

Vergaderjaar 1997–1998

**26 089**

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

**Nr. 3**

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

#### **Algemeen**

##### *Doel en strekking van het wetsvoorstel*

§ 1. Het wetsvoorstel strekt ertoe de regeling van de huurovereenkomst in het algemeen en de regelingen betreffende de huur van woonruimte tezamen te vernieuwen. Voor wat betreft de regeling van de huurovereenkomst in het algemeen is daarbij in belangrijke mate voortgebouwd op het door Mr Ph.A.N. Houwing opgestelde voorontwerp voor titel 7.4 zoals dit onder de eindredactie van Mr F.J. de Jong in 1972 is gepubliceerd (zie bijlage I<sup>1</sup> bij deze toelichting; hierna wordt de tekst van het voorontwerp aangeduid als OM [ontwerp Meijers] en de bijbehorende toelichting als TM [toelichting Meijers]). Voor wat betreft de huur van woonruimte is het wetsvoorstel erop gericht de huidige regeling van de artikelen 7A:1623a e.v. BW, de Huurprijzenwet Woonruimte (HPW) en de Wet op de huurcommissies (WHC) te integreren ten einde, mede met behulp van de algemene regels, tot een eenvoudiger, overzichtelijker en evenwichtiger stelsel te komen.

Tevens worden in het onderhavige wetsvoorstel oplossingen voorgesteld voor een aantal actuele problemen, zoals de renovatie van woon- en bedrijfsruimte, de veranderingen in het gehuurde door zelfwerkzaamheid van de huurder en de versterking van de positie van de huurder bij achterstallig onderhoud enz. Wat dit laatste punt betreft is bezien in welke mate de afdwingbaarheid van onderhoud in het BW versterkt kan worden. In het voorstel van wet tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten (introductie van een afzonderlijke huurcommissieprocedure ter bevordering van het opheffen van gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, wijziging van de regeling met betrekking tot de aan de Staat verschuldigde vergoeding voor een advies of een uitspraak door de huurcommissie en wijziging van het toezicht op de huurcommissies) (25 445) is hiertoe reeds de aanzet gegeven, maar het onderhavige wetsvoorstel dat ook de huidige, sterk verouderde algemene bepalingen herzielt, biedt de mogelijkheid deze problematiek integraal aan te pakken. Uitgangspunt daarbij is dat de huidige middelen tekortschieten. De nieuwe gebrekenregeling, zoals voorgesteld in de artikelen 204, 206, 207, 208, 217, 240, 241, 242 en 257, geeft een sterker wapen aan de huurder

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

door a) de regeling van de huurvermindering (artikel 207 jo 257) en b) de regeling van herstel van het gebrek door de huurder met verrekening van de kosten (artikel 206), welke regels krachtens artikel 242 voor wat betreft woonruimte van dwingend recht zijn. Dat zal uiteraard een last op de verhuurder leggen, maar niet een onaanvaardbare last. Onderhoudt de verhuurder de woonruimte immers goed en laat hij het niet tot achterstallig onderhoud komen, dan zal het onderhavige wetsvoorstel nauwelijks tot meer financiële lasten leiden dan thans het geval is. Een tweede instrument om tot woningverbetering te komen is de renovatieregeling in artikel 220, alsmede de regeling in artikel 243 op grond waarvan de rechter op verzoek van de huurder kan bepalen dat de verhuurder verplicht is op eigen kosten verbeteringen aan te brengen als bedoeld in artikel 15 lid 2 onder d tot en met f van de Woningwet, mits de huurder bereid is tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot de kosten van de verhuurder. Aldus wordt gevolg gegeven aan hetgeen is voorgesteld in de brief van 17 november 1995 van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aan de Voorzitter van de Tweede Kamer (Kamerstuk II, 1995–1996 24 508 nr. 1, p. 6, 14 en 16).

Een strikte scheiding tussen huurrecht en huurprijzenrecht, zoals het huidige recht op het eerste gezicht lijkt te maken, is onwenselijk en trouwens ook niet mogelijk. De huurprijs vormt de essentiële van de huurovereenkomst. Door de expliciete integratie van het BW-huurrecht en het HPW-huurprijzenrecht worden de huidige onduidelijkheden vermeden, die het gevolg zijn van het feit dat deze hele materie, waarop reeds thans het algemene vermogensrecht van toepassing is, gedeeltelijk buiten het BW geregeld is.

Het resultaat van de integrale aanpak is dat de thans in de HPW opgenomen huurprijsregeling wordt overgebracht naar titel 7.4 van het BW, voor zover die regeling privaatrechtelijk van aard is. De overige bepalingen van de HPW en de WHC zijn omgevormd tot een uitvoeringswet bij het BW, de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (UHW), ter zake waarvan tegelijkertijd een wetsvoorstel wordt ingediend. Aldus worden de thans op verschillende plaatsen opgenomen regelingen beter op elkaar afgestemd. Aldus wordt ook de voorgenomen integratie in het nieuwe huurrecht vergemakkelijkt van de huidige regeling van huur bedrijfsruimte in Boek 7A BW en van de Huurwet.

§ 2. Deze integrale aanpak van het hele huurrecht biedt grote voordelen. De huurovereenkomst – een maatschappelijk belangrijke materie, waar veel behoefte bestaat aan duidelijke regels die aan de huurder, waar nodig, voldoende bescherming bieden – is nu waarschijnlijk de meest onoverzichtelijk geregelde privaatrechtelijke overeenkomst. Men kan hier bijna van een traditie spreken, die is begonnen met de noodmaatregelen ter zake van huurbescherming in de Tweede Wereldoorlog en sindsdien permanent is gebleken. De huidige wetgeving stamt, voor wat betreft de algemene huurregels, uit 1838 en, voor wat betreft de huur van woonruimte en van bedrijfsruimte, uit 1979, toen de gedachte dat het hier om een tijdelijke noodvoorziening gaat, definitief is verlaten. De toestand daarvoor werd toen door de regering aldus samengevat: «Het huidige chaotische samenstel van regels is vrijwel onbegrijpelijk» (Kamerstuk II 1976–1977, 14 175, nr. 3, p. 4). De wetgeving die sinds 1979 geldt, is sindsdien weer in allerlei opzichten gewijzigd, zowel ter correctie van aan het licht gekomen gebreken als met het oog op de voorbereiding van nieuwe beleidsvoornemens. Daardoor is het huurrecht in al zijn geledingen nog ontoegankelijker geworden.

De situatie ziet er thans als volgt uit:

- a. De omschrijving van huur in artikel 7A:1584 BW is de enige bepaling die voor alle huurovereenkomsten geldt. Artikel 7A:1585 zegt dat dit

artikel en de artikelen 7A:1586–1616 ook gelden voor de huur van «vermogensrechten».

- b. De artikelen 7A:1586–1616 BW gelden voor «verhuringen van huizen en van andere zaken»; zij zijn evenwel uitsluitend voor onroerende zaken geschreven; tot de inwerkingtreding van het nieuwe vermogensrecht op 1 januari 1992 sprak het opschrift van de betrokken afdeling dan ook van «verhuringen van huizen en van andere onroerende goederen».
- c. De artikelen 7A:1619–1623 BW gelden alleen voor «huur van huizen en huisraad».
- d. De huur van woonruimte is geregeld in de artikelen 7A:1623a-1623o BW, de HPW en de WHC met nog enkele bepalingen in de Leegstandswet.
- e. Een deel van de huur van bedrijfsruimte, nl die welke is omschreven in artikel 7A:1624, wordt geregeld in de artikelen 7A:1624–1636 BW.
- f. De huur van andere bedrijfsruimte, van ruimte waarin de huurder een beroep uitoefent, en van gebouwde onroerende zaken die geen woonruimte zijn en waarin geen beroep of bedrijf wordt uitgeoefend, valt onder de Huurwet. Het regime van deze wet ter zake van huurprijs en huurbescherming geldt echter slechts voor een kleine restgroep, te weten ruimten in niet geliberaliseerde gebieden met een huurprijs die op 30 juni 1971 het bedrag van f 100,- niet te boven ging. Voor de overige gevallen die onder deze wet vallen, verschaft zij een beperkte ontruimingsbescherming.

Behalve bovengenoemde regels zijn thans op de huurovereenkomst ook reeds de bepalingen van de Boeken 3 en 6 van toepassing, zoals die sinds 1 januari 1992 gelden. Zo kan de huurder naar huidig recht bijv. huurvermindering krijgen door de huurovereenkomst op de voet van artikel 6:265 BW in dier voege gedeeltelijk te ontbinden dat hij met toepassing van de artikelen 6:270 en 6:271 BW geheel of ten dele van zijn verplichting tot huurbetaling wordt bevrijd, zulks met ingang van het tijdstip dat de verhindering van het gebruik van de zaak intrad (verg. HR 6 juni 1997, NJ 1998,128). Voorts moet rekening worden gehouden met toepasselijkheid van algemene regels als redelijkheid en billijkheid, onvoorziene omstandigheden, ongerechtvaardigde verrijking, onverschuldigde betaling enz.. Daarmee wordt in de hierboven genoemde bijzondere regelingen geen rekening gehouden, zodat dit soms tot onduidelijke en ongewenste resultaten kan leiden.

Tegen de achtergrond hiervan is duidelijk dat het huurrecht aan een grondige heroverweging toe is, zowel voor wat betreft de algemene huurregels als voor wat betreft de huur van woonruimte en de huur van bedrijfsruimte, op welke twee gebieden dwingend recht ter bescherming van de huurder niet kan worden gemist, alsmede voor wat betreft de aansluiting bij het algemeen deel van het verbintenisrecht. De regels van het huurrecht en het huurprijzenrecht dienen goed aan te sluiten bij het algemeen deel van het verbintenisrecht en waar nodig moeten bijzondere regels worden voorgesteld. Als voorbeeld moge dienen de huurvermindering krachtens de artikelen 6:270 en 271 BW op grond waarvan de huur verminderd kan worden vanaf het moment van het ontstaan van het gebrek. In artikel 207 wordt dit beperkt tot het moment dat de huurder de verhuurder in kennis heeft gesteld van het gebrek. De huur van bedrijfsruimte zal hierna grotendeels buiten beschouwing blijven. Van belang is evenwel dat de algemene regels van de voorgestelde titel 7.4 ook deze groep van huurovereenkomst zal gelden, voor zover de voor deze groep geldende bijzondere regels daarvan niet afwijken.

#### *Verhouding tot voorontwerp voor titel 7.4 BW*

§ 3. Zoals reeds is opgemerkt bouwt het wetsvoorstel, voor wat betreft de

algemene regels, voort op het voorontwerp voor deze titel uit 1972. Deze algemene regels zijn thans te vinden in de afdelingen 1–4 van deze titel. Het voorontwerp vervangt de huidige artikelen 7A:1584–1623 door een nieuw stelsel, dat bij de afzonderlijke artikelen 201–231 nader zal worden toegelicht, en dat zich ertoe leent in beginsel voor alle huurovereenkomsten te gelden. De ontwerper, die mede betrokken is geweest bij de voorbereiding van de regelingen betreffende huur van woonruimte en huur van bedrijfsruimte die van 1971–1972 tot 1979 hebben gegolden, heeft reeds in belangrijke mate met de bijzondere trekken van deze beide groepen van huurovereenkomsten rekening kunnen houden, zodat zij ook voor die overeenkomsten in de regel als uitgangspunt kunnen gelden. Dat neemt niet weg dat de materie van het voorontwerp opnieuw is bezien en dat, waar zulks nodig bleek, wijzigingen en aanvullingen hebben plaatsgevonden, waarbij ook van de inmiddels verschenen literatuur gebruik is gemaakt en rekening is gehouden met verdere ontwikkelingen in de rechtspraak. Daarbij is mede naar verdere vereenvoudiging gestreefd.

Zo zijn de artikelen 7.4.3.10 lid 2, 7.4.3.11, 7.4.3.13, 7.4.4.1 leden 4 en 5 en 7.4.4.4 van het voorontwerp niet overgenomen en is voorts de regeling betreffende het aanbrengen aan het gehuurde van veranderingen (artikelen 215 en 216) ten opzichte van artikel 7.4.3.3 ingrijpend gewijzigd, terwijl in artikel 220 een belangrijke nieuwe regeling met betrekking tot renovatie is ingevoegd en in artikel 243 het afdwingen van woningverbeteringen als bedoeld in artikel 15 lid 2 onder e-f van de Woningwet. De redenen die hiertoe hebben geleid, zijn aangegeven in de toelichting op de artikelen waarmee zij verband houden. Hetzelfde geldt voor vele andere grote en kleine wijzigingen en aanpassingen.

Hier behoeft slechts het niet overnemen van artikel 7.4.3.13 toelichting. De bepaling hield in dat de huurder van een woning geacht wordt van rechtswege voor de uitvoering van de huurovereenkomst daar woonplaats gekozen te hebben, onverschillig of hij die woning zelf gebruikt dan wel haar aan een ander ten gebruike heeft gegeven. Een dergelijke bepaling is evenwel onwenselijk, omdat huurders daarvan in het algemeen niet op de hoogte zullen zijn en er geen reden is om hier een bijzondere regel te introduceren, die het gevaar oproept dat mededelingen of oproepingen de huurder niet bereiken, omdat zij aan de gehuurde woning worden uitgebracht, terwijl de verhuurder zeer wel weet of via het bevolkingsregister gemakkelijk te weten kan komen wat de werkelijke woonplaats van de huurder is.

Met het oog op de overzichtelijkheid zijn de uit het voorontwerp overgenomen bepalingen hierna opnieuw zelfstandig toegelicht. Tekst en toelichting vormen derhalve een nieuw geheel, dat zonder raadpleging van het voorontwerp kan worden gelezen. Wel zijn tekst en toelichting van het voorontwerp als bijlage bij dit wetsvoorstel gevoegd, evenwel zonder de verouderde afdelingen betreffende woonruimte en bedrijfsruimte, die hun belang voor de beoordeling van het wetsvoorstel geheel hebben verloren.

#### *Huur van woonruimte*

§ 4. Voor wat betreft de huur van woonruimte, is het huidige recht, zoals neergelegd in BW en in HPW tot uitgangspunt genomen en is ernaar gestreefd om met behoud van de hoofdlijnen tot een beter geïntegreerde regeling te komen. De huur van woonruimte is thans opgenomen in de afdeling 5 van deze titel.

Uit de opzet van de voorgestelde titel 7.4 vloeit voort dat de algemene regels van de afdelingen 1 tot en met 4 ook op de huur van woonruimte van toepassing zijn, voor zover uit de bijzondere regeling van afdeling 5 niet anders voortvloeit. Bij de huur van woonruimte gaat het om bescherming van de huurder zowel ter zake van de huurprijs als ter zake

van voortijdige beëindiging van de huur alsook op een aantal andere punten, zoals ter zake van de mogelijkheid tot het afdwingen van herstel van gebreken, mede van belang voor het tegengaan van achterstallig onderhoud.

Op een aantal plaatsen is daarbij voortgebouwd op de algemene regels van de voorafgaande afdelingen. Daarbij is van belang dat deze algemene regels voor een groot deel van aanvullend recht zijn, zodat daarvan bij de huurovereenkomst van kan worden afgeweken. In aansluiting daarop bepaalt artikel 242 van het wetsvoorstel dat een aantal van deze bepalingen, zo het gaat om huur van woonruimte, van dwingend recht zijn in die zin dat daarvan niet ten nadele van de huurder afgeweken kan worden. Het gaat hierbij om de artikelen 204, 206 leden 1 en 2, 207, 208 en 217. Tevens geeft artikel 240 betreffende door de huurder te verrichten «kleine herstellingen» nadere regels ten opzichte van artikel 217. Zo bevat ook artikel 257 een nadere regel ten opzichte van artikel 207. Artikel 268 lid 8 maakt voorts artikel 229 leden 1 en 3 voor het geval van huur van woonruimte dwingend.

Anderzijds kon ook een aantal van de huidige regels betreffende huur van woonruimte vervallen, omdat zij al in de voorafgaande afdelingen zijn opgenomen. Men zie bijv. artikel 226 lid 4 dat een opvolger van artikel 7A:1623a lid 7 overbodig maakt, en artikel 231 dat een opvolger van artikel 1623n lid 1 overbodig maakt. Ook is het huidige artikel 7A:1623j vervallen, zulks in verband met het nieuwe artikel 206 lid 3 in verbinding met artikel 242.

§ 5. Voor wat de opzet van afdeling 5 betreft, deze is in de eerste plaats erop gericht een coherenter en overzichtelijker stelsel te verkrijgen. Daartoe zijn om te beginnen de algemene bepalingen, die zowel voor de huidige artikelen 7A:1623a-1623o BW als voor de HPW van belang zijn, in onderafdeling 1 van deze titel ondergebracht tezamen met enige andere algemene regels die logischerwijze vooropgesteld dienen te worden. Daarop volgt als onderafdeling 2 de regeling van de huurprijzen en andere vergoedingen. Deze is weliswaar vrijwel overal ontleend aan de huidige HPW, maar geheel opnieuw geordend. Daarbij is in de eerste plaats van belang dat de regels betreffende bestaan en werkwijze van de huurcommissies zijn overgebracht naar de reeds vermelde Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zodat ook deze bij elkaar zijn geplaatst. De overgebleven bepalingen zijn verdeeld over drie paragrafen, waarvan de eerste de huurprijs in eigenlijke zin betreft, de tweede de andere vergoedingen en de derde een aantal slotbepalingen die van de eerste twee paragrafen het sluitstuk vormen. Deze nieuwe indeling heeft tot een niet onaanzienlijke bekorting geleid mede omdat zij mogelijk maakt de vele thans in de HPW voorkomende herhalingen of net iets anders geformuleerde parallele bepalingen te vermijden. Voorts is aldus mogelijk gebleken de bepalingen die bij elkaar horen, ook inderdaad bij elkaar te plaatsen. Opmerking verdient nog dat hierbij de taak van de huurcommissies ten opzichte van die van het huidige recht iets wordt teruggedrongen. Zo kent het nieuwe artikel 264 geen bevoegdheid van de huurcommissie te oordelen over de vraag of partijen enig niet redelijk voordeel, niet de huur prijsbetreffend, zijn overeengekomen, waar artikel 6 leden 3 en 4 HPW deze bevoegdheid nog wel kennen. Iets dergelijks geldt voor het voorschotbedrag van artikel 261 in vergelijking met de regeling van hetzelfde onderwerp op grondslag van artikel 14 lid 2 HPW. Onderafdeling 3 betreft de voortzetting van de huur. Daarbij gaat het in het bijzonder om de huurbeschermingsbepalingen van de huidige artikelen 7A:1623g-1623i en 1623k en 1623l. Daarin zijn een aantal wijzigingen en verduidelijkingen van ondergeschikte aard aangebracht. Onderafdeling 4 betreft het eindigen van de huur. Daarin heeft de materie van de artikelen 7A:1623b-1623f een plaats gevonden tezamen met een

aantal nieuwe bepalingen betreffende het einde van de huur van woonruimte, die bij de artikelen zelf zullen worden toegelicht.

