

Vergaderjaar 2001–2002

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)

A

ADVIES RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT¹

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Raad van State d.d. 24 augustus 2001 en het nader rapport d.d. 11 oktober 2001, aangeboden aan de Koningin door de minister van Justitie. Het advies van de Raad van State is cursief afgedrukt.

Bij Kabinetsmissive van 20 juli 2001, no. 01.003515, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Justitie mede namens de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, bij de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet met memorie van toelichting tot 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).

Dit wetsvoorstel regelt de invoering van titel 7.4, zoals die titel komt te luiden nadat een drietal wetsvoorstellen tot wet is verheven en in werking treedt.² De Raad van State maakt naar aanleiding van het voorstel enkele opmerkingen die naar zijn oordeel aanpassing van het wetsvoorstel wenselijk maken.

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw Kabinet van 20 juli 2001, nr. 01.003515 machtigde Uwe Majesteit de Raad van State zijn advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 24 augustus 2001, nr. W03.01 0342/I bied ik U hierbij aan. Naar aanleiding van de opmerkingen van de Raad van State moge ik mede namens de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer het volgende opmerken.

1. In artikel IV wordt voorgesteld in titel 8 van de Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek enkele artikelen in te voegen. Eén van die artikelen is artikel 208, waarin wordt bepaald dat artikel 220 lid 2 van Boek 7 niet van toepassing is, indien het door dit lid vereiste redelijke voorstel onder het voorgaande recht is gedaan. Deze bepaling ziet op renovatie van de woning met voortzetting, al dan niet met aanpassing, van de huurovereenkomst. De verhuurder dient de huurder daartoe een redelijk voorstel te doen. In de toelichting op artikel 208 wordt opgemerkt dat het hier gaat om een uitwerking van onmiddellijke werking. Beslissend voor de toepassing van artikel 220 lid 2 moet zijn, aldus vervolgt de toelichting, dat het voorstel door de verhuurder na het in werking treden van dat artikel is gedaan; de verhuurder behoort niet op die inwerking-treding vooruit te kunnen lopen door zijn huurder(s) reeds tevoren met een renovatievoorstel te bestoken.

¹ De oorspronkelijke tekst van het voorstel van wet en van de memorie van toelichting zoals voorgelegd aan de Raad van State is ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

² Het voorstel van wet tot vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek (Kamerstukken I 2000/01, 26 089, nr. 267); het voorstel van wet tot vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek (huur van bedrijfsruimte) (Kamerstukken I 2000/01, 26 932, nr. 268) en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Kamerstukken I 2000/01, 26 090, nr. 271).

In de eerste plaats merkt de Raad op dat niet zonder meer duidelijk is waarom een tevoren onder het oude recht door de verhuurder gedaan redelijk voorstel onder het nieuwe recht niet aanvaardbaar zou zijn. De motivering van dit artikel behoeft in ieder geval nadere aanvulling. Voorts verdient het naar de mening van de Raad aanbeveling de redactie in positieve bewoordingen te vatten. Bedoeld is immers dat genoemd artikel 220 lid 2 slechts van toepassing is als het voorstel van de verhuurder is gedaan nadat het wetsvoorstel in werking is getreden.

De Raad adviseert de redactie van dit artikel te wijzigen en het van een draagkrachtiger toelichting te voorzien.

1. Artikel 208 is van een draagkrachtiger toelichting voorzien. Niet is de aanbeveling van de Raad gevolgd om de redactie van artikel 208 in positieve bewoordingen te vatten, omdat dit onnodig een afwijking zou suggereren van de volgende bepalingen die in negatieve bewoordingen zijn geformuleerd.

2. In artikel V zijn enkele bepalingen van overgangsrecht opgenomen die samenhangen met de inwerkingtreding van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Uit een oogpunt van toegankelijkheid van de wetgeving verdient het naar de mening van de Raad de voorkeur deze bepalingen toe te voegen aan de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, waarin zij ook thuishoren. Dat is des te meer van belang nu de in artikel V opgenomen bepalingen de enige zijn in dit wetsvoorstel die niet strekken tot wijziging van een andere regeling en daarmee na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel uitgewerkt zijn. Door het opnemen van deze bepalingen in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt tevens voorkomen dat deze bepalingen in het onderhavige wetsvoorstel in de vorm van met een Romeins cijfer aangeduide artikelen een eigen leven gaan leiden.

De Raad stelt voor deze bepalingen te integreren met artikel II van het wetsvoorstel, dat ook een wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte beoogt.

