

Vergaderjaar 2002–2003

28 721

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

Nr. 8

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET NADER VERSLAG

Ontvangen 25 februari 2003

1. Na bestudering van de nota naar aanleiding van het verslag bleven bij de VVD-fractie nog twee vragen over waarop zij graag een reactie van de regering ontvangen.

Ten eerste hebben de leden van de VVD-fractie zich afgevraagd waar in de voorgestelde wettekst van het BW de situatie geregeld wordt waarin een huurder de gehuurde woning niet als hoofdverblijf gebruikt en de gehele woning aan kamerhuurders heeft onderverhuurd. Artikel 244 lezen zij aldus dat dit artikel op deze situatie niet van toepassing is, omdat het alleen betrekking zou hebben op de situatie waarin de huurder wel zelf in de gehuurde woning woont. Deze leden hebben voorts geconstateerd dat deze situatie ook niet valt onder artikel 269. Zij hebben daaruit afgeleid dat voor deze situatie in het BW geen regeling is getroffen.

Ten tweede hebben deze leden zich afgevraagd of het niet wenselijk zou zijn om in artikel 244 de woorden «waarin deze zijn hoofdverblijf heeft» te schrappen ten einde te bereiken dat artikel 244 betrekking heeft zowel op onderhuur van een gedeelte van de woning als op onderhuur van de geheel zelfstandige woning.

De lezing van dit artikel die de leden van de VVD-fractie voor ogen stond is te beperkt. De woorden «in afwijking van artikel 221» brengen tot uitdrukking dat artikel 221 op de huur van woonruimte niet van toepassing is. Met andere woorden de hoofdregel voor woonruimte is dat woonruimte niet door de huurder aan een ander in gebruik mag worden gegeven. Op deze hoofdregel voor woonruimte wordt één uitzondering gemaakt mits voldaan is aan twee cumulatieve voorwaarden. Die voorwaarden zijn dat het om een zelfstandige woning gaat en dat de huurder van die zelfstandige woning daarin zijn hoofdverblijf heeft. In dat geval mag hij een deel daarvan aan een ander in gebruik geven. De huurder die in de woning zijn hoofdverblijf heeft, kan deze woning uiteraard niet in haar geheel aan een of meer anderen in gebruik geven. Deze strekking is in een reeks van plaatsen in de parlementaire stukken in verschillende bewoordingen naar voren gebracht. Zo wordt in de memorie van toelichting (Kamerstuk II, 1997/1998, 26 089, nr. 3) op p. 34 gezegd: «Gehandhaafd is het verbod van onderhuur van een zelfstandige woning, met dien verstande dat de huurder die in de woning zijn hoofdverblijf heeft wel een deel daarvan mag verhuren overeenkomstig het huidige artikel 7A:1595.». In diezelfde memorie wordt op p. 41 gezegd dat in artikel 244 voor woon-

ruimte de regel van het huidige artikel 7A:1595 is gehandhaafd, «dat in beginsel de bevoegdheid van de huurder de zaak aan een ander onder te verhuren uitsluit, behoudens het geval dat de huurder van een woning, die deze zelf bewoont, een deel daarvan aan een ander mag verhuren.» In de nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstukken II, 1999/2000, 26 089, nr. 6) wordt op p. 25 gezegd: «Vooropgesteld moet worden dat artikel 221 niet geldt voor woonruimte.»; in dezelfde zin ook mijn ambtsvoorganger in het wetgevingsoverleg van 26 maart 2001 (Kamerstukken II, 2000/2001, 26 089, nr. 19); op p. 29: «Er is echter een uitzondering op de regel dat onderhuur is toegestaan. Onderhuur van woningen blijft in beginsel verboden. Alleen als de onderverhuurder zelf in de gehuurde woning woont, mag hij een deel daarvan aan een ander verhuren.» Een uiting van gelijke strekking is te vinden in de memorie van antwoord aan de Eerste Kamer (Kamerstuk I, 2001/2002, nr. 162) op p. 19. Tenslotte wordt in mijn brief van 8 november 2002 aan de Voorzitter van de Eerste Kamer (Kamerstuk I, 2002/2003, 26 089, nr. 50) op p. 5 onderaan gezegd: «Dan kom ik nu toe aan artikel 7:244. De hoofdregel van het huidige artikel 7A:1595 die inhoudt dat het de huurder van woonruimte verboden is de gehele woning onder te verhuren, wordt in dat artikel gehandhaafd. Ook wordt gehandhaafd dat geoorloofd is kamers onder te verhuren, wanneer de huurder zelf in de woning zijn hoofdverblijf heeft.».

De vragen van de leden van de VVD-fractie moeten tegen deze achtergrond als volgt worden beantwoord.

