij de huurcommissie respectievelijk kantonrechter niet exclusief is, maar dat de zaak ook door middel van een dagvaardingsprocedure aan de kantonrechter kan worden voorgelegd? Zo ja, welke betekenis hebben de termijnen in het tweede lid dan nog?

#### *Artikel 257*

Kan niet worden volstaan met het bepaalde in het derde lid (na redactionele wijziging), zodat het eerste lid kan worden geschrapt?

#### *Artikel 258*

De regeling van artikel 11a Huurprijzenwet (over de all-inn huur) is grotendeels in haar oude vorm overgenomen.

Is het juist dat de regeling van artikel 11a in de praktijk tot onbillijkheden leidt?

Zo ja, waarom wordt de regeling dan gehandhaafd en kan bijvoorbeeld niet worden volstaan met de bepaling dat in geval van all-in huur 25 procent van het overeengekomen bedrag als voorschot servicekosten heeft te gelden en de rest als huurprijs?

Het begrip servicekosten is beperkt tot servicekosten die op de bewoning betrekking hebben (artikel 237). Wanneer ook andersoortige servicekosten verschuldigd zijn, zou de huurder, na ingrijpen door de huurcommissie op de voet van deze bepaling, de twee categorieën servicekosten in twee afzonderlijke procedures nader moeten laten vaststellen, nl. de servicekosten die verband houden met de bewoning bij de huurcommissie en de overige bij de kantonrechter. Ook het recht op een jaarlijkse afrekening en specificatie van deze andersoortige servicekosten verval.

Acht de regering het niet ongewenst dat de huurder de twee categorieën servicekosten in twee afzonderlijke procedures zal moeten laten vaststellen?

Bestaat niet het risico dat de huurprijsbescherming kan worden omzeild door de andersoortige servicekosten te verhogen, wanneer de huurcommissie of de rechter de huurprijs of servicekosten omlaag brengt?

#### *Artikel 259*

De Raad voor Onroerende Zaken wijst erop dat de verplichting dat de verhuurder aan de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van het kalenderjaar, een naar soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten moet verstrekken (artikel 259 lid 2) niet realiseerbaar is wanneer gebruik wordt gemaakt van de zogenaamde verdampingsmeters om de verwarmingskosten vast te stellen. Dit omdat de meterstand in dat geval pas in de zomermaanden kan worden opgenomen om een betrouwbaar beeld te krijgen. Wat is de reactie van de regering hierop?

De termijn is thans gesteld op 23 maanden (artikel 12 Huurprijzenwet woonruimte).

Waarom is gekozen voor een termijn van zes maanden?

Het derde lid maakt het volgens de memorie van toelichting (blz. 48) mogelijk dat de verhuurder de kosten aan de huurder die zijn huur heeft beëindigd doorberekent naar rato van het aantal gehuurde maanden. Deze uitleg blijkt niet uit het derde lid. Het lijkt niet aannemelijk dat aan een huurder die alleen gedurende de maanden mei–september heeft gehuurd over het gehele jaar gemaakte stookkosten naar rato in rekening kunnen worden gebracht.

Ligt de in de toelichting omschreven regel niet zo voor de hand dat het derde lid kan worden geschrapt? Zo nee, kan deze regel duidelijker in deze bepaling tot uitdrukking worden gebracht?

#### *Artikel 260*

Is in deze bepaling afstand genomen van het arrest HR 3 oktober 1997, NJ 1998, 129, waarin werd beslist dat indien partijen een vaste vergoeding zijn overeengekomen alleen de huurder de mogelijkheid heeft om de huurcommissie te laten vaststellen of de vergoeding te hoog is en dus niet de verhuurder of zij te laag is?

#### *Artikel 261*

De verhuurder kan het servicekostenpakket wijzigen als de overgrote meerderheid van de huurders daarmee instemt. Ook op dit punt bepleit de Woonbond een spiegelbeeldbepaling (vergelijk het voorstel van de Woonbond bij artikel 220).

Kan de regering ingaan op deze suggestie van de Woonbond?

