

Vergaderjaar 1997–1998

**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)**

**A**

### **ADVIES RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT<sup>1</sup>**

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Raad van State d.d. 16 maart 1998 en het nader rapport d.d. 26 juni 1998, aangeboden aan de Koningin door de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Het advies van de Raad van State is cursief afgedrukt.

*Bij Kabinetsmissive van 17 juli 1997, no. 97.003471, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, mede namens de Minister van Justitie, bij de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet met memorie van toelichting, houdende 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).*

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 17 juli 1997, nr. 97.003471, machtigde Uwe Majesteit de Raad van State zijn advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij en in afschrift aan de Minister van Justitie te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 16 maart 1998, nr. W08.97.0468, bied ik U hierbij aan.

De Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met zijn opmerkingen rekening zal zijn gehouden.

*1. In artikel 1, eerste lid, onder c, van het wetsvoorstel is een definitie van het begrip gebrek opgenomen. Volgens deze definitie wordt onder gebrek verstaan een onderhouds- of andere tekortkoming ten aanzien van de woonruimte, voorzover deze bij algemene maatregel van bestuur als zodanig is aangewezen. In de toelichting op deze bepaling wordt opgemerkt dat het begrip gebrek afzonderlijk is gedefinieerd, omdat dit begrip in het wetsvoorstel een andere betekenis heeft dan het begrip gebrek van artikel 7:204, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek (BW). Uit de verdere toelichting moet worden opgemaakt dat de ernstige gebreken die volgens artikel 1, eerste lid, onder c, bij algemene maatregel van bestuur als zodanig worden aangewezen de zogenaamde nulpunten zijn terzake waarvan de huurder de huurcommissie op grond van artikel 7:257, derde lid, BW kan verzoeken een lagere in rekening te brengen huurprijs uit te spreken. Volgens artikel 7:241 BW kan bij algemene maatregel van bestuur worden bepaald welke tekortkomingen in elk geval als gebreken worden aangemerkt. De vraag rijst of artikel 7:241 niet eveneens*

<sup>1</sup> De tekst van het voorstel van wet en van de memorie van toelichting zoals voorgelegd aan de Raad van State is ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

*betrekking heeft op de hiervoor genoemde nulpunten, zodat aangenomen moet worden dat in artikel 1, eerste lid, onder c, van het wetsvoorstel en in artikel 7:241 BW dezelfde gebreken worden bedoeld. Indien deze veronderstelling juist is, dient de definitie van artikel 1, eerste lid, onder c, te worden aangepast en daarin een verwijzing naar artikel 7:241 BW te worden opgenomen.*

*Indien beide bepalingen ongelijksoortige gebreken betreffen, dient dit in de memorie van toelichting duidelijk te worden toegelicht.*

*De Raad adviseert de redactie van artikel 1, eerste lid, onder c, aan te passen, althans de memorie van toelichting te wijzigen.*

1. Artikel 7:241 van het Burgerlijk Wetboek (BW) heeft inderdaad eveneens betrekking op de zogenaamde nulpunten terzake waarvan de huurder de huurcommissie op grond van artikel 7:257, tweede lid (de Raad noemt abusievelijk het derde lid), BW kan verzoeken een lagere in rekening te brengen huurprijs uit te spreken. In artikel 1, eerste lid, onder c, van het wetsvoorstel en in artikel 7:241 BW worden dezelfde gebreken bedoeld. De definitie van gebrek in artikel 1, eerste lid, onder c, is derhalve aangepast. Gebrek is in het wetsvoorstel thans omschreven als: gebrek als bedoeld in artikel 7:241 van het Burgerlijk Wetboek. Met het oog daarop is tevens in artikel 7:241 BW de facultatieve delegatiebepaling omgezet in een imperatieve.

*2. Voor redactionele kanttekeningen verwijst het college naar de bij het advies behorende bijlage.*

2. De redactionele kanttekeningen bij het voorstel van wet zijn gevolgd. Die bij de memorie van toelichting zijn zoveel mogelijk gevolgd. De volgende kanttekeningen zijn niet of niet volledig gevolgd:

- de derde kanttekening is niet gevolgd omdat «NCIV» niet meer als een afkorting moet worden gezien, maar als een onderdeel van de volledige naam: NCIV koepel voor woningcorporaties;
- de vierde kanttekening is in zoverre gevolgd dat «van door ons omringende landen» is gelezen als: van de ons omringende landen;
- de tiende kanttekening is zo gelezen dat de woorden «van de Hoge Raad» dienden te worden geschrapt;
- de dertiende kanttekening is niet gevolgd omdat in § 1 (Inleiding) al is aangegeven wat onder «wetsvoorstel-onderhoud» dient te worden verstaan;
- de tweede volzin van de veertiende kanttekening is niet gevolgd omdat in de toelichting op artikel 7 daadwerkelijk de eerste ondergetekende en niet de minister wordt bedoeld. Er is ook naar mijn mening geen verband met de eerste volzin van die kanttekening.

3. De tekst van het wetsvoorstel en de memorie van toelichting is waar nodig geactualiseerd. Met name is het wetsvoorstel aangepast aan de wijzigingen die sedert het bij koninklijke boodschap van 5 juli 1997 ingediende wetsvoorstel tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten (introductie van een afzonderlijke huurcommissie-procedure ter bevordering van het opheffen van gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, wijziging van de regeling met betrekking tot de aan de Staat verschuldigde vergoeding voor een advies of een uitspraak van de huurcommissie en wijziging van het toezicht op de huurcommissies) (kamerstukken II 1996/97, 25 445, nrs. 1–2) in dat wetsvoorstel zijn aangebracht.

Tevens is de memorie van toelichting op enkele plaatsen aangepast in verband met wijzigingen die na het uitbrengen van het advies daarover van de Raad van State in de tekst van het gelijktijdig met dit wetsvoorstel separaat aan U aangeboden voorstel van wet, houdende vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de memorie van toelichting op dat wetsvoorstel, zijn aangebracht.

*De Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met het vorenstaande rekening zal zijn gehouden.*

*De Vice-President van de Raad van State,  
H. D. Tjeenk Willink*

Ik moge U mede namens de Minister van Justitie verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
D. K. J. Tommel

**Bijlage bij het advies van de Raad van State van 16 maart 1998, no. W08.97.0468, met redactionele kanttekeningen die de Raad in overweging geeft**

**Voorstel van wet**

- Consequent op dezelfde wijze aanhalen en verwijzen. Daarom – in navolging van de considerans – in artikel 1, tweede lid, artikel 3, eerste lid, «titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek» vervangen door: titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Voorts in artikel 9 «Boek 7, titel 4, van het Burgerlijk Wetboek» vervangen door: titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
- In artikel 11, vierde lid, «de beoordeling als bedoeld» vervangen door: de beoordeling bedoeld (aanwijzing 82, tweede lid, van de Aanwijzingen voor de regelgeving (Ar)).
- In artikel 11, vierde lid «onherroepelijk niet boven die grens uitkomt» vervangen door: onherroepelijk is komen vast te staan en niet boven die grens uitkomt.
- In artikel 12, vierde lid, «de opheffing heeft plaatsgevonden» vervangen door: de opheffing van die gebreken heeft plaatsgevonden.
- In artikel 13, tweede lid, «indien de wet zulks vergt» vervangen door: indien de wet zulks voorschrijft.
- In artikel 16, eerste lid, «gelet op» telkens vervangen door: in verband met.
- In artikel 20, zesde lid, «verzet doen» vervangen door: in verzet gaan. Voorts in het achtste lid «verzet heeft gedaan» vervangen door: in verzet is gegaan.
- In artikel 37 «andere termijn» vervangen door: langere termijn.
- In artikel 48 «na vier jaar» vervangen door: binnen vier jaar.

**Memorie van toelichting**

- Bij de verwijzing naar de Aanwijzingen inzake zelfstandige bestuursorganen onder A, paragraaf 1, laatste alinea, vermelden waar de onderwerpen, bedoeld in aanwijzing 124d, aanhef en onder a, b en c, zijn behandeld.
- Onder A, vierde alinea, «integrale herziening van de huurprijsregeling», nu voor dit begrip in de derde alinea een afkorting is opgenomen, vervangen door: IHH. Hetzelfde geldt voor A, paragraaf 2, vijfde alinea.
- Onder A, paragraaf 1, vijfde alinea, derde volzin, «NCIV» de eerste maal voluit schrijven.
- Onder A, paragraaf 1, vijfde alinea, laatste volzin, «van omringende landen» vervangen door: van door ons omringende landen.
- Onder A, paragraaf 2, Indeling wetsvoorstel, eerste alinea, eenvoudiger redigeren door meer zinnen te gebruiken.
- Onder A, paragraaf 2, Indeling wetsvoorstel, laatste alinea, laatste volzin, «vierjaarlijks» vervangen door: telkens binnen vier jaar.
- Onder A, paragraaf 3, in het kopje, onder d, «tot gebrek van» vervangen door: tot het begrip gebrek in.
- Onder A, paragraaf 3, onder het kopje d, tweede volzin, «die betekenis» vervangen door: dit nieuwe begrip gebrek.
- Onder A, paragraaf 3, onder e, eerste volzin, «maar die op grond van» vervangen door: maar de procedure van.
- Onder A, paragraaf 3, onder e, tweede alinea, eerste volzin, na «op jurisprudentie van de Hoge Raad» schrappen, aangezien de daaropvolgende uitspraken niet afkomstig zijn van de Hoge Raad, maar van gerechtshoven.
- Onder A, paragraaf 3, onder f, zesde volzin, «juist» telkens vervangen door: evident.
- Onder A, paragraaf 3, onder h, laatste volzin, «op zorgvuldige wijze en» schrappen. Na de laatste volzin toevoegen: Daarbij zal op zorgvuldige wijze met de gegevens worden omgegaan.
- Onder A, paragraaf 4.1, tweede alinea, eerste en laatste volzin, «wetsvoorstel onderhoud» verklaren.
- Onder A, paragraaf 4.3, onder ad d en e, tweede alinea, nu daarbij een uiteenzetting wordt gegeven van de omvang van de ministeriële verantwoordelijkheid en het wetsvoorstel door de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is ondertekend, «de eerste

- ondertekenaar» vervangen door: de minister. Hetzelfde geldt voor «de eerste ondergetekende», onder B, toelichting op artikel 7, vijfde volzin.
- Onder A, paragraaf 4.3, onder g, tweede volzin, voor «ongewenst beleid» invoegen: sprake is van.