#### *Verhouding tot Boeken 3 en 6 BW*

§ 6. Zoals uit het stelsel van het BW, zoals dit sinds 1 januari 1992 geldt, voortvloeit zullen op de huurovereenkomst, zoals geregeld in titel 7.4, in beginsel ook de algemene bepalingen van de Boeken 3 en 6 van toepassing zijn. Het nieuwe vermogensrecht is in een gelaagde structuur van algemeen naar bijzonder opgebouwd. Het algemeen deel van het vermogensrecht bestaat uit twee boeken, Boek 3 (vermogensrecht in het algemeen) en Boek 4 (erfrecht). Boek 3 begint met een aantal begripsomschrijvingen en regelt vervolgens enerzijds de rechtshandelingen, anderzijds een aantal rechtsbetrekkingen die voor alle vermogensbestanddelen van belang zijn. Het verbintenissenrecht is verdeeld in een algemeen gedeelte in Boek 6, waar ook de regels inzake overeenkomsten in het algemeen zijn te vinden, en een regeling van de bijzondere overeenkomsten in de Boeken 7 en 8, waar onder meer de koop, opdracht resp. de vervoerovereenkomst zijn geregeld. In beginsel zijn de algemene regels van toepassing en alleen daar waar behoefte bestaat aan bijzondere regels, wordt daarin voorzien in de regeling van een bijzondere overeenkomst. Een dergelijk systeem biedt rechtszekerheid en rechtsgelijkheid en past ook bij de dereguleringsgedachte.

Het systeem van de gelaagde structuur brengt onder meer mee dat de regels betreffende nietigheid en vernietigbaarheid van rechtshandelingen, opgenomen in de tweede titel van Boek 3, ook op de huurovereenkomst van toepassing zijn. Dit is mede van belang omdat in titel 7.4 tal van regels van dwingend recht zijn opgenomen, waarvan gevolgen nader door titel 3.2 worden bepaald. Bij de meeste van voormelde bepalingen is de dwingende aard van de regel uitgedrukt met de wending dat van die regel «niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken». Die wending beoogt tot uiting te brengen dat het hier uitsluitend om bescherming van de huurder gaat. Artikel 3:40 lid 2 verbindt daaraan het gevolg van vernietigbaarheid. De wijze waarop de vernietiging dient plaats te vinden wordt nader geregeld in de artikelen 3:49 e.v. Soms is evenwel ook nietigheid op haar plaats geacht, omdat ook de verhuurder een beroep op nietigheid moet kunnen doen. Met het oog op de rechtszekerheid moet ook van nietigheid worden uitgegaan, als de positie van derden in het geding is. Men zie bijv. de artikelen 226 lid 4, 264, 265, 268 lid 8 en 271 lid 7.

In de tweede plaats brengt dit mee dat de totstandkoming van de huurovereenkomst moet worden beoordeeld aan de hand van de regels van Boek 3 en Boek 6 betreffende de totstandkoming van rechtshandelingen, onderscheidenlijk van overeenkomsten. Ook de regels betreffende toepasselijkheid en geldigheid van algemene voorwaarden uit Boek 6 zijn van toepassing, hetgeen in de praktijk een belangrijke aanvulling van de bescherming van in het bijzonder de huurder van woonruimte oplevert, nu vele huurovereenkomsten worden gesloten door professionele verhuurders die daarbij algemene voorwaarden hanteren. Zo vloeit uit artikel 6:236 onder c voort dat onredelijk bezwarend en derhalve vernietigbaar is elk beding dat de huurder een hem volgens de wet toekomende bevoegdheid tot opschorting van nakoming van zijn verplichting tot huurbetaling ontnemt. Krachtens artikel 6:236 onder b is een beding in algemene voorwaarden waarbij de huurder de mogelijkheid tot ontbinding wordt ontnomen onredelijk bezwarend en derhalve vernietigbaar. Voorts kan onder omstandigheden een beding waarbij de huurder op zich neemt na het aangaan van de overeenkomst ontstane gebreken voor zijn rekening te herstellen krachtens artikel 6:237 onder b vernietigbaar zijn. Bovendien kan nog gewezen worden op artikel 6:237 onder g op grond waarvan een beding in algemene voorwaarden waarbij

verrekening wordt uitgesloten, wordt vermoed onredelijk bezwarend te zijn en kan derhalve vernietigbaar zijn. Uit artikel 6:237 onder f kan worden afgeleid dat een beding dat de verhuurder geheel of ten dele bevrijdt van een wettelijke verplichting tot schadevergoeding, daaronder begrepen een wettelijke verplichting uit contractenrecht als mede in titel 7.4 is te vinden, wordt vermoed onredelijk bezwarend en dus vernietigbaar te zijn. Ook verdient aandacht dat volgens artikel 6:236 onder k onredelijk bezwarend is elk beding dat de bevoegdheid van de huurder bewijs te leveren aantast of de bewijslast te zijnen nadele wijzigt. Het belang van de laatste twee bepalingen voor de huurder behoeft geen nadere uitleg. De eerste bepaling is van belang voor de bevoegdheid tot opschorting die de huurder kan ontlenen aan artikel 6:262. Tot de invoering van het nieuwe vermogensrecht was omstreden of de huurder die met een beroep op gebreken of achterstallig onderhoud de huurbetaling wil opschorten, zich op dat artikel zou kunnen beroepen dan wel slechts op het algemene opschortingsrecht van artikel 6:52 (HR 30 juni 1978, NJ 1987, 693). Inmiddels heeft de HR uitdrukkelijk beslist dat de huurder een beroep toekomt op artikel 6:262 (HR 6 juni 1997, NJ 1998, 128). Het stelsel van het onderhavige wetsvoorstel brengt hierin geen verandering: de verplichting tot betaling van huur en de verplichting tot herstel van gebreken of het inhalen van achterstallig onderhoud zijn inderdaad tegenover elkaar staande verplichtingen in de zin van artikel 6:262. Van de opschortingsregeling moet duidelijk worden onderscheiden de regeling van de partiële ontbinding. Met de opschorting van de huurbetaling loopt de huurder vooruit op een eventuele partiële ontbinding van de huurovereenkomst zoals voorgesteld in artikel 207. Men zie artikel 207 in verbinding met artikel 257, erop neerkomend dat, in geval van verminderd huurgenot als gevolg van een gebrek, de huurder recht heeft op partiële ontbinding overeenkomstig de algemene regel van artikel 6:270, zij het dat deze in het geval van artikel 207 in rechte moet worden gevorderd (verwezen moge worden naar de toelichting bij de artikelen 205 en 207). Het onderhavige voorstel bevat geen speciale van de algemene regels afwijkende opschortingsregeling. Voor de opschorting als inleiding op verrekening van de kosten in geval de verhuurder in gebreke blijft gebreken te verhelpen en de huurder zelf de gebreken herstelt moge verwezen worden naar de toelichting bij de artikelen 205 en 206.

Ook de regeling van ontbinding of wijziging van de overeenkomst op grond van onvoorziene omstandigheden, neergelegd in de artikelen 6:258 en 260, is van toepassing; men zie aldus voor het huidige recht HR 10 augustus 1994, NJ 1994, 688, en 14 juni 1996, NJ 1996, 729, beide betreffende huur van woonruimte. Deze rechtspraak blijft onder de regeling van het wetsvoorstel dus haar betekenis behouden.

De regeling van de onvoorziene omstandigheden maakt het mogelijk dat een speciale regel in de trant van artikel 16 HPW – de huurprijswijziging door de minister – kan worden gemist. De minister kan de overeengekomen huurprijs in uitzonderlijke gevallen wijzigen, indien deze aanzienlijk afwijkt van de op basis van de woningkwaliteit redelijk geoordeelde huurprijs. Gedacht moet worden aan gevallen dat de verhuurder met het oog op een familierelatie of een werkgever/werknemerrelatie een vriendenprijs met de huurder is overeengekomen. Het beroep op de minister komt zelden voor. Met de regel moet ook spaarzaam worden omgegaan, omdat de huurder erop moet kunnen vertrouwen dat de met hem overeengekomen huurprijs blijft gelden. Mochten de omstandigheden zich echter zo wijzigen dat de overeengekomen huurprijs niet in stand kan blijven, dan voorziet de regeling in de artikelen 6:258 en 260 in de mogelijkheid dat de rechter op verlangen van een der partijen de gevolgen van de overeenkomst wijzigt op grond van onvoorziene omstandigheden. Het ligt in de rede dat als de rechter tot de conclusie komt dat er sprake is van onvoorziene omstandigheden, hij de huurcom-

missie verzoekt advies uit te brengen over de hoogte van de huurprijs aan de hand van de bij of krachtens de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde maatstaven.

Tenslotte kan worden gewezen op de belangrijke bepaling van artikel 6:215 betreffende de gemengde overeenkomst. Artikel 6:215 betreft de gemengde overeenkomst, maar is blijkens art. 6:216 mede van toepassing op andere meerzijdige vermogensrechtelijke rechtsverhoudingen. Deze bepaling komt neer op de zg. cumulatie- of combinatieleer. Uitgangspunt is dat een overeenkomst zeer wel onder de omschrijving van twee verschillende benoemde overeenkomsten kan vallen. De bepalingen van beide soorten van overeenkomsten zijn dan cumulatief van toepassing, behoudens een van bepaling tot bepaling te beoordelen onverenigbaarheid of zich tegen toepasselijkheid verzettende strekking. De regel is vooral van belang voor regels van dwingend recht, dat aldus zoveel mogelijk tot gelding komt. Zij is aldus een uitdrukking van wat in elk geval sinds 1992 voor samenloop van wetsbepalingen in het algemeen geldt. Maar dat moet natuurlijk niet zover gaan dat een dwingende regel ook daar toepasselijk is waar dit door de gemengde aard van de overeenkomst de ratio van die regel te buiten zou gaan.

De bepaling heeft een belangrijk neveneffect. Dat neveneffect komt hierop neer dat als de overeenkomst beantwoordt aan de omschrijving van een benoemde overeenkomst en daarnaast nog allerlei andere elementen bevat toch de regels van de benoemde overeenkomst van toepassing zijn, ook al wordt de strekking van de overeenkomst (mede) door deze andere elementen bepaald. Ook hier zijn uitzonderingen denkbaar. Weliswaar kan zich niet het geval voordoen van «onverenigbaarheid» van twee wetsbepalingen, maar wel kan het zich voordoen dat een regel van dwingend recht niet meer van toepassing is, omdat zulks de ratio van die regel te buiten zou gaan. Het is duidelijk dat dit van groot belang is voor de doorwerking van het dwingende recht betreffende huurkoop, huur bedrijfsruimte, huur woonruimte in leaseovereenkomsten, die immers geen afzonderlijke groep benoemde overeenkomsten vormen, maar wel andere elementen in voormelde zin bevatten.

De regeling van artikel 6:215 maakt aldus zg. strekkingsbepalingen in regelingen van benoemde overeenkomsten in Boek 7 goeddeels overbodig. In de toelichting bij artikel 201 zal nog worden teruggekomen op de betekenis van artikel 6:215, in het bijzonder voor wat betreft de verhouding tot de bijzondere bepalingen betreffende huurkoop, voorgesteld in wetsvoorstel 24 212 en tot leasing. Hier kan worden volstaan met de opmerking dat deze bepaling waarborgt dat de grotendeels dwingendrechtelijke regeling van huur van woonruimte niet kan worden ontdoken door in de overeenkomst mede elementen van andere bijzondere overeenkomsten op te nemen.

Dit is mede van belang voor de mengvormen van huur van woonruimte en andere elementen die beogen de huurder de mogelijkheid te geven geleidelijk eigenaar van de zaak te worden, vaak aangeduid met de term «groeiend eigendom». Men zie voor een beschrijving hiervan bijv. Schuyt, Bouwrecht nr 5, mei 1992 en Van der Weide, WPNR 6060, 1993, p. 619 e.v. Een andere mengvorm wordt aangeduid als «koopuur» en is samengesteld uit een huurovereenkomst ter zake van het casco van de woonruimte en economische eigendom van de overige bestanddelen; zie voor een beschrijving bijv. Van Reedt Dortland, WPNR 6258, 1997, p. 127 e.v. Het wetsvoorstel beoogt niet voor dergelijke mengvormen beletsels in het leven te roepen. Wel is het van belang dat zij niet kunnen worden gehanteerd om de huurder de bescherming van het dwingende recht met betrekking tot huur van woonruimte te ontnemen door hem voor te spiegelen dat hij eigendom zal verwerven of reeds geheel of ten dele verworven heeft, doch zonder dat hij in de gevallen dat daaraan behoefte bestaat, reeds de goederenrechtelijke bescherming kan inroepen, die in beginsel aan een – volledige – eigenaar toekomt. Indien de overeenkomst



resulteert in een obligatoir recht op het gebruik van woonruimte en daartegenover een verplichting tot het voldoen van een tegenprestatie is bedongen, dient er dan ook van te worden uitgegaan dat de bepalingen van het onderhavige wetsvoorstel betreffende de huur van woonruimte van toepassing zijn. Het wetsvoorstel biedt voldoende ruimte om bij de toepassing van die bepalingen, bijv. op de huurprijs, met de bijzondere aard van dergelijke gevallen rekening te houden.

#### *Dwingend recht*

§ 7. In het nieuwe BW geldt ten aanzien van de vraag of een regel van dwingend recht is het volgende stelsel: Het zakenrecht (Boek 5 en delen van Boek 3) is dwingend tenzij anders is bepaald. Het verbintenissenrecht is regelend recht, tenzij uit de wet anders voortvloeit met dien verstande dat niet kan worden afgeweken van regels waarbij de positie van derden is betrokken (voor titel 7.4 betekent dit dat de artikelen 267 en 269 van dwingend recht zijn zonder uitdrukkelijke bepaling). In het verbintenissenrecht zijn er verschillende gradaties van dwingend recht. Het kan zijn dat iedere afwijking is uitgesloten; het kan ook zijn dat slechts afwijking ten nadele van een der partijen is uitgesloten. Deze laatste gradatie is gebruikelijk in het huurrecht en leidt tot vernietigbaarheid. De beschermde partij moet een beroep daarop doen; verg. de artikelen 206, 209, 215, 231, 240, 241, 242, 243, 244, 268 lid 7, 270 en 282. Ook zijn er gevallen dat beide partijen bescherming behoeven en de rechter de nietigheid van een beding ambtshalve moet kunnen toepassen; verg. de artikelen 226, 248, 251, 264, 265, 268 lid 8 en 271.

Ten opzichte van het huidige recht wordt de contractsvrijheid in titel 7.4 niet ingeperkt, met uitzondering van de gevallen die gericht zijn op a) bevordering van het herstel van gebreken door de verhuurder (artikel 206 lid 3 jo artikelen 209 en 242) en b) meer zelfwerkzaamheid van de huurder (artikelen 215 lid 5 en 216 lid 3 jo 242). Men dient erop bedacht te zijn dat door het gehele wetsvoorstel bepalingen voorkomen, die van belang zijn voor de vraag of een regel van dwingend recht is. Dit kan niet goed worden vermeden. Er zijn de volgende gevallen te onderscheiden:

- 1) dwingend voor elke huur c.q. elke huur onroerende zaken (verg. 206, 209, 215 en 231);
- 2) dwingend voor woonruimte, maar niet daarbuiten (verg. bijv. artikel 242 dat voor woonruimte de artikelen 204, 206, 207, 208, 216, 217 en 230 van dwingend recht maakt, en artikel 268 dat artikel 229 leden 1 en 3 voor woonruimte van dwingend recht maakt);
- 3) Tezijnertijd zal een nieuwe afdeling 6 voorts dwingend recht voor huur van bedrijfsruimte gaan bevatten.

De artikelen 206–208 zijn krachtens artikel 209 voor alle huur van dwingend recht, echter voorzover het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of behoorde te kennen. Maar lid 3 van artikel 206 is van dwingend recht voor alle huur op grond van dat lid zelf zonder de beperking van artikel 209. Gaat het om de huur van woonruimte, dan geldt deze beperking niet. De leden 1 en 2 van artikel 206, artikel 207 en artikel 208 zijn krachtens artikel 242 van dwingend recht en ook hier geldt de beperking van artikel 209 niet.

#### *Overgangsrecht*

§ 8. Het onderhavige wetsvoorstel bevat geen bepalingen van overgangsrecht: dit zal worden opgenomen in het wetsvoorstel dat de invoering van deze titel regelt. Het voor de hand liggende uitgangspunt van het overgangsrecht zal kunnen zijn dat het nieuwe recht in elk geval van toepassing is op huurovereenkomsten die na de inwerkingtreding daarvan

zijn tot stand gekomen. Te zijner tijd zal moeten worden gezien hoe dit uitgangspunt moet worden uitgewerkt.

#### *Deregulering en werklast rechterlijke macht*

§ 9. Het wetsvoorstel past in het streven naar deregulering. Door een overzichtelijker stelsel kon een aantal regels worden opgeruimd, terwijl de overgebleven regels makkelijker te hanteren zijn geworden.