2. Overeenkomstig het advies van de Raad zijn de bepalingen van artikel V geïntegreerd in artikel II.

3. In het slotartikel van dit wetsvoorstel wordt bepaald dat deze wet, de wet tot vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de wet tot vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek (huur van bedrijfsruimte) in werking treden op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Volgens de toelichting is het de bedoeling dat de drie wetten op hetzelfde tijdstip in werking zullen treden. Dit slotartikel geeft de Raad aanleiding tot de volgende opmerkingen.

a. De Raad wijst er in de eerste plaats op dat elke regeling dient te voorzien in haar inwerkingtreding (aanwijzing 172 van de Aanwijzingen voor de regelgeving). Dit houdt tevens in dat de regeling beperkt dient te zijn tot haar eigen inwerkingtreding. Indien een goede onderlinge afstemming van de inwerkingtreding van de desbetreffende wettelijke regelingen noodzakelijk is, kan dit geschieden door de inwerkingtreding te bepalen op hetzelfde bij de koninklijk besluiten te bepalen tijdstip.

b. In artikel II van het wetsvoorstel tot vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek wordt bepaald dat die wet in werking treedt op een bij wet te bepalen tijdstip. Indien deze bepaling wordt gehandhaafd kan diezelfde wet niet, zoals het slotartikel van het onderhavige wetsvoorstel bepaalt, op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip in werking treden. Gelet op hetgeen hij onder a van dit punt heeft voorgesteld, adviseert de Raad in dit wetsvoorstel artikel II van de wet tot vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek in die zin te wijzigen dat inwerkingtreding van die wet plaatsvindt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

c. In artikel XII van het wetsvoorstel tot vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek (huur van bedrijfsruimte) wordt bepaald dat die wet in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. In artikel III van

het onderhavige wetsvoorstel wordt voorgesteld onder meer dat artikel te laten vervallen. In het licht van hetgeen de Raad reeds in het voorgaande heeft opgemerkt adviseert hij artikel XII van het wetsvoorstel inzake de huur van bedrijfsruimte te handhaven. In verband daarmee kan ook onderdeel h van artikel I van het onderhavige wetsvoorstel vervallen.

3. Overeenkomstig het advies van de Raad is in artikel I onder h voorgesteld dat in artikel II van het wetsvoorstel tot vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek wordt bepaald dat die wet in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Het voorstel in artikel III om artikel XII van het wetsvoorstel tot vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek (huur van bedrijfsruimte) te laten vervallen is conform het advies van de Raad geschrapt.

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

4. Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om overeenkomstig de toezegging aan de Tweede Kamer alsnog in artikel 242 lid 1 de mogelijkheid te openen om bij standaardregeling als bedoeld in artikel 214 van Boek 6 BW af te wijken van de dwingendrechtelijke onderhoudsverdeling bij woonruimte.

De redactionele kanttekeningen die de Raad in overweging gaf, zijn overgenomen met dien verstande dat in het artikel IV voorgestelde artikel 208c niet zijn geschrapt de woorden «maar op het tijdstip van die inwerkingtreding nog geen zes maanden na dit overlijden waren verstreken», omdat – om misverstand te voorkomen – deze woorden uitdrukkelijk aangeven dat artikel 229 lid 2 een zeer beperkte terugwerkende kracht heeft; dit in afwijking van de algemene regel dat de nieuwe regels vanaf het tijdstip van inwerkingtreding gelden voor tevoren reeds gesloten huurovereenkomst, maar dan alleen voor de toekomst.

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 Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals

Bijlage bij het advies van de Raad van State van 24 augustus 2001, no. W03.01.0342/I, met redactionele kanttekeningen die de Raad in overweging geeft.

- In de artikelen I, onderdeel d, IX, onderdeel b, en XI, met inachtneming van aanwijzing 235, derde lid, van de Aanwijzingen voor de regelgeving (Ar), de verschillende wijzigingen afzonderlijk aanduiden.
- In het in artikel IV, voorgestelde artikel 208c van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek, de woorden «maar op het tijdstip van die inwerking-treding nog geen zes maanden na dit overlijden waren verstreken» laten vervallen, omdat deze zinsnede niets toevoegt.
- In artikel IX, onderdeel b, «de artikelen 267, zesde lid, 268, derde lid, of 270, eerste lid, van Boek 7» wijzigen in: de artikelen 267 lid 6, 268 lid 3, of 270 lid 1 van Boek 7.
- «Slotartikel» wijzigen in: Artikel XVI.