#### *Artikel 262*

In het eerste lid is de binding van de uitspraak van de huurovereenkomst geconstrueerd als een fictieve overeenkomst.

Is de constructie van de fictieve overeenkomst wel goed in te passen in het Burgerlijk Wetboek? Leidt deze constructie niet tot te vergaande gevolgen? Bijvoorbeeld tot het gevolg dat partijen ook gebonden zijn aan een beslissing over een zaak, waarover de huurcommissie niet bevoegd was te oordelen?

Volgens de Huurprijzenwet woonruimte ontstaat de binding pas als geen van de partijen zich binnen twee maanden na de verzending van de uitspraak tot de kantonrechter heeft gewend. In het wetsvoorstel ontstaat de binding op het moment van de uitspraak en vervalt zij indien een van de partijen binnen 8 weken na verzending een beslissing van de rechter heeft gevorderd. Waarom is niet vastgehouden aan de oude redactie?

In het eerste lid wordt gesproken van «vorderen», terwijl volgens het derde lid de procedure eindigt met een beschikking. Hetzelfde geldt voor artikel 263. Wordt hier een verzoekschriftprocedure bedoeld?

De taak die de kantonrechter in het nieuwe huurprijzenrecht heeft wordt omschreven als «het geven van een beslissing op het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht». Is hiermee de bevoegdheid van de kantonrechter voldoende verankerd?

In artikel 262 wordt gesproken over «rechter» in artikel 37, vierde lid van de Uitvoeringswet (dat naar artikel 262 BW verwijst) over «kantonrechter». Dienen deze redacties niet op elkaar te worden afgestemd?

#### *Artikel 264*

Artikel 264 kent niet langer de bevoegdheid van de huurcommissie te oordelen over de vraag of partijen enig niet redelijk voordeel, niet de

huurprijs betreffende, zijn overeengekomen. Artikel 6 Huurprijzenwet woonruimte kende deze bevoegdheid wel. De Woonbond stelt voor de toetsing van onredelijke bedingen bij de huurcommissie te laten, omdat de kantonrechter voor dit soort kwesties (bijvoorbeeld te hoge waarborgsommen) een te hoge financiële drempel zal zijn. Waarom is niet aan de huurcommissie de bevoegdheid gegeven hierover een uitspraak te doen, met de bijbehorende mogelijkheid van een gang naar de kantonrechter?

Onderafdelingen 3 en 4 (medehuur en voortzetting van de huur en het eindigen van de huur)

De vernieuwing ten opzichte van de huidige bepalingen is beperkt. Het huidige recht is in wezen ongewijzigd overgenomen. In de literatuur (Abas, Rueb) wordt wel kritiek geleverd op de huidige bepalingen. Zo is de vraag gesteld of de huurbescherming niet beperkt dient te worden tot de woonruimte waar de huurder zijn hoofdverblijf heeft, of niet buiten de gevallen genoemd in artikel 232 de mogelijkheid geboden dient te worden een tijdelijke overeenkomst te sluiten, of er geen versoepeling van de beëindiginggronden dient te worden ingevoerd (met verruiming van de mogelijkheden tot schadevergoeding), of de categorie personen die op grond van artikel 267 en 268 het medehuurderschap claimen niet moet worden beperkt, of artikel 269 niet over haar doel heen schiet, etc. De huurbescherming, zoals die in de jaren 1950 en 1979 is geformuleerd wordt door het wetsvoorstel doorgeschoven naar de volgende eeuw. Waarop is handhaving van de status quo door de regering gebaseerd? Heeft bij de hercodificatie tevens een herijking van de bestaande bepalingen plaatsgevonden?

Moet de huurbescherming niet worden beperkt tot de woonruimte waar de huurder en zijn gezin hun hoofdverblijf hebben.

#### *Artikel 267*

Ware het niet aan te bevelen het medehuurderschap van de niet-echtgenoot slechts te reserveren voor de levensgezel van de huurder, in plaats van dat toe te kennen aan de «andere persoon» in de zin van artikel 7:267 (zie P. Abas, NTBR 1999/2, blz. 37)?

