

Vergaderjaar 2002–2003

28 721

Wijziging van de artikelen 215 en 244 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (zelfwerkzaamheid aan de buitenzijde van gehuurde woonruimte en onderhuur van een gedeelte van de verhuurde woonruimte)

Nr. 5

VERSLAG

Vastgesteld 10 januari 2003

De vaste commissie voor Justitie¹ belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, brengt als volgt verslag uit van haar bevindingen. Onder het voorbehoud dat de regering de gestelde vragen tijdig zal hebben beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

ALGEMEEN

De leden van de CDA-fractie hebben met waardering kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel. De door de Eerste Kamer bepleite wijzigingen leiden in de ogen van deze leden tot een betere balans tussen de belangen van de verhuurder en de huurder. De leden van de CDA-fractie hebben naar aanleiding van de voorgestelde wijziging van artikel 7:244 van het Burgerlijk Wetboek nog enkele vragen.

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van dit wetsvoorstel. Deze leden hebben daarover nog een aantal vragen, dat deels samenhangt met de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel inzake Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek in de Eerste Kamer.

Vooropgesteld stellen de leden van de VVD-fractie dat, gegeven de gedachtewisseling in de Eerste Kamer, zij kunnen instemmen met de voorgestelde gewijzigde redactie van artikel 215. Ook met het vervallen van artikel 208e kunnen deze leden instemmen.

De leden van de fractie van de PvdA hebben met belangstelling kennisgenomen van dit wetsvoorstel maar wensen nog enige verduidelijking over de definiëring van de servicekosten in de nieuwe artikelen 259 en 260. Een voorschot op de servicekosten is te toetsen bij de huurcommissie en de kantonrechter, maar partijen kunnen ook een vast bedrag overeenkomen waar niet van afgeweken kan worden. Betekent dit laatste dat voor de component servicekosten geen huurbescherming voor huurders van woonruimte meer bestaat, zo vragen deze leden.

¹ Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), De Vries (PvdA), Dittrich (D66), Vos (GL), Cornielje (VVD), Rouvoet (CU), Van Blerck-Woerdman (VVD), voorzitter, Adelmund (PvdA), Luchtenveld (VVD), Halsema (GL), De Wit (SP), Albayrak (PvdA), ondervoorzitter, Eurlings (CDA), Rietkerk (CDA), Blok (VVD), Çörüz (CDA), De Vries (CDA), Schonewille (LPF), Stuger (LPF), Teeven (LN), Vroonhoven-Kok (CDA), Wolfsen (PvdA), Zeroual (LPF) en Vacature (LPF).

Plv. leden: Van Fessem (CDA), Arib (PvdA), De Graaf (D66), Azough (GL), De Vries (VVD), Van der Staaij (CDA), Terpstra (VVD), Verbeet (PvdA), Rijpstra (VVD), Karimi (GL), Lazrak (SP), Van Oven (PvdA), Ormel (CDA), De Pater-van der Meer (CDA), Te Veldhuis (VVD), Jager (CDA), Buijs (CDA), Eerdmans (LPF), Wiersma (LPF), Jense (LN), Joldersma (CDA), Van Heemst (PvdA), Varela (LPF) en Jukema (LPF).

MEMORIE VAN TOELICHTING

De minister van Justitie heeft bij de behandeling van de nieuwe huurtitel in de Eerste Kamer aangegeven dat hij zou bezien of een regeling noodzakelijk is voor het geval dat bij onredelijke weigering de zaak aan de kantonrechter zou moeten kunnen worden voorgelegd (12 november 2002, EK 6-156). Waarom heeft de regering in het onderhavige wetsvoorstel daarvan afgezien, zo vragen de leden van de CDA-fractie.

Tijdens diezelfde behandeling heeft de minister van Justitie ook aangegeven dat hij niet uitsluit dat in de toekomst toch weer de oorspronkelijke regeling moet worden ingevoerd (12 november 2002, EK 6-154). Kan de regering aangeven wanneer hij hiertoe redenen aanwezig acht, zo vragen de aan het woord zijnde leden.

Bij de behandeling in de Eerste Kamer is ook door de regering overwogen dat het onduidelijk is of de oorspronkelijke bepaling (artikel 244, tweede volzin) een relevant effect zou hebben op de beschikbaarheid van huurkamers. De leden van de CDA-fractie steunen de regering in deze overweging. Daarnaast heeft de regering andere maatregelen aangekondigd die moeten leiden tot het verminderen van het tekort aan huurkamers. Ook de leden van de CDA-fractie achten dit van groot belang. Deze leden vragen de regering daarom ook aan te geven welke maatregelen hij in voorbereiding heeft. Deze leden vragen in dat licht naar de voortgang van de uitvoering van de motie van de leden Van Bochove en Van Gent inzake huursubsidie voor studenten met onzelfstandige woonruimte (Kamerstuk 28 600 XI, nr. 33).

De voorgestelde nieuwe redactie van artikel 244, zoals die zou komen te luiden door schrapping van de tweede zin, roept bij de leden van de fractie van de VVD de nodige vragen op. Allereerst vragen deze leden wat, nu dit artikel volledig een bepaling van regelend recht beoogt te worden, de functie van artikel 244 naast artikel 221 is. Deze leden vragen of artikel 244 niet geheel kan worden gemist nu tijdens de behandeling in de Eerste Kamer reeds de wenselijkheid van het schrappen van de laatste zin van artikel 244 is onderschreven.