De eerste vraag gaat uit van een beperkte en niet bedoelde lezing van artikel 244. De situatie dat een huurder de gehuurde woning niet als hoofdverblijf gebruikt en de gehele woning aan kamerhuurders onderverhuurt, wordt wel degelijk in artikel 244 geregeld. Een dergelijke onderhuur wordt door dat artikel verboden, nu de huurder in het gehuurde niet zijn hoofdverblijf heeft. Het antwoord op de eerste vraag is dus dat er op dit punt wel degelijk een regeling bestaat.

De tweede vraag stelt aan de orde of artikel 244 duidelijk genoeg is gereedgeerd. Uit de wens van deze leden om te bereiken dat artikel 244 betrekking heeft zowel op onderhuur van een gedeelte van een zelfstandige woning als op onderhuur van de gehele zelfstandige woning, maak ik op dat de hiervoor weergegeven strekking van artikel 244, die meebrengt dat ook onderhuur van een gehele zelfstandige woning is uitgesloten, hun instemming heeft, maar dat zij dit duidelijker in de wettekst tot uiting zouden willen brengen.

Uit de onderhavige discussie blijkt dat inderdaad een duidelijker redactie wenselijk is. Ik meen evenwel dat in dit verband niet kan worden volstaan met schrapping van de woorden «waarin deze zijn hoofdverblijf heeft». Die schrapping zou immers suggereren dat de huurder nu juist wel de hele gehuurde woning kamersgewijs zou mogen onderverhuren zonder dat hij zelf in die woning zijn hoofdverblijf houdt. Die suggestie zou ik willen vermijden. Door de huurder die niet zelf in de woning woont, toe te staan de woning in gedeelten te verhuren, ontnemt men immers de hoofdverhuurder de mogelijkheid de hoofdhurovereenkomst te ontbinden op grond van wanprestatie. De woorden «waarin hij zijn hoofdverblijf heeft» dienen ertoe te waarborgen dat de huurder er belang bij heeft slechts onderhuurders die zich behoorlijk gedragen, in zijn woning toe te laten, omdat hij daar ook zelf woont. In bijgaande nota van wijziging wordt daarom aan de voormelde wens tot verduidelijking op andere wijze tegemoet gekomen.

De regeling is van aanvullend recht, nu de oorspronkelijk in artikel 244 opgenomen slotzin (Van deze bepaling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.) in de nieuwe redactie niet terugkeert.

2. Ook de leden van de LPF-fractie hebben een wijziging van artikel 244 voorgesteld in het bijzonder met het oog op de studentenhuisvesting. In het kader van de onderhavige reparatiewet kan het voorstel evenwel

moeilijk op zijn merites worden beoordeeld, nu dit nader onderzoek vereist zowel naar de vraag of zulks inderdaad effect op de beschikbaarheid van huurkamers zou hebben als naar de verschillende situaties die zich hier kunnen voordoen. Men denke aan de uiteenlopende vormen van onderwijs die thans bestaan, de verschillende wijzen waarop het onderwijs kan eindigen zonder dat een eindexamen plaats vindt, en aan de veel voorkomende combinatie van onderwijs met betaalde arbeid, al of niet overdag. Ook rijst de vraag of de enkele inschrijving bij een onderwijsinstelling al recht zou geven op een bijzondere huurpositie. Tenslotte dient ook de wijze waarop een dergelijke tijdelijke huur eindigt (van rechtswege of na opzegging) en waarop een eventuele ontruiming kan worden verkregen (onmiddellijk of alleen op grondslag van een rechterlijke uitspraak dat de huur geëindigd is) nader onder ogen te worden gezien. Dit brengt mee dat de door de LPF gedane voorstel dient te worden onderzocht in het kader van de in de nota naar aanleiding van het verslag onder 4 bedoelde maatregelen die thans worden overwogen. Zoals in die nota onder 3 wordt gezegd is in dat kader ook een nadere regel in artikel 244 niet uitgesloten.

3. Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om bij de voormelde nota van wijziging nog enkele inmiddels aan het licht gekomen ongerechtigheden in de tekst van titel 7.4 weg te nemen. De eerste correctie betreft een onjuiste verwijzing in artikel III, onderdeel B, van Hoofdstuk IV van de Wet van 18 april 2002, houdende vaststelling van de Invoeringswet Boek 4 en Titel 3 van Boek 7 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, vierde gedeelte (aanpassing van de wetgeving aan het nieuwe erfrecht en schenkingsrecht), Stb. 230 en 429 (tekstplaatsing), waarin ook aanpassing van titel 7.4 aan het nieuwe erfrecht heeft plaats gevonden. In genoemde bepaling is per abuis een zin toegevoegd aan het niet bestaande lid 3 van artikel 230; de zin behoort te worden toegevoegd aan lid 3 van artikel 229. De tweede correctie betreft een verschrijving in artikel 7:274.

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner