

Vergaderjaar 1999–2000

**26 089**

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

**Nr. 6**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 4 september 2000

Het stemt tot voldoening dat de vaste commissie voor Justitie van de Tweede Kamer na de beantwoording van het verslag de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid acht.

#### **1. ALGEMEEN**

Wij vestigen er de aandacht op dat ook in het verslag bij het wetsvoorstel inzake de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (kamerstukken II 1997/1998, 26 090, nrs 1–3) dat wegens het nauwe verband met het onderhavige wetsvoorstel tegelijk daarmee bij uw Kamer is ingediend, herhaaldelijk kwesties aan de orde worden gesteld die op het terrein van het onderhavige wetsvoorstel liggen. In de onderhavige nota zal daar waar dit nodig is, naar de desbetreffende passages in de nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel 26 090 worden verwezen. Zie ook laatstbedoelde nota § 1 onder het kopje *Tijdpad wetsvoorstel*.

Voorts merken wij op dat in de onderhavige nota mede rekening is gehouden met de na het vaststellen van het verslag verschenen literatuur. Daarop wordt hierna alleen daar uitdrukkelijk ingegaan waar dit nodig was om eventuele misverstanden te vermijden; verwezen moge met name worden naar het bij artikel 226 onder 5 opgemerkte.

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

Inmiddels is het wetsvoorstel betreffende huur en verhuur van bedrijfsruimte bij de Tweede Kamer ingediend (kamerstukken II 1999/2000, 26 932, nrs 1–3). De daarin vervatte regels betreffen de beperkte groep van huurders van bedrijfsruimte van het huidige artikel 7A:1624 BW, de zg. middenstandsbedrijfsruimte. Tevens bevat het een regeling betreffende ontruimingsbescherming voor de huurder van gebouwde onroerende zaken, die noch zijn middenstandsbedrijfsruimte, noch woonruimte. Deze regeling komt in grove lijnen overeen met die welke thans in artikel 28c e.v. van de Huurwet is te vinden. Voorgesteld wordt die regeling op te nemen in een nieuw artikel 230a, in te voegen na artikel 230 van het onderhavige wetsvoorstel. Het wetsvoorstel is aldus ingericht dat het tezamen met het onderhavige wetsvoorstel, waarop het een aanvulling vormt, in werking dient te treden. Beide wetsvoorstellen tezamen bevatten

de volledige titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek. Bij het wetsvoorstel huur bedrijfsruimte wordt tevens de huidige Huurwet ingetrokken. In het aldus ontwikkelde systeem is geen plaats voor een voor alle huurovereenkomsten betreffende gebouwde onroerende zaken gelijklopende algemene beëindigingsgrond. Daarbij verdient aandacht dat de belangen van de huurders van de verschillende gebouwde onroerende zaken (middenstandsbedrijfsruimte, kantoren, opslagplaatsen, woonruimte enz.) te divers zijn om één voor al deze huurovereenkomsten gelijklopende algemene beëindigingsgrond op te nemen.

### *1.2. Huurprijzenrecht*

De Commissie heeft aandacht gevraagd voor de mening van de Nederlandse Orde van Advocaten en de Vereniging van Huurrechtadvocaten met betrekking tot verdeling van de huurprijzenwetgeving voor woonruimte over titel 7.4 en het tegelijk met het onderhavige wetsvoorstel ingediende wetsvoorstel Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (kamerstukken II 1997/1998, 26 090, nrs 1–4), UHW. Deze organisaties vinden de gemaakte keuze niet gelukkig. Zij voeren daartoe aan dat de huurprijzenwet voor een belangrijk deel wordt bepaald door volkshuisvestelijke belangen en dat bovendien het Burgerlijk Wetboek een zekere constantheid veronderstelt. De Commissie heeft zich in dit verband afgevraagd of de materie rond de huurprijzen niet te zeer aan wijzigingen onderhevig is om in het Burgerlijk Wetboek te worden opgenomen. Bij het voorgaande moet worden vooropgesteld dat de materie van de huurprijs behoort tot het burgerlijk recht, ongeacht het object van de overeenkomst. In beginsel hoort deze materie dan ook in het Burgerlijk Wetboek thuis. Verder moet worden vooropgesteld dat de materie van huur van woonruimte, ook afgezien van de huurprijzen, tevens in belangrijke mate mede door volkshuisvestingsbelangen wordt beheerst. De wijze waarop de materie van de huur van woonruimte thans over Burgerlijk Wetboek, de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies is verdeeld, is historisch gegroeid en weerspiegelt een algemeen verschijnsel, nl. de versnippering van wetgeving onder druk van de omstandigheden waardoor systematiek en samenhang en daarmee ook de overzichtelijkheid snel afnemen en die tenslotte tot onnodige toename leidt van het aantal regels om tot uiting te brengen wat de wetgever uiteindelijk voor ogen staat. Een dergelijke ontwikkeling dient zoveel mogelijk te worden tegengegaan. Een van de manieren om hier tot een passende deregulering te komen is de toepassing van het codificatiebeginsel door de betreffende materie zoveel mogelijk in de codificatie – hier het Burgerlijk Wetboek – op te nemen en alleen delen van de materie die geen burgerlijk recht betreffen in afzonderlijke wetten, zoals hier de UHW. Een dergelijke gedachtegang is ook op het gebied van registergoederen gevolgd bij de verdeling van de daarop betrekking hebbende regels over afdeling 3.1.2 van het BW en de Kadasterwet. Iets dergelijks geldt ook in het arbeidsrecht waarvan het privaatrechtelijk deel, inclusief bepalingen over loon, in titel 7.10 van het Burgerlijk Wetboek is opgenomen, maar veel publiekrechtelijke wetgeving in afzonderlijke wetten. Het voorgaande geldt in het bijzonder ook in een materie waarin actuele omstandigheden herhaaldelijk om wetswijziging vragen, zoals op het terrein van woonruimte. Juist in een dergelijke situatie is het gevaar voor een steeds verder voortschrijdend versnipperingproces in bijzondere wetten het grootst. Men spreekt hier soms van het decodificatieverschijnsel. De wijzigingen dienen evenwel – willen zij niet tot een zodanig proces leiden – in een behoorlijk en overzichtelijk stelsel te kunnen worden ingepast. Het onderhavige wetsvoorstel beoogt, wat de materie van de huurprijs betreft, aan deze behoefte tegemoet te komen. Daarbij verdient opmerking dat er geen bezwaar tegen is om in het Burgerlijk Wetboek ook privaatrechtelijke onderwerpen te regelen die van tijd tot tijd

moeten worden aangepast, gewijzigd of aangevuld. Ook hiervan levert de arbeidsovereenkomst een voorbeeld.

Anders wordt het pas als aanpassing aan veranderde omstandigheden zo regelmatig dient te geschieden dat formele wetgeving daarvoor geen adequaat instrument meer is. In dat geval kan de wetgever kiezen voor delegatiebepalingen die bijv. overlaten aan een algemene maatregel van bestuur de betreffende aanpassingen op korte termijn tot stand te brengen of in te voeren. Een deel van de materie van de huurprijs behoort tot deze categorie. Dit verklaart waarom een deel daarvan aan algemene maatregelen van bestuur is overgelaten. Inderdaad is de materie van de huurprijzen te belangrijk om «grotendeels aan de besluitgever te worden overgelaten», zoals de Commissie heeft opgemerkt. In het wetsvoorstel is dat ook niet geschied. Wel is van de mogelijkheid van delegatie gebruik gemaakt waar dit met het oog op een flexibele aanpassing geboden voorkwam.

Tenslotte verdient nog opmerking dat de regering uiteraard ook andere oplossingen heeft overwogen, maar dat de oplossing die thans gekozen is, de voorkeur verdient, omdat zij zowel de dereguleringsgedachte als de eenheid van het privaatrecht dient. Deze keuze was trouwens reeds voor het onderhavige wetsvoorstel gemaakt en aan de Kamer voorgelegd in de op p. 2 van de memorie van toelichting geciteerde brief van de Staatssecretaris voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 17 november 1995 betreffende de integrale herziening van het huurrecht woonruimte.

Ook in de Duitse Bondsrepubliek hebben de bezwaren van versnipperde huurwetgeving ertoe geleid dat in het onlangs verschenen voorontwerp Mietrechtsreformgesetz wordt voorgesteld het huurrecht integraal in het Bürgerliches Gesetzbuch te regelen.

Verwezen moge voorts worden naar hetgeen is opgemerkt in de nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel 26 090 in § 2 *Systematiek Burgerlijk Wetboek en Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte*.

### *1.3. Dwingendrechtelijke bepalingen*

De Commissie heeft voorts het systeem aan de orde gesteld dat ten grondslag ligt aan de vele bepalingen van dwingend recht die in titel 7.4 voorkomen. De Commissie heeft daarbij de mening uitgesproken dat dit systeem leidt tot een grote variatie van dwingendheid en dat dit niet bijdraagt tot de beoogde vereenvoudiging en overzichtelijkheid. In dit kader heeft de Commissie de regering gevraagd in de wettekst duidelijker tot uitdrukking te brengen wanneer een bepaling al dan niet van dwingend recht is.

Vooropgesteld moet worden dat de wijze waarop in het wetsvoorstel wordt uitgedrukt in hoeverre een bepaling van dwingend recht is, overeenkomt met de wijze waarop dit in de vernieuwde gedeelten van het Burgerlijk Wetboek geschiedt. In de onderhavige titel speelt vernietigbaarheid een overheersende rol, nu in het overgrote deel van de gevallen de bescherming van de huurder is beoogd. Dit is uitgedrukt met de zinsnede dat van een bepaling «niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken». Is sprake van nietigheid dan wordt dit of uitdrukkelijk gezegd, of uitgedrukt met de zinsnede dat van de bepaling «niet kan worden afgeweken». Dit is zoveel mogelijk aangegeven bij de desbetreffende bepaling zelf, zij het dat in geval van dwingendheid van de gehele paragraaf of subparagraaf vaak een desbetreffend artikel aan het slot daarvan is geplaatst. Voorts is in het bijzonder in artikel 242 aangesloten bij het in de vernieuwde titels van Boek 7 vaak gevolgde stelsel dat algemene regels van aanvullend recht voor een beperkte groep contractanten die in het bijzonder bescherming verdient, dwingend is verklaard; men vergelijk bijv. de artikelen 7:6, 7:413 lid 2 en 7:862. Met het oog op de samenhang

van het gehele wetboek is het wenselijk in beginsel aan dit stelsel van uitdrukken vast te houden.

Overigens kan niet worden gezegd dat juist titel 7.4 op het punt van het stelsel van dwingend recht bijzonder gevarieerd is. In titel 7.10 betreffende de arbeidsovereenkomst is immers van een nog grotere variatie sprake, omdat daar ook half of driekwart dwingend recht bestaat in die zin dat alleen schriftelijk kan worden afgeweken of alleen bij CAO. In het wetboek komen ook bepalingen voor volgens welke alleen bij standaardregeling kan worden afgeweken. Al dergelijke verfijningen zijn buiten het huurrecht gehouden.

Dit neemt uiteraard niet weg dat waar verduidelijking mogelijk is, deze moet worden aangebracht. De Commissie heeft hier als voorbeeld genoemd de verhouding van artikel 206 lid 3 tot artikel 209. Artikel 206 lid 3, tweede zin, drukt uit dat de bepaling van de eerste zin zonder meer dwingend (vernietigbaar) is, derhalve ongeacht of de verhuurder het gebrek kende of behoorde te kennen. Artikel 209 daarentegen beoogt alleen een dwingende regel te geven voor zover het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen; men zie de memorie van toelichting, p. 9 voorlaatste alinea. Artikel 209 is derhalve zonder belang voor artikel 206 lid 3, nu dit lid reeds uit eigen hoofde dwingend is. De door de Commissie hier gesignaleerde onduidelijkheid is eenvoudig weg te nemen door in artikel 209 te lezen: «Van de artikelen 206, leden 1 en 2, 207 en 208 kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken». Men zie ook de redactie van artikel 242 waar dezelfde oplossing is gekozen.

De mening van de Nederlandse Orde van Advocaten en de Vereniging van Huurrechtadvocaten dat het als dwingendrechtelijk bestempelen van sommige voorschriften niet alleen onoverzichtelijk, maar hier en daar ook onevenwichtig zou zijn, wordt door ons niet gedeeld. Deze mening wordt overigens slechts toegelicht met de opmerking dat zij van mening zijn dat artikel 209 hoogstens voor woonruimte dwingend zou moeten zijn. Deze opvatting delen wij niet. Een verhuurder die de gebreken ten tijde van het aangaan van de overeenkomst kende, behoort zich niet aan zijn verantwoordelijkheid te dier zake te kunnen onttrekken. Er is alle reden daarmee gelijk te stellen het geval dat hij het gebrek had behoren te kennen, maar niet kende, bijv. omdat hij niet van enig onderzoek is uitgegaan, terwijl de omstandigheden erop wezen dat zo'n onderzoek nu juist geboden was. De bepaling vormt hier een nadere uitwerking van nietigheid wegens strijd met de goede zeden. Aantekening verdient daarbij dat wat een verhuurder had behoren te kennen van de omstandigheden afhangt en niet op losse gronden mag worden aangenomen.

## **2. ARTIKELEN**

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

#### **Artikel 201**

Dat in artikel 201 lid 1, dat de omschrijving van het begrip huur bevat, wordt gesproken van «gebruik» en niet van «genot», zoals in het huidige artikel 7A:1584, berust op twee overwegingen.

In de eerste plaats is voor de vraag of sprake is van een huurovereenkomst niet van belang of iemand het genot heeft van een zaak; essentieel is dat een zaak hem in gebruik is verstrekt. Het begrip genot speelt in de opzet van de titel een andere rol, namelijk bij de vraag of sprake is van een gebrek. Heeft derhalve iemand een zaak tegen betaling aan een ander in gebruik verstrekt, maar heeft laatstgenoemde niet het verwachte genot van die zaak, dan is er wel een huurovereenkomst, en is de regeling omtrent gebreken (artikel 204 e.v.) van toepassing.

Omgekeerd is geen sprake van huur wanneer iemand wel het genot van

een zaak heeft, maar die zaak hem niet in gebruik is verstrekt. Men kan daarbij bijvoorbeeld denken aan het genot dat men heeft van schilderijen in een museum tegen betaling van de toegangsprijs of van een natuurpark waarin men tegen betaling kan wandelen dan wel van de dieren in de dierentuin die men tegen betaling kan bezoeken. Van huur van schilderijen, het park of dieren is uiteraard geen sprake. Iets dergelijks doet zich voor bij de overeenkomst waarbij de eigenaar van een fraai stuk land zich jegens zijn buurman tegen betaling verbindt het uitzicht daarover voor deze vrij te laten, zodat hij in zoverre het genot van die strook land heeft. Ook dit is geen huur. In geen van deze gevallen is de betrokken zaak immers aan de wederpartij «geheel of ten dele in gebruik verstrekt».

## **Artikel 202**

De opmerking in de memorie van toelichting «de ingang van de huur is in de regel het moment vanaf hetwelk de tegenprestatie verschuldigd wordt» heeft blijkbaar misverstand gewekt. Bedoeld is niet dat het verschuldigd worden van de tegenprestatie het ingangstijdstip van de huur bepaalt, maar – omgekeerd – dat het ingaan van de huur op een bepaald tijdstip, welk tijdstip aan de hand van de overeenkomst moet worden vastgesteld, in de regel betekent dat ook vanaf dat tijdstip de tegenprestatie is verschuldigd. Niet uitgesloten is evenwel dat uit de overeenkomst voortvloeit dat de betalingsverplichting op een ander tijdstip ingaat dan dat van ingang van de huur.

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

### **Artikelen 204 – 210**

#### *Algemeen*

Alvorens de bij de afzonderlijke artikelen gestelde vragen te beantwoorden zal eerst in het kort de algemene opzet van de regeling van de gebreken uiteen worden gezet en daarbij worden aangegeven in hoeverre die regeling van dwingend recht is en om welke reden daarvoor is gekozen.

Zoals hiervoor al is aangestipt, is de hoofdverplichting van de verhuurder de verhuurde zaak ter beschikking van de huurder te stellen. De huurder zal dan ervan mogen uitgaan dat de zaak hem het genot verschaft dat hij bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten; aldus is een soortgelijke maatstaf als die voor de koop (artikel 7:17 lid 2) gegeven. Is niet aan deze, voor de huur nader uitgewerkte maatstaf voldaan, dan is sprake van een «gebrek», ter zake waarvan de huurder en de verhuurder bepaalde rechten onderscheidenlijk verplichtingen hebben. Deze rechten en verplichtingen zijn, kort weergegeven, de volgende.

In de eerste plaats is de verhuurder in beginsel verplicht gebreken te verhelpen; is de verhuurder in verzuim met het verhelpen van de gebreken, dan kan de huurder deze zelf verhelpen en de kosten op de verhuurder verhalen (artikel 206).

In geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van een gebrek kan de huurder een evenredige vermindering van de huurprijs vorderen (artikel 207).

In bepaalde gevallen is de verhuurder verplicht tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade (artikel 208).

De hiervoor genoemde bepalingen zijn ten dele van dwingend recht, in die zin dat daarvan niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken. Zoals onder Algemeen onder 1.3 al ter sprake is gekomen, brengt deze formulering in verband met de artikelen 40 lid 2 en 41 van Boek 3 mee dat sprake is van vernietigbaarheid van het afwijkende beding, in te roepen door de huurder.

De volgende gevallen kunnen worden onderscheiden. *a.* Van artikel 206 lid 3 kan nimmer ten nadele van de huurder worden afgeweken. Een beding dat bijvoorbeeld inhoudt dat de huurder kosten verbonden aan het verhelpen van een gebrek ten aanzien waarvan de verhuurder in verzuim is, niet in mindering op de huurprijs kan brengen, kan derhalve op vordering van de huurder worden vernietigd. *b.* Gaat het om een gebrek dat de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen of om huur van woonruimte – behalve wanneer het gaat om gebreken aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen – dan kan van geen van de bepalingen van de artikelen 206 – 208 ten nadele van de huurder worden afgeweken (zie de artikelen 209 en 242 lid 1). Buiten deze gevallen – bijvoorbeeld wanneer het gaat om een gebrek aan een gehuurde auto, dat de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst niet kende of behoorde te kennen – kan dus onder meer geldig worden overeengekomen dat de verhuurder niet tot herstel van gebreken is verplicht, of dat een gebrek niet kan leiden tot vermindering van de huurprijs.

Artikel 210 heeft betrekking op een gebrek dat de verhuurder niet verplicht is te verhelpen. Indien een dergelijk gebrek het genot geheel onmogelijk maakt, is ontbinding mogelijk.

Voorts is nog van belang artikel 217: indien de verhuurder is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichting gebreken te herstellen en daardoor kleine herstellingen nodig zijn geworden, moet de verhuurder deze herstellen.

#### **Artikel 204**

Blijkens de omschrijving in lid 2 heeft het begrip «gebrek», zoals ook in de toelichting is uiteengezet, een ruime betekenis: daarbij gaat het niet alleen om de staat van de gehuurde zaak of de materiele eigenschappen daarvan, maar ook om iedere andere omstandigheid die eraan in de weg staat dat de huurder het verwachte genot van de zaak heeft. Door deze in de wet neergelegde omschrijving bestaat niet het gevaar dat het begrip «gebrek», zoals men wellicht op het eerste gezicht geneigd zou zijn te doen, louter in materiele zin wordt opgevat. Hieraan doet niet af dat in de omschrijving de uitdrukking «een goed onderhouden zaak» voorkomt. Deze uitdrukking ziet niet op de aard van het gebrek, maar heeft een andere functie die hierna nog aan de orde komt.

Uit het voorgaande volgt dat er geen aanleiding bestaat de suggestie van de Nederlandse Orde van Advocaten en de Vereniging van Huurrechtadvocaten te volgen, die menen dat de «aanspraak op genot» die men uit de huidige wettekst afleidt, met het oog op de voormelde materiële aspecten in ere moet worden hersteld. Dit is evenmin nodig met het oog op de aanspraak van de huurder op behoorlijk onderhoud. Deze aanspraak ligt immers eveneens besloten in de gebrekenregeling, waarin het begrip «genot» eveneens centraal is gesteld. Tussen het huidige recht en de thans voorgestelde gebrekenregeling bestaat op dit punt dan ook geen materieel verschil. In beide stelsels zal de huurder pas in actie kunnen komen wanneer hem het genot dat hij mocht verwachten niet wordt verschaft, met andere woorden, wanneer het in de terminologie van het wetsvoorstel een gebrek is. Een nadeel van de gesuggereerde opzet zou voorts zijn dat dan tweemaal regeling zou bestaan, nl. één met betrekking tot het genot (de immateriële gebreken) en één met betrekking tot de (materiële) gebreken, voor iets wat in wezen hetzelfde probleem is. In het huidige recht heeft juist deze tweeledigheid tot veel onzekerheid geleid.

De Commissie merkt op dat naar de letter van lid 2 alle eigenschappen of omstandigheden waardoor de zaak aan de huurder niet het verwachte genot kan verschaffen, derhalve ook omstandigheden die aan de huurder kunnen worden toegerekend en voor deze crediteursverzuim betekenen,

een gebrek opleveren en dus op de voet van artikel 206 een aanspraak vestigen op herstel door de verhuurder. Zoals ook blijkt uit de memorie van toelichting bij dit artikel, onder 2, zijn wij met de Commissie van mening dat dergelijke omstandigheden – bijvoorbeeld wanneer een huurder door hem persoonlijk betreffende omstandigheden het gehuurde huis niet kan betrekken – niet als een gebrek moeten worden aangemerkt. Ter vermijding van misverstand is de omschrijving van gebrek in artikel 204 lid 2 op overeenkomstige wijze als in het voorontwerp, maar met een op artikel 6:58 aansluitende formulering aangevuld. In artikel 204 lid 2 wordt voor «omstandigheid» toegevoegd: niet aan de huurder toe te rekenen.

In de memorie van toelichting bij het onderhavige artikel onder 3 is uiteengezet waarom als maatstaf is gekozen het genot dat de huurder mocht verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft, en waarom deze maatstaf voor de huur van woonruimte dwingend recht is. Waar het om gaat is dat niet mag worden overeengekomen dat het onvoldoende onderhoud niet als een gebrek wordt aangemerkt. Dit betekent derhalve dat de huurder ondanks dit beding, desverkiezend, jegens de verhuurder de door de wet aan het bestaan van een gebrek verbonden rechtsgevolgen kan invoeren. Naar onze mening levert deze regeling een belangrijke stimulans voor het onderhoud van woonruimte op. Daarmee is niet alleen het bijzondere belang van de concrete huurder gediend, maar ook en vooral is een algemeen belang in het geding, nl. het belang van het op peil houden van een goed onderhouden woningvoorraad. De situatie is derhalve denkbaar, dat een huurder een vervallen woning huurt voor een zeer lage huur met het beding dat het onderhoud voor zijn rekening komt. De verhuurder dient er echter wel rekening mee te houden dat de huurder herstel van een gebrek kan vorderen overeenkomstig de maatstaf van een goed onderhouden soortgelijke woning. Zoals gezegd is het uit volkshuisvestelijk oogpunt onwenselijk dat een deel van de voorraad huurwoningen anders niet meer op een behoorlijk peil zou staan. In het kader van de ontwerpnota Wonen, die op 15 mei 2000 is gepubliceerd, zal nog worden gezien of hier wellicht in de toekomst de mogelijkheid van een afwijkende regeling moet worden geopend, bijv. voor bepaalde groepen van huurders en verhuurders, waar de wens voor een dergelijke afwijkende regeling leeft. Huurdersverenigingen zijn immers vaak beter in staat om voor goedkoop en efficiënt onderhoud te zorgen. Men zou daarbij kunnen denken aan een standaardregeling in de zin van artikel 214 van Boek 6 BW.

Zoals de Commissie opmerkt, is inderdaad gekozen voor een objectieve omschrijving van het begrip gebrek, dat uitsluitend betrekking heeft op eigenschappen die men in het algemeen mag verwachten van een zaak van de soort waarop de overeenkomst betrekking heeft. Daaraan ligt de gedachte ten grondslag dat behoefte bestaat aan een vast uitgangspunt voor de gevallen waarin de regeling van de gebreken een dwingend karakter heeft, zoals het geval is wanneer het gaat om de huur van woonruimte. Hiervoor is al uiteengezet dat en waarom met betrekking tot de huur van woonruimte niet ten nadele van de huurder van deze bepaling mag worden afgeweken. Buiten dit geval is afwijking wel mogelijk, derhalve in geval van huur van woonruimte ten voordele van de huurder, en bij huur van andere zaken zowel ten voordele als ten nadele van de huurder. Wat dan als gebrek heeft te gelden, wordt, uitgaande van het wettelijke criterium, mede bepaald door de overeenkomst, waarin bijvoorbeeld een bijzonder gebruik kan zijn neergelegd. Derhalve kunnen partijen met een bestemming tot een bijzonder gebruik wel degelijk rekening houden. In geval van huur van woonruimte ligt dit echter in zoverre anders dat daar de aard van het gebruik al ligt besloten in het feit dat het om *woonruimte* gaat, zodat een afwijking in verband met «een bijzonder gebruik» niet goed denkbaar is.

In lid 3 wordt met «een recht op het gehuurde» bedoeld op een zakelijk

recht, evenals in artikel 211 met de woorden «een recht op de zaak». De door de Commissie ter sprake gebrachte voorbeelden van een overheidsmaatregel of een beding als bedoeld in artikel 6:252 BW hebben er evenwel toe geleid dat opnieuw is nagegaan of beide, onderling samenhangende bepalingen de grens op juiste wijze trekken. Zoals bij artikel 211 zal worden uiteengezet behoort de daar bedoelde regel alle gevallen te omvatten van rechtsgebreken die de huurder blootstellen aan een verduerping van een derde, waartegen hij zich zonder processuele bijstand van de verhuurder niet of moeilijk kan verweren. Deze gedachte heeft tot een nieuwe redactie van artikel 211 lid 1 geleid, waarbij in artikel 204 lid 3 behoort te worden aangesloten. Voorgesteld wordt dan ook de zinsnede «een bewering van recht op het gehuurde» te vervangen door: een bewering van recht als bedoeld in artikel 211.

Deze wijziging heeft tot gevolg dat een feitelijke stoornis, gebaseerd op de hier bedoelde rechten, een gebrek in de zin van lid 2 oplevert. Dat ligt ook voor de hand, omdat het in beginsel aan de verhuurder is om tegen een dergelijke stoornis op te treden, zij het dat de huurder dat desgewenst ook zelf kan; men zie de memorie van toelichting bij het onderhavige artikel onder 5.

De Commissie heeft voorts gevraagd of geluidhinder door het verkeer als een gebrek kan worden aangemerkt. Is op dit punt niets naders overeengekomen, dan komt het in de eerste plaats erop aan welk genot de huurder van een goed onderhouden zaak van deze soort mocht verwachten. Gaat het om een huis aan een drukke straat in de stad, dan zal hij bij het aangaan van de huur niet mogen verwachten dat geen geluidhinder ten gevolge van het verkeer bestaat. In geval van een huis aan een stille weg op het platteland, zal hij dit in beginsel wel mogen verwachten; indien naderhand toch geluidhinder optreedt, is dit echter een louter feitelijke stoornis, die geen gebrek oplevert en waarvoor de verhuurder dus niet aansprakelijk is. In beide gevallen kan ten gunste van de huurder anders overeengekomen worden. Volledigheidshalve dient daaraan te worden toegevoegd dat (ernstige) geluidhinder bij woningen een rol kan spelen in het woningwaarderingstelsel, berustend op artikel 10 UHW van wetsvoorstel 26 090. De geluidhinder kan leiden tot een lagere maximale huurprijsgrens. Er is dan sprake van een gebrek, krachtens de algemene maatregel van bestuur bedoeld in artikel 241.

De Commissie heeft voorts gevraagd of het feit dat een bewering van recht zonder feitelijke stoornis geen gebrek is, niet tot het ongewenste gevolg leidt dat de huurder, zolang er nog geen sprake is van een feitelijke stoornis geen aanspraken heeft jegens de verhuurder, zodat hij niet aan de ongewisse situatie een einde kan maken. De vraag moet aldus worden beantwoord dat in beginsel een verbod of bevel kan worden gevraagd ter zake van toekomstige handelingen die onrechtmatig zijn of wanprestatie opleveren. Men zie bijv. Asser-Hartkamp III, nr 118; Schenk-Blaauw, Het kort geding, zesde druk, 1996, Deel A nr 4.1.4.2 en Deel B nr 6.2.1, in het bijzonder p. 143 voorlaatste alinea met beroep op HR 11 februari 1966, NJ 1966, 405 en HR 4 januari 1952, NJ 1953, 158 («Intussen is dit vaste jurisprudentie»); en Van Nispen, Mon. Nieuw BW A-11 («reeds in de oude rechtspraak uitgekristalliseerde»). Dat brengt mee dat ook een verbod of een bevel kan worden gevorderd op grond van een dreigende feitelijke stoornis. Een dergelijke dreiging kan naar gelang van de omstandigheden door de rechter worden afgeleid uit een bewering van de wederpartij dat deze tot de stoornis gerechtigd is. Aldus kan de huurder bij een dreigende inbreuk op zijn rechten door een buurman die beweert een erfdienstbaarheid op het gehuurde te hebben, in rechte optreden zowel tegen de buurman, als tegen de verhuurder op de grond dat, gezien de bewering van deze buurman, er een onmiddellijk gevaar van een feitelijke stoornis en daarmee ook van een gebrek dreigt.

Vervolgens heeft de Commissie de kwestie van geluidhinder veroorzaakt door derden, zoals bijvoorbeeld medehuurlers, aan de orde gesteld.



Onderscheiden moet inderdaad worden tussen enerzijds de situatie dat de verhuurder zowel aan de overlast veroorzakende huurder als aan de overlast ondervindende huurder verhuurt, en anderzijds de situatie dat verhuurder geen contractuele band heeft met de overlast veroorzakende personen. In het eerste geval levert het feit dat de verhuurder geen gebruik maakt van zijn bevoegdheid om tegen zijn overlast veroorzakende huurder op te treden een gebrek op jegens zijn overlast ondervindende huurder. Dit geval valt immers niet onder de uitzondering van artikel 204 lid 3; verwezen moge worden naar de memorie van toelichting bij genoemd artikel onder 4. De huurder kan derhalve herstel van dit gebrek vorderen op grond van de onderhavige regeling. Bovendien heeft de verhuurder in een dergelijk geval de mogelijkheid de overlastveroorzaker de huur op te zeggen op grond van artikel 274 lid 1 onder a. In het tweede geval is de verhuurder alleen voor de door deze derde veroorzaakte overlast aansprakelijk, indien zulks in de huurovereenkomst is bedongen. De verhuurder is dan aansprakelijk volgens de regels van Boek 6. Van een gebrek is dan geen sprake. De bevoegdheid van de verhuurder om ter zake van geluidhinder of andere overlast die een huurder ondervindt op te treden tegenover laatstbedoelde derden die deze hinder of overlast veroorzaken, op grondslag van de algemene regels van Boek 6 (zie HR 16 oktober 1992, NJ 1993, 167, alsmede Asser-Abas, nr. 37), achten wij in dit licht niet te mager. Het is vooralsnog niet nodig naast deze op het algemene vermogensrecht te baseren vordering tegen de verhuurder, ook in het huurrecht speciale bepalingen op te nemen. In het kader van de ontwerpNota Wonen (blz. 92) zal bezien moeten worden of er nog behoefte is aan aanscherping van de regeling om uitzetting van notoire overlastveroorzakers te vergemakkelijken. Verwezen moge ook worden naar hetgeen hierna in verband met overlast door drugspannen bij artikel 231 onder 2 is opgemerkt.

#### **Artikel 206**

Voor beantwoording van de vraag of de verhuurder verplicht is gebreken te verhelpen, is niet de maatstaf of dit – het verhelpen van de gebreken – redelijkerwijs van hem kan worden gevergd, maar of met het verhelpen van de gebreken uitgaven zijn vereist die redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen. Of aan deze maatstaf is voldaan, zal naar de omstandigheden moeten worden beoordeeld. Zoals in de memorie van toelichting wordt aangestipt, zal aan die maatstaf niet snel zijn voldaan. Men denke aan het geval dat een huis kort voor het einde van de huurovereenkomst ernstige schade oploopt, die niet dan met aanzienlijke kosten kan worden hersteld, of aan de situatie dat vaststaat dat het huis onteigend wordt en het geen zin heeft tot omvangrijke herstelwerkzaamheden over te gaan, omdat het huis binnenkort toch afgebroken wordt en de kosten van het herstel ook niet voor vergoeding door de onteigenende partij in aanmerking komen.

Niet wordt de vrees van de Woonbond gedeeld dat de voorgestelde bepaling tot de gedachte zou kunnen leiden dat een verhuurder door jarenlange verwaarlozing aan zijn onderhoudsverplichting kan ontkomen, welke gedachte kennelijk hierop zou zijn gebaseerd dat dan de uitgaven voor het herstel te hoog zijn opgelopen. Het ligt immers in die situatie niet voor de hand te zeggen dat de uitgaven *redelijkerwijs* niet te vergen zijn. Verwezen moge ook worden naar de nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel 26 090 3 onder het kopje *Onderhoud en herstel van gebreken*.

Bij de in het Verslag aangehaalde opmerkingen van de Raad voor Onroerende Zaken met betrekking tot het derde lid wordt het volgende aangetekend.

Uitgangspunt van dit lid is dat het gaat om gebreken die de verhuurder dient te verhelpen, en dat de verhuurder daarmee in verzuim is. Met het

oog op die situatie geeft dit lid een eenvoudige regeling die beoogt te bereiken dat het gebrek wordt verholpen, en wel op kosten van de verhuurder. Aan te nemen valt dat deze regeling vooral toepassing zal vinden bij betrekkelijk geringe gebreken waarvan het herstel geen aanzienlijke bedragen vergt, in gevallen waarin geen twijfel kan bestaan over de feitelijke voorwaarden dat sprake is van een gebrek dat de verhuurder moet verhelpen. Bestaat wel onzekerheid, bijv. over de vraag of er een gebrek is, dan zal de huurder zich op de voet van artikel 3:299 door de rechter kunnen doen machtigen. Een en ander betekent dat in de praktijk tussen de voorgestelde bepaling en artikel 7A:1623j een geringer verschil in toepassing zal bestaan dan op het eerste gezicht lijkt. Met betrekking tot het door de Raad gesignaleerde risico dat, kort gezegd, het gebrek op ondeugdelijke wijze tegen hogere kosten dan noodzakelijk wordt verholpen, verdient opmerking enerzijds dat de kosten slechts in mindering op de huurprijs kunnen worden gebracht voor zover deze redelijk waren, en anderzijds dat de verhuurder zich nu eenmaal zelf in de positie heeft geplaatst dat hij niet aan zijn verplichting tot herstel van het gebrek heeft voldaan en aan de huurder heeft overgelaten dit zelf naar eigen inzicht te doen. Ook dit laatste is immers van belang voor de vraag of de verhuurder zich erover kan beklagen dat de kosten niet redelijk waren.

Wat betreft de opmerkingen van de Raad van State geldt het volgende. Gaat het om omvangrijke herstellingen waarmee grote bedragen zijn gemoeid, dan zal de huurder die betwijfelt of de verhuurder tot het verhelpen van het gebrek verplicht is – welke twijfel ook kan voortvloeien uit een reactie van de verhuurder op de ingebrekestelling – verstandig doen zich door de rechter te laten machtigen. Hij vermijdt dan het risico dat achteraf wordt geconstateerd dat hij de kosten van herstel ten onrechte op de huur in mindering heeft gebracht, met als mogelijk gevolg beëindiging van de huur. In het normale geval van een gebrek waarvan het herstel geen aanzienlijke kosten vergt, is dit risico veel geringer. Ook als de huurder de kosten ten onrechte op de huur heeft ingehouden, zal het meestal niet tot beëindiging van de huur kunnen komen, omdat de huurachterstand relatief gering zal zijn. Bovendien valt bij dit alles te bedenken dat een huurder die zelf kosten voor herstel meent te moeten maken, dit in de regel niet lichtvaardig zal doen, ook al kan hij die kosten op de huur in mindering brengen. Hij zal, ook als hij meent dit laatste te kunnen, toch eerst zelf het volle bedrag van de herstelkosten op tafel moeten leggen. Het is dus weinig aannemelijk dat een huurder daartoe zonder goede grond zal overgaan.

Opmerking verdient dat de positie van de huurder in dit geval ook ter sprake komt in de nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel 26 090 (§ 3 onder het kopje *Onderhoud en herstel gebreken*). Naar aanleiding van een pleidooi van de Woonbond voor een wettelijke verankering van een termijn van een maand waarbinnen de huurder alsnog de gelegenheid krijgt de huur te betalen wanneer de rechter van oordeel is dat de met de huur verrekende kosten van herstel door de rechter niet redelijk worden bevonden, wordt daar opgemerkt dat ook de artikelen 247 lid 5 en 280 voorzien in de mogelijkheid dat de rechter de huurder nog een maand de tijd kan geven om aan zijn verplichtingen te voldoen.

Indien de huurder de verhuurder niet of niet op de juiste wijze in gebreke heeft gesteld, is de verhuurder niet in verzuim geraakt. De huurder zal zich dan niet op de onderhavige bepaling kunnen beroepen, maar hij zal wel, aangenomen dat het gaat om een gebrek tot het verhelpen waarvan de verhuurder verplicht was, de kosten van herstel, voor zover deze redelijk waren, van de verhuurder kunnen terugvorderen, eventueel bij wijze van vordering in reconventie indien hij de kosten op de huur heeft ingehouden en de verhuurder betaling van de achterstallige huur vordert.

## Artikel 207

Noch in het wetsvoorstel noch in de memorie van toelichting wordt als vereiste voor vermindering van de huurprijs gesteld dat het om een *substantiële* aantasting van het genot moet gaan. In de memorie van toelichting is slechts tot uitdrukking gebracht dat de vereisten van evenredigheid en van een vordering in rechte zullen meebrengen dat in de praktijk slechts een substantiële aantasting van het huurgenot aanleiding tot huurvermindering zal opleveren.

Zowel het door de Commissie aangehaalde arrest als de formulering van artikel 16 lid 2 UHW (wetsvoorstel 26 090) hebben ertoe geleid het eerste lid van artikel 207 aan te vullen met het geval dat de verhuurder reeds voldoende met de gebreken bekend was om tot maatregelen over te gaan. In de bij deze nota gevoegde nota van wijziging wordt voorgesteld in artikel 207 lid 1 toe te voegen achter «de dag waarop hij van het gebrek behoorlijk heeft kennis gegeven aan de verhuurder» en voor «, tot die waarop het gebrek is verholpen» de woorden «of deze reeds in voldoende mate bekend was om tot maatregelen over te gaan».

Wat betreft het tweede door de Commissie gesignaleerde verschil met het door haar geciteerde arrest, kan worden opgemerkt dat de eis dat de huurder de huurvermindering in rechte moet vorderen, gehandhaafd dient te blijven. Het gaat te ver de verhuurder geheel afhankelijk te maken van het oordeel van de huurder over de aanwezigheid van een gebrek, en zo in de hand te werken dat een huurder de regeling misbruikt als dekmantel voor betalingsonwil. De huurder is voor wat betreft drukmiddelen om buiten rechte herstel af te dwingen voldoende gewapend met zijn opschortingsrecht en de mogelijkheid zelf tot herstel over te gaan en artikel 206 lid 3 te hanteren. Het zwaardere middel van huurvermindering past bij de situatie dat de verhuurder in rechte betaling van de huur vordert, waarna de huurder kan antwoorden met de vordering tot huurvermindering over de gehele in artikel 207 bedoelde periode. In de memorie van toelichting wordt dan ook op deze laatste situatie de nadruk gelegd.

Bij het arrest van de Hoge Raad moet voorts worden bedacht dat ten tijde van het arrest slechts de artikelen 6:265 lid 2 en 6:270 ter beschikking stonden, die geen verdergaande anticipering op artikel 207 toelieten dan in het arrest heeft plaatsgevonden.

Met betrekking tot deze afwijking in artikel 207 van de algemene regels van Boek 6 geldt dat uit de voorgestelde tekst en de toelichting met voldoende duidelijkheid volgt dat artikel 205 hier toepassing mist. Een wijziging als door de Commissie gesuggereerd, waarmee dit nog uitdrukkelijker in de tekst tot uiting zou worden gebracht, lijkt dan ook niet nodig. De aan de huurder toegekende bevoegdheid huurvermindering te vorderen berust op de enkele vermindering van het genot ten gevolge van een gebrek, en niet op verzuim van de verhuurder het gebrek te verhelpen. Voor het stellen van een termijn aan de verhuurder om het gebrek te verhelpen is dan ook geen plaats. In geval van een gebrek dat ingrijpende en dus wellicht tijdrovende maatregelen vergt, zou een dergelijke termijnstelling bovendien meebrengen dat de huurder langere tijd het genot waarop hij aanspraak kan maken, wordt onthouden, terwijl hij toch de volle huur moet betalen. Afhankelijk van de beschikbaarheid van herstel mogelijkheden zal een redelijke termijn, die bij een ingebrekestelling voor het volledig verhelpen van het gebrek wordt gesteld, immers flink oplopen. Dat herstel niet terstond mogelijk – laat staan gereed – is, behoort voor wat betreft het recht op huurvermindering (anders dan voor wat betreft het recht op schadevergoeding) evenwel voor risico van de verhuurder te komen.

## Artikel 208

De verhuurder is onder meer tot vergoeding van de door een gebrek ontstane schade verplicht, indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en hij het toen kende of had behoren te kennen. Van «behoren te kennen» is sprake indien de verhuurder zich ervan bewust moest zijn dat de verhuurde zaak, kort gezegd, niet het genot kon verschaffen dat de huurder mocht verwachten. Daarmee is bedoeld tot uitdrukking te brengen dat de verhuurder zich niet op louter subjectieve onwetendheid kan beroepen, maar dat hij, gegeven zijn bekendheid met de te verhuren zaak, ook rekening moet houden met hetgeen hij in de omstandigheden van het geval behoort te weten omtrent het gebruik dat de huurder voor ogen staat.

Wetenschap van de huurder met betrekking tot het bestaan van een «gebrek», kan daaraan in de regel het karakter van een gebrek in de zin van artikel 204 lid 2 ontnemen, omdat die wetenschap mede bepaalt wat de huurder in de zin van die bepaling mocht verwachten. Zoals in de memorie van toelichting bij artikel 204 onder 3 is uiteengezet, brengt dit echter niet mee dat zichtbare gebreken nimmer een gebrek opleveren. Zo mag de huurder verwachten dat gebreken die op slecht onderhoud neerkomen, door de verhuurder zullen worden hersteld.

In de regel dat de huurder recht heeft op herstel van gebreken ligt besloten dat de verhuurder verplicht is de zaak behoorlijk te onderhouden. Normaal onderhoud heeft tevens een preventieve functie. Wordt een gebruikelijk onderhoud niet tijdig verricht, dan levert dit een «omstandigheid» op waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder «van een goed onderhouden zaak mag verwachten». Dat komt neer op een gebrek. Anderzijds zal de huurder geen aanspraak kunnen maken op onderhoudswerkzaamheden die vooruitlopen op wat behoorlijk periodiek onderhoud eist. Waar hier de grens ligt, zal mede worden bepaald door de eisen van redelijkheid en billijkheid, bedoeld in artikel 6:248. Verder moet worden bedacht dat het recht op herstel van gebreken meebrengt dat, indien er een voldoende concreet gevaar bestaat dat een gebrek zal ontstaan, tevens preventieve maatregelen ter voorkoming daarvan kunnen worden verlangd; verwezen moge worden naar hetgeen daarover hiervoor bij artikel 204 reeds is opgemerkt.

Bij de beantwoording van de vragen omtrent de verhouding tussen de artikelen 6:74 en 75 enerzijds en het onderhavige artikel anderzijds moet het uitgangspunt zijn dat een gebrek een tekortkoming als bedoeld in artikel 6:74 oplevert. Voor de vraag of de verhuurder tot schadevergoeding is verplicht, is van belang of die tekortkoming hem op de voet van artikel 6:75 kan worden toegerekend. Artikel 208 geeft met het oog hierop een nadere precisering, in die zin dat in de hier genoemde gevallen de tekortkoming krachtens de wet voor rekening van de verhuurder komt. Dit artikel heeft daarmee in ieder geval deze functie dat in die gevallen discussie is uitgesloten over de vraag die zou moeten worden beantwoord indien het artikel niet zou bestaan, te weten of de tekortkoming krachtens de in het verkeer geldende opvattingen voor rekening van de verhuurder komt. Men zou bijvoorbeeld geredelijk kunnen aarzelen over de vraag of in een geval waarin de verhuurder te kennen heeft gegeven dat de zaak een bepaald gebrek niet had, terwijl hij dit gebrek niet kende noch behoorde te kennen, kan worden gezegd dat het om een tekortkoming gaat die krachtens verkeersopvattingen voor zijn rekening komt.

Aldus wordt tevens derhalve nader bepaald wat uit de artikelen 6:74 en 6:75 bij toepassing van de daar bedoelde toerekeningsmaatstaf voortvloeit. Deze artikelen, met name artikel 6:75, verwijzen immers mede naar «de wet», in dit geval artikel 208. Een discrepantie tussen de toepassing van de artikelen 6:74 en 6:75 en artikel 208 kan derhalve moeilijk ontstaan. Het lijkt vooralsnog niet erg waarschijnlijk dat zich verkeersopvattingen zullen ontwikkelen die ertoe zullen leiden dat in meer gevallen dan op

grond van artikel 208 mogelijk zou zijn, het gebrek aan de verhuurder kan worden toegerekend. Mochten zich toch verkeersopvattingen ontwikkelen die ertoe zouden leiden dat een gebrek aan de verhuurder moet worden toegerekend op een grond die niet reeds uit artikel 208 voortvloeit, dan brengt artikel 205 mee dat dit mogelijk is met toepassing van de artikelen 6:74 en 75.

De regel van het huidige artikel 7A:1590 is moeilijk te verenigen met behoefte aan woningverbetering die in het onderhavige wetsvoorstel een belangrijke plaats inneemt. Men zie artikel 220. Ook bij het herstellen van gebreken kan het passend zijn een betere oplossing te kiezen, dan vóór het ontstaan van het gebrek bestond. Aan een bepaling als artikel 7A:1590 is voorts ook geen behoefte. Er is geen reden de verhuurder te verbieden de gedaante van de gehuurde zaak te veranderen, zo lang de huurder desondanks het verwachte genot heeft. Is dit niet het geval, dan is sprake van een gebrek dat de verhuurder op grond van artikel 206 dient te verhelpen, dat wil in het algemeen zeggen dat hij de verandering ongedaan moet maken. Nu het hier bovendien gaat om een gebrek dat na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en dat, naar moet worden aangenomen, aan de verhuurder kan worden toegerekend, is hij op grond van artikel 208 ook tot schadevergoeding verplicht.

### **Artikel 209**

In de eerste plaats dient hier te worden verwezen naar hetgeen hiervoor onder Algemeen sub 1.3 is uiteengezet. Daar is ook de in artikel 209 voorgestelde redactiewijziging toegelicht.

De weergave door de Commissie van de inhoud van artikel 209 verdient in zoverre enige nuancering dat de artikelen 206 tot en met 208 weliswaar van dwingend recht zijn, maar enkel in die zin dat daarvan *niet ten nadele van de huurder* mag worden afgeweken. Voorts is het van belang voorop te stellen dat in deze bepaling niet ook artikel 204 is genoemd. In zoverre wijkt dit artikel af van het op de huur van woonruimte betrekking hebbende artikel 242. Met het oog hierop moet hetgeen hieronder in antwoord op de vragen van de Commissie wordt opgemerkt, in die zin worden verstaan dat het uitsluitend betrekking heeft op de huur van andere zaken dan woonruimte; men denke aan de huur van een roerende zaak of van bijvoorbeeld een opslagloods.

Anders dan de Commissie in het vervolg van haar bespreking van dit artikel lijkt te veronderstellen, bestaat er geen wezenlijke tegenstelling tussen de toelichting bij dit artikel onder 2 en die bij artikel 204 onder 3. In beide passages is uitgangspunt dat er behoefte aan kan bestaan een zaak te huren die bepaalde tekortkomingen heeft, bijv. door gebrekkig onderhoud, indien daar een lagere huurprijs tegenover staat. De regel van artikel 209 staat daaraan niet in de weg. Zoals in de memorie van toelichting bij artikel 204 onder 3 wordt gezegd, is dit laatste artikel in beginsel van aanvullend recht en staat het de huurder vrij te bedingen dat het onderhoud voor de huurder zal zijn of dat deze voor het herstel van gebreken zal zorg dragen, wat uiteraard in de hoogte van de huurprijs tot uiting zal komen. Zo zal ook een afwijking besloten liggen in de aard van de overeenkomst, bijv. in geval van de huur van een bouwvallige schuur, in welk geval, aldus de memorie van toelichting, het de bedoeling van partijen zal zijn geweest «dat de huurder niet mocht verwachten dat het om een goed onderhouden zaak zou gaan en zich ermee heeft verenigd dat op de verhuurder geen verplichting tot herstel rust». Hierin ligt besloten dat in geval van een dergelijke overeenkomst de slecht onderhouden staat van het gehuurde niet meer kan worden gezien als een gebrek in de zin van artikel 204 lid 2 en daarmee ook niet als een gebrek in de zin van artikel 209.

Een betoog van dezelfde strekking is te vinden in de memorie van toelichting bij artikel 209 onder 2. Door bij het aangaan van de overeenkomst de

huurder bekend te maken met bestaande of mogelijke tekortkomingen van het gehuurde en hem aldus behoorlijk voor te lichten kan de verhuurder voorkomen dat tekortkomingen van het gehuurde een gebrek in de zin van artikel 204 lid 2 opleveren. Bij de vraag of er een gebrek is, komt het immers aan op wat de huurder mocht verwachten, waarbij mede van belang is op wie de verplichting tot onderhoud is gelegd. Voor de vraag wat de huurder mocht verwachten, kan, aldus de memorie van toelichting bij artikel 209, ook een beding van belang zijn dat de verhuurder ontslaat van zijn verplichting tot onderzoek naar tekortkomingen en in plaats daarvan aan de huurder een bevoegdheid tot een dergelijk onderzoek geeft. Ook als gevolg van een dergelijk beding zal de huurder, die dit onderzoek nalaat, geen zaak mogen verwachten zonder tekortkomingen van de soort als bij onderzoek aan het licht zouden zijn gekomen. Ook dit is van belang voor de vraag of nog van een gebrek in de zin van artikel 204 lid 2 en dus van artikel 209 sprake kan zijn.

Het is niet de strekking van artikel 209 om ook bedingen als hiervoor besproken met vernietigbaarheid te treffen. Wel is de strekking om – kort gezegd – vrijtekening uit te sluiten voor gebreken die de verhuurder kende of behoorde te kennen en die de huurder niet behoefde te verwachten, in de regel, omdat hij ze niet kende. Aldus opgevat levert artikel 209 geen beletsel op om de inhoud van de huurovereenkomst, voor wat betreft de aansprakelijkheid van de verhuurder, aan de behoeften van de praktijk en de aard van het gehuurde aan te passen.

Met nadruk wordt er echter nogmaals op gewezen dat het voorgaande niet geldt voor huur van woonruimte. De aard van het gehuurde brengt hier mee dat de huurder van het gehuurde object steeds het genot mag verwachten van een goed onderhouden woning van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft. Nu artikel 204 in artikel 242 van dwingend recht wordt verklaard en bovendien op grond van artikel 241 nader aangegeven zal worden welke tekortkomingen dwingendrechtelijk als een gebrek van woonruimte zullen worden aangemerkt, kan daarin geen verandering worden gebracht door bedingen die op deze verwachting invloed kunnen hebben. Of ook hier wellicht nuancering op zijn plaats is, zal nader moeten worden gezien in het kader van de het op 15 mei 2000 gepubliceerde ontwerp van de Nota Wonen.

### **Artikel 210**

De Commissie constateert met juistheid dat de aanwezigheid van een gebrek een tekortkoming oplevert, die, ook in geval van overmacht, in beginsel de bevoegdheid tot ontbinding geeft. Zij verbindt daaraan de vraag waarom deze bepaling noodzakelijk is naast de artikelen 6:265 en 267. Met betrekking tot die vraag merken wij op dat de onderhavige bepaling uiteraard alleen van toepassing is, indien aan de daarin gestelde voorwaarden is voldaan. Dit betekent evenwel niet dat ingeval niet aan deze voorwaarden is voldaan, ontbinding op grond van de algemene regels van Boek 6, met name de artikelen 6:265 en 267, eveneens is uitgesloten. Mits de in deze artikelen gestelde vereisten zijn vervuld, blijft dit op grond van artikel 205 mogelijk.

Een belangrijk verschil tussen het onderhavige artikel en de regeling betreffende de ontbinding van Boek 6 is dat hier, ingeval het gebrek het genot geheel onmogelijk maakt, niet alleen – zoals volgens de regeling van Boek 6 het geval zou zijn – de huurder, maar ook de verhuurder bevoegd is tot ontbinding. Daarmee wordt aangesloten bij het resultaat dat met het huidige artikel 7A:1589 wordt bereikt, te weten dat bij geheel vergaan van het gehuurde de huurovereenkomst van rechtswege vervalt. Verwezen moge worden te dien aanzien naar de memorie van toelichting bij dit artikel, waar ook is uiteengezet waarom een aan beide partijen toekomende bevoegdheid tot ontbinding de voorkeur verdient boven vervallen van rechtswege.

Met de ook aan de verhuurder toegekende bevoegdheid tot ontbinding ingeval een gebrek het genot geheel onmogelijk maakt, zou niet goed te verenigen zijn indien ontbinding op de voet van het onderhavige artikel ook mogelijk zou zijn wanneer het gaat om gebreken die de verhuurder wel verplicht is te verhelpen. Dit laat onverlet dat de huurder in zodanig geval de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 kan ontbinden. Evenals in de hiervoor besproken artikelen gaat het in het onderhavige artikel om een gebrek als bedoeld in artikel 204. Nu dit begrip «gebrek» is omschreven met behulp van het geobjectiveerde begrip «genot», is het niet nodig ook in het onderhavige artikel met zoveel woorden tot uitdrukking te brengen dat het om hetzelfde begrip «genot» gaat.

De bepaling wijkt af van de regel van artikel 231 lid 1 waar wordt bepaald dat ontbinding van een huurovereenkomst met betrekking tot een gebouwde onroerende zaak of een woonwagen of standplaats slechts door de rechter kan geschieden. Voor rechterlijke tussenkomst is geen reden. In de meeste gevallen zal aan partijen volstrekt duidelijk zijn of het genot geheel onmogelijk is geworden en het onnodig omslachtig zou zijn om eerst een wellicht tijdrovende procedure te beginnen om tot de beoogde ontbinding te komen. Wanneer niet onmiddellijk evident is of het genot geheel is vervallen dan wel nog enig genot overblijft, kan de partij die de overeenkomst heeft ontbonden, zich tot de rechter wenden en een verklaring voor recht vorderen. De huurder zou hieraan voor het geval de rechter zou oordelen dat het genot niet geheel is vervallen, een vordering tot huurvermindering kunnen verbinden.

De vraag van de Commissie of het onderhavige artikel ook van toepassing is indien een (onvoorzienne) overheidsmaatregel het gebruik van de zaak verhindert, moet bevestigend worden beantwoord. Er is dan immers sprake van een gebrek in de zin van artikel 204, dat het genot dat de huurder mocht verwachten geheel onmogelijk maakt.

Het tweede lid komt erop neer dat de schade die is veroorzaakt door het eindigen van de huur ingevolge lid 1, moet worden vergoed als sprake is van een gebrek dat leidt tot een verplichting tot schadevergoeding. Men zal hierbij vooral moeten denken aan het geval dat de verhuurder op grond van artikel 208 tot schadevergoeding verplicht is; verwezen zij naar hetgeen hiervoor bij dit artikel is aangetekend. Voor zover de verplichting tot schadevergoeding zou zijn gebaseerd op artikel 6:74 geldt dat geen schadevergoeding is verschuldigd in geval van een niet toerekenbare tekortkoming, zodat in dat geval ook vergoeding van de door het eindigen van de huur veroorzaakte schade niet aan de orde komt.

## **Artikel 211**

1. De Commissie heeft gevraagd waarom in artikel 211 niet de bevoegdheid van de verhuurder is opgenomen om het voeren van verweer aan de huurder over te laten door hem tot het voeren van het verweer in staat te stellen, een bevoegdheid die wel is te vinden in artikel 7.4.2.8 van het voorontwerp, maar niet in artikel 211 is overgenomen. De hier bedoelde bevoegdheid is niet overgenomen omdat de huurder, uit oogpunt van rechtsbescherming, steeds het recht dient te hebben de verhuurder in het geding te halen. Iets anders is dat hij ook genoeg kan nemen met het mindere: zelf het geding voeren aan de hand van door de verhuurder verstrekte gegevens. Maar ook dan behoort hij het recht te behouden de verhuurder tot vrijwaring te dwingen, wanneer deze onvoldoende blijkt mee te werken. Bedacht moet verder worden dat de bepaling van artikel 7.4.2.8 in zoverre geen volledige duidelijkheid schept dat zij niet schijnt uit te sluiten dat de huurder artikel 70 Rv. hanteert teneinde de verhuurder processueel tot vrijwaring te dwingen zonder dat de verhuurder het verweer kan voeren dat hij slechts verplicht is de huurder «in staat te stellen» zelf verweer te voeren. In deze omstandigheden is de knoop in die zin

doorgehakt dat de door de Commissie bedoelde bevoegdheid van de verhuurder is geschrapt, zodat het aan de huurder is overgelaten of hij met een enkele «in staat stellen» tot het voeren van verweer genoeg wil nemen. Het stelsel is derhalve als volgt. De huurder (gewaarborgde) heeft krachtens artikel 211 het *recht* de verhuurder (de waarborg) in *vrijwaring* te roepen. De verhuurder is dan *gehouden* in het geding te komen teneinde de belangen van de huurder te verdedigen. Deze verplichting kan van de verhuurder worden afgedwongen met toepassing van de artikelen 68 e.v. Rv.. Is de verhuurder in het geding gekomen, dan heeft hij krachtens artikel 70 Rv. het *recht* de zaak van de huurder *over te nemen* met dien verstande dat de huurder als partij in het geding blijft.

2. De Commissie heeft voorts gevraagd of het artikel ook van toepassing is op de vordering van de onderhuurder om de huurder te veroordelen de verhuurde zaak ter beschikking te stellen alsmede of het artikel van toepassing is op de vordering van een derde die gebaseerd is op een beding als bedoeld in artikel 6:252 BW en derhalve niet op een zakelijk recht.

Zoals reeds is aangestipt bij artikel 204 lid 3, hebben deze voorbeelden ertoe geleid de redactie van deze bepaling opnieuw te bezien. Zij behoort alle gevallen te omvatten van rechtsgebreken die de huurder blootstellen aan een vordering van een derde waartegen hij zich zonder processuele bijstand van de verhuurder niet of moeilijk kan verweren. De voorbeelden van de Commissie en ook vergelijking met de redactie van de overeenkomstige bepalingen van artikel 7:16 betreffende koop, tonen aan dat de huidige redactie van artikel 211 lid 1 de grens iets te nauw trekt. Het door de Commissie vermelde geval van een vordering, gebaseerd op een beding als bedoeld in artikel 6:252 behoort eronder te vallen. Hetzelfde geldt voor het door de Commissie bij artikel 204 lid 3 vermelde geval van een maatregel ter uitvoering van een saneringsbevel. Voor wat betreft de vordering van een onderhuurder zal men moeten onderscheiden. Onder de bepaling behoort te vallen een vordering van een onderhuurder van een vorige huurder, die meent zijn recht aan de nieuwe huurder te kunnen tegenwerpen en zich derhalve op een niet aan de huurder zelf ontleend recht beroept. De bepaling behoort evenwel niet te gelden voor een vordering van een onderhuurder die slechts pretendeert van de huurder zelf gehuurd te hebben; dat is immers iets waar de verhuurder geheel buiten staat. Zoals bij artikel 204 lid 3 reeds aangegeven, wordt in bijgaande nota van wijziging derhalve voorgesteld artikel 211 lid 1 te lezen: «1. Wanneer tegen de huurder door een derde een vordering wordt ingesteld tot uitwinning of tot verlening van een recht waarmee de zaak waarop de huurovereenkomst betrekking had, ingevolge die overeenkomst niet belast had mogen zijn,». De hier voorgestelde redactie sluit ook beter aan bij die van artikel 70 Rv.. De Commissie heeft terecht opgemerkt dat dit artikel de waarborg *bevoegd* maakt het geding over te nemen. Dat sluit aan bij de redactie van artikel 211 die de verhuurder verplicht om «in het geding te komen ten einde de belangen van de huurder te verdedigen». De huurder, eenmaal gedagvaard, dient in het geding te blijven teneinde er zeker van te zijn dat de verhuurder de verplichting om zijn belangen te verdedigen behoorlijk nakomt. Het zou te ver gaan de huurder de bevoegdheid te geven uit het geding te verdwijnen. Ook een «overnemen» in de zin van artikel 70 Rv. door de verhuurder leidt daar niet toe. Of de verhuurder er verstandig aan doet de huurder tot een passieve rol in de procedure te dwingen en aldus zelf de gehele verantwoordelijkheid voor het voeren van verweer op zich te nemen, zal van de omstandigheden van het geval afhangen. In de regel zal de verhuurder immers goed doen bij het verweer mede met de inzichten en wensen van de huurder reke-



ning te houden. De uiteindelijke uitkomst is immers bepalend voor de vraag in hoeverre de verhuurder jegens de huurder voor de aanwezigheid van het door de derde ingeroepen recht aansprakelijk is. In dat alles ligt besloten dat er geen reden bestaat voor een regel die de huurder de bevoegdheid geeft de verhuurder tot overneming van het geding te dwingen.

Het tweede lid ziet op de door de vordering van de derde veroorzaakte kosten, niet op de schade die de huurder lijdt, bijv. omdat de vordering van de derde wordt toegewezen en daarmee het gehuurde aan hem wordt ontnomen. Schade van de laatste soort zal, indien de overeenkomst op dit punt geen nadere regels bevat, zonder meer vergoed moeten worden, in beginsel ongeacht of en wanneer de huurder heeft kennis genomen van de door de derde ingestelde vordering. Dat zou wel anders kunnen zijn, in het uitzonderlijke geval dat het late tijdstip van een kennisgeving of het uitblijven daarvan causaal is geweest voor de uiteindelijke toewijzing van de vordering van de derde, maar de maatstaf van artikel 211 lid 2 heeft hierop geen betrekking. Men zie ook de toelichting op artikel 7.4.2.8 van het voorontwerp, p. 926, waar tot uiting is gebracht dat het in lid 2 inderdaad om de kosten in de zin van de *werkelijke* («alle») kosten van de procedure gaat.

Tenslotte wordt er nog op gewezen dat het derde lid van het artikel is gehandhaafd. Ook bij de thans voorgestelde redactie van het eerste lid zou men anders kunnen twijfelen wat in het geval van het derde lid geldt.

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

#### **Artikel 215**

1. De Commissie heeft in de eerste plaats aandacht gevraagd voor de mening van de Raad voor Onroerende Zaken dat, wanneer de huurder niet verplicht is tot ongedaan maken van geoorloofde veranderingen en toevoegingen 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. Daarvan zou volgens de Raad een extra toeloop op de rechter het gevolg kunnen zijn. De mening van de Raad voor Onroerende Zaken wordt door ons niet gedeeld. In het bijzonder wanneer het gaat om veranderingen en toevoegingen die noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde of het woongenot verhogen, zal het in de regel mede in het belang van de verhuurder zijn dat deze verandering of toevoeging door de huurder op eigen kosten worden aangebracht. In deze gevallen zal hij ook daarom zijn toestemming niet weigeren, omdat de rechter juist hier in beginsel bevoegd is een vervangende machtiging op de voet van artikel 215 leden 2 en 3 te geven. Een daarop gerichte vordering zal de verhuurder slechts kunnen pareren met een beroep op de in artikel 215 lid 3 bedoelde «zwaarwichtige bezwaren». Juist is wel dat de huurder ter zake van geoorloofde veranderingen of toevoegingen soms recht op een zekere vergoeding zal kunnen ontlenen aan artikel 216 lid 3, maar daarvoor zal alleen reden zijn voor zover de verhuurder van de veranderingen en toevoegingen daadwerkelijk profijt heeft. Ook als dit het geval is, staat daarmee de toewijzing van een eventuele vergoeding niet vast, nu de verschuldigdheid daarvan afhankelijk is van de maatstaven van artikel 6:212 (ongerechtvaardigde verrijking), die erop zijn ingericht te voorkomen dat iemand zonder goede grond een verrijking krijgt «opgedrongen».

2. De vraag van de Commissie of de verhuurder aan zijn toestemming voorwaarden mag verbinden, moet bevestigend worden beantwoord. Partijen zullen goed doen over de aan te vragen veranderingen en toevoegingen overleg te plegen. Het ligt voor de hand dat dit overleg uitmondt in een overeenkomst, waarbij de toestemming is gebonden aan de voorwaarde dat de veranderingen en toevoegingen binnen de overeengekomen grenzen blijven. Ook is de voorwaarde denkbaar dat de huurder de benodigde overheidsvergunningen voor de betreffende verbouwing verkrijgt of dat bepaalde eisen worden gesteld ter zake van de kwaliteit van die verbouwing. Voor dit alles is geen beding in de huurovereenkomst nodig.
3. Voorts heeft de Commissie gevraagd of de verhuurder ongedaanmaking als voorwaarde voor zijn toestemming kan stellen. Het antwoord daarop moet zijn dat dit in zoverre kan dat de huurder een dergelijke voorwaarde kan accepteren, waarbij de verplichting tot ongedaanmaking dan ook tussen partijen komt te gelden. Artikel 216 is immers van aanvullend recht; men zie de memorie van toelichting, p. 26, punt 4. Iets anders is of de huurder, die deze voorwaarde niet wil aanvaarden, bevoegd blijft een rechterlijke machtiging op de voet van artikel 215 leden 2 en 3 te vorderen, waaraan een dergelijke voorwaarde niet is verbonden. Hij kan dit inderdaad doen, maar zal er rekening mee moeten houden, dat ook de rechter hem de verplichting tot ongedaanmaking kan opleggen; men zie artikel 216 lid 2. Aldus kan hier met de redelijke belangen van zowel de huurder als de verhuurder rekening worden gehouden.
4. De Commissie heeft vervolgens gevraagd of de verhuurder bij het verlenen van toestemming de voorwaarde kan stellen dat gebreken aan de door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen geen aanspraak jegens de verhuurder opleveren. Deze vraag dient bevestigend te worden beantwoord. Een dergelijke voorwaarde zal vaak in de overeenstemming tussen partijen besloten liggen en komt in elk geval niet in strijd met dwingend recht; men zie ook artikel 242 lid 1, slotzinsnede.
5. De Commissie heeft vervolgens de vraag gesteld waarom de naar haar oordeel zware procedure van artikel 215 lid 2 is gekozen in plaats van een bepaling die belanghebbenden de gelegenheid geeft, schriftelijk hun standpunt kenbaar te maken. Deze vraag betreft een kwestie van procesrecht. Het gaat hier om een dagvaardingsprocedure over een kwestie waarbij de belangen van de in de bepaling vermelde zakelijk gerechtigden rechtstreeks betrokken zijn. De beslissing behoort niet te kunnen vallen, voordat zij gelegenheid hebben gehad zich in deze procedure te mengen, hetgeen, gegeven het hier geldende procesrecht, wordt gewaarborgd door hen bij exploit als bedoeld in artikel 12 Rv. in het geding te roepen. Overlegging door de huurder of verhuurder van schriftelijke standpunten, buiten proces verkregen, is in dit verband niet voldoende, nu het hoogstens op voorlichting van de rechter is gericht in een geding waarin zij geen partij zijn. Daarbij komt dat zij, als gevolg daarvan, evenmin aan de beslissing van de rechter zouden zijn gebonden en dus vrij zouden zijn te eniger tijd een eigen procedure tot ongedaanmaking van de veranderingen of toevoegingen tegen de huurder en/of de verhuurder te starten. Het is onwenselijk dit in de hand te werken. De voorgestelde regeling leidt tot het resultaat waarin alle opgeroepen aan de beslissing zijn gebonden.
6. De Commissie heeft voorts om een nadere toelichting gevraagd op het verschil tussen de voor woonruimte opgenomen eis dat de verandering het woongenot verhoogt en de overigens geldende eis dat de

veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik. De Commissie heeft zich met name afgevraagd of dit verschil niet tot onduidelijkheid in de praktijk leidt en of niet volstaan kan worden met een rechterlijke beoordeling van de vraag of weigering naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Het verdient naar onze mening geen aanbeveling in artikel 215 terug te vallen op de algemene en dus noodzakelijk relatief vagere norm van redelijkheid en billijkheid. Artikel 215 komt neer op een uitbreiding van het huidige artikel 7A:1633 tot andere gevallen dan alleen huur van bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 7A:1624. Daarvoor bevat artikel 1633 de meer toegespitste maatstaf van «noodzakelijk voor een doelmatig gebruik», waarin rekening gehouden is met het specifieke gebruik waarvoor de huurovereenkomst is gesloten. Wat betreft bedrijfsruimte, ook andere dan waarop artikel 7A:1624 ziet, is dat een afdoende maatstaf, afgestemd op de vele variaties in gebruik die hier denkbaar zijn. Alleen voor wat betreft woonruimte is deze maatstaf weinig bevredigend, nu «wat noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik» van woonruimte niet rekening houdt met het hier belangrijke aspect van woningverbetering. Om die reden is de maatstaf voor woonruimte op verbetering gericht door te eisen dat de veranderingen of de toevoegingen het woongenot moeten verhogen. Ook deze maatstaf is objectief van karakter. Het gaat niet om wellicht uitzonderlijke voorkeuren van de huurder, maar om de vraag of het woongenot door de verandering of toevoeging voor huurders in het algemeen hoger zal worden.

Overigens moet ook rekening kunnen worden gehouden met zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder. Men denke bijv. aan het gevaar dat de voorgenomen verandering uit bouwkundig oogpunt risico's voor het gehuurde meebrengt. Dergelijke bezwaren moet de rechter kunnen meewegen. Het is wenselijk dit met zoveel woorden uit te drukken, zoals artikel 215 lid 3 dan ook doet. Een terugvallen op een algemene maatstaf, als door de Commissie gesuggereerd zou meebrengen dat ook op dit punt minder duidelijkheid zou bestaan.

7. De Commissie heeft voorts gevraagd welke criteria de rechter dient aan te leggen wanneer hij gebruik maakt van zijn bevoegdheid om aan de door hem gegeven machtiging de voorwaarde van een zekere verhoging van de huur te verbinden.

Uitgangspunt dient te zijn dat door de huurder zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen niet tot huurverhoging leiden. De Commissie heeft in dit verband, voor wat woonruimte betreft, terecht gewezen op artikel 13 lid 4 UHW, als voorgesteld bij wetsvoorstel 26 090. Daarbij verdient aandacht dat in § 3 van de nota naar aanleiding van het verslag bij laatstgenoemd wetsvoorstel in het kader van veranderingen aan de woning wordt voorgesteld artikel 13 UHW zo te wijzigen, dat door de zittende huurder aangebrachte voorzieningen niet leiden tot een hogere woningwaardering voor deze huurder. Zie ook het in genoemde nota bij artikel 13 UHW opgemerkte en de nota van wijziging bij dat wetsvoorstel. Men zie daarnaast, voor bedrijfsruimte, artikel 303 lid 3 van het wetsvoorstel voor huur van bedrijfsruimte (wv 26 932) en voorts het huidige artikel 7A:1631a lid 8, laatste zin, in verband met artikel 1633 lid 4. De gedachte van deze laatste bepaling is, evenals die van artikel 215 lid 4, dat het kan zijn dat de veranderingen of toevoegingen de positie van de verhuurder verzwaken, bijv. omdat zij tot verhoging van de kosten leiden. Bovendien is denkbaar dat de verhuurder een zekere bijdrage in de kosten heeft verschaft, waarvan redelijk is, dat zij in de vorm van een huurverhoging wordt terugverdiend. Artikel 215 lid 4 stelt de rechter in staat met dit soort aspecten rekening te houden.

8. Voorts moge met het oog op de artikelen 215 en 216 verwezen worden naar hetgeen in verband met het herstel in oude staat van de woning en het ongedaan maken van verbeteringen is opgemerkt in 3 van de nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel 26 090. Voorts zal in het kader van de ontwerpNota Wonen (blz. 72) nog bekeken moeten worden of de huurder in beginsel de mogelijkheid moet hebben de woning aan te passen en te verbeteren, waarbij overweging verdient de plicht tot terugbrengen in de oorspronkelijke staat te beperken tot die gevallen waarin het aangebrachte de waarde van de woning aantoonbaar schaadt.
9. De Commissie heeft zich afgevraagd waarom in artikel 215 lid 5 niet is volstaan met het dwingend verklaren van het tweede tot en met het vierde lid. Daarbij had de Commissie voor ogen een beding dat ook toestemming nodig is voor veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Als voorbeeld noemde de Commissie schotelantennes. In het midden kan blijven of schotelantennes steeds zonder noemenswaardige kosten kunnen worden verwijderd; zulks zal van de omstandigheden van het geval afhangen. Het is echter onwenselijk geacht dat toestemming geëist zou kunnen worden voor *iedere* verandering of toevoeging, ook wanneer zij zonder noemenswaardige kosten weer te verwijderen zijn. In dergelijke gevallen zal een huurder vaak in het geheel niet op de gedachte komen dat toestemming vereist is. Hij behoort in dit soort gevallen niet geconfronteerd te kunnen met een bevel tot tussentijdse ongedaanmaking op de enkele grond dat de verhuurder geen toestemming gaf. Anders dan de Commissie heeft gesuggereerd, is het geen goede oplossing dat de huurder kan terugvallen op de rechter. Bij veranderingen en toevoegingen als hier bedoeld, zal het gemakkelijk kunnen gaan om een financieel belang dat geen procedure als bedoeld in artikel 215 lid 2 kan rechtvaardigen. Een andere regel zou bovendien gemakkelijk in strijd komen met de vrijheid die de huurder van woonruimte in beginsel toekomt om deze overeenkomstig zijn wensen en behoeften in te richten.

#### **Artikel 216**

De vraag van de Commissie of onder geoorloofde veranderingen ook begrepen worden veranderingen die de wet toelaat, omdat zij bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden, dient bevestigend te worden beantwoord. Het wegnemingsrecht is naar zijn aard niet overdraagbaar op een volgende huurder, aangezien het voor ontruiming moet worden uitgeoefend. Laat de huurder de aangebrachte veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst zitten, dan is daarmee het wegnemingsrecht uitgewerkt. Uit het voorgaande vloeit voort dat de huurder na het einde van de huurovereenkomst hoogstens een geldvordering uit ongerechtvaardigde verrijking kan instellen. Daarbij valt bijv. te denken aan het geval dat de verhuurder van de nieuwe huurder op basis van het puntenstelsel een hogere huur heeft kunnen bedingen, omdat de betreffende veranderingen en toevoegingen in stand zijn gebleven. In het door de Commissie veronderstelde geval dat de huurder zich tegenover de verhuurder bij een door hen gemaakte afspraak heeft verplicht de veranderingen of toevoegingen weg te nemen, zal de huurder eerder schadevergoeding verschuldigd zijn, als hij dit nalaat, dan dat hij een vordering uit ongerechtvaardigde verrijking krijgt. Dit laatste zal evenwel niet geheel uitgesloten behoeven te zijn. Men denke aan het geval dat de oorzaak dat het niet tot wegneming is gekomen, aan de verhuurder is toe te rekenen, bijv. omdat deze hem bij nader inzien niet de gelegenheid heeft gegeven. Uiteraard kan de verhuurder ook zelf verande-

ringen en toevoegingen ongedaan maken. De vraag of dit steeds voldoende is om een vordering uit ongerechtvaardigde verrijking af te weren, moet in het licht van artikel 6:212 ontkenkend worden beantwoord. Men denke aan het geval dat de wegneming geen ander doel had dan om een aanwezige basis voor een verrijkingsvordering te frustreren of dat hetgeen is weggenomen, ook los van het gehuurde, een zekere, door de verhuurder te realiseren waarde had.

Alle voorgaande vragen worden door artikel 6:212 in beginsel aan de rechter overgelaten. Voor de huurcommissie ligt hier vooralsnog op dit moment geen taak, nu deze niet is toegerust om rechtsvragen als de onderhavige op te lossen; de taak van de huurcommissie behoort beperkt te blijven tot de materie van – kort gezegd – de betalingsverplichting van de huurder, en dan nog alleen van die betreffende woonruimte; verwezen moge worden naar de artikelen 4 en 5 van de UHW als voorgesteld in wetsvoorstel 26 090. Het gaat hier om een instantie met een zeer specifieke deskundigheid, die zich in beginsel niet leent voor uitoefening van andere taken dan die waarvoor deze deskundigheid is vereist. In overleg met organisaties van huurders en verhuurders zal worden bezien op welke wijze buiten de rechter om een bedrag kan worden vastgesteld. Voorts heeft de Commissie gevraagd of de verhuurder vergoeding kan vorderen indien de huurder met toestemming van de verhuurder verbouwingen uitvoert, maar deze ondeugdelijk uitvoert dan wel niet voltooit. Deze vraag moet bevestigend worden beantwoord. Uit artikel 213 gelezen in verband met artikel 218 vloeit voort dat de huurder eventuele verbouwingen heeft uit te voeren zoals het een goed huurder betaamt en dat hij aansprakelijk is voor de schade wanneer hij in de nakoming van deze verplichting tekortschiet.

### **Artikel 217**

De Commissie heeft zich afgevraagd of de term «kleine herstellingen» in de praktijk niet tot uitlegproblemen zal leiden. De Commissie heeft er in dit verband op gewezen dat het huidige artikel 7A:1619 een opsomming bevat.

Vooropgesteld moet worden dat de opsomming van artikel 1619, dat uit 1838 stamt, verouderd is, terwijl ook het «plaatselijk gebruik» op dit terrein niet meer als een reële maatstaf kan gelden. In het licht daarvan en van de moeilijkheid om een voor vele uiteenlopende gevallen die onder deze voor alle huurovereenkomsten geldende bepaling vallen, nieuwe lijst op te stellen, is er de voorkeur aan gegeven zich te beperken tot een summiere aanduiding van het karakter van de herstellingen die voor rekening van de huurder zijn. Het zijn immers juist de «kleine herstellingen» die bij een normaal gebruik door de huurder gewoonlijk nu en dan moeten worden verricht, uiteraard afgezien van het geval dat zij het gevolg zijn van tekortschieten van de verhuurder in zijn verplichting om voor zijn rekening komende gebreken te verhelpen. Het heeft ook hierom weinig zin zich in uitvoeriger maatstaven te begeven, omdat de onderhavige kwestie in de huidige praktijk weinig moeilijkheden oplevert. Waar men problemen verwacht kan men zulks in de huurovereenkomst regelen. Op het gebied van huur van woonruimte ligt de kwestie evenwel anders, omdat daar de vraag welke herstellingen voor rekening van de huurder zijn, een belangrijke factor kan zijn bij de reële omvang van de betalingsverplichting van de huurder, waarvoor bij huur van woonruimte dwingendrechtelijke regels gelden, die zoveel mogelijk voor alle gevallen gelijk dienen uit te werken. In verband daarmee is in artikel 240 de mogelijkheid geopend van een nadere regeling bij algemene maatregel van bestuur, waarvan niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken. Het is vooralsnog niet wenselijk om ook op het terrein van huur van woonruimte op dit punt totale contractvrijheid te laten bestaan, omdat men aldus de mogelijkheid opent om het herstel van gebreken in belang-

rijke mate ten laste van de huurder te brengen. Daarmee zou het dwingende huurprijzenrecht kunnen worden uitgehold. Mocht in de toekomst blijken dat de druk op de markt voor wat betreft de huur van woonruimte zozeer afneemt dat men van een ontspannen markt kan spreken, dan ligt het in de rede de dwingendrechtelijke huurprijzbescherming opnieuw te overwegen. Bezien zal dan kunnen worden of een andere vorm van huurprijzbescherming wenselijk is. Men zie ook hetgeen hiervoor in de vierde alinea bij artikel 204 reeds is opgemerkt.

De vrees dat de lijst van artikel 240 nieuwe discussies zal doen ontstaan als zij niet samenvalt met een beding in de huurovereenkomst, delen wij niet. Verwacht mag worden dat het gros van de (professionele) verhuurders van woonruimte de lijst zullen volgen of althans daarmee voldoende rekening houden.

## **Artikel 220**

1. De vraag van de Commissie wanneer sprake is van «dringende werkzaamheden» in de zin van het eerste lid, moet aldus worden beantwoord dat het moet gaan om werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld. In die zin komt het erop neer dat zij, zoals de Commissie het heeft uitgedrukt, geen uitstel kunnen lijden.
2. Zoals in artikel 220 lid 2 tweede zin wordt uitgedrukt, wordt onder renovatie van een onroerende zaak zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Daaronder valt niet ook een uitbreiding van voorzieningen of service, tenzij deze dient te worden verwezenlijkt door een gedeeltelijke vernieuwing door een verandering van of toevoeging aan de betreffende onroerende zaak. Men denke aan renovatie van het deel van het gebouw van waaruit de voorziening of service plaats vindt of een vervanging van de betreffende verouderde ruimte door een andere die voor dit doel meer geschikt is bevonden, maar dan wel renovatie behoeft.
3. De Commissie heeft zich voorts afgevraagd of het wel juist is om in geval van sloop met vervangende nieuwbouw te spreken van voortzetting van de huurovereenkomst, nu er immers een nieuw huurobject is. Ter wille van de duidelijkheid is het wenselijk om voor de hier geregelde renovatie een scherp onderscheid te maken tussen enerzijds de gevallen, bedoeld in de leden 2 en 3, waarin de huurovereenkomst wordt voortgezet, zodat de bescherming die de huurder aan deze overeenkomst ontleent, in beginsel niet verloren gaat, en anderzijds de gevallen, aangeduid in het vierde lid, waarin de verhuurder de huurovereenkomst met het oog op de renovatie opzegt. In de eerste groep van gevallen zal zeer wel een aanpassing van de huurovereenkomst op haar plaats kunnen zijn, bijv. de huurprijs. Maar een dergelijke aanpassing staat er niet aan in de weg de overeenkomst principieel als een voortzetting van de eenmaal bestaande overeenkomst te zien. Daaraan doet niet af dat het gehuurde is gesloopt en opnieuw opgetrokken, zolang maar vast staat dat de plaats en de functie van het gehuurde in beginsel gelijk is gebleven, zij het dat de kwaliteit – wellicht aanzienlijk – is verbeterd. Een grens zou hier trouwens ook moeilijk te trekken zijn; men denke aan een renovatie met handhaving van de gevel van het gebouw, maar met gehele vernieuwing van de rest.
4. De Commissie heeft vervolgens verzocht in te gaan op de vraag hoe de beslissing van de rechter dat het in lid 2 bedoelde voorstel redelijk is, behalve tot de daar bedoelde gedoogplicht, ook tot aanpassing van de geldende huurovereenkomst (verhoging huur), zou kunnen leiden.

Voorop moet worden gesteld dat de huurder in beginsel niet aan een door de rechter redelijk geacht voorstel is gebonden in die zin dat de huurovereenkomst van rechtswege overeenkomstig dit voorstel wordt gewijzigd. De huurder behoort immers vrij te zijn het voorstel niet te aanvaarden, maar zijnerzijds de overeenkomst te beëindigen. De huurder die de huurovereenkomst wil voortzetten, zal het redelijk bevonden voorstel in beginsel hebben te aanvaarden, wil hij zich niet bloot stellen aan bijv. een opzegging en beëindiging van de huurovereenkomst op de grond dat hij zich niet als een goed huurder gedraagt in de zin van artikel 213 en 274 lid 1 onder a van het onderhavige wetsvoorstel en 296 lid 1 onder a van wetsvoorstel 26 932 betreffende de huur van bedrijfsruimte, dan wel op grond van dringend nodig hebben voor eigen gebruik, waaronder renovatie is begrepen; men zie artikel 274 lid 1 onder c en lid 3 van het onderhavige wetsvoorstel en artikel 296 lid 1 onder b en lid 2 van wetsvoorstel 26 932. Is de huurprijs niet in geschil, maar wordt wel geweigerd in te stemmen met een ander onderdeel van het redelijk voorstel, dan is ook een beroep van de verhuurder denkbaar op de opzeggingsgrond van artikel 274 lid 1 onder d van het onderhavige wetsvoorstel en artikel 296 lid 4 onder c van wetsvoorstel 26 932.

De huurder kan evenwel ook het voorstel alleen voor wat betreft de renovatie aanvaarden, en voor wat betreft de huurprijs een beslissing uitlokken op grond van artikel 255. Bij de huur van bedrijfsruimte geldt hier artikel 303, dat evenwel slechts wijziging van de huurprijs mogelijk maakt – ruw gezegd – eens in de vijf jaar. De huurder die hierop terug wil vallen op een tijdstip dat wijziging van de huurprijs nog lang niet mogelijk is, zal aldus gemakkelijk in strijd kunnen komen met wat een goed huurder betaamt.

Het is derhalve niet zo dat redelijk bevinding door de rechter van het voorstel meebrengt dat de huurder «rechtstreeks» aan het voorstel gebonden wordt. Artikel 220 gaat ervan uit dat tussen verhuurder en huurder wordt onderhandeld en dat de oplossing zoveel mogelijk op basis van vrijwilligheid wordt gevonden. Daarbij past dat de verhuurder over een zekere sanctie beschikt in geval het verzet van de huurder(s) onredelijk is. Het gaat hier derhalve anders dan in het geval van het door de vaste Commissie aangehaalde artikel 261, waarin de huurder aan de instemming van de daar bedoelde meerderheid van huurders (70%) is gebonden. Een dergelijke binding bestaat in het geval van artikel 220 niet.

5. Zoals de Commissie heeft verondersteld drukken de woorden «wordt ... vermoed» in artikel 220 lid 3, eerste zin, uit dat een voorstel, waarmee 70% of meer van de huurders heeft ingestemd, behoudens tegenbewijs, als redelijk moet worden aangemerkt. Dat tegenbewijs – te leveren door een huurder die niet behoort tot degenen die hun instemming gaven – moet worden verschaft op de voet van een vordering als bedoeld in artikel 220 lid 3, tweede zin. De aldus gekozen terminologie is in overeenstemming met die welke in het Burgerlijk Wetboek gewoonlijk wordt gebezigd. De woorden «wordt geacht» zouden, anders dan de Commissie meende, in de eerste zin niet op hun plaats zijn, aangezien het om een weerlegbaar vermoeden gaat en niet, zoals uit de genoemde woorden zou volgen, om een onweerlegbaar vermoeden. Heeft de rechter eenmaal op de voet van de tweede zin beslist, dan is uiteraard van enig vermoeden geen sprake meer. Is de termijn van acht weken verstreken zonder dat zij is gebruikt, dan is het vermoeden in zoverre uitgewerkt dat weerlegging om processuele redenen niet meer mogelijk is. Het is niet nodig daaraan een afzonderlijke bepaling te wijden. De Commissie heeft hieraan nog de vraag verbonden of de regering ook overwogen heeft «het initiatief bij de verhuurder te laten en de

opstelling van de meerderheid slechts bepalend te doen zijn voor de bewijslast».

Een dergelijk stelsel komt onwenselijk voor. Indien een meerderheid van de huurders met het voorstel instemt, betekent dit dat tussen hen en de verhuurder op dit punt een overeenkomst is tot stand gekomen, waarop deze huurders niet eenzijdig kunnen terugkomen. Het zou geen goed stelsel zijn om daartoe wel de mogelijkheid te openen, waardoor de zekerheid die de verhuurder op grondslag van deze instemming verkregen heeft, weer op losse schroeven zou worden gezet. Dat zou ook jegens deze huurders onredelijk zijn, in het bijzonder in het voor de hand liggende geval dat zij met het voorstel hebben ingestemd omdat zij zelf de renovatie noodzakelijk of althans wenselijk achten. Voor wat betreft de in lid 3 gekozen maatstaf van 70% van de huurders van tenminste tien of meer woningen of bedrijfsruimten, moge verwezen worden naar de memorie van toelichting, p. 32, bovenaan. Zoals daar wordt aangegeven is getracht het juiste midden te vinden tussen een eenvoudige meerderheid en het geval dat slechts enkele huurders instemming weigeren. Een belangrijk punt is verder dat bij het aan het wetsvoorstel voorafgegaane overleg met de sector, men met het gekozen percentage heeft ingestemd. De rechtszekerheid eist hier een duidelijke vaste maatstaf. Naar onze mening is er geen reden de knoop anders door te hakken dan artikel 220 lid 3 doet. Zoals uit het voorgaande reeds volgt, heeft een beslissing van de rechter dat een voorstel niet redelijk is, geen gevolgen voor de instemming die door de andere huurders is gegeven, tenzij het gevolg is dat de hele renovatie onmogelijk of onrendabel wordt, omdat de renovatie zich niet mede zal uitstrekken tot hetgeen is gehuurd door de huurder die zich met succes heeft verzet. De huurders die reeds instemden, kunnen niet op deze instemming terugkomen, tenzij de verhuurder het oorspronkelijke voorstel niet meer gestand kan doen en gedwongen is een nieuw voorstel aan te bieden. Of de verhuurder zijn oorspronkelijke voorstel kan intrekken, zal van de inhoud van dit voorstel afhangen. Een voorstel zal in het algemeen worden gedaan onder de voorwaarde dat voldoende huurders of alle huurders instemmen, afhankelijk van de vraag of sommige van de gehuurde objecten redelijkerwijs buiten de renovatie kunnen blijven. Zo zal een renovatie van de fundamente, trappen en liften van een flat- of een kantoorgebouw niet jegens de ene huurder wel en jegens de andere huurder niet uitgevoerd kunnen worden.

6. De Commissie heeft aandacht gevraagd voor het pleidooi van de Woonbond voor een spiegelbeeldbepaling in die zin dat de verhuurder moet instemmen met het aanbrengen van collectieve verbeteringen als een overgrote meerderheid van de huurders dat wil. Artikel 220 leden 2 en 3 strekt ertoe een kader te scheppen voor samenwerking tussen verhuurder en huurders om tot renovatie te komen. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat het in beginsel de verhuurder is die het best de technische en financiële kanten van een voorgenomen renovatie kan overzien. Het is echter zeer wel mogelijk dat het initiatief om tot renovatie te komen bij een groep huurders ligt, die in zoverre op artikel 220 kunnen steunen dat het aan de verhuurder een instrument geeft om aan hun wensen tegemoet te komen. Dit wil evenwel nog niet zeggen dat zij hun eigen denkbeelden omtrent de technische en financiële kanten van de renovatie moeten kunnen opleggen, eventueel via toetsing door de rechter. Daarbij komt dat voor wat betreft de energiebesparende maatregelen die de Woonbond hier voor ogen heeft, ter zake daarvan reeds een voorziening is opgenomen in de Woningwet, zoals deze bij de Wet van 18 maart 1998, Stb. 232 is gewijzigd, te lezen in verband met artikel 255 lid 1 aanhef en onder a van het onderhavige wetsvoorstel en artikel 305 van wetsvoor-



stel 26 932 betreffende huur van bedrijfsruimte. Deze bepalingen geven de overheid de mogelijkheid energiebesparende maatregelen aan de verhuurder op te leggen, de kosten waarvan deze binnen redelijke grenzen in de huur mag doorberekenen. Overigens biedt ook de Wet op het overleg huurders- en verhuurdersorganisaties de gelegenheid om het onderhoudsbeleid van de verhuurders aan de orde te stellen.

### **Artikel 221**

1. De Commissie heeft gevraagd in te gaan op de kritiek die is geuit op de regel dat de huurder in beginsel bevoegd is het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven.

Vooropgesteld moet worden dat artikel 221 niet geldt voor woonruimte. In artikel 244 wordt immers bepaald dat de huurder van een zelfstandige woning, slechts bevoegd is een gedeelte van de woning aan een ander in gebruik te geven, zulks in navolging van het huidige artikel 1595, zij het dat van artikel 244 niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken.

Artikel 221 is daarentegen van aanvullend recht. De bepaling laat derhalve aan de praktijk over in de huurovereenkomst te bepalen in hoeverre ingebruikgeving aan een ander zal zijn toegestaan. Bij de hier gekozen hoofdregel heeft de doorslag gegeven dat dit punt inderdaad gevoeglijk aan de praktijk kan worden overgelaten, waar ook thans reeds vele bedingen met een geheel of gedeeltelijk verbod tot onderhuur en/of ingebruikgeving voorkomen. Heeft de verhuurder het niet de moeite gevonden een dergelijk verbod op te nemen, dan is er inderdaad reden om aan te nemen dat de persoon van de huurder voor hem alleen van belang was voor wat betreft de vragen of hij goed was voor de huur en of er reden was voor de veronderstelling dat hij ook overigens zijn verplichtingen zou nakomen. Het ligt dan niet voor de hand dat de verhuurder juist een voorkeur had voor *deze* huurder boven andere huurders die goed zijn voor hun geld en geen reden geven voor voormelde veronderstelling. De maatstaf van artikel 221 past geheel in deze gedachtegang. De huurder die personen in het gehuurde haalt waarvan hij moest aannemen dat de verhuurder tegen het in gebruik geven aan die ander redelijke bezwaren zal hebben, handelt niet zoals het een goed huurder betaamt, hetgeen een grond kan zijn voor opzegging van de huurovereenkomst.

De gekozen oplossing verdient op deze gronden de voorkeur boven het alternatief: een hoofdregel die ingebruikgeving aan een ander verbiedt met dien verstande dat deze hoofdregel naar gelang van de omstandigheden kan worden doorbroken op de grond dat toepassing daarvan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is in de zin van artikel 6:248 lid 2.

2. De Commissie heeft voorts een aantal vragen gesteld over de term «redelijke bezwaren». Daarbij moet worden vooropgesteld dat het hier gaat om wat de huurder – kort gezegd – aan redelijke bezwaren mag verwachten. Beperkingen zijn daarbij niet aangebracht, zodat deze bezwaren niet alleen het gebruik zelf hoeven te betreffen, maar ook bezwaren kunnen zijn tegen onderhuur als zodanig of tegen de persoon van degenen aan wie het gehuurde in gebruik wordt gegeven. Men denke respectievelijk aan verhuur van een kostbaar object waarvan het gebruik geheel op de persoon van de huurder is toegesneden en aan ingebruikgeving aan een gezelschap drugsverslaafden of aan een instelling waarvan zonder meer duidelijk is dat zij een voor de huurder kwetsende doelstelling heeft. Ook kan worden gedacht aan een bedrijfsruimte waarvan de huurder aanvankelijk door de verhuurder vervaardigde producten verkocht, en die de huurder

vervolgens aan iemand in gebruik geeft die producten van de concurrent verkoopt. Daarnaast zijn voor de hand liggende voorbeelden ingebruikgeving voor activiteiten die een verhoogd risico voor schade opleveren of schadelijk zijn voor de reputatie van de gehuurde locatie.