De leden van de VVD-fractie voeren ten aanzien van de suggestie om artikel 244 in zijn geheel te schrappen ook het argument aan dat de thans voorgestelde redactie van artikel 244 (dus zonder de laatste zin), de indruk kan geven dat hier een restrictieve bepaling wordt beoogd, waarmee in afwijking van de hoofdregel van artikel 221, onderhuur slechts mogelijk is indien de hoofdhuurder zelf een deel van de woning blijft bewonen.

Onduidelijk bij de voorgestelde redactie is voor de leden van de VVD-fractie voorts in hoeverre de afwijking van artikel 221, die in artikel 244 wordt aangegeven, wordt geacht mede betrekking te hebben op de passage over «redelijke bezwaren» van de verhuurder.

Die onduidelijkheid wordt voor de leden van de VVD-fractie nog vergroot wanneer de tekst van artikel 244, zoals deze volgens het wetsvoorstel zou komen te luiden, wordt vergeleken met de tekst van artikel 269. Er lijkt een subtiel onderscheid in de wet te ontstaan, tussen een woonruimte die gedeeltelijk is onderverhuurd maar waarin de *huurder* zijn hoofdverblijf heeft en een woonruimte die gedeeltelijk is onderverhuurd maar waarin de *onderhuurder* zijn hoofdverblijf heeft. Dit onderscheid heeft kennelijk, als de leden van de VVD-fractie in dit verband artikel 269, eerste lid en derde lid, juist interpreteren, een verstrekkend gevolg voor de huurbescherming die de onderhuurder(s) geniet(en).

Bovendien vragen de aan het woord zijnde leden de hoe de regering de situatie beoordeelt waarin de gehele woning in onderdelen of kamers is verhuurd. Is in dit geval artikel 269 wél van toepassing en artikel 244 niet? Indien de regering zich op het standpunt stelt dat artikel 269 evenmin van toepassing is, vragen de leden van de VVD-fractie of dan de conclusie gerechtvaardigd is dat in het Burgerlijk Wetboek de onderhuur van de

gehele zelfstandige woning nergens geregeld wordt. Noch in artikel 269, noch in artikel 244, omdat dit laatste artikel betrekking heeft op de situatie dat de hoofdhuurder zelf in de woning verblijft.

Kan de regering bevestigen, zo vragen de leden van de fractie van de VVD, dat situaties denkbaar zijn waarbij zowel de huurder als de onderhuurder in de zelfstandige woning gelijktijdig hun hoofdverblijf hebben, bijvoorbeeld indien van een woning etages afzonderlijk zijn verhuurd. Zo ja, is dan in de visie van de regering artikel 244 of artikel 269 van toepassing, dan wel zijn beide artikelen van toepassing?

Evenals bij het gewijzigd voorgestelde artikel 244, is bij artikel 269 wat de leden van de VVD-fractie betreft nadrukkelijk aan de orde in hoeverre de passage over «redelijke bezwaren» van de verhuurder in artikel 221 mede van toepassing is op de onderhuurder(s).

Tenslotte hebben de leden van de VVD-fractie in de Handelingen van de beraadslagingen in de Eerste Kamer over het wetsvoorstel ter Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek (Handelingen I, 2002–2003, pag. 6–151) gelezen dat door het lid Hessing (D66) de casus is aangekaart dat een zelfstandige woning eerst gedeeltelijk in kamers wordt verhuurd waarna de verhuurder zijn hoofdverblijf naar elders verplaatst en de vrijkomende ruimte ook weer per kamer gaat verhuren. De huurder zou vervolgens legaal de huur kunnen opzeggen en daarmee de verhuurder kunnen binden aan de onderhuurders.

De leden van de VVD-fractie constateren dat de regering deze casus ter beantwoording heeft overgelaten aan de regeringscommissaris, die vervolgens stelde dat die casuspositie aan de rechter ter beoordeling zou zijn (Handelingen I, 2002–2003, pag. 6–162). De leden van de fractie van de VVD kunnen zich met die stelling van de regeringscommissaris echter vooralsnog niet verenigen. De wijziging van de bepalingen inzake de huur in het Burgerlijk Wetboek dienen immers juist aan de contracterende partijen vooraf meer duidelijkheid te geven over het wettelijk kader. Deze leden vragen de regering dan ook alsnog nader bij de in de Eerste Kamer aan de orde gestelde bovengenoemde casus stil te staan en duidelijk aan te geven welke wettelijke consequenties de regering in dergelijke gevallen aanwezig acht. De leden van de VVD-fractie willen daarbij de noodzaak van een verdere verduidelijking van de wettekst zeker niet op voorhand uitsluiten.

Samenvattend vragen de leden van de VVD-fractie de regering in te gaan op de in dit verslag gestelde vragen en gemaakte opmerkingen inzake de voorgestelde nieuwe formulering van artikel 244 in relatie tot de artikelen 221 en 269, alsmede op de eventuele consequenties van het geheel schrappen van artikel 244, ook ten aanzien van de huurbescherming van de onderhuurders.

Deze leden stellen het op prijs indien de regering bij de beantwoording aangeeft of, en zo ja in hoeverre, de nader gestelde vragen en te geven antwoorden en de gedachtevorming ten aanzien van de tekst van met name artikel 244, de regering aanleiding geeft om zijn brief van 8 november 2002 aan de Eerste Kamer (Kamerstuknummer 26 089, nr. 50) te actualiseren.

De voorzitter van de commissie,
Van Blerck-Woerdman

De griffier voor dit verslag,
Franke