Onder § 5 werd al gesignaleerd dat de taak van de huurcommissies ook op enige bijkomende punten enigszins is verlicht. Waar, zoals uiteengezet onder Algemeen bij afdeling 5, de taakverdeling tussen de huurcommissies en de rechter vrijwel ongewijzigd gebleven is, bestaat geen grond voor vrees dat de werklast van de rechterlijke macht in betekenende mate zal toenemen. Volgens recente gegevens wordt in ongeveer 2% van de door de huurcommissies behandelde zaken ten slotte een beslissing van de rechter gevraagd.

Nieuwe figuren, met name de regeling van de artikelen 207 en 257 betreffende huurvermindering wegens gebreken en de regeling artikel 220 betreffende renovatie van gehuurde woon- of bedrijfsruimte, zullen wellicht tot procedures leiden, maar daarbij moet worden bedacht dat in de huidige praktijk over dezelfde problemen vaak reeds langs andere, vaak meer bewerkelijke weg wordt geprocedeerd.

#### *Overleg*

§ 10. Het wetsvoorstel is voorgelegd aan de Nationale Woningraad, het Nederlands Christelijk Instituut voor Volkshuisvesting, de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak, de Orde van Advocaten, het Overleg Voorzitters Huurcommissies, de Vereniging van Huurrecht Advocaten, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Raad voor Onroerende Zaken en de Woonbond. Van de reacties is zowel in de wettekst als in de toelichting op tal van punten geprofiteerd.

### **Afdeling 1**

#### *Algemene bepalingen*

##### Artikel 201 (art. 7.4.1.1)

1. Anders dan in artikel 7.4.1.1 is als uitgangspunt genomen dat het voorwerp van huur een zaak is. Het tweede lid geeft aan dat huur van vermogensrechten mogelijk is en dat dan de algemene bepalingen betreffende huur van toepassing zijn, maar het slot van dit lid bevat een veiligheidsklep. Dit stelsel is per 1 januari 1992 al gekozen in het huidige artikel 7A:1585 en loopt in de pas met wat geldt bij koop; zie artikel 7:47.  
Dit stelsel verdient om verschillende redenen de voorkeur. In de eerste plaats zijn de meeste huurbepalingen geredigeerd met het oog op het normale geval van huur van een lichamelijke zaak. In de tweede plaats moet er rekening mee worden gehouden dat deze bepalingen zich in het geheel niet lenen voor toepassing met betrekking tot voor een tegenprestatie in gebruik gegeven vermogensrechten, waar geheel andere behoeften kunnen bestaan dan in deze titel onder ogen zijn gezien. Men denke bijv aan intellectuele eigendom.
2. Lid 1 spreekt van «gebruik» en niet als het huidige artikel 7A:1584 van «genot». Enerzijds wordt zo uitgedrukt dat het enkele verschaffen van het genot van de zaak zonder aflevering daarvan de overeenkomst nog niet tot huur maakt. Anderzijds wordt zo tot uiting gebracht dat er wel huur is wanneer de zaak aan de huurder in gebruik is gegeven maar

deze door aan hem toe te rekenen omstandigheden verhinderd wordt daarvan daadwerkelijk ook het genot te hebben. In de woorden «in gebruik verstrekken» ligt niet besloten dat voor huur een in onbeperkt gebruik geven nodig is. Zo kan huur van een muur voor reclame doeleinden worden beschouwd als huur van de betreffende onroerende zaak strekkend tot een beperkt gebruik daarvan. Artikel 203 zegt dan ook dat de verhuurder de zaak aan de huurder ter beschikking moet stellen «voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is». Anders dan in art. 7.4.1.1 OM is in art. 1 echter wel tot uiting gebracht dat de huur ook een gedeelte van een zaak kan betreffen. Dit is gedaan, omdat de omschrijvingen van huur van woonruimte en huur van bedrijfsruimte beide uitgaan van de mogelijkheid van huur van een gedeelte van een gebouwde onroerende zaak. Het ligt niet voor de hand om bijv. de huur van een kamer in een groot gebouw te construeren als huur van het gehele gebouw, zij het dat het gebruik tot de kamer beperkt is.

3. De huur zal kunnen meebrengen dat de huurder recht heeft op de vruchten van de zaak. Of dat zo is zal van de aard van de overeenkomst en van de omstandigheden afhangen. In de formulering van art. 7A:1584 ligt voor de hand dat een huurder die recht heeft op de vruchten, een «genotsrecht» heeft in de zin van art. 5:17. Omdat art. 201 nu niet meer van genot spreekt is duidelijkheidshalve art. 202, eerste zin, toegevoegd. Verg. ook de art. 5:1 lid 3, 3:216, 5:90 lid 1 en 7:604.
4. Niet wordt geëist dat de verhuurder eigenaar of zelfs maar tot verhuur bevoegd is. Men denke aan onbevoegde onderhuur en zie artt. 221, 269 en 278.
5. Voor huur is vereist dat het gebruik geschiedt voor een tegenprestatie. Deze hoeft niet in geld te bestaan. Wel moet de betreffende verbintenis naar de maatstaf van art. 6:227 bepaalbaar zijn, waartoe niet nodig is dat zij op het tijdstip van totstandkoming van de overeenkomst al vastgesteld kan worden.
6. In de eis van een tegenprestatie ligt besloten dat gebruik ten behoeve van de wederpartij geen huur kan opleveren. Men denke aan een dienstwoning, die de bewoner ten behoeve van de werkgever gebruikt.
7. De omschrijving verwijst, anders dan art. 7A:1584, niet naar de duur van de overeenkomst. Zij kan voor bepaalde of voor onbepaalde tijd zijn gesloten. Een waarborg tegen onbeperkt voortdurende huur is niet nodig in verband met art. 6:258 dat van dwingend recht is (art. 6:250) en in geval van onvoorziene omstandigheden ontbinding van de overeenkomst mogelijk maakt dan wel een wijziging in die zin dat zij opzegbaar wordt gemaakt met inachtneming van een bepaalde termijn.
8. De omschrijving brengt mee dat titel 7.4 in beginsel mede van toepassing is in geval van leasing. Het gaat hier om een niet in de wet geregelde overeenkomst die economisch functioneert als een wijze van financiering van de zaak ten behoeve van degene die haar in gebruik neemt. Een dergelijke overeenkomst kan ook trekken van huurkoop vertonen of op huurkoop neerkomen. Artikel 6:215 brengt mee dat dan zowel de bepalingen betreffende huur als die betreffende huurkoop voor toepassing in aanmerking komen. Zie het hierboven onder Algemeen, Verhouding tot Boeken 3 en 6 BW sub § 6 opgemerkte.

Daartegen bestaat geen bezwaar. Uit art. 6:215 zal, mede in verband met de aard van vaak dwingende regels betreffende huurkoop, voortvloeien dat dan in elk geval aan de geldigheidseisen voor huurkoop moet zijn voldaan. In wetsvoorstel 24 212 betreffende huurkoop van onroerende zaken is er veel aandacht aan besteed om de daar voorgestelde nieuwe regels mede af te stemmen op de behoefte aan financiering door middel van leaseovereenkomsten die onder de omschrijving van huurkoop vallen. Men zie de memorie van toelichting (Kamerstukken II, 24 212, 1994–1995, nr 3, p. 2–5 en 10). Ook de algemene huurbepalingen geven hier weinig moeilijkheden, nu zij in beginsel van aanvullend recht zijn en leaseovereenkomsten in de praktijk met deskundigheid plegen te worden opgesteld en tot in detail regelen wat tussen partijen zal gelden.

Bezwaren tegen de toepasselijkheid van titel 7.4 op leaseovereenkomsten zullen in de praktijk dan ook slechts rijzen, waar deze titel dwingend recht brengt en dat wel in het bijzonder bij huur van bedrijfsruimte. Aan deze kwestie zal bij het opstellen van de regels voor de huur van bedrijfsruimte aandacht worden gegeven.

9. De rechten van de huurder zijn noch een zakelijk recht, noch een beperkt recht in de zin van art. 3:8. Men zie ook art. 3:17 lid 2. Het ligt niet in de bedoeling voor huur een inschrijfbaarheid als daar bedoeld mogelijk te maken.

10. Lid 3 komt zakelijk overeen met het huidige art. 7A:1584 lid 3.

#### Artikel 202

Zie voor de eerste zin hiervoor bij art.201 onder 3. De tweede zin komt overeen met art. 7:14 voor koop. De ingang van de huur is in de regel het moment vanaf hetwelk de tegenprestatie verschuldigd wordt. Bij burgerlijke vruchten denke men aan onderhuur.

### **Afdeling 2**

#### *Verplichtingen van de verhuurder*

##### Algemeen

1. De in deze artikelen voorgestelde regeling regelt de materie van de huidige artikelen 7A:1586 e.v. Gestreefd is naar een duidelijker systematiek, vermijding van onscherpe onderscheidingen en oplossing van onzekerheden. Uitgangspunt is het genot dat de huurder ingevolge de huurovereenkomst verwachten mag. Of hij in feite dit genot zal hebben hangt van de omstandigheden af. Of de verhuurder aansprakelijk is voor de omstandigheden die de huurder dit genot hebben belet, wordt geregeld met behulp van het begrip «gebrek», dat in een bijzondere, van art. 7A:1588 afwijkende betekenis wordt gebruikt, omschreven in art. 204 lid 2. Ter zake van zulk een gebrek rusten op de verhuurder de in de artikelen 206–208 bedoelde verplichtingen.
2. Deze verplichtingen komen op het volgende neer:
  - a. De verhuurder is verplicht tot herstel van elk gebrek, hoe ook ontstaan (art. 206). Uitgangspunt is daarbij dat een gebrek een tekortkoming in de zin van de art. 6:74 e.v. oplevert. Dat brengt evenwel nog niet mee dat hij tot vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte schade is gehouden. Daarvoor is immers tevens nodig dat de tekortkoming aan de verhuurder is toe te rekenen. Zo zal de verhuurder wel verplicht zijn tot schadever-

- goeding, wanneer hij ter zake van zijn verplichting tot herstel in verzuim raakt, waarvoor in beginsel vereist is dat de verhuurder in gebreke is gesteld op de voet van art. 6:81 e.v. De verplichting tot herstel bestaat niet indien herstel onmogelijk is of onevenredig hoge kosten zou vergen.
- b. De huurder kan volgens art. 207 een evenredige vermindering van de huurprijs vorderen over de tijd dat het genot door een gebrek is verhinderd. Deze vordering is toewijsbaar, ongeacht waardoor het gebrek is ontstaan en of de verhuurder tot herstel verplicht is.
  - c. Op vergoeding van door het gebrek zelf geleden schade heeft de huurder, zoals gezegd, slechts recht indien reeds de enkele aanwezigheid van het gebrek aan de verhuurder is toe te rekenen. Dit is blijkens art. 208 met name het geval, wanneer het gebrek (i) bij het aangaan van de huur bestond en de verhuurder het toenkende of behoorde te kennen dan wel toen aan de huurder heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had, of (ii) na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan de verhuurder is toe te rekenen.
  - d. De verhuurder is niet verplicht tot schadevergoeding ten aanzien van herstellingen waartoe de huurder verplicht is, en van gebreken voor het ontstaan waarvan hij aansprakelijk is.
  - e. De bepalingen laten de rechten en vorderingen van de huurder uit anderen hoofde onverlet. Men denke niet alleen aan de in deze afdeling of elders gegeven bevoegdheid tot ontbinding of op andere wijze beëindigen van de huur of wijziging van de huurovereenkomst op de voet van art. 6:258 en aan de bevoegdheid tot opschorten, bedoeld in artikel 6:262, maar ook aan aansprakelijkheid op grond van de art. 6:174 of, in geval van huur van een roerende zaak of een dier, op grond van de art. 6:173 of 179.
3. Het voorgaande wijkt in twee belangrijke opzichten af van de huidige regeling. Enerzijds is het begrip gebrek ruimer dan dat van art. 7A:1588. Anderzijds zijn de verplichtingen van de verhuurder in de nieuwe regeling juist beperkter: hij staat niet in voor gebreken in dier voege dat de enkele aanwezigheid van een gebrek al toerekenbare tekortkoming in de nakoming oplevert.

#### Artikel 203 (art. 7.4.2.1)

Anders dan art. 7A:1586 brengt het artikel tot uiting dat niet elke huurovereenkomst verplicht tot aflevering – d.w.z. tot het verschaffen van de feitelijke macht over de zaak – en dat beslissend is dat de huurder een zodanige beschikking over zaak krijgt dat hij er het overeengekomen gebruik van kan hebben.

Verder is, anders dan in art. 7A:1586, tot uiting gebracht dat de verhuurder de zaak niet alleen ter beschikking van de huurder moet stellen, maar ook gedurende de gehele huurtijd ter beschikking van de huurder moet laten. Het artikel geldt ook in geval van huur van een gedeelte van de zaak. Ook dan geldt immers dat de zaak zelf aan de huurder ter beschikking moet worden gesteld voor zover dit voor het overeengekomen gebruik van gehuurde gedeelte noodzakelijk is. Zie ook het hierboven bij artikel 201 onder 2 opgemerkte.

#### Artikel 204 (art. 7.4.2.2)

1. Het eerste lid bevat een inleidende bepaling, die verwijst naar de in deze afdeling met betrekking tot gebreken omschreven verplichtingen. Anders dan in art. 7.4.2.2 wordt hier de term «aansprakelijk» vermeden, nu die verplichtingen niet alleen aansprakelijkheid voor schade betreffen, maar ook belangrijke primaire verplichtingen, zoals

die tot het verhelpen van het gebrek en, zo dit achterwege blijft, die tot het zich laten welgevalen van een door de rechter op te leggen huurvermindering.

2. Bij afdeling 2 algemeen is de opzet van de gebrekenregeling al uiteengezet. Lid 2 bevat de kern door een geheel eigen omschrijving van wat hier met «gebrek» is bedoeld. Of de huurder het genot dat hij verwachten mocht, in concreto ook kan hebben, hangt uiteraard voor een deel van zijn persoonlijke omstandigheden af. Deze kunnen bijv. maken dat hij het gehuurde huis niet kan betrekken of slechts een deel ervan kan gebruiken. Dergelijke omstandigheden komen voor rekening van de huurder die alsdan als crediteur in verzuim is, zodat de bepalingen van afdeling 6.1.8 van toepassing zijn. Verg. ook HR 17 juni 1949, 544 en 545; AKU had in 1944 steigermateriaal gehuurd van het bedrijf Stalen Steiger, dat AKU op terreinen in Arnhem nodig had. Door de evacuatie van Arnhem kon AKU evenwel het huurgenot niet uitoefenen. Er is dan geen sprake van een gebrek van de gehuurde zaak.
3. Alle genotbeperkende omstandigheden die niet aan de huurder zijn toe te rekenen, vormen een gebrek. Slechts duidelijkheidshalve en zonder tot het maken van onderscheid te nopen noemt lid 2 van deze omstandigheden nog in het bijzonder die welke het meest voorkomen: een staat of eigenschap van de gehuurde zaak. Daarmee is niet enkel de stoffelijke toestand van de zaak op zichzelf bedoeld, maar elke op de zaak betrekking hebbende omstandigheid die het genot ervan beperkt: een slechte staat van onderhoud, materiële beschadigingen, constructiefouten, ongedierte, een erfdienstbaarheid dat enig gebruik uitsluit, een wettelijk voorschrift dat, al of niet in verband met de gesteldheid van de zaak – bijv. te geringe afmetingen –, een bepaald gebruik verbiedt. Men denke ook aan een vakantiehuisje dat volgens de prospectus in een rustig natuurgebied ligt, maar zich in werkelijkheid naast een lawaaiig industriegebied blijkt te bevinden. Anders dan in het voorontwerp, is uitdrukkelijk bepaald dat sprake is van een gebrek, als de zaak niet het genot aan de huurder kan verschaffen, dat hij bij het aangaan van de overeenkomst van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft, mocht verwachten. Door deze formulering wordt voorkomen dat bij het aangaan van de overeenkomst aanwezige zichtbare gebreken, geen gebrek zouden opleveren. Men denke aan de huur van een gebouw waar het onderhoud enige tijd verwaarloosd is. Het enkele feit dat de huurder daarmee bekend is, behoeft uiteraard niet mee te brengen dat de verhuurder wordt ontslagen van zijn verplichting dit onderhoud na het aangaan van de overeenkomst alsnog te verrichten. De bepaling is evenwel in beginsel van aanvullend recht. Het staat de verhuurder derhalve vrij te bedingen dat het onderhoud voor de huurder zal zijn of dat deze voor het herstel van gebreken zal zorgen, wat uiteraard in de hoogte van de huurprijs tot uitdrukking zal komen. Zo kan ook een afwijking van de regeling besloten liggen in de aard van de overeenkomst. Indien het de huur van een bouwvallige schuur betreft tegen een lage prijs, zal mogen worden aangenomen dat het de bedoeling van partijen is 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. Voor woonruimte is de bepaling evenwel van dwingend recht gemaakt (artikel 242). Huurt men een huis dat bij het aangaan van de overeenkomst scheuren of andere gebreken vertoont, dan levert dat een gebrek op dat door de verhuurder verholpen moet worden, zelfs als met die staat van onderhoud bij de bepaling van de huurprijs rekening

is gehouden. Dit past in het streven om de onderhoudstoestand van het woningenbestand in Nederland op peil te houden en om de positie van de huurder van woonruimte bij achterstallig onderhoud te versterken.

4. Het derde lid handhaaft art. 7A:1592: geen gebrek is een feitelijke stoornis in het genot door derden; verkeerslawaaï, spelende kinderen die een bal door een ruit gooien, burengerucht enz.. Een dergelijke stoornis komt voor rekening van de huurder. Buiten de uitzondering valt het geval dat de derden zich voor hun feitelijke stoornis beroepen op een hen toekomend recht op het gehuurde bijv. een erfdiensbaarsheid op de verhuurde onroerende zaak. Daarmee is dus tevens voor risico van de verhuurder gebracht de stoornis door een derde die beweert tot die stoornis gerechtigd te zijn doch het in werkelijkheid niet is. Ook is niet uitgesloten dat de verhuurder zodanige bevoegdheden tegenover de derden heeft dat gezegd kan worden dat hij zelf mede tot de feitelijke stoornis bijdraagt door van deze bevoegdheden geen gebruik te maken. Ook dat valt niet onder de uitzondering. Of dit zich voordoet hangt van de omstandigheden af. Men zie bijv. HR 5 oktober 1990, NJ 1991, 295, waar het een huurder betrof die een restaurantbedrijf uitoefende in het gehuurde en ernstige overlast van kamerbewoners had in hetzelfde pand.  
Is de verhuurder niet ook de verhuurder van de overlast veroorzakende burens dan kan de verhuurder alleen voor deze overlast aansprakelijk zijn, wanneer zulks in de huurovereenkomst is bedongen. De verhuurder is dan aansprakelijk volgens de regels van Boek 6. Van een gebrek is dan geen sprake.  
Ook de enkele bewering van recht op zichzelf, zonder feitelijke stoornis, vormt geen gebrek, naar lid 3 volledigheidshalve nog bepaalt, zij stoort de huurder niet in zijn genot. Zij doet dat ook niet als zij geschiedt in de vorm van een rechtsvordering, al kan door toewijzing daarvan de aanwezigheid van een gebrek komen vast te staan.
5. Dat de huurder tegen de in lid 3 bedoelde derden zelf kan optreden, heeft een wettelijke basis in art. 3:125 lid 3, slot op grond waarvan de houder van een zaak ter zake van schending van zijn rechten als houder een vordering uit onrechtmatige daad heeft; verg. ook HR 4 maart 1955, NJ 1955, 301.

#### Artikel 205

Dit ingevoegde artikel geeft gevolg aan wat al is gezegd bij afdeling 2, algemeen, onder 2 sub e. Zonder uitdrukkelijke bepaling zou men deze afdeling als een gesloten stelsel kunnen opvatten en met name de aansprakelijkheden uit titel 6.3 uitgesloten kunnen achten. De redactie is ontleend aan het vergelijkbare art. 7:22.

De kwestie is belangrijk omdat de algemene regels van Boek 6 en de onderhavige afdeling vaak in elkaar grijpen. Zo is de huurder in afwachting van de uitoefening van de bevoegdheid die hij aan de artikelen 206 en 207 kan ontlenu, bevoegd de nakoming van zijn verplichting tot betaling van huur op te schorten. Een dergelijke opschorting levert uiteraard geen bevrijding op van de verplichting tot betaling van huur, doch kan wel worden gebezigd om de huurbetaling geheel of ten dele stop te zetten, totdat de bevrijding als gevolg van verrekening op grond van artikel 206 of partiële ontbinding op grond van artikel 207 een feit is. Een bevoegdheid tot opschorten bestaat uiteraard alleen indien deze in de gegeven omstandigheden voldoende gerechtvaardigd is; men zie met name artikel 6:262 lid 2 en artikel 6:263.

#### Artikel 206 (art. 7.4.2.4)

1. Het artikel legt op de verhuurder een verplichting alle gebreken als bedoeld in art. 204 lid 2 te verhelpen, ongeacht door welke oorzaak zij zijn ontstaan en of de verhuurder voor de door het gebrek veroorzaakte schade aansprakelijk is. De term «verhelpen» is gekozen omdat «herstellen» niet past bij gebreken die niet door de fysieke toestand van de zaak veroorzaakt worden.

Hierboven bij artikel 204 onder 3 is uiteengezet wat onder gebrek moet worden verstaan. Een gebrek is – kort gezegd – een omstandigheid die het genot beperkt zoals de huurder dat bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten. Huurt men een zaak dan mag men verwachten dat de zaak in goede staat van onderhoud verkeert, tenzij partijen anders overeen zijn gekomen. Men is vrij tegen een lage prijs een opslagplaats te huren met zichtbare tekortkomingen. Dat levert in beginsel dan geen gebrek op. Het voorgaande is anders bij woonruimte waar de gebrekenregeling van dwingend recht is (artikel 242).

In de onderhavige bepaling in combinatie met artikel 204 vindt men de verplichtingen terug van de verhuurder in de huidige artt. 1586 en 1587 om het gehuurde te onderhouden en te herstellen en de huurder het rustig genot ervan te doen hebben.

2. De bepaling bevat een verplichting van de verhuurder, maar geeft hem geen bevoegdheid in het geval dat de huurder geen ingreep verlangt. Doet de huurder dat niet, dan is de verhuurder niet bevoegd de gebreken te verhelpen. De bevoegdheid van de verhuurder om aan de verhuurde zaak werkzaamheden te verrichten, wordt elders geregeld; men zie art. 220 (7.4.3.8).

Verlangen moet hier niet formeel worden opgevat. De enkele mededeling van de huurder dat er een door de verhuurder te verhelpen gebrek is, is al voldoende. Op grond van artikel 222 (7.4.3.12) moet de huurder onverwijld de verhuurder inlichten dat er een gebrek is. Is de huurder nalatig met zijn verplichting dan is hij aansprakelijk voor de daardoor ontstane schade. Deze bepaling heeft tot resultaat dat de huurder er belang bij heeft ten aanzien van gebreken die de verhuurder schade toebrengen, onverwijld te verlangen dat deze ze verhelpt.

3. Het artikel gaat ervan uit dat de hoofdverplichting van de verhuurder zich niet beperkt tot het ter beschikking stellen van de zaak maar dat hij ook een zekere mogelijkheid van genot verschaffen moet. Daarmee strookt de regel van art. 207 dat de huurder, voor zover door een gebrek de mogelijkheid tot genot vervalt, een evenredige vermindering van de door hem verschuldigde tegenprestatie op haar plaats is. De verplichting van de verhuurder tot genotsverschaffing houdt evenwel geen garantie van dat genot in. In de eerste plaats is de verhuurder niet reeds op grond van de enkele aanwezigheid van een gebrek dat de mogelijkheid van genot belemmert, schadevergoeding verschuldigd, doch is hij slechts verplicht het gebrek te verhelpen. In de tweede plaats is hij tot verhelpen slechts gehouden tot de grens van overmacht; zie lid 1, slotzinsnede.
4. Dat verhelpen van het gebrek in de gegeven omstandigheden redelijkerwijze niet van de verhuurder is te vergen, zal niet snel aangenomen mogen worden. Herstelbare gebreken moet hersteld worden. Dat het herstel voor de verhuurder in verband met de verhouding tussen kosten toegevoegde waarde van de zaak onvoordelig is, maakt dit niet anders. Wel kan een wanverhouding op dit punt meewegen met andere omstandigheden zoals de omvang en aard van



de te verkrijgen genotsvermeerdering en het belang daarvan voor de huurder, de resterende duur van de huur en de bestemming van de zaak na afloop van de huur. Verg. HR 2 juni 1993, NJ 1993, 582.

5. Het tweede lid houdt er rekening mee dat omgekeerd ook de huurder jegens de verhuurder een aansprakelijkheid heeft ter zake van de toestand van het gehuurde, met name op grond van zijn verplichting tot het doen van kleine herstellingen (art. 217) en zijn verplichting zich als een goed huurder te gedragen (art. 213), die nader wordt bepaald door zijn aansprakelijkheid voor de personen bedoeld in art. 219. Voor gebreken waarvoor de huurder aldus aansprakelijk is, behoort de verhuurder het niet te zijn.
6. Het derde lid geeft de huurder een verder gaande bevoegdheid dan uit art. 3:299 voor hem voortvloeit. Een rechterlijke machtiging is hier, nu het vaak om relatief kleine bedragen zal gaan en huurders zich niet gemakkelijk tot de rechter zullen wenden, een te zware maatregel. Het ter hand nemen van herstel door huurder zowel als door de verhuurder dient zoveel mogelijk te worden bevorderd, ook in het algemeen belang. Voor de hantering van de bepaling is daarom verzuim in de zin van art. 6:81 e.v., waarvoor in de regel een ingebrekestelling vereist is, voldoende geacht. Kort gezegd komt het stelsel op het volgende neer. De huurder verlangt van de verhuurder dat deze een gebrek verhelpt. De verhuurder laat na de gebreken te verhelpen. De huurder stelt hem in gebreke door een schriftelijke aanmaning waarbij de verhuurder een redelijke termijn wordt gegeven om de gebreken te verhelpen (artt. 6:81 en 82). Verhelpt de verhuurder de gebreken niet binnen deze termijn dan is de verhuurder in verzuim en kan de huurder zelf de gebreken verhelpen met verrekening van de kosten overeenkomstig de artt. 6:127 e.v.. De verhuurder wordt tegen misbruik van deze bepaling door een huurder die uit betalingsonwil niet bestaande gebreken inroept, voldoende beschermd door het feit dat de huurder zich aldus aan beëindiging van de huurovereenkomst wegens wanbetaling blootstelt (artikel 212). De onjuistheid van de bewering van de huurder zal in de regel makkelijk kunnen worden aangetoond.
7. Het derde lid hoort van dwingend recht te zijn, omdat anders afwijking in modelcontracten van verhuurdersorganisaties regel zou worden. Nu de regel ter bescherming van de huurder strekt, leidt zulks in verband met art. 3:40 lid 2 tot vernietigbaarheid. De in afwijking van art. 7:4.2.2 lid 3 op dit punt gekozen formulering is inmiddels in Boek 7 gebruikelijk geworden; zie bijv. art. 7:6, 7:413 lid 2, 7:445 lid 2, 7:468, 7:513 en 7:862.
8. Het derde lid gaat verder dan het huidige art. 7A:1623j dat voor woonruimte een vergelijkbare regel geeft. Dat artikel kan dus vervallen. Daarbij verdient nog aantekening dat dat artikel eerder tegen dan voor de huurder werkt. Sinds 1 januari 1992 geldt immers voor verrekening een nieuwe regeling. Deze biedt in beginsel aan een huurder een ruimere mogelijkheid om tot verrekening over te gaan dan het voorafgaande recht. In het huidige recht geldt niet langer de eis van dadelijke vereffenaarheid, maar geldt artikel 6:136. In vergelijking daarmee stelt artikel 1623j een strengere eis, omdat het ervan uitgaat dat het de rechter is die de bevoegdheid tot verrekening moet toekennen in die voege dat verrekening anders niet mogelijk lijkt. Men kan nog denken aan het geval dat verrekening contractueel is uitgesloten, maar daar zal in de regel art. 6:237 onder g al aan in de weg staan.

lets soortgelijks geldt met betrekking tot het huidige art. 7A:1634, dat eveneens kan vervallen.

#### Artikel 207 (art. 7.4.2.5)

1. Artikel 206 ziet op de verplichting van de verhuurder met betrekking tot het genot van het gehuurde. Hij is in zoverre tot genotsverschaffing verplicht dat hij gebreken die het genot verhinderen, moet verhelpen als dit – kort gezegd – redelijkerwijs mogelijk is. Artikel 207 regelt de invloed van het ontbreken van genot op de tegenprestatie van de huurder: deze heeft recht op een aan de genotsvermindering evenredige huurvermindering op grond van de enkele aanwezigheid van het gebrek, ook als de verhuurder niet tot herstel verplicht is of nog niet terzake van zijn verplichting tot herstel in verzuim is. Overigens zal niet ieder «wissewasje» tot een «vermindering van het huurgenot» van de gehuurde zaak leiden. In de eerste plaats staan processuele voorschriften hieraan in de weg; zoals nog ter sprake zal komen, kan de huurvermindering slechts langs de weg van rechtsmaatregelen worden verkregen, waaraan kosten zijn verbonden. In de tweede plaats leidt ook de evenredigheidsmaatstaf ertoe dat alleen een substantiële aantasting van het huurgenot tot huurvermindering zal leiden. Tenslotte moet erop worden gewezen dat de huurder die de onderhavige bepaling hanteert, er verstandig aan doet daartoe niet onberaden over te gaan. Hij dient in het bijzonder te beseffen dat niet alle achterstallig onderhoud tot huurvermindering zal kunnen leiden. Nodig is dat het zover komt dat er a. een gebrek ontstaat van zodanige importantie, dat dat b. tot een substantiële aantasting leidt van het huurgenot, dat hij daadwerkelijk mocht verwachten. Dat een dak aan vernieuwing toe is, is niet voldoende; wel dat het dak lekt. Voor het geval dat geen verplichting tot herstel bestaat en het genot niet slechts vermindert, maar geheel onmogelijk wordt, geeft art. 210 een nadere regeling in de vorm van de daar bedoelde bevoegdheid tot ontbinding.
2. De regel strookt met hetgeen voor wederkerige overeenkomsten in het algemeen voortvloeit uit art. 6:270 in verbinding met art. 6:265 lid 2 (verg. HR 6 juni 1997, NJ 1998, 128). Zij vormt in wezen een uitwerking van wat deze bepalingen reeds meebrengen, maar wijkt daarvan in enige opzichten af. In de eerste plaats moet de huurder de vermindering in rechte vorderen en kan hij niet met een schriftelijke ontbindingsverklaring volstaan. Tot een dergelijke vordering kan de huurder zelf het initiatief nemen, waarna het voor de hand ligt dat de verhuurder, die verweer wil voeren, in reconventie doorbetaling van de huur vordert. Neemt de verhuurder, die met een huurvermindering wordt geconfronteerd, bijv. omdat de huurder zich op een opschortingsrecht beroept (zie hiervoor bij artikel 205), het initiatief, dan ligt het voor de hand dat de huurder in reconventie huurvermindering vraagt. De enkele uitoefening van het opschortingsrecht, bevrijdt hem immers niet; terwijl voor opschorting zonder dat de huurder huurvermindering vordert, naar haar aard geen rechtvaardiging is te vinden. Ook in ander opzicht is vertrouwen op een opschortingsrecht voor de huurder met gevaren verbonden. Loopt de huurachterstand te ver op en blijkt de huurder uiteindelijk geen huurvermindering van de rechter te krijgen, dan kan dat op een toewijzing van een ontruimingsvordering komen te staan, wanneer de huurder die achterstand niet terstond betalen kan. Te bedenken valt dat uitgangspunt van de regeling is dat het te ver gaat de huurder toe te staan op eigen gezag tot huurvermindering over te gaan, al moet daaraan onmiddellijk worden toegevoegd dat dit de regeling minder efficiënt maakt omdat de gemiddelde huurder ervoor terugschrikt

tegen zijn verhuurder rechtsmaatregelen te nemen. Maar de verhuurder geheel afhankelijk te maken van het oordeel van de huurder over de aanwezigheid van een gebrek en huurvermindering waarop dit aanspraak zou geven, zou te gemakkelijk misbruikt kunnen worden als dekmantel voor betalingsonwil.

In de tweede plaats dient er rekening mee te worden gehouden dat de verhuurder vaak niet met het gebrek bekend zal zijn. Het is daarom redelijk dat de huurvermindering pas ingaat op het ogenblik dat de huurder de verhuurder van het gebrek in kennis heeft gesteld. De verhuurder moet immers, als het gebrek te zijnen aanzien gevolgen heeft, aanstonds in de gelegenheid worden gesteld tot onderzoek en tot eventuele voorzieningen. De verhuurder heeft het aldus in de hand dat niet later over een lange periode alsnog huurvermindering wordt gevorderd. Voor de huur van woonruimte kan in dit verband nog worden gewezen op de termijnen die te dier zake in artikel 257 worden voorgeschreven. Aantekening verdient nog dat ter zake van de kennisgeving de regels van artikel 3:37 leden 3 en 4 van toepassing zijn.

3. Aanspraak op huurvermindering bestaat alleen bij genotsvermindering als gevolg van een gebrek. De omschrijving van art. 204 lid 2 brengt mee dat van een gebrek geen sprake kan zijn wanneer de oorzaak van de genotsvermindering aan de huurder is toe te rekenen. Lid 2 van het onderhavige artikel bepaalt bovendien dat evenmin aanspraak op huurvermindering bestaat als de genotsvermindering is ontstaan door het achterwege blijven van herstellingen die voor rekening van de huurder zijn, of door schade waarvoor de huurder aansprakelijk is.
4. De bepaling is voor woonruimte tot dwingend recht gemaakt in artikel 242. Zie ook het hierboven bij artikel 204 onder 3, laatste alinea opgemerkte.

#### Artikel 208 (art. 7.4.2.6)

1. Zoals bij afdeling 2 algemeen reeds aangestipt gaat dit artikel ervan uit dat de enkele aanwezigheid van een gebrek weliswaar een tekortkoming oplevert, maar dat deze niet zonder meer aan de verhuurder mag worden toegerekend, zoals nodig is, wil de huurder recht op schadevergoeding terzake van dit gebrek hebben. Dit artikel bepaalt nader op welke gronden toerekening aan de verhuurder kan plaatsvinden.  
Overigens laat de onderhavige bepaling de rechten en vorderingen van de huurder uit anderen hoofde onverlet (zie het hierboven in de algemene opmerkingen bij afdeling 2 onder 2, e. opgemerkte).
2. Het artikel ziet op de schade die het gevolg is van het gebrek zelf. De schade die ontstaat doordat herstel van het gebrek uitblijft, wordt al bestreken door art. 206 en de gewone regels van Boek 6 betreffende toerekenbare tekortkoming in de nakoming. Hantering van art. 207 kan voorts tot beperking van de schade leiden: tegenover de genotsvermindering staat dan immers huurvermindering.  
Maar ook dan is denkbaar dat de huurder bovendien schade lijdt in de vorm van winstderving of bedrijfsschade dan wel de kosten van tijdelijke verplaatsing of een tijdelijke huur van een vervangend object tegen een wellicht hogere huurprijs. Ook kan worden gedacht aan een gebrek, bestaande in een lekkend dak, waardoor tevens waterschade ontstaat.  
Om het voorbeeld van het dak te nemen, uitgangspunt is dat de verhuurder slechts verplicht is het dak te herstellen en niet om de waterschade te vergoeden. Dat is alleen anders als aan de eisen van

art. 208 is voldaan hetzij omdat het lek er al bij het aangaan van de overeenkomst was en de verhuurder dat wist of had behoren te weten of uitdrukkelijk gezegd heeft dat het dak niet lekte, hetzij omdat het lek later is ontstaan door een oorzaak die hem is toe te rekenen, bijv. door een ondeugdelijke reparatie.

#### Artikel 209 (art. 7.4.2.3)

1. De verplaatsing van het artikel ten opzichte van art. 7.4.2.3 OM is een gevolg van gewijzigde inkleding van art. 204 lid 1. Tevens is duidelijker en op de in Boek 7 gebruikelijke wijze aangegeven dat het hier dwingend recht betreft, waarvan afwijking tot vernietigbaarheid leidt in dier voege dat slechts de huurder zich op de vernietigingsgrond kan beroepen; verg. ook hiervoor bij art. 206 onder 7.
2. De bescherming van de huurder is nog wat verder uitgebreid doordat ten opzichte van art. 7.4.2.3 de bepaling mede ziet op het geval dat verhuurder het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst had behoren te kennen. Dit is verantwoord geacht omdat de omschrijving van een gebrek in art. 204 lid 2 al meebrengt dat de verhuurder door een behoorlijke voorlichting op het punt van wat de huurder aan genot van de verhuurde zaak kan verwachten, kan voorkomen dat hij aansprakelijk is. Zo staat het onderhavige artikel niet in de weg aan een regeling die de verhuurder van zijn verplichting tot onderzoek naar mogelijke tekortkomingen van de zaak voor het sluiten van de overeenkomst ontheft en in plaats daarvan aan de huurder de bevoegdheid tot een zodanig onderzoek geeft. Wat de verhuurder aan hem vooralsnog onbekende gebreken, wel had behoren te kennen, zal door een dergelijke regeling op zijn minst sterk afnemen. In het algemeen echter is de verhuurder beter dan de huurder in staat zich inzicht in de werkelijke toestand van de zaak te verschaffen en is het redelijk ervan uit te gaan dat hij, alvorens te verhuren, een onderzoek als in de gegeven omstandigheden van hem kan worden gevergd, moet verrichten met het oog op de geschiktheid van de zaak voor het gebruik dat de huurder daarvan beoogt te maken. Welk onderzoek van de verhuurder kan worden gevergd, hangt mede af van de vraag of hij in de uitoefening van een beroep of bedrijf handelt en staat tegenover een huurder die een natuurlijk persoon is en dat niet doet. In dat geval zullen aan het onderzoek hogere eisen mogen worden gesteld dan in andere gevallen.
3. Dat een partij dwingendrechtelijk aansprakelijk is voor gebreken die zij had behoren te kennen, komt ook op andere plaatsen voor; zie bijv. de aansprakelijkheid voor gebreken die de koper van een roerende zaak kende of had behoren te kennen, die voor het geval van consumentenkoop besloten ligt in art. 7:24 lid 2, aanhef en onder a.
4. Partijen kunnen met betrekking tot gebreken die na het aangaan van de overeenkomst zijn ontstaan, derhalve overeenkomen dat de huurder zelf de gebreken herstelt of dat de verhuurder niet aansprakelijk is voor de zg. gevolgschade. Komen dergelijke bedingen in algemene voorwaarden voor en is de huurder een natuurlijke persoon die niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf handelt, dan kan zo'n beding onder omstandigheden vernietigbaar zijn op grond van art. 6:237 onder b dan wel art. 6:237 onder f. Bij woonruimte is het evenwel anders. Krachtens artikel 217 komen kleine herstellingen voor rekening van de huurder en krachtens artikel 242 kan daarvan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken. Evenmin kan krachtens laatstgenoemde bepaling worden afgeweken van artikel 208.

#### Artikel 210 (art. 7.4.2.7)

1. Het artikel bevat een soortgelijke regel als het huidige art. 7A:1589 dat de huur van rechtswege geheel doet vervallen als het gehuurde geheel en al «vergaat». Het maakt een einde aan de discussie over de vraag wat onder dit vergaan moet worden verstaan door als maatstaf te bezigen dat het gebrek het genot dat de huurder mocht verwachten, geheel onmogelijk maakt.
2. Van een geheel onmogelijk worden van een genot is ook sprake als weliswaar nog enig genot mogelijk is, maar dit genot door de beperking ten gevolge van het gebrek een wezenlijk ander genot is dan de huurder mocht verwachten. Zo zal een door brand onbewoonbaar gedeelte van een woonhuis een geheel tenietgaan van de mogelijkheid van genot van dat woonhuis opleveren, ook al is het overblijvende wellicht bewoonbaar gebleven. Het afbranden van alleen de bij het woonhuis behorende schuur, zal daarentegen het genot slechts ten dele onmogelijk maken, zodat dit artikel niet van toepassing is. Weer wel zal het van toepassing kunnen zijn als de opslagruimte die bij een verhuurde bedrijfsruimte afbrandt, en de aard van het bedrijf meebrengt dat het bedrijf dan niet kan worden uitgeoefend.
3. De bepaling geeft aan de huurder dan wel de verhuurder een bevoegdheid tot ontbinden op de voet van art. 6:267 in verbinding met art. 6:265. Deze bevoegdheid valt niet samen met de ontbinding van art. 6:258 op grond van onvoorziene omstandigheden. Het artikel eist dan ook niet dat aan de maatstaf van art. 6:258 is voldaan, al zal dat in de praktijk vaak het geval zijn. Een van rechtswege vervallen van de huurovereenkomst als art. 7A:1589 voorschrijft, is uit een oogpunt van rechtszekerheid onwenselijk geacht. Aan de andere kant is evenzeer onwenselijk dat hier ontbinding slechts door de rechter kan worden uitgesproken. Nu de overeenkomst hier evident haar zin verliest, moet het partijen vrijstaan haar met onmiddellijke ingang door de schriftelijke verklaring te beëindigen.
4. Uit de omstandigheid dat het artikel slechts van toepassing is in geval van een gebrek als omschreven in art. 204 lid 2, volgt dat het toepassing mist, als de oorzaak van het onmogelijk worden aan de persoonlijke omstandigheden van de huurder ligt; zie hierboven het bij art. 204 onder 2 opgemerkte.
5. De in art. 7A:1589 voorkomende bepaling over vermindering van de huurprijs in geval van ten dele tenietgaan is opgegaan in art. 207. Aan een bevoegdheid tot ontbinding in geval van een ten dele tenietgaan is geen behoefte, wanneer het onmogelijk worden van genot wordt opgevat als hiervoor onder 2 is uiteengezet.
6. De leden 2 en 3 van art. 7.4.2.7 zijn niet in dit artikel overgenomen. Zij betreffen het einde van huur van woonruimte en zijn naar de daarop betrekking hebbende onderafdeling overgebracht; verg. artikel 279.

#### Artikel 211 (art. 7.4.2.8)

1. De enkele bewering van een derde dat hij een recht op het gehuurde heeft vormt geen gebrek, ook niet als zij geschiedt in de vorm van een rechtsvordering; zie artikel 204 lid 3 slot. Wel kan zij met een feitelijke stoornis gepaard gaan, die dan wel een gebrek oplevert. Ook kan de rechtsvordering leiden tot vaststelling van een recht en zo tot feitelijke stoornis. Men zie art. 204 lid 3. Voor de aansprakelijkheid van deze gebreken gelden de gewone regels.

Onafhankelijk daarvan schept het onderhavige artikel een zelfstandige verplichting van de verhuurder met betrekking tot tegen de huurder ingestelde rechtsvorderingen betreffende een recht op de verhuurde zaak. Het beginsel komt overeen met dat van de art. 7A:1593 en 1594, doch de uitwerking sluit aan bij de redactie van art. 7:16.

2. De verplichting van de verhuurder kan worden afgedwongen door toepassing van de art. 70 e.v. Rv. Anders dan in art. 7.4.2.8 heeft de verhuurder niet de bevoegdheid het voeren van verweer aan de huurder over te laten door hem tot het voeren van dit verweer «in staat te stellen». Wel is de verhuurder krachtens art. 70 Rv. bevoegd het geding «over te nemen», hetgeen echter niet meebrengt dat de huurder ophoudt partij in het geding te zijn. Men zie Parl. Gesch. Wijziging Rv. e.a.w. (inv. 3, 5 en 6), p. 44–45., waar mede met art. 7.4.2.8 rekening wordt gehouden.
3. Komt de verhuurder zijn verplichting niet na, dan zal hij de huurder niet kunnen verwijten dat deze onvoldoende verweer heeft gevoerd.
4. Wordt de verhuurde zaak met succes door een derde van de huurder opgeëist, omdat deze zijn recht slechts aan een bezitter die niet ook rechthebbende op de zaak was, ontleent, dan moeten de rechten van de huurder jegens de derde worden beoordeeld aan de hand van art. 3:124. Dit brengt mee dat hij naar gelang van de omstandigheden jegens de derde de rechten van een bezitter te goeder trouw zal kunnen uitoefenen. Men zie met name art. 3:120 en denke in het bijzonder aan vergoeding van ten behoeve van de zaak gemaakte kosten.
5. De redactie van lid 1 houdt rekening met het geval dat slechts een gedeelte van de zaak is verhuurd. Ook dan is denkbaar dat een vordering als hier bedoeld tegen de huurder wordt ingesteld. Men denke aan de huurder van de beneden verdieping van een huis. Het artikel is ook dan van toepassing.
6. Het tweede lid legt een voor de hand liggende vergoedingsplicht op de huurder die de verhuurder niet onverwijld inlicht; zie art. 222.
7. Het derde lid ziet op het geval dat de onderhuurder rechtstreeks door de hoofdverhuurder wordt gedagvaard en zijn vordering grondt op het niet of niet meer bestaan van de hoofdhuur dan wel op de onbevoegdheid van de hoofdhuurder tot de betreffende onderhuur (artikel 221), en dat de onderhuurder meent dat hoofdhuurder dit moet kunnen betwisten. De leden 1 en 2 alsmede artikel zien alleen op de zg. «zakelijke vrijwaring». Zonder uitdrukkelijke bepaling kan de onderhuurder een recht op vrijwaring door de hoofdhuurder slechts gronden op de zg. «eenvoudige vrijwaring» van artikel 278 zonder mogelijkheid van overneming van het geding. Het hangt dan van de rechter af of oproeping in vrijwaring zal worden toegestaan. Teneinde buiten twijfel te stellen dat artikel 70 Rv. hier van toepassing is, zal in het te zijner tijd in te dienen wetsvoorstel dat de invoering van titel 7.4 regelt, worden voorgesteld aan artikel 70 Rv. een zin van de volgende strekking toe te voegen: Onder uitwinning van een goed is begrepen het geval dat een onderhuurder wordt uitgewonnen door de hoofdverhuurder.

### **Afdeling 3**

#### *Verplichtingen van de huurder*

##### Artikel 212 (art. 7.4.3.10 lid 1)

1. In deze afdeling wordt de hoofdverplichting van de huurder, die tot betaling van de tegenprestatie, vooropgesteld, zoals ook in afdeling 4 van titel 7.1 de verplichting van de koper tot betaling van de koopprijs wordt vooropgesteld.
2. De bepaling houdt er rekening mee dat de wijze van betaling en de tijdstippen waarop zij moet plaats vinden vaak niet uitdrukkelijk geregeld zijn, maar door uitleg uit de overeenkomst moeten worden afgeleid, zulks mede aan de hand van de bepalingen van de afdelingen 6 en 11 van de eerste titel van Boek 6 en, zo daar geen oplossing is te vinden, de maatstaven van art. 6:248. In de praktijk is hier aan een nadere regeling van aanvullend recht geen behoefte. Ook het huidige art. 7A:1596, dat slechts bepaalt dat de huurprijs «op bepaalde termijnen» moet worden voldaan, heeft niet tot moeilijkheden geleid.
3. De art. 7.4.3.10 lid 2 en 7.4.3.11 OM zijn niet overgenomen. De bevoegdheid bij wanbetaling tot ontbinding en ontruiming over te gaan is in de praktijk een voldoende sanctie. Ook het voorrecht van de verhuurder, dat voor 1 januari 1992 te vinden was in de art. 1185–1189 (oud) BW, is inmiddels vervallen. Aldus ook Adriaansens, RMTh 1995, p. 6.

##### Artikel 213 (art. 7.4.3.1)

1. Omtrent het gebruiken van de zaak – en dus ook omtrent de zorg daarvoor – wordt de algemene verplichting vooropgesteld zich «als een goed huurder» te gedragen. Deze wending sluit aan bij terminologie van de art. 6:27 («een zorgvuldig schuldenaar»), 7:401 («de zorg van een goed opdrachtnemer»), 7:602 («de zorg van een goed bewaarder»), 7:611 («als een goed werknemer en goed werkgever») en 25 Pachtwet («als een goed pachter»).
2. Deze wending drukt enigszins verkort uit dat de huurder zich heeft te gedragen zoals een behoorlijke mens zich als huurder gedraagt. Tevens houdt deze wending er rekening mee dat wat hier van de huurder wordt geëist, afhangt van de omstandigheden. Zo zal een woning een andere zorg eisen dan een fabriekshal of een gehuurde fiets. Zoals een schuldeiser niet gehouden is van zijn rechten gebruik te maken, is ook de huurder dit niet. Maar een verplichting daartoe kan uit het onderhavige artikel voortvloeien, in het bijzonder wanneer de waarde van de zaak bij niet gebruik achteruit gaat. Men denke aan huur van een winkel die aldus goodwill verliest of aan huur van een paard dat dient te worden bereden, wil het in goede conditie blijven.

##### Artikel 214 (art. 7.4.3.2)

1. Dit artikel komt overeen met wat te dezer zake ook in het huidige art. 7A:1596 op dit punt is te vinden. Het brengt tot uiting dat het gebruik door de huurder is beperkt tot hetgeen is overeengekomen. Is niets overeengekomen, dan is gebruik beperkt tot dat waartoe de zaak naar zijn aard bestemd is. Wie een onroerende zaak als woning huurt, zal het niet mogen gebruiken als opslagruimte. Indien geen huur als woning is overeengekomen, maar het gehuurde naar zijn aard tot woning bestemd is, geldt hetzelfde. Maar het is anders, wanneer is

overeengekomen dat de huurder de woning als opslagruimte mag bezigen. Uitgangspunt moet evenwel zijn dat wie een woning huurt, het gehuurde slechts als woning mag gebruiken, wie een winkel huurt slechts als winkel, en wie een opslagruimte huurt, slechts als opslagruimte.

2. Wat de huurovereenkomst in een bepaald geval meebrengt, zal afhangen van hetgeen partijen in de gegeven omstandigheden over en weer van elkaar mochten begrijpen. In dat verband kan bijv. van belang zijn voor welk gebruik de vorige huurder de zaak bezigde en welke gevolgen een daarvan afwijkend gebruik voor de verhuurder heeft.

#### Artikel 215 (art. 7.4.3.3 lid 1)

1. Deze bepaling betreffende de bevoegdheid van de huurder de inrichting of gedaante van het verhuurde te veranderen, is ten opzichte van art. 7.4.3.3 OM sterk gewijzigd. Het komt erop neer dat de regeling van het huidige art. 7A:1633 voor bedrijfsruimte (overeenkomend met art. 30 Pachtwet) tot alle huurovereenkomsten is uitgebreid. Er is geen reden om de onderhavige bevoegdheid niet ook toe te kennen bijv. aan de huurder van woonruimte, waarbij zelfwerkzaamheid van de huurder in de praktijk een steeds belangrijker rol is gaan spelen. Men zie Adriaansens, RMTTh 1995, p. 5, en diens oratie Juridische aspecten van zelfwerkzaamheid in huurwoningen, Maastricht, 1986. Vooropgesteld wordt daarom dat de huurder tot het aanbrengen van verandering bevoegd is met schriftelijke toestemming van de verhuurder. Daarop volgt dat de toestemming, zo zij niet wordt verleend, kan worden vervangen door een rechterlijke machtiging. Volgens artikel 7A:1633 BW wijst de rechter de vordering slechts toe, indien de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder en er geen zwaarwichtige bezwaren zijn aan de zijde van de verhuurder tegen de veranderingen. Deze formulering, die ziet op huur van bedrijfsruimte, leent zich niet goed voor toepassing op de huur van woonruimte. Met het oog daarop is eraan toegevoegd dat de rechter de vordering ook toewijst als de verandering het huurgenot voor de huurder verhoogt en er uiteraard geen zwaarwichtige bezwaren zijn aan de zijde van de verhuurder. Met de term «zwaarwichtige bezwaren» is hetzelfde bedoeld als in artikel 7A:1633. Gedacht kan worden aan gevaren die de voorgenomen veranderingen of toevoegingen voor het verhuurde gebouw kunnen opleveren, aan een niet meer ongedaan te maken waardevermindering van de zaak. Voorts denke men aan het aanbrengen van een balkon aan een gebouw, waarvan de constructie dit extra gewicht niet toelaat of dat zo ontsierend is, dat de waarde van het gebouw daardoor wordt aangetast.
2. De regel van art. 7.4.3.3 is evenwel in zoverre gehandhaafd dat de huurder volledig vrij blijft veranderingen en toevoegingen aan te brengen, die zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Men zie de slotzinsnede van lid 1. Met de wending «zonder noemenswaardige kosten» is aangegeven dat een eventuele verwijdering van de veranderingen of toevoegingen zo eenvoudig dient te zijn, dat het geen kosten meebrengt of zo geringe kosten dat deze voor de verhuurder geen redelijk argument opleveren om tegen het aanbrengen van die verandering of toevoeging bezwaar te maken. Men denke aan het aanbrengen van wandspiegels met schroeven waarvan de gaten naderhand moeten worden dichtgestopt. Als voorbeeld waar sprake is van noemenswaardige kosten, kan worden genoemd het geval dat de huurder het buitenwerk in een



geheel andere kleur laat schilderen, hetgeen slechts ongedaan te maken valt door het geheel over te schilderen. Voor dergelijke gevallen blijft de regel van het huidige artikel 7A:1590 derhalve onverminderd gelden. Dat de veranderingen en toevoegingen zonder beschadiging weer moeten worden weggehaald volgt uit de verplichting van de huurder dat hij ze ongedaan moet maken.

3. In beginsel zal de verhuurder gebreken met betrekking tot de veranderingen en toevoegingen moeten verhelpen conform de regeling in de artt. 204 en 206 en de huurder de kleine herstellingen conform art. 217. Evenwel is goed denkbaar dat als de verhuurder toestemming verleent, over dit punt andere afspraken worden gemaakt. Ook de rechter kan een andere verdeling van genoemde verplichtingen voorschrijven in de voorwaarden die hij aan de machtiging kan verbinden. Een rol zal hierbij bijv. kunnen spelen de afspraak dat de huurder de voorzieningen na afloop van de huur weer meeneemt (zie artikel 242).
4. Lid 4 biedt overeenkomstig artikel 7A:1633 de mogelijkheid dat de verhuurder een verhoging van de huurprijs vordert. Hierbij moet gedacht worden aan de situatie dat de door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen de waarde van het gehuurde object verminderen. In dat geval moet de verhuurder de mogelijkheid tot compensatie hebben. Het is uiteraard niet de bedoeling dat de verhuurder huurverhoging kan vragen indien de veranderingen juist een waardeverhogendeffect hebben op het gehuurde object. Dat zou immers betekenen dat de huurder dubbel zou moeten betalen: een hogere huurprijs en de kosten van de veranderingen. Heeft de verhuurder echter bijgedragen in de kosten, dan kan een eventuele huurverhoging wel op haar plaats zijn. Voor wat de hoogte van de eventueel vast te stellen nieuwe huurprijs betreft, dient aansluiting te worden gezocht bij de gewone regels betreffende de vaststelling van de huurprijs. Voor woonruimte kan worden verwezen naar artikel 255. Bij het onderscheid tussen «voorwaarden» en «last» kan nog worden aangetekend, dat niet-nakoming van de voorwaarden meebrengt dat de machtiging geacht wordt niet gegeven te zijn, terwijl de last bestaat in een zelfstandige verplichting die de rechter aan de huurder oplegt en waarvan de niet-nakoming de machtiging niet aantast. Het ligt voor de hand aan bijv. huurverhoging de laatste vorm te geven. De verhuurder zal betaling van de huur op de gewone wijze kunnen afdwingen, maar het zou te veel onzekerheid geven om de machtiging afhankelijk te maken van het al of niet bestaan van latere huurachterstanden. Een voorwaarde zou evenwel kunnen zijn dat een verhuurder een bepaalde vergoeding ineens ontvangt of dat de veranderingen en toevoegingen niet plaats vinden zonder dat tevoren de huidige toestand van het gebouw door een deskundige is vastgelegd met het oog op bewijs van eventuele latere gevolgen van de verbouwing, waarbij aan die veranderingen of toevoegingen vorm wordt gegeven.
5. Indien geen toestemming wordt verleend en derhalve een rechterlijke machtiging wordt gevorderd, moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat er ook andere belanghebbenden dan de verhuurder kunnen zijn die tegen de verandering bezwaar zouden kunnen hebben. In de tweede zin van lid 2 is daarom op de verhuurder de verplichting gelegd om, indien hij niet tevens de eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter is, dezen in het geding te roepen. Dezelfde verplichting rust op hem ten aanzien van een eventuele hypotheekhouder. Komt de verhuurder zijn verplichting niet na, dan is hij schadevergoeding verschuldigd jegens deze rechthebbenden. Het niet nakomen van zijn

verplichting tast evenwel niet de ontvankelijkheid van de huurder aan. Deze regel is vergelijkbaar met die van bijv. de art. 3:218 en 5:95; de oproeping dient te geschieden met toepassing van art. 12a Rv, dat voor dergelijke gevallen is geschreven.

6. De bepaling behoort van dwingend recht te zijn in die zin dat niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken. De verhuurder wordt voldoende beschermd doordat de bevoegdheid veranderingen aan te brengen niet afgedwongen kan worden zonder toetsing door de rechter, die op grond van lid 4 een ruime bevoegdheid heeft ook aan de belangen van verhuurder tegemoet te komen.

#### Artikel 216 (art. 7.4.3.3 leden 2 en 3)

1. Dit artikel hangt nauw met het vorige samen. Het geeft in de eerste plaats aan de huurder de bevoegdheid om tot de ontruiming de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits de zaak in de toestand wordt gebracht die bij het einde van de huur redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke kan worden geacht. Deze redactie houdt er rekening mee dat tussen de verandering of toevoeging en het einde van de huur lange tijd kan zijn verstreken en dat wat aanvankelijk een niet onmisbare toevoeging was als gevolg van veranderde gewoonten en opvattingen als een normaal onderdeel van een zaak als waarop de huur betrekking heeft, moet worden beschouwd. Men denke aan een centrale verwarming. Het is niet de bedoeling dat huurder die zelf voor de aanleg daarvan zorg droeg in een tijd met kolen gestookte potkachels nog een ter plaatse aanvaardbare wijze van verwarming waren, de woning ook in dit opzicht in de oorspronkelijke toestand mag herstellen. Zo zal hij ook niet bevoegd zijn om de door hem aangebrachte c.v. gasketel weer te vervangen door een ketel die, zoals destijds, met kolen of olie gestookt wordt. Met de term «redelijkerwijs» is aangegeven dat het hier aankomt op een waardering van wat nodig is om de oorspronkelijke toestand – die voorgoed verouderd is – met de later tot herstel strekkende voorziening op één lijn te kunnen stellen. Dit laat zich slechts illustreren aan de hand van voorbeelden als hiervoor gegeven.
2. De bevoegdheid van de huurder bestaat «tot de ontruiming». Het zou voor de verhuurder onredelijk bezwarend zijn, wanneer de huurder ook nadien nog bevoegdheden ter zake van de gehuurde zaak zou hebben. De bevoegdheid bestaat echter ongeacht of de huurder de veranderingen of toevoegingen bevoegd of onbevoegd heeft aangebracht.
3. Volgens lid 2 is de huurder niet jegens de verhuurder verplicht tot ongedaanmaking van de veranderingen of toevoegingen, uiteraard behoudens het geval dat de huurder tot het aanbrengen daarvan niet bevoegd was. Dat de verhuurder in dit laatste geval ongedaanmaking kan vorderen dan wel tot ongedaanmaking op kosten van de huurder kan overgaan, behoeft geen afzonderlijke regeling. Het gaat hier immers om een verplichting van de huurder om te doen, waarop de art. 3:296 en 299 van toepassing zijn. Ook kan de verhuurder hier volgens de algemene regels nakoming op verbeurte van een dwangsom vorderen (artt. 611a-611i Rv.).
4. Anders dan art. 215 is art. 216 van aanvullend recht. Het is dus mogelijk te bedingen dat de huurder niet bevoegd zal zijn tot ongedaanmaking of dat hij daartoe juist jegens de verhuurder verplicht zal zijn. Nu in de praktijk op dit punt vele uiteenlopende situaties kunnen bestaan, dienen deze mogelijkheden open te blijven. Naar gelang van de omstandigheden kunnen ook de eisen van redelijkheid

en billijkheid nader bepalen wat op dit punt tussen partijen heeft te gelden.

In lid 2 is voorts tot uiting gebracht dat ook de rechter op de voet van art. 215 lid 4 aan de huurder een verplichting tot ongedaanmaking kan opleggen. Dat dit laatste niet bij de overeenkomst kan worden uitgesloten, volgt uit art. 215 lid 5.

5. Veranderingen en toevoegingen kunnen een verrijking van de verhuurder ten koste van de huurder tengevolge hebben. Men denke aan veranderingen en toevoegingen die tevens verbeteringen zijn en niet ongedaan gemaakt kunnen worden of door de huurder niet ongedaan gemaakt werden, bijv. omdat zulks niet zonder beschadiging mogelijk bleek. De vraag of de huurder in dergelijke gevallen aanspraak op vergoeding heeft, moet worden beantwoord aan de hand van art. 6:212 betreffende ongerechtvaardigde verrijking. Teneinde twijfel hieromtrent te voorkomen wordt dit in lid 3 van de onderhavige bepaling uitdrukkelijk bepaald. Artikel 6:212 brengt mee dat men niet onder alle omstandigheden aan de verhuurder een verrijking kan opdringen, die tot vergoeding leidt. De vordering is immers slechts toewijsbaar «voor zover dit redelijk is». Ook kan blijkens de leden 2 en 3 van art. 212 van belang zijn in hoeverre de verrijking inmiddels weer is verminderd. Aldus bestaat voldoende ruimte om ook hier in uiteenlopende situaties tot een redelijke oplossing te komen.

De verwijzing naar de regels van de ongerechtvaardigde verrijking wil derhalve niet zeggen dat er – in geval de veranderingen en toevoegingen noch door de huurder noch door de verhuurder worden weggenomen – steeds sprake is van ongerechtvaardigde verrijking. De vraag of de vergoeding op haar plaats is, wordt aan artikel 6:212 BW overgelaten en derhalve ook aan de maatstaf «voor zover dit redelijk is». Nodig is dat: a) de huurder kosten heeft moeten maken die hij noch heeft kunnen terugverdienen bijv. door bezuiniging op de stookkosten door isolatie of nieuwe cv-ketel, noch ook vergoed heeft gekregen als gevolg van overname door de nieuwe huurder; en b) het resultaat redelijkerwijs voor de verhuurder een voordeel oplevert waarvan hij daadwerkelijk profijt heeft (hogere huur van een nieuwe huurder of kostenbesparing op onderhoud).

Er is ook geen sprake van ongerechtvaardigde verrijking als bijv. de huurder en verhuurder hebben afgesproken dat elk de helft van de kosten voor zijn rekening zal nemen. Er is dan een rechtvaardiging voor een eventuele verrijking. Hetzelfde geldt als de verhuurder de huurverhoging achterwege laat, als de huurder veranderingen of toevoegingen aanbrengt. Het is van belang dat goede afspraken worden gemaakt, omdat dat ertoe zal leiden dat de verhuurder toestemming geeft. Worden er goede afspraken gemaakt dan is er geen aanleiding te vrezen, dat de verhuurder geen toestemming geeft. De bevoegdheid van de huurder de toevoeging en verandering weer ongedaan te maken staat aan ongerechtvaardigde verrijking niet in de weg.

#### Artikel 217 (art. 7.4.3.5)

1. Dit artikel regelt de materie van het huidige art. 7A:1619, dat spreekt van «geringe en dagelijkse reparaties». De gedachte die aan het artikel ten grondslag ligt is dat voor rekening van de huurder zijn de herstellingen die nodig plegen te worden als gevolg van wat zich gewoonlijk bij een normaal gebruik van het gehuurde door een huurder voordoet. Die gedachte ligt ook aan de thans voorgestelde bepaling ten grondslag. Zij moet evenwel niet te strikt worden toegepast. Zo is in de bepaling niet de uitzondering opgenomen voor

het geval de herstellingen nodig zijn geworden door overmacht. Ook herstellingen van kleine gebreken waarvan het ontstaan geheel buiten toedoen van de huurder of de zijnen is ontstaan, zijn voor zijn rekening.

2. De bepaling is van aanvullend recht, behoudens bij woonruimte (art. 240), en de materie wordt vaak in huurcontracten nader geregeld, bijv. doordat een onderscheid wordt gemaakt tussen herstel aan de buitenzijde van een gebouw, dat voor rekening van de verhuurder is, en herstel aan de binnenzijde, dat voor rekening van de huurder is. Wat in een gegeven geval redelijk is, zal mede afhangen van de aard van het gehuurde en van de overige bepalingen van de overeenkomst, alsook van de vraag of het gaat om herstellingen aan onderdelen van het gehuurde die het gevolg zijn van door de huurder aangebrachte veranderingen en herstellingen.  
Het is met het oog op de uiteenlopende situaties die zich hier kunnen voordoen, wenselijk geacht deze materie verder aan de huurcontracten tussen partijen over te laten en in dit algemene artikel niet verder in detail te treden.
3. Het artikel maakt een voor de hand liggende uitzondering voor het geval dat de herstellingen nodig zijn geworden door het tekortschieten van de verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot verhelpen van gebreken. Art. 7A:1619 lid 3 bevat een vergelijkbare uitzondering, als men de woorden «vervallen toestand» mag opvatten als een verwijzing naar de verplichting van de verhuurder de zaak behoorlijk te onderhouden.  
Het is dus zaak voor de huurder om de verhuurder zo snel mogelijk van eventuele gebreken op de hoogte te stellen. Art. 222 verplicht hem daar reeds toe bij gebreke waarvan de huurder verplicht is de daardoor ontstane schade aan de verhuurder te vergoeden. Heeft de huurder de gebreken nog niet kunnen ontdekken omdat hij afwezig was, en als gevolg daarvan de verhuurder ook niet op de hoogte gesteld, dan zullen de kleine herstellingen die nodig zijn geworden door dat de gebreken nog niet zijn verholpen voor rekening van de huurder komen.
4. Een verwijzing naar plaatselijk gebruik is, anders dan in art. 7.4.3.5 OM, niet opgenomen. Een dergelijke verwijzing is overbodig naast art. 6:248 lid 1; de daar genoemde gewoonte verwijst mede naar plaatselijk gebruik.

#### Artikel 218 (art. 7.4.3.6)

1. De huurder is op grond van de huurovereenkomst jegens de verhuurder alleen aansprakelijk voor schade aan de zaak die is ontstaan doordat hij is tekortgeschoten in enige verplichting die krachtens die overeenkomst op hem rustte. Men denke aan de in deze afdeling opgenomen verplichtingen de zaak als een goed huurder te gebruiken, de kleine herstellingen te verrichten en geen veranderingen of toevoegingen aan te brengen die hij niet op de voet van art. 215 mocht aanbrengen, alsook aan hetgeen door partijen verder in hun overeenkomst aan verplichting op de huurder is gelegd. Het eerste lid van het onderhavige artikel bevat dan ook geen materiële regel, doch slechts een samenvatting van wat ook zonder die bepaling uit de algemene regels van art. 6:74 zou voortvloeien. Dit lid dient dan ook slechts als inleiding tot de volgende leden.
2. Het tweede lid, vergelijkbaar met het huidige art. 7A:1600, schept een voor weerlegging vatbaar vermoeden dat de schade door een tekortschieten van de huurder is ontstaan. Deze bewijsregel wordt

hierdoor gerechtvaardigd dat de huurder in de regel veel beter dan de verhuurder in staat is na te gaan door welke oorzaak de schade aan het gehuurde is ontstaan. Het door de huurder te leveren tegenbewijs is niet aan een bepaalde regel gebonden. Het kan bestaan in het bewijs dat geen tekortkoming aan zijn kant de schade heeft doen ontstaan. Of in een concreet geval dit bewijs geleverd moet worden geacht, ook als de oorzaak van de schade niet is komen vast te staan, is aan het oordeel van de rechter overgelaten.

3. Het tweede lid bevat twee uitzonderingen. Die voor brandschade is ontleend aan het huidige art. 1600 lid 2. Daaraan ligt de gedachte ten grondslag dat een aansprakelijkheid voor brand voor de huurder een te zware last zou meebrengen, wanneer het risico dat de oorzaak van de schade in het duister blijft, voor zijn rekening zou komen. Waar ieder verhuurder zijn onroerende zaken tegen brand verzekerd pleegt te hebben, is het punt daar overigens van ondergeschikt belang. Maar ook als het roerende zaken betreft die de verhuurder niet altijd tegen brand zal hebben verzekerd, is het wenselijk de huidige regel te handhaven en de bewijslast op de verhuurder te leggen. Het zou immers niet goed te begrijpen zijn dat de huurder van een caravan of woonwagen e.d. op dit punt anders behandeld wordt dan de huurder van een woning.  
De tweede uitzondering betreft schade aan de buitenkant van het gehuurde in het geval dat de huur betrekking heeft op een gebouwde onroerende zaak. In dat geval zal immers ook de huurder vaak de oorzaak van de schade niet kennen. Dat neemt niet weg dat hier op hem wel een zekere stelplicht rust, zulks afhankelijk van de omstandigheden en de aard van de schade. Zulks vloeit voort uit de algemene regel van procesrecht dat hij, zo hij door de verhuurder aansprakelijk wordt gesteld, zijn betwisting van het hetgeen de verhuurder daartoe aanvoert, behoorlijk zal hebben te motiveren.  
Opmerking verdient dat de tweede uitzondering mede ziet op huur van een gedeelte van een gebouwde onroerende zaak en dat het dan gaat om schade aan de buitenkant van dat gedeelte. Daaronder valt niet alleen schade aan de buitenmuur van een gehuurde verdieping, maar ook die aan de buitenkant van de deur die wellicht in het gebouw tot het gehuurde toegang geeft.  
In art. 7.4.3.6 lid 2 werd nog alleen de brandschade als uitzondering vermeld. Het is wenselijk geacht zulks met hiervoor besproken uitzondering aan te vullen.
4. De huurder is slechts aansprakelijk voor gedurende de huurtijd ontstane schade. Ook ten aanzien van het bewijs op dit punt komt het artikel de verhuurder tegemoet. Lid 3 bevat een weerlegbaar vermoeden dat de huurder de gehuurde zaak in onbeschadigde toestand ontvangen heeft. Het ligt voor de hand dat de huurder die de zaak in beschadigde toestand ontvangt, daartegen onverwijld protesteert. Hij is ook het best in staat zich te dier zake bewijs te verschaffen.
5. Het is niet wenselijk geacht het duistere en in de praktijk weinig belangrijke art. 7A:1598 betreffende de betekenis van een eventueel opgemaakte beschrijving van gehuurde over te nemen. Het is aan partijen overgelaten een beschrijving op te maken. Indien bij het einde van de huur geschil ontstaat met betrekking tot de vraag in welke staat de zaak weer ter beschikking van de verhuurder moet worden gesteld, zal dit stuk, zo daarop in dit verband een beroep wordt gedaan, naar de gewone regels van bewijsrecht moeten worden beoordeeld.

#### Artikel 219 (art. 7.4.3.7)

Dit artikel is gelijklopend aan het huidige art. 1602. Onder de omschrijving vallen allen die met goetvinden van de huurder de zaak gebruiken of zich daarop bevinden. Daaronder vallen derhalve ook onderhuurders. De regel is ruimer dan die van art. 6:76, omdat er ook personen onder vallen van wie niet kan worden gezegd dat de huurder bij de uitvoering van zijn verbintenis van hun hulp gebruik maakt. De aard van huurovereenkomst brengt mee dat aan een dergelijke verruiming behoefte bestaat.

#### Artikel 220 (art. 7.4.3.8)

1. Het eerste lid komt overeen met art. 7.4.3.8 OM. Het bevat een gedoogplicht van de huurder ter zake van dringende werkzaamheden die aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd. De verhuurder kan, ook al heeft hij het genot van de zaak aan de huurder afgestaan, zeer wel belang bij de werkzaamheden hebben, bijv. omdat uitstel van onderhoud tot extra kosten of tot schade zou leiden. Anderzijds kan het zijn dat de huurder bij de werkzaamheden geen belang heeft, omdat zij zijn genot niet vermeederen en de huurovereenkomst binnen afzienbare tijd afloopt.  
De gedoogplicht van de huurder omvat de verplichting de verhuurder toegang tot het gehuurde te verlenen om op te nemen of, en zo ja welke, werkzaamheden moeten worden verricht. Voorts verdient opmerking dat uit het feit dat de wet bepaalde gedoogplichten van de huurder bevat, zoals in het onderhavige artikel en in artikel 223 niet mag worden afgeleid dat zij in andere gevallen niet kunnen bestaan. Partijen kunnen daaromtrent in hun huurovereenkomst een uitdrukkelijke regeling opnemen, terwijl deze verplichtingen en de daarmee corresponderende bevoegdheden van de verhuurder ook, de aard van de betrokken huurovereenkomst in aanmerking genomen, uit de eisen van redelijkheid en billijkheid kunnen voortvloeien (vgl. artikel 6:248). De bepaling brengt een verruiming ten opzichte van het huidige art. 7A:1591, omdat het niet alleen dringende reparaties omvat, maar alle dringende werkzaamheden, ook die tot herstel van schade of ter voorkoming van schade.  
Hetgeen art. 1591 bevat ter zake van huurprijzvermindering en ontbinding bij onbewoonbaar worden, is niet overgenomen. De huurprijzvermindering wordt al geregeld in art. 207. Met betrekking tot het onbewoonbaar worden, is in afdeling 5 betreffende huur van woonruimte art. 279 opgenomen, dat is ontleend aan art. 7.4.2.7 lid 2. In plaats van de huurovereenkomst te ontbinden, kan de huurder ook tijdelijk een vervangend objekt huren tegen wellicht een hogere huurprijs. De schade die de huurder hierdoor lijdt kan hij op de verhuurder verhalen (verg. de artt. 203 jo 6:74 en 203 jo 205).
2. De bepaling houdt mede rekening met de mogelijkheid dat de eigenaar van een naburig erf een beroep doet op art. 5:56 dat de verhuurder verplicht is te honoreren. De huurder moet dan tot medewerking kunnen worden gedwongen. De bepaling strookt met wat in het algemeen ter zake van gebondenheid van de huurder aan bepalingen van burennrecht die de eigendom beperken, moet worden aangenomen op grond van het algemene beginsel dat de huurder aan de huurovereenkomst jegens de eigenaren van naburige erven niet meer rechten kan ontleen dan de eigenaar van het aan hem verhuurde erf had. Men zie Parl. Gesch. Boek 5, p. 4, punt 9.
3. Het tweede, derde en vierde lid betreffen de gedoogplicht van de huurder ter zake van renovatie. Het tweede lid geeft daarvoor een

maatstaf die aansluit bij hetgeen zich in de rechtspraak aan de hand van de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met art. 7A:1591 heeft ontwikkeld. Men zie HR 16 mei 1986, NJ 1986, 779, alsook H.S. Wiarda, Enkele aspecten van de problematiek met betrekking tot onderhoud en verbetering van woningen, in *Antidorum, Liber amicorum* mr F.B. Keulen, met verdere vindplaatsen. Het is wenselijk geacht deze belangrijke ontwikkeling een wettelijke basis te geven die zich voor verdere uitwerking in de rechtspraak leent.

Het artikel komt derhalve in beginsel neer op codificatie van de huidige rechtspraak, evenwel met de belangrijke precisering van lid 3 voor wat betreft het percentage van 70% of meer van de huurders, dat meer ruimte geeft voor het afdwingen van renovatie dan de huidige rechtspraak aan de verhuurder pleegt te verlenen.

4. Het tweede lid heeft betrekking op renovatie met voortzetting, zij het ook wellicht aanpassing, van de huurovereenkomst. Uitgangspunt is dat de verhuurder daartoe aan de huurder een voorstel dient te doen. Indien de huurder het voorstel niet aanvaardt, zal de verhuurder op grondslag van dit voorstel vordering kunnen instellen tot verkrijging van een veroordeling van de huurder gelegenheid tot de renovatie te geven. Dat zal, naar gelang wat de omstandigheden eisen, gepaard kunnen gaan met een bevel of verbod op verbeurte van een dwangsom en met een bevel tot gehele of gedeeltelijke tijdelijke ontruiming met toepassing van de art. 555 e.v. Rv. Het voorstel moet redelijk zijn gelet op de belangen van de huurder en die van de verhuurder. Daarbij spelen een rol de aard van de werkzaamheden, de noodzaak van de medewerking van de huurder, de financiële consequenties voor de verhuurder, de huurprijsverhoging voor de huurder, de mogelijkheid van een vervangend huurobject voor de huurder en de overige omstandigheden van het geval. De verhuurder zal moeten stellen en zo nodig bewijzen dat zijn voorstel redelijk is. Kan de huurder wel instemmen met de renovatie zelf, maar niet met de daarmee gepaard gaande huurverhoging, dan kunnen partijen de huurcommissie vragen uitspraak te doen over de in verband met de renovatie voorgestelde huurverhoging (art. 255).
5. Lid 3 voorziet in de mogelijkheid dat een complexgewijze renovatie, zoals vervanging van een centraal gestookte verwarming door cv's per woning of bedrijfsruimte, het vervangen van geveldelen als onderhoudsgevoelige raamkozijnen en deuren door eenvoudig te onderhouden delen, enkele ramen door dubbele ramen enz. niet meer kan worden tegengehouden door een zeer kleine minderheid van huurders. Hebben 70% of meer van de huurders ingestemd met de renovatieplannen van de verhuurder, dan zijn in beginsel alle huurders, ook degenen die niet hebben ingestemd, verplicht de werkzaamheden te gedogen en zich ook overigens aan het voorstel te houden (men denke aan huurverhoging die tegenover de verbetering van het woongerief staat). De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, heeft evenwel de mogelijkheid te vorderen dat hij de renovatie niet behoeft te gedogen, voor zover het voorstel wat hem betreft niet redelijk is. Het initiatief om naar de rechter te gaan komt nu te liggen bij de niet instemmende huurder. Hij zal goede redenen moeten hebben om niet met de renovatie in te stemmen, zoals bijv. de huurder die zich verplaatst in een rolstoel, die niet meer past in de nieuwe, kleinere lift. Gelet op de wederzijdse belangen kan ook een rol spelen dat de voorgestelde huurverhoging tegenover juist de niet instemmende huurder niet redelijk is, omdat hij daardoor bijv. boven de subsidiegrens komt, of dat bouwtechnisch gezien voor de uitvoering van de renovatie niet noodzakelijk is dat de bewuste huurder de renovatie gedooft.

Het gekozen percentage van 70 moet worden gezien tegen de achtergrond van de huidige praktijk waarin een of enkele huurders een door de overige huurders gewenste renovatie kunnen tegenhouden of op zijn minst vertragen. Uitgangspunt is dan ook geweest dat, indien een meerderheid van de huurders de renovatie wenst, het proces-initiatief niet meer bij de verhuurder ligt maar bij de huurders die niet met de renovatie instemmen. Met betrekking tot de grootte van de vereiste meerderheid kan worden opgemerkt dat een eenvoudige meerderheid onvoldoende recht zou doen aan de belangen van de andere huurders, terwijl de meerderheid anderzijds ook niet zo groot moet zijn dat slechts enkele huurders kunnen bewerkstelligen dat het initiatief bij de verhuurder blijft, waardoor in de praktijk weinig zou veranderen. Het voorgestelde percentage van 70 ligt ongeveer in het midden tussen deze uitersten. De sector, waarmee ook hieromtrent overleg is gepleegd, heeft met het gekozen percentage ingestemd.

De huurders, ook die met het voorstel hebben ingestemd, hebben de mogelijkheid om de huurcommissie krachtens artikel 255 te vragen uitspraak te doen over de redelijkheid van de in verband met de renovatie voorgestelde huurverhoging.

6. Slaagt de verhuurder er niet in om 70% van de huurders voor zijn renovatievoorstel te winnen, dan zal hij veroordeling kunnen vragen van de huurders die niet met zijn renovatieplannen hebben ingestemd, de renovatie te gedogen. Nu de verhuurder hier tegen meerdere huurders tegelijk wil optreden, ligt het voor de hand dat de vorderingen worden samengevoegd in één procedure. Tussen de vorderingen die tegen de verschillende huurders worden ingesteld, bestaat immers zo'n nauwe samenhang, dat samenvoeging hier de doelmatigheid ten goede komt. De verhuurder zal in één dagvaarding zijn vorderingen tegen de niet instemmende huurders kunnen combineren.
7. Betreft het een renovatie van een complex waarvan een deel van de woningen wordt bewoond door eigenaars en een deel door huurders dan zullen eerst de eigenaars in hun vereniging van eigenaars conform de regels van titel 9 van Boek 5 een besluit moeten nemen met betrekking tot de renovatie. Als de eigenaars het daarover eens zijn kunnen de eigenaars het onderhavige artikel jegens de huurders hanteren.
8. Het vierde lid herinnert duidelijkheidshalve aan de mogelijkheid de huurovereenkomst met het oog op de renovatie te beëindigen door opzegging. Men zie voor het huidige recht bijv. HR 6 maart 1992, NJ 1993, 583, en 3 mei 1996, RvdW 1996, 111. Men zie de wettelijke opzeggingsgronden voor huur van woonruimte artikel 274 lid 1 onder c en lid 3.

#### Artikel 221 (art. 7.4.3.9)

1. Voor het afstaan door de huurder van het hem krachtens de huurovereenkomst toekomstige gebruiksrecht aan een derde zijn in beginsel twee constructies mogelijk. Hij kan zijn rechten en verplichtingen jegens de verhuurder aan een derde overdragen en hij kan de derde bij een enkele tussen hem en deze derde werkende overeenkomst op zijn beurt een recht op gebruik van het gehuurde geven. De eerste weg kan niet buiten de verhuurder om gevolgd worden. Het gaat hier om een contractovername waarbij de huurovereenkomst na de overname tussen de verhuurder en de derde wordt voortgezet. Een dergelijke figuur is mogelijk met toepassing van art. 6:159. Een nadere regel daarover in het onderhavige artikel is niet nodig. Men onder-



scheide deze figuur wel van die van de indeplaatsstelling van een nieuwe huurder door de oude met rechterlijke machtiging zoals voor woonruimte en bedrijfsruimte mogelijk is krachtens de huidige artt. 7A:1623l en 1635, overgenomen in art. 270 voor woonruimte. Dergelijke figuren zijn slechts mogelijk op grondslag van een bijzondere wettelijke bepaling, zoals ook art. 49 Pachtwet die bevat. De tweede weg is die van onderhuur en eventueel bruikleen. Het wezenlijke hiervan is dat in beginsel tussen de hoofdhuurovereenkomst en de onderhuur geen juridisch, doch slechts een feitelijk verband bestaat, hierin bestaande dat de hoofdhuurder zich door de hoofdhuurovereenkomst de beschikking over de verhuurde zaak heeft verschafte en deze aldus aan de onderhuurder in gebruik kan geven. De onderhuur brengt geen wijziging in de hoofdhuur en scheidt geen rechtsbetrekking tussen hoofdverhuurder en onderhuurder, behoudens voor zover dit voortvloeit uit bijzondere regelingen, zoals bij de huur van woonruimte nog aan de orde zal komen (artt. 269 en 278).

Het huidige art. 1595 zegt dat de huurder het goed niet mag wederverhuren noch zijn huur aan een ander mag afstaan. Niet geheel duidelijk is wat het artikel precies bedoelt. Maar aangenomen wordt dat met afstaan de contractovername wordt bedoeld en met wederverhuren de eigenlijke onderhuur. Het huidige recht staat er niet aan in de weg dat de huurder de gehuurde zaak aan een ander uitleent.

2. Nu een verbod van afstand in bovenbedoelde zin naast art. 6:159 overbodig is, heeft het onderhavige artikel nog alleen op de tweede weg betrekking. Het wijkt af van het huidige art. 7A:1595 dat in beginsel de bevoegdheid van de huurder de zaak aan een ander weder te verhuren uitsluit. Uitgangspunt van het nieuwe artikel is dat de verhuurder er in het algemeen geen zwaarwegend belang bij heeft dat de huurder de zaak zelf gebruikt en dat hij de overeenkomst in de regel ook niet met het oog op de persoon van de huurder pleegt aan te gaan. Bepaald is daarom dat de huurder bevoegd is de zaak geheel of ten dele aan een ander in gebruik te geven, tenzij hij moest aannemen dat de verhuurder daartegen redelijke bezwaren zal hebben. Het gaat daarbij om de beantwoording van de vraag of de huurder in de gegeven omstandigheden aanleiding had te veronderstellen dat de verhuurder bezwaren zou kunnen hebben tegen de onderhuur aan deze onderhuurder, m.a.w. dat hij moest aannemen – in de zin dat het niet anders kon dan dat hij heeft aangenomen – dat de verhuurder bezwaren zou hebben. Het gaat daarbij om wat de huurder moest aannemen op het stidstip van het aangaan van de onderhuur. Zonodig zal hij daartoe de verhuurder moeten inlichten en hem tijd geven zich een oordeel te vormen. Blijkt een onderhuurder waarvan de hoofdhuurder dat niet behoefde te verwachten, de zaak naderhand onbehoorlijk te gebruiken en maakt de verhuurder dan alsnog tegen de onderhuur bezwaar, dan blijft de onderhuur bevoegd gesloten. Veroorzaakt de onderhuurder schade aan de verhuurde zaak dan zal de onderverhuurder hiervoor jegens de hoofdverhuurder aansprakelijk zijn op grond van de artt. 218 en 219. Meer in het algemeen zal slecht huurderschap van de onderhuurder tot aansprakelijkheid van de onderverhuurder kunnen leiden krachtens de artt. 213 en 219.
3. De bepaling is van aanvullend recht. Het kan aan partijen worden overgelaten onderhuur uit te sluiten of aan bepaalde voorwaarden te verbinden in de gevallen dat zulks wenselijk wordt geacht.
4. Het artikel bevat geen bijzondere regels voor onbevoegd aangegane onderhuur. Bij gebreke van dergelijke regels vloeit uit het stelsel van

het wetboek het volgende voort, ongeacht of de onderhuur in strijd met het onderhavige artikel dan wel met een beding in de hoofdhurovereenkomst komt.

Voor de geldigheid van een huurovereenkomst is niet vereist dat de verhuurder eigenaar van de zaak of uit anderen hoofde in staat is aan de huurder het overeengekomen gebruik te doen hebben. De onbevoegdheid van de hoofdhuurder tot onderhuur doet dan ook aan de geldigheid van de onderhuur niet af. Wel pleegt de hoofdhuurder die onbevoegd onderverhuurt toerekenbare tekortkoming in de nakoming jegens de hoofdverhuurder en kan zulks worden aangemerkt als onbehoorlijk gebruik van het gehuurde (art. 213). Dit kan leiden tot beëindiging van de hoofdhuur. Dit zal tot gevolg hebben dat de hoofdhuurder aan de onderhuurder niet langer het overeengekomen gebruik van de zaak kan verschaffen, zodat hij ook jegens de onderhuurder in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet en dat wel op aan hem toe te rekenen wijze. Hij zal derhalve schadevergoeding verschuldigd worden (art. 203 jo 205).

De bevoegdheid tot gebruik van het gehuurde komt de huurder slechts gedurende de huurtijd toe. Indien de huurder bevoegd was tot onderhuur, eindigt ook deze bevoegdheid met de hoofdhuur. Het einde van de hoofdhuur brengt niet tegelijk ook de onderhuur tot een einde, zij het dat de hoofdhuurder de onderhuurder nadien niet meer in staat is het gebruik van de zaak aan de onderhuurder te verschaffen. Hij zal derhalve vanaf het einde van de hoofdhuur jegens de onderhuurder toerekenbare tekortkoming in de nakoming plegen totdat ook de onderhuur is geëindigd, zulks met alle aan die toerekenbare tekortkoming in de nakoming verbonden gevolgen (art. 203 jo 205).

5. 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 art. 7A:1595 (zie artikel 244). In beginsel is de hoofdverhuurder niet verplicht een gebruik uit hoofde van een onbevoegd aangegegane onderhuur te eerbiedigen, zodat hij reeds gedurende de huurtijd tot beëindiging van dit onrechtmatige gebruik kan dwingen. Het is evenwel denkbaar dat dit misbruik van bevoegdheid zou opleveren, met name wanneer de verhuurder daarbij geen belang heeft voordat de huurtijd is verstreken (art. 3:14).

#### Artikel 222 (art. 7.4.3.12)

1. Het kan voor de verhuurder van groot belang zijn dat hij tijdig van een gebrek of van enige rechtspretentie van een derde kennis krijgt, bijv. omdat dit verdere voor zijn rekening komende schade kan voorkomen; hiervoor is hij vaak afhankelijk van de huurder die de zaak onder zich heeft. De verplichting die deze bepaling op de huurder legt, is daarom redelijk. De bewering van recht is afzonderlijk vermeld, omdat zij niet onder de omschrijving van gebrek in art. 204 valt.
2. De sanctie is uitsluitend schadevergoeding. Niet tijdig melden betekent niet dat de huurder geen recht op herstel van het gebrek heeft of bij het bestrijden van de rechtspretentie niet behoeft te worden bijgestaan. Wel kan dit tot gevolg hebben dat hij voor de melding ontstane kosten niet kan terugvorderen, zoals is bepaald in art. 211 lid 2.