#### *Artikel 268*

Moet de groep personen die op grond van artikel 267 en 268 het medehuurderschap claimen niet worden beperkt?

Kan de regering toelichten waarom in het achtste lid het derde lid van artikel 229 wel tot dwingend recht voor woonruimte wordt bestempeld en niet artikel 268, zesde lid?

Waarom is het grote verschil in rechtspositie van nabestaanden, dat artikel 268 in het eerste en tweede lid maakt, gehandhaafd (zie P. Abas, NTBR 1999/2, blz. 37)?

#### *Artikel 269*

Moet het zo blijven dat de onderhuurovereenkomst met betrekking tot een zelfstandige woning bij beëindiging van de hoofdhuur altijd door de verhuurder wordt voortgezet (zie P. Abas, NTBR 1999/2, blz. 37)?

### *Artikel 271*

Artikel 271, derde lid, bepaalt dat de opzegging van de huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of aangetekende brief. De Raad van State wijst in dit verband op artikel 1625, derde lid BW zoals opgenomen in het wetsvoorstel tot wijziging van de bepalingen betreffende huur en verhuur van bedrijfsruimte (24 150). Dit artikel bepaalt dat de opzegging schriftelijk geschiedt. De regering merkt hierover op dat het de voorkeur verdient de regeling ongewijzigd te laten nu tegen het genoemde wetsvoorstel bezwaren zijn gerezen. De wijzigingen in de artikelen 276 en 278 worden evenwel wel gemotiveerd met een beroep op wetsvoorstel 24 150. Bovendien betroffen de gerezen bezwaren van de Tweede Kamer niet de schriftelijke opzegging.

Kan de regering nader motiveren waarom de eis van een deurwaarders-exploot of een aangetekende brief is gehandhaafd en waarom niet zou kunnen worden volstaan met de eis dat schriftelijk moet worden opgezegd?

### *Artikel 274*

De leden van de vaste commissie voor Justitie stelden de volgende vragen naar aanleiding van een artikel van P. Abas, Wetsvoorstel 29 089: een gemiste kans op een nieuw huurrecht (Nederlands Tijdschrift voor Burgerlijk Recht 1999, afl. 2 blz. 35–38)

Moet de huurbescherming niet worden beperkt tot de woonruimte waar de huurder en zijn gezin hun hoofdverblijf hebben?

Zijn de bijzondere beëindiginggronden met name het dringend eigen gebruik, niet aan een zekere versoepeling toe?

Heeft het ooit in de bedoeling gelegen dat een rechtspersoon/verhuurder op eenvoudiger wijze dringend eigen gebruik kan aantonen dan een privé-verhuurder?

Is het gewenst de beschikbaarheid van een andere passende woning te blijven koppelen aan de mogelijkheid tot beëindiging van de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik door de verhuurder?

Is het redelijk om het voornemen om het eigen huis te verkopen, c.q. de dringende noodzaak daartoe, nog steeds niet te rekenen tot eigen gebruik dat beëindiging mogelijk kan maken?

Is het aanvaardbaar dat een verhuurder die een beëindigingprocedure in zijn voordeel heeft beslist, moet ervaren dat hij niet mag ontruimen, omdat tegen het vonnis nog een rechtsmiddel openstaat?

Is het in dezelfde situatie aanvaardbaar dat de verhuurder aan de huurder een tegemoetkoming moet betalen ter zake van diens kosten van verhuizing en herinrichting?

Mag het blijven bestaan dat de verhuurder in wederom dezelfde situatie niettemin niet zijn intrek mag nemen in zijn eigen woning, omdat B en W een huisvestingsvergunning weigert?

Zou kunnen worden volstaan met een vorm van huurbescherming die neerkomt op een rechterlijke belangenafweging: het is in concreto aan de rechter om te beslissen of het belang van de huurder om te blijven opweegt tegen het belang van de verhuurder om het verhuurde ter beschikking te krijgen (vgl. de huurbescherming bij kamerhuur, artikel 7:274, eerste lid onder f)?

De voorzitter van de vaste commissie voor Justitie,  
Van Heemst

De griffier voor dit verslag,  
Coenen