3. Onbevoegd onderverhuren zal in beginsel betekenen dat de huurder zich niet als goed huurder gedraagt in de zin van artikel 213. Een andere vraag is of dit steeds voldoende is om beëindiging van de huurovereenkomst te rechtvaardigen. Bedacht moet worden dat niet elke wanprestatie een grond voor ontbinding oplevert; het kan immers zijn dat zij wegens haar bijzondere aard of geringe betekenis geen ontbinding rechtvaardigt. Men denke aan de onderhuur die inmiddels al weer beëindigd is of slechts een onbelangrijk deel van het gehuurde betreft. Ook bij de beëindigingsgrond van artikel 274 lid 1 onder a zal met dergelijke gevallen rekening moeten worden gehouden. Het ligt immers voldoende voor de hand dat niet iedere gedraging in strijd met goed huurderschap, hoe onbetekenend ook, onder die bepaling valt. Men zie ook artikel 274 lid 5 en Asser-Abas (Huur) 5-II, 1997 nr 133. Iets dergelijks geldt voor huur van bedrijfsruimte; men zie artikel 296 lid 1 onder a van wetsvoorstel 26 932.
4. Artikel 7.4.3.11 van het voorontwerp, waarvan de niet opnemings is vermeld in de memorie van toelichting, p. 4, eerste hele alinea, is niet in het wetsvoorstel verwerkt, omdat de figuur van een op de wet berustend pandrecht in het vermogensrecht, zoals dat sinds 1992 geldt, niet goed past en bovendien de verhuurder ingevolge dat recht in het geheel geen bevoorrechte positie meer heeft, nu het tevoren bestaande voorrecht van de verhuurder is vervallen op de grond dat voor een dergelijk voorrecht geen goede reden bestaat. Invoering van een nieuwe bevoorrechte positie ter zake van aan hoofdhuurder verschuldigde onderhuur is daarmee moeilijk te verenigen.
5. De niet overneming van artikel 7.4.3.13 is reeds toegelicht in de memorie van toelichting, p. 4, tweede hele alinea. Zoals daar is uiteengezet verdient het geen aanbeveling hier een fictieve woonplaats van de huurder in te voeren, nu enerzijds het gevaar dat belangrijke oproepingen of mededelingen de huurder niet bereiken, dient te worden vermeden, en anderzijds een verhuurder, net zo goed als een anderzootige wederpartij, voldoende middelen heeft om achter de woonplaats van de huurder te komen, indien deze niet zelf het gehuurde bewoont. Wel is een woonplaatskeuze in de huurovereenkomst denkbaar, waarbij evenwel rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat dit beding onredelijk bezwarend moet worden geacht op grond van artikel 6:236 onder l en m.

#### **Artikel 222**

De conclusie van de Commissie dat het niet tijdig kennis geven van het gebrek tot bijkomend gevolg heeft dat een eventuele huurvermindering op grond van artikel 207 later ingaat, is juist.

#### **Artikel 223**

De verplichting om aan belangstellenden de gelegenheid te geven tot bezichtiging sluit in dat ook taxateurs of anderen die met of voor een belangstellende optreden, toegelaten dienen te worden. Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om bij de bij deze nota gevoegde nota van wijziging een verschrijving te herstellen door «belangstellende» te vervangen door: belangstellenden.

## Artikel 225

Indien de huurder in verzuim is met de betaling van de in dit artikel bedoelde vergoeding, zal hij daarover wettelijke rente verschuldigd worden. De regel dat de verhuurder ook nog recht heeft op vergoeding van verdere schade dan door het betalen van een bedrag gelijk aan de huurprijs wordt vergoed, staat daaraan niet in de weg.

De Commissie heeft terecht gesignaleerd dat in de tweede regel voor «gehuurde» het woord «het» is weggefallen. Bij de bij deze nota gevoegde nota van wijziging is dit verzuim hersteld.

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

### Artikel 226

1. De Commissie heeft verzocht in te gaan op de vraag in hoeverre een koper die niet bekend is en ook niet bekend hoefde te zijn met het feit dat de zaak verhuurd was, zich op de bescherming van artikel 6:36 kan beroepen tegenover de huurder die de schijn had gewekt dat de zaak niet verhuurd was.

Ervan uitgaande dat de Commissie hier niet artikel 6:36 maar 3:36 op het oog had, kan worden opgemerkt dat zich inderdaad het geval kan voordoen dat de huurder zich jegens de koper niet op de huurovereenkomst kan beroepen, omdat de koper op grond van een verklaring of gedraging van de huurder heeft aangenomen dat er geen huurovereenkomst bestond en in redelijk vertrouwen op de juistheid van die veronderstelling heeft gehandeld. Het enkele feit dat nog geen aflevering aan de huurder heeft plaats gevonden, kan moeilijk worden gezien als een gedraging in de hier bedoelde zin. Maar anders kan het worden wanneer de koper en de huurder over de voorgenomen koop contact hebben gehad en de huurder bij die gelegenheid de indruk heeft gewekt dat geen huurovereenkomst bestond of dat deze was geëindigd of voor het tijdstip van overdracht zou eindigen. Ook zal de koper de huurder kunnen houden aan diens mededeling omtrent de inhoud van de huurovereenkomst.

2. De Commissie heeft aandacht gevraagd voor de mening van de Nederlandse Orde van Advocaten en de vereniging van Huurrecht Advocaten dat voor de huurovereenkomst de omstandigheden te zeer uiteenlopen om de algemene regel te aanvaarden dat bij een koopoptie aan de eis van voldoende verband is voldaan en dat doorslaggevend moet zijn of de koopoptie in concreto onder de omschrijving van artikel 226 lid 3 valt en in het bijzonder of de optie van invloed is geweest op de omvang van de door de huurder te betalen tegenprestatie.

Deze mening wordt door ons geheel onderschreven en ligt dan ook aan artikel 226 lid 3 en de daarop gegeven toelichting ten grondslag. De regel brengt mee dat aan de eis van artikel 226 lid 3 is voldaan bij lease-overeenkomsten waarvan het financieringskarakter meebrengt dat de verschuldigde termijnen en de bij de uitoefening van de optie verschuldigde koopprijs op elkaar zijn afgestemd. Een bijzondere bepaling die zou dwingen tot scherpe onderscheidingen en zo tot een zeker vooruitlopen op wellicht nieuwe ontwikkelingen op het terrein van de leasepraktijk, is daarvoor niet nodig. Er moet van worden uitgegaan dat op de dergelijke lease-overeenkomsten de regels betreffende huur en verhuur en derhalve ook van artikel 226 van toepassing zijn, nu bij dergelijke overeenkomsten aan de omschrijving van huur in artikel 201 is voldaan. Een andere opvatting is niet verenigbaar met artikel 6:215; men zie de memorie van toelichting, p. 8, waar dit uitvoerig is uiteengezet, alsmede N.M. van der Horst in NTBR 1999, p. 79 e.v., in het

bijzonder p. 82–83, waar zulks nog nader wordt uitgewerkt. Zoals daar ook wordt gezegd, gaat het hier om een beginsel dat voor de omvang van de werking van alle in Boek 7 geregelde benoemde overeenkomsten van belang is en waarop de regelingen van die overeenkomsten dan ook zijn afgestemd.

3. De Commissie heeft ook gevraagd of een voor de huurbetaling verleende borgtocht mee over gaat. Een dergelijke overgang vloeit reeds voort uit artikel 6:142, nu het hier om een nevenrecht ten opzichte van het overgegene recht op huurbetaling gaat. Dat wil niet zeggen dat de borgtocht ook overgaat, wanneer zij slechts is verleend aan de verhuurder persoonlijk. De aard van een dergelijke borgtocht brengt mee dat zij tenietgaat, wanneer de oorspronkelijke verhuurder volledig is voldaan. Is dat het geval, dan komt men aan de toepassing van artikel 6:142 niet toe, omdat de borgtocht reeds heeft opgehouden te bestaan.
4. Bij de beantwoording van de door de Commissie gestelde vragen moet worden vooropgesteld dat het dwingend maken van artikel 226 voor gebouwde onroerende zaken samenhangt met het feit dat voor de huur van deze zaken een dwingenrechtelijk regime bestaat dat niet door middel van echte of gefingeerde overdrachten van het gehuurde moet kunnen worden ontgaan. Men denke hierbij niet alleen aan de doorkruising van de opzeggingsbescherming bij de huur van woonruimte en van bedrijfsruimte in de zin van wetsvoorstel 26 932, maar ook aan het omzeilen van de voor andere gebouwde onroerende zaken geldende ontruimingsbescherming van artikel 230a, zoals eveneens in voornoemd wetsvoorstel vervat. Daarin ligt besloten dat er inderdaad reden is het dwingendrechtelijk karakter van artikel 226 niet op ongebouwde onroerende zaken te betrekken, nu zich daar niet dezelfde behoefte aan dwingend recht voordoet. De door de Commissie geciteerde retorische vraag moet in dat licht worden gezien. Het kan inderdaad gebeuren dat een ondernemer uitsluitend grond huurt, zodat geen huur van bedrijfsruimte tot stand komt en derhalve geen bescherming ontstaat, ook niet de ontruimingsbescherming van artikel 230a. Deze situatie is geheel in overeenstemming met wat in het huidige recht geldt. Het is ons niet gebleken dat voor deze situatie een bijzondere regel nodig is.
5. a. Tenslotte dient nog een nadere toelichting te worden gegeven op de achtergrond waartegen de artikelen 226 en 227 moeten worden gezien. In de literatuur is hieromtrent een discussie ontstaan, hetgeen ertoe heeft geleid dat is aangedrongen op een heroverweging van deze artikelen; men zie M.M. Asbreuk-Van Os, WPNR 6368, en de reactie daarop van R. Westrik, in WPNR 6395. Omdat de overwegingen die aan de artikelen 226 en 227 ten grondslag liggen, hun wortels hebben in het huidige vermogensrecht, zoals dat in 1992 tot stand is gekomen, en daarop in de memorie van toelichting niet uitvoerig is ingegaan, is het inderdaad wenselijk die overwegingen nader uiteen te zetten en aldus opnieuw te bezien.

Voorop moet worden gesteld dat beide schrijvers uit lijken te gaan van een strakker dogmatisch onderscheid tussen zakelijke (of goederenrechtelijke) rechten en persoonlijke rechten dan in het huidige recht, dat verschillende overgangsfiguren kent, houdbaar is. Een klassiek voorbeeld daarvan is de huurovereenkomst waaruit in beginsel tussen partijen persoonlijke rechten voortvloeien, maar die tegelijk in verschillende opzichten ook tegen derden werkt. Eén van die opzichten is de wisseling van het verhuurderschap op grondslag van het beginsel van het huidige artikel 7A:1612,

wanneer de verhuurder zijn recht op de door hem aan de huurder in gebruik gegeven zaak onder bijzondere titel op een ander doet overgaan. Aldus wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van de huurder aan continuïteit van zijn verhouding tot een verhuurder die als rechthebbende op de zaak in staat is hem het hem toekomende gebruik van de zaak te verschaffen. De huurovereenkomst betreft, vanuit de verhuurder gezien, in wezen een wijze van exploitatie van de betrokken zaak, die de verhuurder recht geeft op de burgerlijke vruchten (de huur). Er is geen bezwaar tegen dat zijn desbetreffende rechten uit de huurovereenkomst op de nieuwe rechthebbende overgaan, die aldus de exploitatie van de zaak op gelijke voet met de huurder als tegenpartij kan voortzetten. De hierin gelegen belangrijke bescherming van de huurder heeft in de loop van de tijd meer nadruk gekregen in verband met de toegenomen dwingendrechtelijke continuïteitswaarborgen, in het bijzonder met betrekking tot huur van woonruimte en huur van bedrijfsruimte. Voor die bescherming bestaat evenwel ook buiten die specifieke gebieden behoefte. Het enkele feit dat de verhuurder zijn bevoegdheden ten aanzien van de verhuurde zaak op een ander doet overgaan, behoort de continuïteit waarop de huurder krachtens de huurovereenkomst aanspraak kan maken niet aan te tasten.

Het gaat hier derhalve om praktische overwegingen voor een versterking van de in beginsel obligatoire gebruiksrechten van huurders door aan die rechten een zekere werking ten opzichte van derden toe te kennen. Het gaat hier – anders dan in de gedachtegang van de voormelde schrijvers – met name niet om een inpassing van een goederenrechtelijke figuur in het stelsel van het goederenrecht, waarin in beginsel oudere rechten voor jongere gaan en derhalve de volgorde van vestiging beslissend is voor de vraag jegens wie de rechthebbende zijn recht kan invoeren. Anders dan Asbreuk-Van Os betoogt is er geen reden om de (rechten uit de) huurovereenkomst tot een zakelijk recht te maken. Partijen die een zakelijk gebruiksrecht wensen, kunnen dat vestigen in de vorm van erfpacht als bedoeld in titel 5.7, waar een grote mate van vrijheid wordt gegeven om aan dat recht door middel van erfpachtvoorwaarden de door partijen gewenste vorm te geven. Maar daartoe is wel een goederenrechtelijke wijze van vestiging vereist met de daaraan verbonden (onder meer fiscale) kosten, zulks in tegenstelling tot de vormvrijheid die voor het aangaan van een huurovereenkomst geldt. Ook brengt de sterke positie die de erfpachter heeft, mee dat hij zijn recht in de regel slechts door middel van een koopovereenkomst kan verkrijgen, waarvan de prijs weinig zal verschillen van die ter zake van koop van eigendom. Het huurrecht biedt daarentegen, in het bijzonder wanneer het woonruimte of bedrijfsruimte betreft, een specifieke bescherming op grond van het enkele feit van het sluiten van de huurovereenkomst.

In het licht van een en ander verdient het – anders dan Asbreuk-Van Os meent – geen aanbeveling de traditionele figuur van de obligatoire huurovereenkomst, versterkt met het aan artikel 7A:1612 ten grondslag liggende beginsel, thans prijs te geven en te vervangen door een zakelijk recht. Evenmin bestaat reden om terug te komen op het besluit om af te zien van het openen van de mogelijkheid huurovereenkomsten tot een inschrijfbaar feit in de registers van afdeling 3.1.2 te maken. En tenslotte is er geen reden om de prioriteitsregel voor de onderlinge verhouding tussen goederenrechtelijke rechten zonder meer ook toe te passen op de verhouding tussen dergelijke rechten en de rechten uit een huurovereen-

komst, zoals Westrik aan beveelt en hieronder nog nader aan de orde zal komen.

- b. Evenals het huidige artikel 7A:1612 ziet ook artikel 226 op verkrijging van de verhuurde zaak onder bijzondere titel. Voor wat betreft verkrijging onder algemene titel is de bepaling overbodig en in zoverre zelfs niet geheel juist dat hier de gehele overeenkomst met alle daarin gemaakte bedingen overgaat en niet alleen de in artikel 226 lid 3 bedoelde bedingen «die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de huurder te betalen tegenprestatie». Zulks volgt uit artikel 6:249 en, voor wat betreft eventuele opties uit 6:222. Het geldt niet alleen voor de rechtstreekse verkrijging door erfopvolging of door het huwen in gemeenschap, maar voor de verkrijging op grond van een verdeling van een aldus onder algemene titel ontstane gemeenschap. Dit volgt uit artikel 3:186 lid 2. Voor de overgang op de deelgenoot van het aan hem toegedeelde is weliswaar een leveringshandeling vereist, maar hetgeen aldus wordt verkregen, wordt door hem gehouden onder dezelfde (hier: algemene) titel als waaronder de gezamenlijke deelgenoten de zaak tevoren hielden. Dat betekent dat een eventuele koopoptie, zo deze niet onder artikel 226 lid 3 zou vallen, na verdeling van de nalatenschap of de huwelijksgemeenschap wel jegens de hier bedoelde verkrijger onder algemene titel kan worden uitgeoefend.

Vindt verdeling plaats van een gemeenschap die door de deelgenoten onder bijzondere titel is verkregen, zoals bij een gezamenlijke aankoop van de verhuurde zaak, dan brengt artikel 3:186 lid 2 mee dat de leveringshandeling een overgang onder bijzondere titel oplevert die met een overdracht moet worden gelijk gesteld en als zodanig onder de meer beperkte regel van artikel 226 valt.

Het voorgaande brengt mee dat het geen aanbeveling verdient om, zoals voormelde schrijvers voor ogen staat, de verkrijging van de verhuurde zaak onder algemene titel aan artikel 3:186 lid 3 in verbinding met artikel 6:249 te onttrekken en alsnog onder artikel 226 te brengen. Van enig bezwaar tegen de huidige regeling is ons niet gebleken en ook voormelde schrijvers vermelden dergelijke bezwaren niet.

- c. Het is nauwelijks voor bestrijding vatbaar dat de regel van artikel 226 in elk geval behoort te gelden in geval van overdracht van de zaak waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, alsook in geval van overdracht van een recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal nadat de vruchtgebruiker, erfpachter of opstaller de zaak heeft verhuurd krachtens zijn uit de artikelen 3:217, 5:94 of 5:104 lid 2 voortvloeiende bevoegdheid daartoe. Wel maakt Asbreuk-Van Os bezwaar tegen de overgang van de verhuurderspositie van de verhuurder-eigenaar op de erfpachter, vruchtgebruiker of opstaller indien op de zaak een recht van erfpacht, vruchtgebruik of opstal wordt gevestigd. Daarbij meent zij dat hier iets nieuws wordt ingevoerd. Deze mening miskent dat de regel neerkomt op een bevestiging van wat ook onder het huidige recht op grond van uitleg van het weinig duidelijke artikel 7A:1612 in het licht van de in 1992 in werking getreden bepalingen betreffende voormelde beperkte rechten moet worden aangenomen.

Bij de opstelling van het nieuwe vermogensrecht, zoals dat in 1992 in werking is getreden, is ervan uitgegaan dat het beginsel van het huidige artikel 7A:1612 meebrengt dat bij vestiging op de zaak van een beperkt recht dat aan de beperkt gerechtigde de bevoegdheid geeft die zaak te beheren en te exploiteren in dier voege dat hij ook

recht heeft op de burgerlijk vruchten, de verhuurderspositie op de beperkt gerechtigde overgaat. Mede met het oog daarop is bijv. in artikel 3:210 lid 2 bepaald dat de vruchtgebruiker in beginsel bevoegd is tot ontbinding en opzegging van overeenkomsten, «wanneer dit tot een goed beheer dienstig kan zijn». In de Parlementaire Geschiedenis van Boek 3, p. 657, vierde hele alinea, wordt hier als voorbeeld gegeven «een huurovereenkomst die voor de vestiging van het vruchtgebruik ten aanzien van het goed is aangegaan, en waaraan de vruchtgebruiker is gebonden uit hoofd van het beginsel dat in het huidige recht in artikel 1612 is neergelegd». Een dergelijke regel ligt ook voor de hand nu de vruchtgebruiker de zaak beheert (artikel 3:207 lid 2), recht heeft op de burgerlijke vruchten en daarmee op de huur (artikel 3:216), en zelf in beginsel tot verhuring bevoegd is, in welk geval de hoofdgerechtigde na afloop van het vruchtgebruik de huur in beginsel gestand dient te doen (artikel 3:217). Bij vestiging van erfpacht of opstal ligt een dergelijke regel nog meer voor de hand, nu de erfpachter van de zaak «hetzelfde genot heeft als een eigenaar» (artikel 5:89) en de opstaller van de gebouwen en werken die hij krachtens zijn recht op de onroerende zaak van een ander mag hebben zelfs eigenaar is. Vestiging van deze rechten komt derhalve zeer dicht bij een eigendomsoverdracht. Ook voor de erfpachter en de opstaller wordt trouwens uitdrukkelijk bepaald, dat zij recht hebben op de vruchten van de zaak waarop hun recht rust en dat zij in beginsel bevoegd zijn die zaak te verhuren, terwijl de hoofdgerechtigde na afloop van hun recht in beginsel gehouden is de huur gestand te doen. Ook de toelichting op het voorontwerp van Boek 7, p. 943, eerste alinea van punt 13, gaat ervan uit dat de hier besproken regel geldend recht is. Daaraan doet – anders dan Asbreuk-Van Os meent – niet af dat op p. 944 bij artikel 7.4.4.2 van het voorontwerp wordt gezegd dat de (uitdrukkelijke) vermelding van de hier bedoelde beperkte rechten aan het Duitse artikel 577 BGB is ontleend. Van meer dan een inspiratiebron is overigens geen sprake.

De hier bedoelde regel is ook wenselijk, omdat de hoofdgerechtigde na de vestiging van de onderhavige beperkte genotsrechten, niet meer in de positie is aan de huurder het hem toekomende gebruik te verschaffen. Wat het vruchtgebruik betreft, doet daaraan niet af dat de vruchtgebruiker soms jegens de huurder tot meer verplicht zal zijn dan hij op de hoofdgerechtigde kan verhalen. De regel wordt dan ook als geldend recht vermeld in bijv. Handboek Huurrecht, R.A. Dozy, artikel 1612 aantekeningen 4–8, nr 5b; Dozy en Jacobs, Hoofdstukken Huurrecht, 1994, p. 126, en Snijders-Rank-Berenschot, Goederenrecht, nr 76.

- d. Het voorgaande impliceert dat men niet voldoende aan de gerechtvaardigde belangen van de huurder tegemoet komt, wanneer men diens bescherming, met Westrik, uitsluitend zou zoeken in een prioriteitsregel, die erop neerkomt dat een na de huurovereenkomst tot stand gekomen overdracht of vestiging van een beperkt zakelijk recht niet aan de huurder kan worden tegengeworpen, maar dat een eerdere overdracht of een eerder gevestigd zakelijk recht dat steeds wel kan. Het lijkt ook niet juist dat dit de «eigenlijke bedoeling» van artikel 1612 zou zijn. Essentieel is niet de al of niet tegenwerpbaarheid van de overdracht of vestiging, maar of het verhuurderschap op de verkrijger overgaat, zodat de huurder niet komt te zitten met een verhuurder die over zaak geen zeggenschap heeft.

Overigens staat ook Westrik kennelijk een zekere overgang van het verhuurderschap voor ogen, zij het alleen voor wat betreft

eigendomsovergang. Voor wat betreft de vestiging van beperkte rechten wil hij uitsluitend een prioriteitsregeling, die hij wil stoelen op artikel 3:98 en dus op overeenkomstige toepassing van wat voor overdracht geldt. In de eerste plaats wordt aldus miskend dat artikel 3:98 slechts de bepalingen van afdeling 3.4.2 op beperkte rechten van overeenkomstige toepassing verklaart. In de tweede plaats rijst de vraag waarom, als men «overeenkomstige toepassing» van een regel voor eigendomsoverdracht wenst, in beginsel niet ook de regel dat het verhuurderschap overgaat, van overeenkomstige toepassing is bij vestiging van een beperkt recht.

Voor zover Westrik het huurbeding bij hypotheek in zijn beschouwingen betreft, geldt het volgende. In de praktijk wordt bij de vestiging van een hypotheek steeds het huurbeding van artikel 3:264 gemaakt, waarvan de werking – grof gezegd – erop neer komt dat de hypotheekhouder een na de vestiging van zijn recht gesloten huur niet dan binnen bepaalde grenzen tegen zich hoeft te laten gelden. Zoals in de memorie van toelichting bij artikel 226 wordt aangegevoerd, dient artikel 3:264 als een bijzonder regel te worden beschouwd, die in het onderhavige wetsvoorstel niet opnieuw aan de orde wordt gesteld. De beschouwingen van Westrik grijpen terug op een oud, inmiddels achterhaald discussiepunt. Vóór 1992 is herhaaldelijk betoogd dat een dergelijk beding (toen vermeld in artikel 1230) overbodig is, omdat de goederenrechtelijke prioriteitsregel al meebrengt dat hypotheekhouder niet gebonden is aan latere huurovereenkomsten, zij het wel aan eerdere. Deze leer is evenwel ondubbelzinnig verworpen in HR 14 mei 1976, NJ 1977, 150, eerste rechtsoverweging, zulks overeenkomstig de uitvoerige conclusie van A.G. Ten Kate, p. 534–535, waarin ook artikel 3.9.4.8 (het huidige artikel 3:264) ter sprake komt. Nu nadien het vereiste van een beding als bedoeld in artikel 3:264 is gehandhaafd, moet worden aangenomen dat in het huidige recht, zo geen beding als daar bedoeld is gemaakt, de bevoegdheid de wijze van exploitatie van het goed te bepalen bij de eigenaar-hypotheekgever is gebleven in dier voege dat deze ook na de vestiging van de hypotheek bevoegd blijft huurovereenkomsten te sluiten waarvoor ook in geval van gedwongen verkoop door de hypotheekhouder de regel van artikel 7A:1612 meebrengt dat ook de koper ter executie aan de huurovereenkomst gebonden is. In verband hiermee sluit ook artikel 226 lid 2, dat mede verkoop door een hypotheekhouder omvat, aan bij het huidige recht, zij het dat het huurbeding in de praktijk mee pleegt te brengen dat de hypotheekhouder de zaak vrij van de huurovereenkomst kan executeren.

Anders dan Westrik meent, is de kwestie niet van belang voor een redelijke uitleg van de rangordebepaling van artikel 3:264 lid 7. Zijn op een zaak twee hypotheeken gevestigd en gaat de eerste hypotheekhouder tot executie over onder inroeping van het huurbeding jegens een huurder wiens huurovereenkomst na de vestiging van de tweede hypotheek werd gesloten, dan komt de huurder bij de verdeling na de beide hypotheekhouders, ook al heeft de tweede hypotheekhouder zelf geen beroep op het huurbeding in zijn eigen hypotheekakte kunnen doen, omdat hij nu eenmaal geen executant was. Men zie R.L. Albers-Dingemans, Incidenten bij de afwikkeling van verkoop en overdracht, preadvies K.N.B., 1998, p. 44.

Ook dit alles leidt tot de conclusie dat er geen goede reden is om het in 1992 aanvaarde stelsel thans weer geheel te herzien.

- e. Zoals ook in de redactie van artikel 226 lid 1 tot uiting komt, geldt het voorgaande slechts voor de situatie dat de gehele zaak wordt



overgedragen of de gehele zaak met een recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal wordt bezwaard. Daaronder valt ook het geval dat het recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal ontstaat door een overdracht van de zaak onder voorbehoud van het betrokken recht op de voet van artikel 3:81 lid 1, tweede zin. In een zodanige overdracht ligt immers een vestiging van het beperkte recht besloten; men zie Parlementaire geschiedenis Boek 3, Inv. 3, 5 en 6, p. 1196, en artikel 24 lid 4 Kadasterwet waar uitdrukkelijke vermelding van de vestiging in de in te schrijven akte van levering wordt geëist. Anders dan Asbreuk-Van Os meent, brengt dit bovendien mee dat de overdracht niet tot gevolg heeft dat verhuurderspositie op de bloot-eigenaar overgaat. Dat zou bovendien ook niet met de hiervoor weergegeven strekking zowel van het huidige artikel 7A:1612 als van artikel 226 te verenigen zijn.

Bedacht moet echter worden dat de bepaling in zoverre niet uitputtend is, dat niet is geregeld wat heeft te gelden in geval de overdracht dan wel de vestiging van het beperkte recht slechts een – wellicht ondergeschikt – deel van de verhuurde zaak betreft. Asbreuk-Van Os heeft er terecht de aandacht op gevestigd dat toepassing van de regel van artikel 226 lid 1 op dergelijke gevallen niet tot zinnige resultaten leidt. Artikel 226 lid 1 moet dan ook overeenkomstig de letterlijke bewoordingen zo worden uitgelegd dat het niet mede dergelijke gevallen bestrijkt. Anderzijds ligt het voor de hand de regel wel te laten gelden, wanneer de overdracht vrijwel de hele zaak betreft en slechts een gering deel in handen van de vervreemder blijft. Waar hier precies de grens ligt, laat de bepaling evenals het huidige recht aan de praktijk over. Ons is niet gebleken dat dit ooit tot praktische moeilijkheden heeft geleid.

Opmerking verdient nog dat bij de vestiging van een recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal nadere afspraken over de bevoegdheid tot verhuren kunnen worden gemaakt; men zie artikel 3:217 lid 1, 5:94 lid 1 en 5:104 lid 2. Aldus kan ook meer zekerheid worden geschapen voor wat betreft de overgang van huur bij vestiging van een beperkt recht dat slechts een deel van het verhuurde raakt. Artikel 226 lid 4 maakt artikel 226 voor de daar bedoelde gevallen wel van dwingend recht, maar dat geldt alleen voor partijen bij de huurovereenkomst.

- f. Anders dan Asbreuk-Van Os tot uitgangspunt neemt, heeft artikel 226, voor wat betreft het opstalrecht, slechts betekenis voor zelfstandige opstalrechten en niet voor de opstalrechten die als een afhankelijk recht zijn verbonden aan een erfpacht of een huurof pachtovereenkomst. Dergelijke afhankelijke opstalrechten zijn in de praktijk van belang voor het wegnemingsrecht van de erfpachter, huurder of pachter, in het bijzonder bij het einde hun recht of overeenkomst. Anders dan de schrijfster meent, kan een verhuurder dan ook zijn huurder niet dwars zitten door dezelfde zaak opnieuw aan en ander te verhuren, nu met vestiging van een aan die huur verbonden afhankelijk opstalrecht. De tweede huurovereenkomst kan immers niet tegen de eerste huurder worden ingeroepen en dus ook het van die huurovereenkomst afhankelijke opstalrecht niet. Voor het huidige recht moet hetzelfde worden aangenomen. Om elk misverstand te voorkomen is in bijgaande nota van wijziging overigens in artikel 226 verduidelijkt dat het om een zelfstandig opstalrecht moet gaan.
- g. Vervolgens heeft Asbreuk-Van Os gewezen op het feit dat de bepaling van artikel 226 lid 2 eventuele schuldeisers ernstig kan benadelen in geval de huurovereenkomst voor een bepaalde zeer lange termijn wordt gesloten tegen een naar verhouding lage huur of met

vooruitbetaling van de huur in een bedrag ineens. Een dergelijke figuur levert niet alleen een ernstige benadeling op van de door haar genoemde gevallen van de hoofdgerechtigde bij erfpacht, de pandhouder en de retentor, maar raakt in beginsel alle concurrente en preferente crediteuren. De remedie die het huidige recht daartegen biedt, is gelegen in vernietiging op grond van de pauliana, als geregeld in de artikelen 3:45-48 BW en 42-45 Faillissementswet. Bij een normale overeenkomst zal overigens van enige benadeling geen sprake behoeven te zijn. In het geval dat huur een redelijke wijze van exploitatie van de zaak is en het huurniveau daarmee in overeenstemming is, zal het bestaan van de huurovereenkomst de waarde van de verhuurde zaak als verhaalsobject veeleer kunnen verhogen. Afgezien van de bijzondere gevallen van huur van woonruimte en van bedrijfsruimte, is een huurovereenkomst gewoonlijk op een redelijke termijn opzegbaar. Naar mate de huurovereenkomst hiervan afwijkt door langdurige onopzegbaarheid, uitzonderlijk lage huur of vooruitbetaling van grote bedragen, zal het bewijs van de voor de pauliana vereiste wetenschap van benadeling van schuldeisers gemakkelijker worden. Voor de vraag waar hier de grens ligt, kan mede op de artikelen 3:217 lid 2 en 5:94 lid 2 worden gelet. Wij zien geen goede grond om voor de door Asbreuk-Van Os genoemde gevallen bijzondere regels op te nemen.

- h. Tenslotte zijn door voormelde schrijvers met betrekking tot artikel 227 nog enkele opmerkingen gemaakt, die met het voorgaande verband houden. Ook wordt in bijgaande nota van wijziging een aanpassing van het artikel voorgesteld, die eveneens uit het voorgaande voortvloeit.

Wat dit laatste betreft, wordt thans met name voorgesteld de aanhef van het artikel te lezen als «In geval van vestiging of overdracht van een beperkt recht op de verhuurde zaak, dat niet onder artikel 226 lid 1 is begrepen, is de gerechtigde ...»

Deze redactie omvat niet alleen de in artikel 226 lid 1 niet genoemde beperkte rechten (erfdienstbaarheden, pand, hypotheek), maar tevens de beperkte rechten, die in artikel 226 lid 1 wel worden genoemd, maar niet de gehele zaak bezwaren; men zie hiervoor onder e. De bepaling van artikel 227 moet uiteraard ook voor dergelijke rechten gelden.

Bovendien brengt de voorgestelde redactie duidelijker tot uiting dat zij slechts geldt voor na de huurovereenkomst gevestigde beperkte rechten. Belemmeringen in het gebruik van het gehuurde op grond van vóór de huurovereenkomst gevestigde beperkte rechten zal de huurder reeds hebben te aanvaarden op grond van de hoofdregel dat obligatoire overeenkomsten niet tegen derden werken. Daarbij verdient echter aantekening dat, zoals hiervoor al aangestipt, na de vestiging van hypotheek en ook na die van bezitloos pandrecht, de eigenaar in beginsel tot verhuring bevoegd blijft en derhalve ook tot het verschaffen aan de huurder van het gebruik van de zaak. Wel geldt hier echter, zo het tot executie komt, de regel van artikel 226 lid 2 en voor de hypotheekhouder bovendien de bijzondere regeling van artikel 3:264. Deze bepalingen kunnen naar gelang van de omstandigheden ook door een latere huurder worden ingeroepen. Zoals Asbreuk-Van Os terecht heeft opgemerkt is de opmerking over artikel 3:264 in de memorie van toelichting bij artikel 227, p. 36, in verband met dit laatste enigszins misleidend: lid 4 bevat geen anciënniteitsregel, maar maakt beslissend of ten tijde van de vestiging van de hypotheek reeds – kort gezegd – op soortgelijke voet was verhuurd, in welk geval ook latere huurders worden beschermd.

Het door Asbreuk-Van Os ter sprake gebrachte geval van verkrijging van een beperkt recht door verjaring, behoort in het artikel niet te worden vermeld. De verkrijgende verjaring heeft tot gevolg dat de verkrijger geacht wordt gerechtigd te zijn geweest vanaf het moment dat zijn bezit is begonnen, eventueel op het moment van een gebrekkige vestigings- of overdrachtshandeling; men zie Parlementaire Geschiedenis Boek 3, p. 415. Wat hier precies heeft te gelden moet aan de algemene beginselen van verkrijging op grond van verjaring worden overgelaten, die ook dienen te bepalen in hoeverre de verkrijger na het voltooien van de verjaring aan een door de werkelijke rechthebbende gesloten huurovereenkomst gebonden is. Het geval komt rijkelijk academisch voor.

Bij de door de schrijfster genoemde «vestiging van een beperkt recht bij voorbaat» op een roerende zaak kan slechts worden gedacht aan vruchtgebruik of pandrecht. Werd tevens eerder bij voorbaat verhuurd, dan zal op het tijdstip van de daadwerkelijke verkrijging door de hoofdgerechtigde de vruchtgebruiker krachtens artikel 226 lid 1 verhuurder worden. Is de huurovereenkomst na de vestiging bij voorbaat gesloten, dan rijst de vraag of de hoofdgerechtigde de vruchtgebruiker nog aan de huurovereenkomst kon binden. Overeenkomstige toepassing van artikel 3:97 lid 2 leidt tot de slotsom dat dit niet het geval is. Gaat het om een pandrecht, dan zal de pandhouder zowel bij een eerdere als bij een latere huurovereenkomst op de regel van artikel 226 lid 2 stuiten. Een toekomstig pandrecht is immers uit zijn aard bezitloos en laat derhalve de bevoegdheid van de pandgever tot verhuring van de zaak in stand. Tegen al te bezwarende huurovereenkomsten zal de pandhouder, zoals onder g reeds aan de orde kwam, kunnen optreden met de pauliana.

- i. Tenslotte verdient nog aandacht dat de artikelen 226 en 227 mede voor huur van roerende zaken gelden, zoals dat ook met het huidige artikel 7A:1612 het geval is. Er is in 1992 geen reden gezien hiervan af te wijken, hoewel de vervanging van de voordien gebruikelijk zekerheidseigendom door een bezitloos pandrecht daartoe aanleiding had kunnen zijn. Ook is bij de regeling van het bezitloos pand in afdeling 3.9.2 geen bepaling als artikel 3:264 opgenomen. Daarbij is gedacht aan ondernemingen die hun bedrijf maken van het verhuren van bepaalde roerende zaken (verhuur van auto's of fietsen, leasecontracten). De bedrijfsvoering van dergelijke ondernemingen zou in gevaar komen, als het mogelijk zou zijn dat dergelijke huurovereenkomsten zouden kunnen worden doorbroken door een pandhouder, die in de praktijk vaak ook beschermd wordt doordat hij ook een pandrecht op de vorderingen ter zake van de huur- of leasetermijnen heeft. Tot nu toe is niet gebleken van een praktische behoefte aan andere regels op dit punt.

## **Artikel 229**

Bij het tweede lid heeft de Commissie de vraag gesteld waarom in het tweede lid ook voor de huur die niet betrekking heeft op bedrijfsruimte of woonruimte (maar bijv. op roerende zaken) is afgeweken van de regel dat de rechten en verplichtingen van de erflater ongewijzigd overgaan op zijn erfgenamen. Daaraan heeft de Commissie de vraag verbonden of toegelicht kan worden waarom de verhuurder het risico moet dragen van het overlijden van de huurder.

Niet kan worden gezegd dat de verhuurder het «risico» moet dragen van het overlijden van de huurder. Veeleer berust de onderhavige bepaling op een belangenafweging, die rekening houdt met de uiteenlopende aard van de belangen aan de zijde van de verhuurder en aan de zijde van de

erfgenamen van de huurder. De hoofdregel van het eerste lid is dat die erfgenamen aan de huurovereenkomst gebonden zijn. Het is evenwel zeer de vraag of zij bij voortzetting van de huurovereenkomst niet in een onevenredig ongunstige positie geraken doordat zij enerzijds huur dienen te betalen en anderzijds de beschikking over een zaak krijgen die zij zelf helemaal niet gebruiken. In beginsel hebben zij een dergelijk ongunstige positie te aanvaarden, waarbij meeweegt dat zij een zekere compensatie voor de door hen te betalen huur kunnen verkrijgen door de zaak tegen betaling ter beschikking te stellen aan een derde. Is echter ook dit uitgesloten, omdat de huurovereenkomst dat niet toelaat, dan dienen de erfgenamen de mogelijkheid te hebben zich uit deze positie te bevrijden. Het tweede lid doet dit door gedurende zes maanden na het overlijden van de oorspronkelijke huurder opzegging op de termijn van een maand mogelijk te maken. Ook dit legt het risico van overlijden van de huurder niet op de verhuurder, maar komt neer op een verdeling van de gevolgen van het overlijden over beide partijen. De belangenafweging is betrokken op alle huurovereenkomsten, inclusief de huur van roerende zaken, nu daarvoor dezelfde overwegingen gelden. Zou een regeling achterwege worden gelaten, dan zou dit bovendien tot onzekerheid leiden, omdat dan nog altijd de weg open staat van wijziging of ontbinding van de overeenkomst op grond van onvoorziene omstandigheden naar de maatstaf van artikel 6:258.

### **Artikel 230**

1. Het voor de bepaling geplaatste cijfer 1 dient inderdaad te vervallen.
2. De bepaling belet niet dat een huurder na ontbinding van de huurovereenkomst nog enige tijd het gebruik van het gehuurde behoudt met het vonnis als stok achter de deur dat hij zich aan het vonnis houdt. Dit is een ander geval dan dat de huurder het gebruik van het gehuurde behoudt «met goedvinden van de verhuurder». Het gedogen van het voortgezet gebruik is hier immers in belangrijke mate gericht op het voorlopig niet ten uitvoer leggen van het vonnis waartoe de verhuurder zich evenwel het recht voorbehoudt. Pas indien de verhuurder zijn recht tot tenuitvoerlegging van het vonnis zou prijs geven of dit recht zou hebben verwerkt, doet zich de in artikel 230 bedoelde situatie voor.

Naar onze mening wordt het onderhavige punt niet verduidelijkt door het door de Vereniging van Huurrechtadvocaten gesuggereerde redactievoorstel, dat bovendien de bepaling juist in ander opzicht minder duidelijk zou maken, doordat zij suggereert dat de bepaling alleen geldt voor huurovereenkomsten die voor een bepaalde tijd zijn gesloten. Zij geldt evenwel ook voor het geval een huurovereenkomst die voor onbepaalde tijd is aangegaan en vervolgens is opgezegd, waarna de verhuurder evenwel niet doorzet, maar de huurder het gebruik ongestoord laat voortzetten. Verwezen moge worden naar de toelichting op het voorontwerp bij artikel 7.4.4.6, p. 948, punt 1, waar zulks wordt uiteengezet. Het wetsvoorstel wijkt op dit punt derhalve af van het huidige artikel 7A:1608, dat na opzegging een stilzwijgende wederinhuring geheel uitsluit. Deze regel houdt onvoldoende rekening met het geval dat het ook na opzegging aan de verhuurder vrij staat een voortgezet gebruik goed te vinden en dat er geen reden is waarom de huurder een dergelijk goedvinden niet uit zijn gedragingen zou mogen afleiden, al zal dit, zoals in de toelichting op het voorontwerp wordt gezegd, niet vaak voorkomen. Het zal ook niet te snel mogen worden aangenomen.

## Artikel 231

1. De Commissie heeft bij dit artikel gevraagd waarom – kort gezegd – het eerste lid niet ook geldt in het geval van artikel 210, eerste lid, en voorts ook of de regel voor roerende zaken niet te ver gaat. De tweede vraag moet aldus worden beantwoord dat het voor huur en verhuur van roerende zaken in het algemeen te ver zou gaan om voor ontbinding van de zijde van de verhuurder steeds een rechterlijke uitspraak te eisen. Artikel 231 lid 1 geldt daarom, wat roerende zaken betreft, uitsluitend voor woonwagens in de zin van artikel 235. Voor het overige geldt het voor gebouwde onroerende zaken en standplaatsen in de zin van artikel 236.

Wat de eerste vraag betreft, verdient het volgende opmerking. De uitzondering strekt ertoe dat in het zeer evidente geval van artikel 210 lid 1 buitengerechtelijke ontbinding op de voet van artikel 6:267 moet kunnen volstaan. De reden waarom ontbinding bij buitengerechtelijke verklaring in artikel 231 lid 1 is uitgesloten is gelegen in het feit dat in de daar bedoelde gevallen een dwingendrechtelijke opzeggingsbescherming (huur woonruimte en huur bedrijfsruimte) of ontruimingsbescherming (huur andere gebouwde onroerende zaken) geldt, die niet buiten de rechter om door middel van een ontbinding op grond van wanprestatie moet kunnen worden doorkruist. In het geval van artikel 210 lid 1 is daaraan geen behoefte; in geval het genot dat de huurder mocht verwachten, geheel onmogelijk is geworden is er immers voor enige opzeggings- of ontruimingsbescherming geen plaats meer.

2. Naar aanleiding van het tweede lid heeft de Commissie gevraagd waarom de verhuurder buitengerechtelijk kan ontbinden wanneer hij bekend was met het voorgenomen gebruik als drugspand en derhalve geen sprake is van een tekortkoming van de huurder.

Het gaat hier om het geval dat ter zake van het gehuurde in het kader van de bestrijding van overlast door drugsgebruikers een besluit als bedoeld in artikel 174a Gemeentewet is opgenomen, dat erop neerkomt dat het pand wordt gesloten en derhalve naleving van de huurovereenkomst onmogelijk wordt gemaakt. In beginsel zal dit betekenen dat de huurder geen huur meer verschuldigd is of, als de sluiting het gevolg is van zijn eigen gedrag, vermoedelijk geen verhaal of nauwelijks verhaal zal bieden. Voortduren van de huurovereenkomst zal in dit geval weinig zin hebben en in elk geval voor de verhuurder zeer nadelig uitpakken. Een betere oplossing is dat hij zo spoedig mogelijk en nieuwe huurder vindt en op grondslag van deze nieuwe huurovereenkomst opheffing van het gemeentebesluit kan vragen. Indien hij daartoe eerst een ontbindingsvordering zou moeten instellen, zou de huurovereenkomst gedurende het geding voortduren, zodat de ontstane impasse langere tijd zou blijven bestaan. Dat is onwenselijk geoordeeld, ook omdat het beter is dat in gevallen als hier bedoeld de verhuurder aan de sanering meewerkt, hetgeen hij kan doen door de bestaande huurovereenkomst zo spoedig mogelijk te beëindigen.

Juist is dat de ontbinding niet gegrond is op een tekortkoming van de huurder, maar op de enkele grond dat een gemeente een besluit als voormeld heeft genomen (Wet van 13 maart 1997, Stb. 132; kamerstukken 1995/1996, 24 699).

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

### *Onderafdeling 1*

#### **Artikel 232**

De Commissie heeft zich afgevraagd of niet buiten de gevallen van dit artikel de mogelijkheid geboden moet 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.

In de eerste plaats verdient aandacht dat artikel 232 niet alle gevallen vermeld waarin een tijdelijke huur mogelijk is, die na het verstrijken van de overeengekomen tijd daadwerkelijk eindigt. Verwezen moge worden naar artikel 274 lid 2. Artikel 232 en artikel 274 lid 2 tezamen geven naar onze mening voorshands een redelijke mate van armslag voor tijdelijke huurovereenkomsten als door de Commissie bedoeld.

Voorkomen moet worden dat door het invoeren van een nieuwe, vagere maatstaf onzekerheid ontstaat waar de grens ligt, terwijl aldus wèl een nieuw instrument ontstaat om te trachten huurovereenkomsten aan het dwingende regime te onttrekken. In het kader van de ontwerpNota Wonen moet worden gezien of er de mogelijkheid tot verruiming bestaat waaraan niet het voormelde bezwaar is verbonden.

#### **Artikel 237**

1. De Commissie heeft er terecht op gewezen dat het antwoord op de vraag wat «bewoning» is voor een belangrijk deel wordt bepaald door de aard van het gehuurde en dat het criterium «in verband met de bewoning» niet scherp is. Bij een algemene maatstaf voor (woon-) servicekosten is dit niet goed te vermijden. Daarom geeft artikel 237 dan ook de mogelijkheid van een algemene maatregel van bestuur om deze maatstaf te concretiseren, waarbij tevens met de uiteenlopende aard van het gehuurde rekening kan worden gehouden. Op deze wijze kan de door de Commissie gevreesde onduidelijkheid worden voorkomen, of waar zij mocht zijn ontstaan, weggenomen. Het concept voor de algemene maatregel van bestuur, zo daartoe wordt besloten, zal nog voordat het concept ter advisering aan de Raad van State wordt voorgelegd, ter kennisneming en eventueel overleg aan uw Kamer worden gezonden.
2. Voorts heeft de Commissie er terecht op gewezen dat andersoortige kosten op redelijkheid kunnen worden getoetst op grondslag van artikel 264. Daaraan is met name behoefte in het door artikel 264 bestreken geval dat de huurder zich gedwongen heeft gevoeld het betreffende beding (bij of) in verband met de totstandkoming van de huurovereenkomst te aanvaarden, omdat hij anders van de gehele huurovereenkomst had moeten afzien. Voor zover het gaat om een beding betreffende kosten van voormelde aard, dat de verhuurder naderhand los van de totstandkoming van de huurovereenkomst aan de huurder zou willen opleggen, wordt de huurder reeds voldoende beschermd, doordat hij kan weigeren het beding te aanvaarden zonder het risico te lopen dat hij aldus zonder huurovereenkomst zou komen te zitten. Gaat het om een beding (bij of) in verband met de totstandkoming van de overeenkomst, dat aan de verhuurder het recht geeft om de hier bedoelde kosten of het hier zake wellicht te betalen voorschot tussentijds te verhogen, dan geldt weer artikel 264. Dat brengt mee dat de verhoging als nietig moet worden beschouwd voor zover zij een «onredelijk voordeel» in de zin van dit artikel oplevert. Naar onze

mening behoeft de redactie van artikel 264 in dit verband geen wijziging, aangezien deze reeds thans de hier besproken gevallen omvat.

### **Artikel 239**

De in de artikelen 240 en 241 bedoelde algemene maatregelen van bestuur zullen op voordracht van beide ondergetekenden bij koninklijk besluit worden gegeven.

### **Artikel 240**

Verwezen moge worden naar hetgeen hiervoor is opgemerkt over de gebrekenregeling in het bijzonder bij de artikelen 204 in de vierde alinea en bij artikel 209, slot, alsmede bij artikel 217.

### **Artikel 241**

De vraag of 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 hoeft te zijn in de zin van artikel 241 en artikel 1 sub c UHW, dient bevestigend te worden beantwoord. Het verdient naar onze mening geen aanbeveling om in artikel 241 en artikel 1 sub c UHW de term «gebreken» te vervangen door een andere. Die bepalingen hebben immers betrekking op gebreken in de zin van artikel 204, zij het alleen op een bepaalde categorie van deze gebreken, zoals deze categorie zal worden omlijnd door de in artikel 241 bedoelde regelgeving. Aldus wordt de eenheid van terminologie geen geweld aangedaan. Het is integendeel van belang dat in beginsel alle bepalingen betreffende gebrek uit afdeling 2 van de onderhavige titel ook voor gebreken van de artikelen 241 en artikel 1 sub c UHW gelden, voor zover daarvan voor het geval van huur van woonruimte niet in bijzondere regels wordt afgeweken. Niet kan derhalve worden gezegd, dat de term «gebrek» in het huurprijzenrecht woonruimte iets anders betekent dan volgens artikel 204. Dat wordt niet anders, wanneer – blijkens de memorie van toelichting bij artikel 1 UHW als voorgesteld bij wetsvoorstel 26 090, de bedoeling is – aansluiting wordt gezocht bij de lijsten van absolute en relatieve «nulpunten», die thans zijn gegrond op het Besluit huurprijzen woonruimte. Daarbij moet worden bedacht dat, zoals hiervoor bij artikel 204 is uiteengezet, de term gebrek in de onderhavige titel in een zeer ruime betekenis wordt gebezigd, die niet samenvalt met het dagelijks spraakgebruik.

Het voornemen is vooralsnog om de huidige lijst van het Besluit huurprijzen woonruimte inzake gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van woonruimte, zoals deze lijst met ingang van 30 november 1999 van kracht is geworden, zoveel mogelijk over te nemen in de algemene maatregel van bestuur op grondslag van het voorgestelde artikel 241. Het concept voor de algemene maatregel van bestuur zal nog voordat het concept ter advisering aan de Raad van State wordt voorgelegd, ter kennisneming en eventueel overleg aan uw Kamer worden gezonden. De huidige lijst bestaat uit drie onderdelen:

1. een onderdeel A die gebreken en tekortkomingen bevat die voorheen als absolute nulpunten werden aangemerkt en nauwkeurig zijn omschreven;
2. een onderdeel B die gebreken en tekortkomingen bevat die voorheen als relatieve nulpunten werden aangemerkt en waarvan de meeste nauwkeurig omschreven zijn ;
3. en een nieuw onderdeel C met overige ernstig de bewoonbaarheid schadelijke gebreken en tekortkomingen die niet gebracht kunnen worden onder de gebreken en tekortkomingen van onderdeel A of B en die de huurcommissie met betrekking tot huurverhogingsvoorstellen bij aanwezigheid van zo'n gebrek of tekortkoming aanleiding gaven tot

de uitspraak dat de voorgestelde huurverhoging niet redelijk is dan wel eerst redelijk na het opheffen daarvan.

Verwezen moge worden naar Stb. 1999, nrs 69 en 166, waar de lijst is opgenomen.

Omdat de lijst van artikel 241 om een gedetailleerde uitwerking vraagt die naar aanleiding van de daarmee opgedane ervaring snel moet kunnen worden aangepast, is hier – anders dan in artikel 240 – de voorkeur gegeven aan de mogelijkheid tot subdelegatie, zoals ook in de huidige wetgeving betreffende de huurprijzen van woonruimte het geval is; men zie artikel 15, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte.

### **Artikel 242**

1. De Commissie heeft gevraagd waarom in deze bepaling niet ook artikel 205 van dwingend recht is verklaard.

Artikel 205 zegt dat de uit deze afdeling voortvloeiende rechten aan de huurder toekomen «onverminderd alle andere rechten en vorderingen». Het zou te ver gaan alle andere rechten en vorderingen, te vinden in Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, voor de huur van woonruimte ineens tot dwingend recht te verklaren. De algemene regels van overeenkomsten- en verbintenissenrecht zijn immers in beginsel van aanvullend recht. Voor wat betreft aan de huurder toekomende opschortingsrechten, waarvoor de Commissie hier in het bijzonder aandacht heeft gevraagd, is dus in beginsel uitsluiting bij beding mogelijk. Maar vaak zal een dergelijke uitsluiting vernietigbaar zijn op grond van artikel 6:236 onder c BW. Een dergelijk beding zal immers in de regel opgenomen zijn in algemene voorwaarden, in gebruik bij professionele verhuurders, terwijl de huurder van woonruimte in de regel een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Zie de memorie van toelichting, p. 6, laatste alinea, waar dit wordt aangestipt.

2. De Commissie heeft verder gevraagd toe te lichten waarom het noodzakelijk is dat artikel 216 lid 3 voor woonruimte van dwingend recht is. De reden waarom artikel 216 lid 3 in artikel 242 tot dwingend recht is verklaard, wordt vermeld in de memorie van toelichting, p. 9, paragraaf 7, tweede alinea. De bepaling beoogt zelfwerkzaamheid van de huurder in het kader van woningverbetering te bevorderen. Daarbij past om de mogelijkheid van vergoeding bij het einde van de huur op de voet van artikel 216 lid 3 dwingendrechtelijk open te houden. De toepasselijkheid van de maatstaf van artikel 6:212 biedt voldoende mogelijkheid onbillijke resultaten te voorkomen.

3. Voorts heeft de Commissie om een nadere toelichting gevraagd ter zake van het mede dwingend verklaren van artikel 230 ten einde onmogelijk te maken dat de huurder door telkens intredende stilzwijgende verlenging voor een bepaalde tijd, bijv. een jaar, in de positie zou worden gebracht dat hij de huur niet tussentijds kan opzeggen op de voet van artikel 271 lid 1 in verbinding met lid 5.

Het is juist dat het huidige recht een dergelijke bescherming van de huurder van woonruimte niet kent, omdat de Hoge Raad in zijn arrest van 2 december 1994, NJ 1995, 401, heeft geoordeeld dat de huidige wet niet in de weg staat aan een beding dat de huurovereenkomst die voor een bepaalde is aangegaan, bij gebreke van opzegging voor bepaalde tijd wordt verlengd en ook uit de wetsgeschiedenis van artikel 1623a e.v. geen aanwijzing valt te putten dat het partijen niet vrij zou staan zulk een regeling te treffen. In deze uitleg van de huidige wet ligt besloten dat bij een beding als voormeld de opzeggingsbevoegdheid van de huurder ernstig kan worden beperkt, hetgeen voor deze ingrijpende nadelige gevolgen kan hebben. Men denke aan



een huurder die dringend genoodzaakt is te verhuizen, maar moeilijk dubbele huur kan betalen. Vóór het voormelde arrest werd in de literatuur dan ook op billijkheidsgronden een andere opvatting verdedigd, die erop neerkwam dat een beding dat tot stilzwijgende verlenging voor een bepaalde tijd leidde, ongeoorloofd is; men zie de noot van PAS onder het arrest. In het wetsvoorstel is er de voorkeur aan gegeven deze laatste opvatting alsnog uitdrukkelijk in de wet op te nemen door artikel 230, voor wat betreft de stilzwijgende verlenging, tot dwingend recht te maken.

4. Voorts moge verwezen worden naar de opmerking in 3 van de nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel 26 090 onder het kopje *Onderhoud en herstel gebreken* dat artikel 208 voor woonruimte van dwingend recht is, in reactie op de mening van de Woonbond dat de aansprakelijkheid voor gevolgschade door verhuurders niet contractueel uitgesloten zou mogen worden.

#### **Artikel 244**

De Commissie heeft gevraagd of deze dwingendrechtelijke bepaling die onderhuur van kamers toestaat, niet problematisch zal blijken voor de sociale woningvoorraad, omdat de doorstroming daardoor wordt belemmerd.

Naar onze mening is het wenselijk te voorkomen dat verhuurders op grote schaal onderhuur van gedeelten van het gehuurde (kamerhuur) uitsluiten. Het gevolg daarvan zou zijn dat onvoldoende huurkamers ter beschikking komen. Wij verwachten niet dat door deze oplossing problemen ontstaan voor de sociale woningvoorraad, omdat het bij kamerhuur om huur voor een beperkte tijd pleegt te gaan. Wij menen dan ook dat niet gezegd kan worden dat hier een te grote inbreuk op de contractsvrijheid wordt gemaakt. Op het onderhavige terrein vormt het starten van een procedure waarin de huurder vervangende machtiging van de rechter kan vorderen op de grond dat het beroep van de verhuurder op een contractueel verbod van onderhuur naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, een te zware eis. Een huurder die tot onderhuur van een kamer bereid is, behoort niet op een dergelijke eis te stuiten.

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

Inderdaad is in het onderhavige wetsvoorstel ook voor wat betreft huur van woonruimte de dagvaardingsprocedure van toepassing. Daarvan verwachten wij nauwelijks drempelwerkend effect. Reeds nu wordt het overgrote deel van de zaken in het stadium van de huurcommissie afgedaan. De toegang tot de hier bevoegde kantonrechter wordt niet ernstig bemoeilijkt door het feit dat een dagvaardingsprocedure in plaats van een verzoekschriftprocedure is voorgeschreven.

#### **Artikel 248**

Ten onrechte en onbedoeld suggereert de redactie van artikel 248 lid 1 dat de verhuurder steeds wanneer de huur verhoogd zou kunnen worden, vrijelijk kan kiezen tussen de contractuele dan wel de eenzijdige verhoging. Vooropgesteld moet worden dat de bedoeling van dit artikel is om cumulatie te voorkomen van een beding dat in een periodieke verhoging van de huurprijs (in de vorm van een huurverhogings- dan wel een indexeringsclausule) voorziet en toepassing van de wettelijke regeling inzake huurprijswijziging in de artikelen 252 en 253. Hebben partijen een dergelijke clausule in hun overeenkomst opgenomen, dan is het, zolang het beding geldt, niet mogelijk tevens een beroep op de wettelijke regeling van de artikelen 252–253 te doen. Het zou voor de huurder te onzeker

zijn, indien de verhuurder ieder jaar de vrijheid zou hebben een keuze te maken of hij toepassing geeft aan het in de huurovereenkomst opgenomen beding, dan wel dat hij een huurprijswijziging wil realiseren krachtens de artikelen 252 en 253. In de bij deze nota gevoegde nota van wijziging, is het eerste lid op dit punt verduidelijkt.

Tevens is in de nieuwe redactie duidelijk tot uitdrukking gebracht dat nadat het beding zijn werking heeft verloren, eerst twaalf maanden na de laatste toepassing van het beding een huurverhogingsvoorstel conform de artikelen 252 en 253 kan worden gedaan.

Van de gelegenheid is tevens gebruik gemaakt een omissie in het eerste lid, dat ervan uit leek te gaan dat bij toepassing van het beding geen enkele huurprijswijziging meer is toegestaan en derhalve ook geen huurverlaging, te herstellen door van huurprijsverhoging te spreken en niet meer van huurprijswijziging, alsmede door alleen te verwijzen naar de artikelen 252 en 253 en niet meer naar 254. Onder de huidige wetgeving heeft de huurder immers wel de mogelijkheid een huurverlaging te realiseren door middel van een voorstel daartoe, indien de huurprijs reeds bij de aanvang van de huurovereenkomst, danwel nadien door een in dat contract opgenomen huurverhogingsbeding, boven de maximale huurprijsgrens is komen te liggen. De huurder kan de verhuurder in dat geval een voorstel tot huurverlaging doen tot ten laagste de maximale huurprijsgrens behorende bij de kwaliteit van de desbetreffende woonruimte. Deze mogelijkheid is in artikel 254 van het wetsvoorstel geregeld doch dit artikel werd in het eerste lid buiten toepassing verklaard, indien toepassing is gegeven aan het beding. Als deze mogelijkheid zou ontbreken, zou de bescherming van de huurder tegen te hoge huurprijzen wegvallen. Het gevolg zou dan zijn dat voor de woonruimte sprake is van een zekere vorm van liberalisatie, hetgeen beslist niet wenselijk is.

2. Het tweede lid beperkt het beroep op de huurverhogingsclausule, zodat deze niet het maximale huurverhogingspercentage kan overschrijden. Een andere regel zou rechtsongelijkheid in de hand werken en aan de vaststelling van voormeld percentage ook overigens gedeels haar zin kunnen ontnemen. Aldus wordt een in het huidige recht bestaande lacune opgevuld, waaraan thans blijkens HR 20 april 1990, NJ 1990. 676, slechts aan de hand van de eisen van redelijkheid en billijkheid iets kan worden gedaan. In het kader van de ontwerpNota Wonen zal worden bezien of de wettelijke begrenzing tot het maximale huurverhogingspercentage moet worden vervangen door een wettelijke begrenzing tot de maximale huurprijsgrens.

### **Artikel 250**

De vraag of het tweede lid ook voor een contractuele verhoging moet gelden, moet ontkennend worden beantwoord. Zo is er geen bezwaar tegen, dat een indexeringsclausule die slechts beoogd het effect van een eventuele inflatie op te heffen, op de wegens een gebrek verminderde huurprijs wordt toegepast. Bij de huurprijsvermindering krachtens artikel 249 of artikel 257 – waarop de artikelen 12 en 16 UHW betrekking hebben – zal hiermee rekening kunnen worden gehouden. Al deze bepalingen nemen immers de tot uitgangspunt toetsing van de «overeengekomen» huurprijs.

### **Artikel 252**

1. Een voorstel tot wijziging van de huurprijs kan zowel door de verhuurder als door de huurder worden gedaan. In het eerste geval is artikel 253 van toepassing, in het tweede geval artikel 254. Dit stemt overeen met het stelsel van de huidige artikelen 19–23 HPW.

2. De Commissie heeft terecht opgemerkt dat in artikel 252 lid 3 verwezen dient te worden naar artikel 47 lid 2 onder b UHW. In bijgaande nota van wijziging is dit gecorrigeerd.
3. De vraag waarom in lid 4 geen vernietigbaarheid is voorgeschreven, moet aldus worden beantwoord dat het geval in dit lid inderdaad op vernietigbaarheid neerkomt. Degene die zich op de bepaling beroept, zal immers moeten eisen dat de oorspronkelijke huur voldaan blijft worden in afwachting van een eventueel nieuw wijzigingsvoorstel, dat wel aan de eisen voldoet en waartegen hij zich dan aan de hand van de verschafte informatie kan verzetten. Blijft een dergelijk beroep achterwege dan zal kunnen worden aangenomen dat hij kennelijk niet door het verzuim is benadeeld. Daarvoor een formele nietigverklaring te eisen en de wederpartij met het bewijs te belasten dat degene die aan de oorspronkelijke huurprijs wil vast houden, door het verzuim niet benadeeld is, zou op deze een onnodig zware last leggen. De opzet van de bepaling is ontleend aan het huidige artikel 19 lid 4 HPW. Van praktische bezwaren hiertegen is ons niet gebleken.
4. Het lijkt ons niet nodig in het vijfde lid «in plaats daarvan» in te voegen. Indien het voorstel het door de Minister vastgestelde verhogingspercentage te boven gaat, wordt de huurprijs slechts verhoogd tot het maximaal toelaatbare percentage.
5. Voorts is van de gelegenheid gebruik gemaakt om lid 2 onderdeel f in overeenstemming te brengen met de wijziging in artikel 19 HPW bij de wet van 5 juni 2000, Stb. 2000, 243. Daarbij is tevens de redactie verduidelijkt.

### **Artikel 253**

Verwezen moge worden naar 3 van de nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel 26 090 waar onder het kopje *Vervallen rappel-procedure* enige vragen met betrekking tot genoemde procedure zijn beantwoord.

### **Artikel 255**

Voorop moet worden gesteld dat de toelichting op dit artikel spreekt van lid 1 onder a en niet van lid 1 onder b. Ook afgezien daarvan bedoelt die toelichting niet de indruk te geven dat zij alleen van toepassing is met betrekking tot aanpassingen die de instemming van de huurder hebben. Uitgelegd wordt slechts dat voor de toepasselijkheid van het artikel niet vereist is dat de huurder en verhuurder «*voordat de voorzieningen tot stand zijn gebracht*» een bedrag dienen overeen te komen, dat in redelijke verhouding tot de door de verhuurder gemaakte kosten staat, een eis die wel wordt gesteld in het huidige artikel 10 lid 1, slotzinsnede, HPW; men zie ook artikel 10a lid 1 HPW, waar deze eis – een overeenkomst voordat de ingrepen en voorzieningen zijn tot stand gekomen – juist niet wordt gesteld. In de memorie van toelichting wordt in dit verband overigens artikel 10a vermeld, waar bedoeld is artikel 10 HPW. Om die reden heeft de passage kennelijk verwarring veroorzaakt.

Er bestaat geen bezwaar tegen dat partijen desgewenst zowel de weg van artikel 255 lid 2 kunnen volgen als zich rechtstreeks tot de kantonrechter kunnen wenden. Ook in het huidige recht is dat mogelijk. Daarbij valt te bedenken dat partijen na de uitspraak van de huurcommissie de zaak nog aan de kantonrechter kunnen voorleggen, eveneens in een dagvaardings-procedure. Men zie ook de memorie van toelichting, p. 41–42, waar wordt uiteengezet dat de rechtsgang via de huurcommissie in het wetsvoorstel

op grond van vaste rechtspraak in beginsel niet exclusief is, evenmin als zij dat naar de huidige HPW is.

De betekenis van artikel 255 lid 2, waarnaar de Commissie heeft gevraagd, is derhalve vooral gelegen in de voorkeur die in de praktijk bestaat voor het uitlokken van een uitspraak van de huurcommissie wegens de gemakkelijke toegankelijkheid daarvan.

### **Artikel 257**

Het verdient de voorkeur duidelijkheidshalve het eerste en het derde lid te handhaven en niet te trachten de inhoud van het eerste lid naar het derde lid over te brengen.

Het stelsel van de bepaling laat zich als volgt samenvatten. Voorop staat (lid 1) dat de termijn van zes maanden geldt voor de in lid 1 bedoelde algemene vordering. Daarna (lid 2) wordt gezegd hoe die termijn moet worden toegepast in het meer beperkte geval van lid 2. Tenslotte wordt in lid 3 voor *beide* voorafgaande leden aangegeven welk effect het verstrijken van de termijn heeft, voor wat betreft het verleden.

### **Artikel 258**

Het is niet juist dat artikel 11a HPW in de artikelen 258 e.v. «grotendeels in haar oude vorm is overgenomen». In die artikelen keert wel de materie van de artikelen 11a, 12 en 13 terug, maar met vele wijzigingen en vereenvoudigingen. Nieuw is voorts de mogelijkheid een uitspraak van de huurcommissie te vragen over de voorschotregeling. Naar onze mening zullen in de nieuwe regeling ook de gevallen kunnen worden opgelost, die door de huidige praktijk soms als onbillijk zijn ervaren. Voor de details van een en ander moge verwezen worden naar de memorie van toelichting bij de artikelen 258–261.

De grove regel dat in geval van een «all in» huur 25% van het overeengekomen bedrag als «voorschot servicekosten» heeft te gelden en de rest als huurprijs, is in het huidige artikel 14 lid 2 HPW gekozen in verband met de zeer ruime opvatting omtrent voormelde kosten zoals die in de huidige HPW bestaat. Het verdient de voorkeur dat de huurcommissie slechts de huurprijs en de (woon)servicekosten vaststelt. De rest moet dan als andere kosten worden beschouwd. Er is geen bezwaar tegen dat deze andere kosten – die niet met wonen te maken hebben en buiten het terrein liggen waarop de huurcommissie over specifieke deskundigheid beschikt – op grondslag van artikel 264 afzonderlijk door de rechter kunnen worden getoetst. Verwezen moge worden naar hetgeen daarover reeds is opgemerkt bij artikel 237.

Niet juist is ook dat de verhuurder jaarlijks naar believen andere kosten aan service in rekening mag brengen. Hij mag dat alleen voor zover de oorspronkelijke overeenkomst (of een nadere overeenkomst) dit mogelijk maakt. Een dergelijke nadere overeenkomst hoeft de huurder niet te aanvaarden. Een beding bij de totstandkoming van de huurovereenkomst valt, zoals aangestipt, onder artikel 264, inclusief een eventuele voorschotregeling.

Een vordering als bedoeld in artikel 264 wordt ingesteld bij de kantonrechter door middel van een dagvaardingsprocedure. Er is geen reden waarom dit niet zou kunnen gebeuren tezamen met een vordering voor de kantonrechter ter zake van (woon)servicekosten. De veronderstelling van de Commissie dat hier steeds twee afzonderlijke procedures nodig zijn is derhalve onjuist. Wel kan voor wat betreft (woon)servicekosten mede gebruik worden gemaakt van de voorfase van een verzoek aan de huurcommissie.

Op deze wijze bestaat tevens voldoende waarborg dat een verhoging van andersoortige kosten niet kan worden gebezigd om een verlaging van de huurprijs of de (woon)servicekosten te omzeilen.

## Artikel 259

De Commissie vraagt om een reactie op de opvatting van de Raad voor Onroerende Zaken dat het voorschrift van artikel 259 lid 2 niet realiseerbaar is.

De hoofdregel van artikel 259 is dat een servicekostenoverzicht betrekking heeft op de verrekening van kosten in het voorafgaande verstreken kalenderjaar. Omdat verhuurders met betrekking tot bijvoorbeeld stookkosten veelal een ander periode hanteren dan een kalenderjaar is in het onderhavige wetsvoorstel de huidige mogelijkheid voor verhuurder gecontinueerd om een andere verrekenperiode van 12 maanden terzake van verwarmingskosten van ruimte en dergelijke in het betreffende verrekenoverzicht mee te nemen. Dit betekent dat in het gegeven geval de verhuurder in het uiterlijk ultimo juni van enig jaar te verstrekken overzicht over het laatstverstreken kalenderjaar tevens de gegevens verstrekt over bedoelde stookkosten die medio dat kalenderjaar over het betreffende verstreken boekjaar, bijvoorbeeld lopende van juli tot juli, de verhuurder ter beschikking zijn gekomen. Dit betekent dat tussen het beschikbaar komen van de gegevens en het uiterste tijdstip van de verplichte verrekening in de geschetste situatie ruim 10 maanden ligt. Deze termijn kan naar het oordeel van ondergetekende geen beletsel voor verhuurder zijn te voldoen aan die verplichting.

In afwijking van de huidige regeling in artikel 12 HPW is voor een termijn van 6 maanden gekozen, omdat de thans geldende termijn van 12 maanden als onnodig lang wordt ervaren. Zoals hiervoor gesteld, geldt veelal voor andere serviceposten dan voor verwarming het kalenderjaar als verrekenperiode. De daarop betrekking hebbende rekeningen van door de verhuurder ingeschakelde leveranciers van goederen en diensten zullen de verhuurder meestentijds ten tijde van de levering danwel kort daarna ter betaling worden aangeleverd. In die optiek komen dan ook de laatste rekeningen van de in dat verstreken kalenderjaar door verhuurder gemaakte kosten uiterlijk in de maand januari/februari van het daarop volgende kalenderjaar voor het opstellen van een overzicht ter beschikking. Het moet dan ook mogelijk zijn om voor 1 juli van dat jaar na het verstreken kalenderjaar een verrekenoverzicht op te stellen en de huurder(s) ter beschikking te stellen. Voor verrekening van verwarmingskosten waarvan het boekjaar binnen het verstreken kalenderjaar is geëindigd, is de termijn, zoals bij beantwoording van voorgaande vraag bleek, aanzienlijk ruimer.

De Commissie vraagt zich af of het derde lid niet kan worden gemist. Het derde lid van dit artikel bevat een bepaling die voor wat betreft het tijdvak waarop het verrekenoverzicht betrekking moet hebben, afwijkt van het tweede lid. Het derde lid regelt dat de verhuurder bij tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst ontslaan wordt van de verplichting over een heel verstreken kalenderjaar of daarin eindigend verstreken boekjaar af te rekenen maar in plaats daarvan slechts over de periode in dat verstreken kalenderjaar waarin de beëindigde huurovereenkomst nog van kracht was. Om deze reden al kan het betreffende lid niet gemist worden. De daarvoor opgenomen tekst kan naar ons oordeel niet punttiger worden geredigeerd.

De toelichting op dit artikel geeft voorts als voorbeeld dat verrekening naar rato van het aantal maanden kan plaatsvinden. Ten aanzien van de meeste serviceposten zal dit een redelijk uitgangspunt zijn. Met betrekking tot verwarmingskosten evenwel kan dat anders liggen, in het bijzonder indien het te verrekenen tijdvak in de zomerperiode ligt. Een verdeling naar rato van het aantal maanden zal dan niet redelijk zijn en in strijd komen met een van de in het eerste lid van dit artikel genoemde uitgangspunten: «hetgeen als redelijke vergoeding (...) kan worden beschouwd». In die zin is de in de toelichting opgenomen suggestie dat naar rato kan

worden verrekend van aanvullende waarde. Ook om die reden ligt het niet voor de hand het derde lid van dit artikel te schrappen.

### **Artikel 260**

De Commissie heeft gevraagd of in dit artikel afstand wordt genomen van het arrest van de HR 3 oktober 1997, NJ 1998, 129.

Vooropgesteld moet worden dat in de nieuwe regeling van de artikelen 259–261 ervan wordt uitgegaan dat jaarlijks door de verhuurder servicekosten in rekening worden gebracht en dat daarover dan ook jaarlijks hetzij overeenstemming moet worden bereikt, hetzij een uitspraak van de huurcommissie en eventueel de kantonrechter moet worden gevraagd. In dit stelsel past niet dat het bedrag aan kosten tevoren voor de gehele huurperiode wordt gefixeerd, zoals in het door de Hoge Raad berechte geval, was gebeurd.

Iets anders is dat de huurovereenkomst kan inhouden dat in het geheel geen of slechts bepaalde servicekosten in rekening worden gebracht of niet dan tot een bepaald percentage of een bepaald maximumbedrag dat beneden de werkelijke kosten ligt. De artikelen 259–261 zien niet op dergelijke bedingen. In zoverre kan hetzelfde resultaat als waartoe voormeld arrest voor het huidige recht kwam, worden bereikt.

### **Artikel 261**

De Commissie heeft ook hier de suggestie van de Woonbond aan de orde gesteld om een «spiegelbeeldbepaling» op te nemen, die mogelijk maakt om de verhuurder te dwingen het servicekostenpakket te wijzigen als de overgrote meerderheid van de huurders dit wenst.

Hiertegen bestaan soortgelijke bezwaren als hiervoor reeds naar voren kwamen tegen een spiegelbeeldbepaling als door de Woonbond bij artikel 220 voorgesteld. Voor wat betreft de servicekosten lijken de artikelen 259–261 overigens voldoende mogelijkheden te bieden voor huurders om hun belangen collectief bij de rechter voor te dragen door proefprocedures of een vordering op grondslag van artikel 3:305a BW. De mogelijkheid om de verhuurder een pakket aan service op te leggen, waartoe hij zich bij de oorspronkelijke overeenkomst niet heeft verplicht, gaat naar onze mening verder dan voor een behoorlijke bescherming van de huurder is vereist.

Voorts moge worden verwezen naar 3 van de nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel 26 090 waar onder het kopje *Toetsing voorschotbedrag servicekosten* eveneens enige opmerkingen over dit artikel zijn gemaakt.

### **Artikel 262**

1. De Commissie heeft gevraagd of de constructie van een fictieve overeenkomst, gekozen voor de binding van partijen aan de uitspraak van de huurcommissie, wel goed is in te passen in het Burgerlijk Wetboek. Die constructie is juist gekozen en in het onderhavige wetsvoorstel gehandhaafd om inpassing van de hier bedoelde binding in het burgerlijke overeenkomstenrecht te vergemakkelijken. Bedacht moet worden dat binding aan de uitspraak van de huurcommissie de inhoud van de overeenkomst nader bepaalt zonder dat deze figuur is te brengen onder de aanvullende bronnen voor de overeenkomst bedoeld in artikel 6:248 BW. Daarbij valt te bedenken dat het hier niet gaat om binding die op de overeenkomst zelf berust, zoals bij een bindend advies, noch van een rechterlijke uitspraak waarbij de overeenkomst nader wordt uitgelegd of wordt aangepast, maar om de uitspraak van een bestuursorgaan. Dat roept tevens de vraag op of rechtstreekse gebondenheid aan een dergelijke uitspraak te verenigen

zou zijn met artikel 112 Grondwet, waar wordt bepaald dat berechting van geschillen over burgerlijke rechten is opgedragen aan de rechterlijke macht. De voormelde constructie brengt mee dat de uitspraak van de huurcommissie deel gaat uitmaken van de huurovereenkomst, tenzij één der partijen zich tijdig tot de rechter wendt. Aldus blijft de overeenkomst in haar geheel aann het burgerlijk recht en aan de rechtsmacht van de gewone rechter onderworpen.

Zonder de constructie van de fictieve overeenkomst, zou voorts moeten worden aangenomen dat partijen aan een door de huurcommissie gedane uitspraak gebonden zijn, tenzij zij zich tijdig tot de rechter wenden, ook wanneer na het verstrijken van de termijn zou blijken dat de huurcommissie zijn bevoegdheid te buiten zou zijn gegaan. Onbevoegd gegeven uitspraken van rechters zowel als bestuursorganen, zijn immers niet absoluut nietig, maar moeten worden vernietigd door gebruik te maken van de daartoe in de wet gegeven rechtsmiddelen. Indien dit laatste wordt nagelaten blijft de uitspraak in stand en behoudt zij haar werking. Een ander stelsel zou, naar men algemeen aanneemt, in strijd komen met de rechtszekerheid. Uitgaande van de constructie van de fictieve overeenkomst heeft de rechter evenwel geoordeeld dat van een zo absolute gebondenheid aan de uitspraak van de huurcommissie naar huidig recht geen sprake is. Men zie HR 5 maart 1999, NJ 1999, 645. Onder het nieuwe recht moet hetzelfde worden aangenomen, aangezien de overwegingen van de Hoge Raad ook daar volledig toepasbaar zijn. Anders dan de Commissie wellicht voor ogen stond is het juist de constructie van de fictieve overeenkomst die mogelijk maakt aan een binding van onbevoegd gegeven uitspraken van de huurcommissie te ontkomen. In de thans gekozen redactie gaat de binding aan de uitspraak van de huurcommissie onmiddellijk in, maar vervalt zij geheel wanneer tijdig een vordering als in artikel 262 bedoeld wordt ingesteld. Dit verdient om verschillende redenen de voorkeur boven het stelsel van het huidige recht, waarin de binding pas intreedt wanneer de termijn waarbinnen partijen zich tot de rechter dienen te wenden, ongebruikt is verstreken. In de eerste plaats suggereert de huidige redactie ten onrechte dat een door de huurcommissie vastgestelde huurverlaging of huurverhoging niet kan ingaan voordat twee maanden na de uitspraak zijn verstreken. Dat is niet juist, omdat de huurcommissie zelf de datum van ingang vaststelt aan de hand van het voorstel dat tot de uitspraak heeft geleid. In de tweede plaats dient de uitspraak van de huurcommissie, indien geen vordering wordt ingesteld, onmiddellijk te worden nagekomen en niet pas vanaf het tijdstip dat de termijn is verstreken. In de derde plaats is zeer wel denkbaar dat slechts op een enkel punt een nadere beslissing van de kantonrechter wordt verlangd. Ook dan ligt het voor de hand dat de uitspraak van de huurcommissie voor het overige bindt vanaf het moment van die uitspraak, aangenomen dat die uitspraak aldus gesplitst kan worden. Dit stelsel stemt ook overeen met wat partijen in het algemeen zullen verwachten. Legt men zich, zoals in de regel het geval is, bij de uitspraak van de huurcommissie neer, dan zal men zich ook terstond overeenkomstig die uitspraak gedragen. Er behoort dan niet achteraf discussie te ontstaan over de vraag of dit in de periode voor het verstrijken van de termijn wellicht onverplicht is gebeurd met alle complicaties van dien.

2. De Commissie heeft terecht gesignaleerd dat in artikel 262 lid 3 ten onrechte de term «beschikking» wordt gebezigd. Bedoeld is «beslissing», de term die ook in lid 1 wordt gebezigd. De bedoelde beslissing zal overigens een vonnis zijn, nu het hier een dagvaardingsprocedure betreft. Zie ook artikel 263.
3. De bevoegdheid van de kantonrechter berust op artikel 39, aanhef en

onder 4° van de Wet op de rechterlijke organisatie. In het kader van de invoeringswet zal kunnen worden gezien of deze bepaling wellicht nog aanvulling behoeft.

Opmerking verdient nog dat artikel 37 UHW niet de bevoegdheid van de kantonrechter vestigt, maar de verplichting van de huurcommissie om de partijen op de bevoegdheid te wijzen. Hier past het om te bepalen dat de huurcommissie de kantonrechter vermeldt en wel de kantonrechter die ter plaatse bevoegd is. Tot een wijziging van artikel 262 behoeft dat niet te leiden.

#### **Artikel 264**

De reden waarom deze bepaling, die dezelfde materie regelt als het huidige artikel 6 HPW, niet langer een bevoegdheid van de huurcommissie bevat, is kort aangeduid in de memorie van toelichting, p. 41, voorlaatste alinea.

De taak van de huurcommissie dient beperkt te worden tot het terrein waarop zij over een specifieke deskundigheid beschikt. Het oordeel omtrent nietigheid, waarover het in artikel 264 gaat, valt buiten dit specifieke terrein. Het is om die reden dan ook weinig efficiënt de huurcommissie ook met dit soort buiten de normale werkzaamheden vallende uitspraken te belasten. Dit bezwaar weegt zwaarder dan de vrees dat een beroep op de kantonrechter een hogere drempel vormt. Zie ook deze nota bij artikel 216 en artikel 258 waar om vergelijkbare redenen is aangegeven dat de bevoegdheid van de huurcommissie niet buiten haar specifieke terrein moet worden uitgebreid.

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

1. De Commissie heeft geconstateerd dat de thans bestaande huurbescherming in de onderhavige onderafdelingen in beginsel is gehandhaafd. De Commissie heeft daaraan de vraag verbonden waarop deze handhaving is gegrond en of bij de onderhavige hercodificatie een herijking van de bestaande bepalingen heeft plaatsgevonden. Juist is dat het wetvoorstel niet beoogt tegemoet te komen aan de – overigens niet talrijke – stemmen in de juridische vakliteratuur die op een zekere liberalisering van het voor huur van woonruimte geldende regime hebben aangedragen. Vooralsnog is niet tot een dergelijke liberalisering besloten. Daarbij hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld. Bij de huur van woonruimte ligt de nadruk op bescherming van een grote groep van inwoners van Nederland die wegens de geringe omvang van hun inkomen voor hun woonbehoeften op huur zijn aangewezen. Voor deze groep is er zowel bescherming nodig ter zake van huurprijzen en andere vergoedingen als ter zake van de continuïteit van de bewoning, in het bijzonder tegen opzegging, als ook ter zake van bijkomende factoren als het op peil houden van de kwaliteit van de woning. Daarbij komt dat zich op de woningmarkt een proces heeft ontwikkeld van verschuivingen van huurwoningen naar koopwoningen, waarvan het einde nog niet in zicht is. De woningcorporaties verkopen thans (zonder verkoopsubsidie) 20 000 woningen per jaar (NRC 27/11/1999, artikel prof. H. Priemus). De mogelijkheid bestaat dat dit aantal in de toekomst nog zal toenemen. In dezelfde richting gaat het steeds meer in zwang komen van tussenvormen tussen huur en koop, waarmee beoogd wordt te bereiken dat de aanvankelijke huurder uiteindelijk de eigendom van het gehuurde verkrijgt. Deze ontwikkelingen werken in de hand dat huur primair steeds meer iets wordt voor degenen die geen koopwoning kunnen bekostigen en bij wie de eerste levensbehoefte van een betaalbare woning het gemakkelijkst in het gedrang komt. In het licht van een en ander is de



liberaliseringsproblematiek in het onderhavige wetsvoorstel nog niet aan de orde gesteld. Zou evenwel in de toekomst blijken dat er sprake is van een ontspannen huurmarkt voor de voormelde categorie van huurders, dan zou een liberalisering van huurprijsbescherming overwogen kunnen worden.

Intussen hebben de voorgaande overwegingen ertoe geleid de bestaande huurbescherming niet te verminderen en is op het gebied van woningverbetering, renovatie en opheffing van gebreken een verbetering van die bescherming noodzakelijk geacht. Wel dient hier rekening te worden gehouden met een grotere behoefte aan flexibiliteit, in het bijzonder waar de huurder zelf een groot deel van de woning heeft gebouwd of verbeterd. Dit komt bijv. tot uiting in artikel 242 lid 1, slotzinsnede, waar de materie van herstellingen van de door de huurder zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het overigens geldende dwingende recht worden onttrokken.

2. De Commissie heeft voorts gevraagd waarom de huurbescherming niet is beperkt tot de woonruimte waar de huurder en zijn gezin hun hoofdverblijf hebben.  
Een dergelijke regel is met het stelsel van het wetsvoorstel moeilijk te verenigen. Zo veronderstelt een bescherming van de onderhuurder aan wie bevoegdlijk werd onderverhuurd, dat ook de hoofdhuurder wordt beschermd, hoewel niet hij maar de onderhuurder in de woning zijn hoofdverblijf heeft. Gaat het om een huurder die, naast de woning waar hij zijn hoofdverblijf heeft, een andere woning als tweede woning voor eigen gebruik heeft gehuurd, dan geldt het volgende. In de praktijk is in dergelijke gevallen (vakantiehuisjes e.d.) in de regel sprake van een gebruik dat naar zijn aard van korte duur is in de zin van artikel 232 lid 2, zodat geen huurbescherming van toepassing is. Gaat het om permanente huur van een tweede woning, dan kan de vraag rijzen of juist deze tweede woning in feite niet het hoofdverblijf van de huurder vormt. Men denke aan een langdurig verblijf in het buitenland, terwijl men een pied à terre niet kan missen. Voorts is denkbaar de huur van een tweede woning als tijdelijke oplossing – zij het langer dan «voor korte duur» – in verband met werk elders en de moeilijkheid daar ter plaatse een ander definitieve woning te vinden. Het gaat niet aan al dergelijke gevallen aan de huurbescherming te onttrekken; men zie voor het huidige recht HR 8 januari 1999, NJ 1999, 495, waarin tot een soortgelijke conclusie wordt gekomen. Wel zal het feit dat de huurder in het gehuurde niet zijn hoofdverblijf heeft, ertoe kunnen leiden dat een belangenafweging als bedoeld in artikel 274 lid 1 onder c of d eerder in het voordeel van de verhuurder uitvalt. Een en ander stemt overeen met het huidige recht. Ons is niet gebleken dat daartegen op dit punt onoverkomelijke bezwaren bestaan.

#### **Artikel 267**

Wij zien geen aanleiding om de toepasselijkheid van deze bepaling te beperken tot de «levensgezel» van de huurder. Zij geldt ook voor andere personen dan de huurder die in de woonruimte hun hoofdverblijf hebben en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben. Het komt ons redelijk voor deze personen in de bescherming te betrekken.

#### **Artikel 268**

1. Zoals reeds bij artikel 267 is opgemerkt, zien wij geen aanleiding de kring van hen die op de bescherming van de artikelen 267 en 268 aanspraak kunnen maken, te beperken. Verwezen moge ook worden naar de uiteenzetting in de nota naar aanleiding van het verslag bij

wetsvoorstel 26 090 in 3 onder het kopje *Integrale standpunt Woonbond* waarom de suggestie van de Woonbond om duurzaam samenwonenden gelijk te behandelen met gehuwden of geregistreerde partners, niet is gevolgd.

2. De vraag waarom in lid 8 van artikel 268 niet ook artikel 268 lid 6 tot dwingend recht wordt bestempeld, moet aldus worden beantwoord dat dit reeds in lid 7 van artikel 268 geschiedt. Volgens lid 7 kan met name niet ten nadele van de erfgenamen worden afgeweken. Van artikel 229 leden 1 en 3 kan evenmin ten nadele van de verhuurder worden afgeweken. Op deze wijze wordt een evenwichtige afweging van de belangen van de verhuurder en de erfgenamen verkregen. Zo dient de verhuurder niet beroofd te worden van de mogelijkheid zich te beroepen op «redelijke bezwaren» in de zin van artikel 229 lid 3, slotzinsnede, noch ook dient discussie te ontstaan of een clause die van artikel 229 lid 1 afwijkt, in het concrete geval nu ten nadele van de erfgenamen of ten nadele van de verhuurder uitwerkt.
3. Het hier bedoelde verschil wordt verklaard doordat in het geval van lid 1 de betreffende nabestaande(n) tot medehuurder zijn gemaakt na toetsing door de rechter. In het geval van lid 2 moet een dergelijke toetsing nog plaats vinden.

### **Artikel 269**

Naar onze mening is er geen aanleiding af te zien van de bescherming die aan de onderhuurder, bedoeld in dit artikel, wordt geboden. Voorts moge verwezen worden naar hetgeen is opgemerkt in de nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel 26 090 ten aanzien van illegale onderhuur in 1 onder het kopje *Woning in familiebezit/ tijdelijke verhuur*.

### **Artikel 271**

De in wetsvoorstel 24 150 voorgestelde schriftelijke opzegging moet worden gezien in verband met de zeer ruime opzet van de in het wetsvoorstel vervatte regeling, die – kort gezegd – voor alle huur van gebouwd onroerend goed, behoudens woonruimte, zou gelden. Voor al deze gevallen de eis van aangetekende brief of een exploit stellen, werd in dat kader onwenselijk geacht. In het kader van de huur van bedrijfsruimte in de zin van wetsvoorstel 26 932, is een dergelijke verlichting niet wenselijk geacht en daarom de huidige eis van aangetekende brief of exploit gehandhaafd. Men zie behalve het onderhavige artikel ook artikel 293 lid 2, waar deze eis eveneens wordt gesteld.

Daarmee is niet in strijd dat op de twee andere door de Commissie genoemde punten op in wetsvoorstel 24 150 vervatte bepalingen is voortgebouwd. Deze twee punten houden met het voorgaande geen verband en moeten op hun eigen merites worden beoordeeld.

### **Artikel 274**

Tenslotte heeft de Commissie aandacht gevraagd voor een artikel van P. Abas, *Nederlands Tijdschrift voor Burgerlijk Recht* 1999, p. 35–38, waarin een aantal vragen worden opgeworpen die niet door Abas zelf worden beantwoord en die soms een retorisch karakter dragen. Nu een aantal van deze vragen ook hiervoor al aan de orde is gekomen, kan op genoemd artikel hierna kort worden ingegaan.

De vraag of de huurbescherming niet moet worden beperkt tot de woonruimte waar de huurder en zijn gezin hun hoofdverblijf hebben, is hiervoor bij de onderafdelingen 3 en 4 reeds beantwoord. Men zie aldaar onder 2.

De vraag of bijzondere beëindigingsgronden, met name dringend eigen gebruik, niet aan een zekere versoepeling toe zij, wordt vooralsnog ontkennend beantwoord. Verwezen moge worden naar hetgeen over het handhaven van de huurbescherming ter zake van woonruimte in het algemeen is opgemerkt bij de onderafdelingen 3 en 4 onder 1.

De vraag of het ooit in de bedoeling heeft gelegen dat een rechtspersoon/verhuurder op eenvoudiger wijze dringend eigen gebruik kan aantonen dan een privé-huurder, moet aldus worden beantwoord dat de vraag niet aangeeft waarin dit verschil dan zou bestaan. Zowel een rechtspersoon als een natuurlijk persoon kan zich ter zake van het eigen gebruik op een ander gebruik dan als woonruimte beroepen. In beide gevallen kan het ook gaan om een belang van een derde, mits dit maar tevens het belang van de verhuurder zelf is.

De vraag of het gewenst is 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, beoogt vermoedelijk te suggereren dat beschikbaarheid van een andere woning een zelfstandige opzegginggrond dient te zijn. Wij zijn daarvan geen voorstander, omdat zulks de continuïteit van de bewoning in gevaar zou brengen. Verhuurders zouden aldus dan huurders telkens tot nieuwe huurovereenkomsten kunnen dwingen, zodra zij maar ergens een vervangende woonruimte kunnen aanwijzen wat voor een grote professionele verhuurder niet moeilijk hoeft te zijn.

De vraag is overigens onduidelijk, omdat ook bedoeld kan zijn dat de eis van een passende woonruimte in artikel 274 lid 1 onder c moet vervallen. Ook daarvan zijn wij geen voorstander; zonder deze eis zou de huurder onvoldoende worden beschermd. Verwezen moge ook worden naar 3 van de nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel 26 090 onder het kopje *Integrale standpunt Woonbond*, waar er op wordt gewezen dat indien een huurder van een woning bestemd voor specifieke doelgroepen niet meer tot die doelgroep behoort, de huur weliswaar kan worden opgezegd op grond van «dringend eigen gebruik», maar dat de rechter een vordering tot beëindiging alleen zal toewijzen als de zittende huurder passende vervangende woonruimte kan krijgen.

De vraag of het redelijk is om het voornemen het eigen huis te verkopen, c.q. de dringende noodzaak daartoe, nog steeds niet te rekenen tot eigen gebruik dat beëindiging mogelijk kan maken, wordt bevestigend beantwoord. Het hier bedoelde zuiver financiële belang van de verhuurder behoort naar zijn aard minder zwaar te wegen dan het belang van de huurder bij continuïteit van de bewoning, dat immers een eerste levensbehoefte is.

De vraag of het aanvaardbaar is dat een verhuurder die een beëindigingsprocedure in zijn voordeel heeft beslist, moet ervaren dat hij niet mag ontruimen, omdat tegen het vonnis nog een rechtsmiddel openstaat, wordt eveneens bevestigend beantwoord. Een zware maatregel als ontruiming van een woning behoort niet mogelijk te zijn, voordat op de desbetreffende vordering onherroepelijk is beslist, zoals artikel 272 bepaalt. Evenzeer is redelijk dat de rechter in zijn beslissing tot toewijzing van de vordering van de verhuurder een bedrag kan vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten, zoals artikel 275 mogelijk maakt in het geval die toewijzing berust op de in artikel 274 lid 1 onder c en e bedoelde gronden. Het is mede in het belang van verhuurder dat hij door een aanbod te dier zake kan bevorderen dat de belangenafweging van artikel 274 lid 1 onder c in zijn voordeel uitvalt.

De vraag of het moet blijven bestaan dat de verhuurder die zijn intrek in zijn eigen huis wil nemen, zulks niet mag omdat B en W een huisvestingvergunning weigeren, moet al evenzeer bevestigend worden beantwoord. Het huisvestingsbeleid van B en W dient niet op de door de vraag gesuggerende wijze te worden doorkruist. Van een weigering van een

huisvestingsvergunning van B en W is overigens beroep mogelijk bij de bestuursrechter. Het oordeel over deze weigering behoort bij deze rechter thuis, niet bij de burgerlijke rechter.

Een enkele belangenafweging als in deze vraag gesuggereerd, zou uit een oogpunt van behoorlijke huurbescherming geheel onvoldoende zijn. Zij zou bovendien het huisvestingsbeleid in overwegende mate bij de rechter leggen, wiens taak dat niet is, zelfs al ware hij voor die taak toegerust, wat niet het geval is.

De Minister van Justitie,  
A. H. Korthals

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu-  
beheer,  
J. W. Remkes