#### Artikel 223 (art. 7.4.3.14)

Het artikel stelt een verplichting buiten twijfel die anders uit art. 6:248 lid 1 zou voortvloeien, voor zover zij al niet, zoals vaak het geval is, in het huurcontract is opgenomen. Dat een uitdrukkelijke bepaling wenselijk is,

houdt mede verband met de bepaling van de artikelen 10 en 12 Grondwet, die zonder duidelijke wettelijke basis twijfelachtig maken of de verplichting van de huurder als hier bedoeld bestaat, onderscheidenlijk hem bij overeenkomst kan worden opgelegd. In de praktijk bestaat aan een dergelijke verplichting bepaald behoefte.

Artikel 224 (art. 7.4.3.15)

Een teruggaveplicht is in het huidige recht niet uitdrukkelijk neergelegd, maar wordt algemeen aanvaard. Dit artikel legt deze verplichting vast. In welke staat de zaak moet worden teruggegeven volgt uit het stelsel van de onderhavige titel. De huurder moet haar teruggeven zonder dat zij nog herstellingen behoeft die krachtens art. 217 voor zijn rekening zijn, en zonder schade waarvoor hij aansprakelijk is. Zij mag echter gebreken vertonen die de verhuurder verplicht is te verhelpen. Men zie de art. 206, 217 en 218. Hoe het gaat met veranderingen en toevoegingen moet worden beoordeeld aan de hand van art. 216.

Artikel 225 (art. 7.4.3.16)

Ten aanzien van de verplichting tot teruggave van art. 224 geleden de gewone regels betreffende toerekenbare tekortkoming in de nakoming en schadevergoeding. Op één punt is echter een bijzondere regel wenselijk geacht, die meebrengt dat bij te late ontruiming de huurder over de periode tot die ontruiming in elk geval een vergoeding ten bedrage van de huur verschuldigd is.

#### **Afdeling 4**

*De overgang van de huur bij overdracht van de zaak en het eindigen van de huur*

Artikel 226 (art. 7.4.4.1)

1. Het artikel regelt de materie van het huidige art. 7A:1612 en volgt in hoofdzaak de versie van het daarin neergelegde beginsel «koop breekt geen huur» die is uitgewerkt in art. 7.4.4.1 OM. De vele technische verduidelijkingen die deze versie ten opzichte van art. 1612 brengt, zullen hieronder niet afzonderlijk worden toegelicht. Daarvoor moge worden verwezen naar de bijgevoegde TM, p. 939–943.
2. De aanhef van het artikel is aangepast aan het spraakgebruik van Boek 3, het vervallen van het recht van beklemming en het feit dat, anders dan in het OM, art. 201 spreekt van huur van «een zaak of een gedeelte daarvan». Verder zijn de leden 4 en 5 van art. 7.4.1.1, die betrekking hebben op in de praktijk niet voorkomende afwijkende bedingen, niet overgenomen; zie Adriaansens RMTh 1995, p. 6–7. In aansluiting daarop is ook art. 7.4.4.4 niet gevolgd.
3. Adriaansens voorstel de bepaling dwingend te maken is gevolgd voor gebouwde onroerende zaken. Dat brengt mee dat de artikelen 7A:1623a lid 7 en 1624 lid 3, tweede zin, kunnen vervallen. Er is geen reden de bepaling ook voor roerende zaken of voor onbebouwde grond dwingend te maken. Waarom zou iemand niet tegen betaling een stuk grond als opslagterrein mogen gebruiken tot het tijdstip dat de eigenaar een koper heeft gevonden en het aan deze overdraagt?
4. Aandacht verdient dat de regel van lid 2 niet zonder belangrijke uitzonderingen is. Men zie de regeling van het huurbeding bij

hypotheek van art. 3:264 en voor executie door een gewone schuldeiser art. 505 lid 2 Rv. Men moet de regel van lid 2 dan ook zien als een principiële hoofdregel die het uitgangspunt van de twee hiervoor genoemde bijzondere bepalingen is.

5. De TM zegt met een beroep op de rechtspraak dat een koopoptie onvoldoende verband met «het gebruik van de zaak tegen een door de huurder te betalen prijs» vertoont. Die opmerking is evenwel achterhaald voor de talrijke gevallen waarin het door de huurder periodiek te betalen bedrag een element van een gebruiksvergoeding en een element van een vergoeding voor de uiteindelijke verkrijging in zich bergt. Bij leaseovereenkomsten zal zich dit in de regel voordoen. Overdracht door de eigenaar-lessor behoort niet tot een splitsing van de overeenkomst te leiden in dier voege dat de optie de zaak tegen een symbolische som of tegen vergoeding van de restwaarde over te nemen ineens vervalt, omdat zij niet mee overgaat. De maatstaf van lid 3 is evenwel, wanneer men zich het voorgaande realiseert, ook voor deze gevallen juist; bij dit soort koopopties is wel degelijk aan de eis van voldoende verband voldaan. Daaraan doet niet af dat de TM met gevallen als hiervoor genoemd nog geen rekening hield.

#### Artikel 227 (art. 7.4.4.2)

Uit deze bepaling volgt dat degene die een erfdiensbaarheid op een reeds verhuurd erf verkrijgt, deze erfdiensbaarheid niet zo mag uitoefenen dat hij de huurder in diens recht om het genot van de zaak te hebben, beperkt. Zo zal ook een hypotheekhouder die jegens de eigenaar van de verhypothekerde zaak zijn bevoegdheid uit een beding als bedoeld in art. 3:267 gebruik wil maken, dit niet zo mogen doen dat hij een huurder wiens huur van voor de vestiging van de hypotheek dateert, in diens genot van de zaak belemmert. Hetzelfde geldt voor degene die de erfdiensbaarheid of de hypotheek heeft verkregen door overdracht, d.w.z., nu het hier om afhankelijke rechten in de zin van art. 3:82 gaat, door overdracht van het heersende erf dan wel door overdracht van de vordering waarvoor de hypotheek tot zekerheid dient.

#### Artikel 228 (art. 7.4.4.3)

1. Het onderscheid tussen schriftelijke en mondelinge huur, dat ten grondslag ligt aan de huidige art. 7A:1606 en 1607, is verlaten. Het stelsel dat voor opzegging geldt, wordt daardoor eenvoudiger. Ten opzichte van het OM is het nog wat verder vereenvoudigd door met name de tweede zin van het tweede lid te beperken tot onroerende zaken die noch woonruimte, noch bedrijfsruimte zijn. De regel van aanvullend recht die daarvoor geldt, kan simpel blijven.
2. Er is van afgezien om, zoals het OM deed, een maximum opzegtermijn op te nemen. Voor huur van woonruimte en huur van bedrijfsruimte gelden bijzondere, meer gedetailleerde regels; men zie voor woonruimte art. 271. De gevallen van huur van roerende zaken lopen te zeer uiteen om zich voor een algemene regel te lenen.
3. Een opzegging op een te korte termijn zal vaak niet nietig zijn maar op grond van art. 3:42 kunnen worden geconverteerd in een geldige opzegging tegen een later tijdstip.

#### Artikel 229 (art. 7.4.4.5)

1. Het artikel volgt in hoofdzaak art. 7A:1611. Voor wat betreft de dood van de verhuurder spreekt de regel vanzelf. Voor wat betreft de dood

van de huurder is er meer reden voor twijfel, maar er mag toch van worden uitgegaan dat huurovereenkomst in de regel niet met het oog op de persoon van de huurder worden aangegaan. Dezelfde gedachte ligt ten grondslag aan art. 221 waar de huurder in beginsel de bevoegdheid tot onderverhuren wordt toegekend.

2. Het bezwaar dat de erfgenamen van de huurder wellicht niet weten wat ze met de zaak aanmoeten, wordt ondervangen, wanneer de bevoegdheid tot onderverhuren niet is uitgesloten. Een nadere regel is daarom alleen gegeven voor het geval deze bevoegdheid ontbreekt. De erfgenamen kunnen dan ingevolge lid 2 gedurende zes maanden na het overlijden van de erflater de overeenkomst opzeggen. Bestaat de bevoegdheid tot onderverhuren, dan is het redelijk dat de verhuurder erop mag vertrouwen dat de overeengekomen huurperiode wordt afgemaakt.
3. Tenslotte is in lid 3 nog een oplossing gegeven voor het geval dat er meer erfgenamen zijn en de rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst in aanmerking komen om aan een van hen te worden toegedeeld. Daarvoor is medewerking van de verhuurder vereist; vergelijk art. 3:186 in verbinding met art. 6:159. Bij de term «redelijke bezwaren» denke men aan mogelijke bezwaren, gelegen in de financiële armslag van de betreffende erfgenaam of aan bezwaren tegen diens persoon bijv. in verband met de vrees dat hij het gehuurde door onvoorzichtig gedrag zal beschadigen of medehuurders overlast zal bezorgen. Lid 3 maakt hem tot een zodanige medewerking verplicht, mits hij tegen de als huurder aangewezen erfgenaam geen redelijke bezwaren heeft. De medewerking kan worden afgedwongen doordat een rechterlijke uitspraak wordt uitgelokt, die op de voet van van art. 3:300 daarvoor in de plaats treedt.
4. Zie ook art. 268, waar voor woonruimte een bijzondere regel wordt gegeven.

#### Artikel 230 (art. 7.4.4.6)

1. De bepaling komt in de plaats van de art. 7A:1609 en 1623, maar geeft een aanzienlijk eenvoudiger regeling. Zij bevat een weerlegbaar vermoeden dat, zo de huurder na afloop van de huurtijd met goedvinden van de verhuurder in het genot van het gehuurde blijft, partijen bedoelen hun overeenkomst op dezelfde voorwaarden voor onbepaalde tijd voort te zetten.
2. De vraag hoe het staat met de bevoegdheid de verlengde huurovereenkomst op te zeggen wordt beantwoord door art. 228 lid 2.
3. Voor een uitvoerige uiteenzetting van de wijze waarop het voormelde weerlegbare vermoeden moet worden opgevat en gehanteerd, moge worden verwezen naar de TM, p. 948–951.

#### Artikel 231

Het artikel veralgemeent wat voor het huidige recht voortvloeit uit art. 7A:1623n lid 1 en 1636 lid 1. Het maakt tevens art. 7.4.3.4 OM overbodig. Het tweede lid is toegevoegd naar aanleiding van de parlementaire behandeling van wetsvoorstel 24 699 betreffende de bevoegdheid van de burgemeester om zg. drugspanden te sluiten. Als de burgemeester hiertoe overgaat, moet de verhuurder de mogelijkheid hebben de huurovereenkomst te ontbinden zonder rechterlijke tussenkomst.

## **Afdeling 5**

### *Huur woonruimte*

#### ONDERAFDELING 1

##### Artikel 232

Deze bepaling stemt overeen met artikel 1623a lid 1 BW en artikel 2 lid 1 HPW.

Het huidige criterium «naar zijn aard slechts van korte duur» is gehandhaafd. Gedacht moet hierbij worden aan overeenkomsten tot het gebruik van vakantiewoningen, hotel- en pensionverblijven, wisselwoningen e.d.. Om misbruik tegen te gaan is indertijd gekozen voor een zuiver feitelijk criterium in plaats van de duur van de huurovereenkomst. Zou men een bepaalde termijn in de wet opnemen dan zou dat tot gevolg kunnen hebben dat bijv. in geval een verhuurder in verband met een door hem voorgenomen renovatie aan zijn huurders zg. wisselwoningen ter beschikking stelt, na het verstrijken van de termijn de huur(prijs)-bescherming van toepassing zou worden.

De rechter zal van geval tot geval moeten beslissen of het om een overeenkomst gaat welke slechts een gebruik van de woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is.

In beginsel vallen tijdelijke huurovereenkomsten niet onder genoemde uitzondering en is op dergelijke overeenkomsten de wettelijke regeling van toepassing d.w.z. volledige huur(prijs)bescherming. In geval partijen overeengekomen zijn dat de gehuurde woonruimte na afloop van een bepaalde termijn moet worden ontruimd, kan de verhuurder, indien de huurder niet uit eigener beweging vertrekt, de huur opzeggen hetzij omdat hij de woning zelf wil betrekken hetzij omdat hij de vorige huurder, die jegens hem het recht heeft verkregen de woning opnieuw te betrekken, daartoe de gelegenheid wil geven. Vooralsnog biedt deze mogelijkheid de verhuurder voldoende armslag de woning tijdelijk te verhuren.

##### Artikel 233

Deze bepaling stemt overeen met artikel 1623a lid 2 BW.

##### Artikel 234

Deze bepaling stemt overeen met artikel 1623a lid 3 BW.

De maatstaf van het huidige artikel 1623a is gehandhaafd. Een beter hanteerbare maatstaf voor zelfstandige woning is vermoedelijk niet te vinden. Dat ligt niet aan de maatstaf maar aan de veelvormigheid van de in de praktijk voorkomende woontoestanden. Het is winst dat onderbrenging van alle bepalingen waarin het begrip een rol speelt in het BW tot een uniforme uitleg dwingt. Maar het blijft ook dan een moeilijkheid dat de belangen die bij toepassing van die bepaling een rol spelen, in verschillende richting wijzen. De huurder heeft er in beginsel nu eens belang bij zijn woning als zelfstandig te presenteren dan weer als onzelfstandig, zoals bijv. in geval van artikel 247. Het eerste als het om huurbescherming gaat, het tweede als het om huurprijsvaststelling gaat. Een zelfstandige woning is een woning «welke een eigen toegang heeft» en «welke de bewoner kan bewonen zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning». Daaronder valt ook de woning waarbij de bewoner voor wezenlijke voorzieningen niet afhankelijk is van gemeenschappelijk voorzieningen en waarbij de vertrekken afsluitbaar en bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke verkeersruimte waarover anderen niet krachtens zakelijk en persoonlijk recht bij

uitsluiting zeggenschap hebben. Dit laatste geval wordt ook wel aangeduid met de term «onvrije woning». Deze term wekt evenwel verwarring en wordt daarom in het onderhavige voorstel niet gebezigd. Het lijkt duidelijk dat bij deze maatstaf blijven betekent dat wordt vastgehouden aan HR 28 januari 1994, NJ 1994, 363, wat weer meebrengt dat de woning waarbij de bewoner weliswaar niet afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woning en de te bewonen ruimten afsluitbaar zijn, maar waarbij de bewoner zijn woning alleen kan bereiken via het «privé-gedeelte» van andermans woning, geen zelfstandige woning is. Het bezwaar dat men aldus verschillende woningen in één gebouw uiteenlopend behandelt (de Wijkerslooth-Vinke en Duijnstee-van Imhoff WR 1994, p. 217), lijkt niet onoverkomelijk.

#### Artikel 235

Deze bepaling stemt inhoudelijk overeen met artikel 1623a lid 4 BW.

#### Artikel 236

Deze bepaling stemt overeen met artikel 1623a lid 5 BW, zoals voorgesteld in artikel VI van voorstel van wet, houdende wijziging van de Huisvestingswet, de Woningwet en enige andere wetten in verband met de integratie van de woonwagen- en woonschepenregelgeving (kamerstukken I 1997/1998, 25 333, nr. 313).

#### Artikel 237

Deze bepaling komt overeen met artikel 1 onder d en e HPW. Het begrip «servicekosten» ziet anders dan het huidige stelsel alleen op kosten in verband met de bewoning van woonruimte geleverde zaken en diensten. In het huidige stelsel heeft de ruime opvatting van servicekosten tot gevolg dat de huurcommissie ook uitspraken moet doen over de redelijkheid van in rekening gebrachte bedragen voor (medische) zorgverlening, recreatie, maaltijdverstrekking etc.. Een huurcommissie die toegerust is om alle feiten met betrekking tot de huur van woonruimte te beoordelen, dient niet te worden belast met de beoordeling van dergelijke kosten. Bij amvb kan nader worden aangegeven wat onder servicekosten wordt verstaan. Te denken valt aan collectieve verwarming, electriciteit daar waar geen aparte meters aanwezig zijn, kabeltelevisie voorzover niet rechtstreeks bij de huurder in rekening gebracht door de leverancier van de kabeltelevisie, beheer- en administratiekosten, huismeester, schoon houden gemeenschappelijke ruimten, onderhoud gemeenschappelijk groen etc..

#### Artikel 238

Deze bepaling stemt overeen met artikel 1 onder f HPW.

#### Artikel 239

Deze bepaling stemt overeen met artikel 1 onder g HPW.

#### Artikel 240

Dit artikel bevat een nadere uitwerking van artikel 217. De bepaling is krachtens artikel 242 van dwingend recht.

#### Artikel 241

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald

welke tekortkomingen in ieder geval als gebreken moeten worden aangemerkt. Deze regeling is vergelijkbaar met de huidige «nulpuntenlijst» in het Besluit huurprijzen woonruimte. Een dergelijke regeling vergemakkelijkt de taak van de rechter en de huurcommissie bij de beoordeling of er sprake is van een gebrek. Als er sprake is van aldus aangegeven gebreken, dan kunnen partijen ingeval een dergelijk gebrek het huurgenot vermindert aan de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurprijzvermindering (artikel 257).

#### Artikel 242

De gebrekenregeling als neergelegd in de artikelen 204, 206, 217 en 240 is van dwingend recht in die zin dat niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken. Afwijking leidt tot vernietigbaarheid, waarop alleen door de huurder een beroep kan worden gedaan; verg. de toelichting bij artikel 209 onder 1. Het stelsel ziet er in het kort als volgt uit. De verhuurder verhelpt de gebreken krachtens de artikelen 204 en 206, de huurder draagt zorg voor de kleine herstellingen zoals aangewezen bij de in art. 240 bedoelde amvb. Alleen wanneer het gaat om herstellingen en gebreken aan door de huurder zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen kan van dit stelsel worden afgeweken (verg. de toelichting bij art. 209 onder 4 slot). Als de verhuurder toestemming verleent kunnen partijen afspraken hieromtrent maken.

De bepaling staat niet in de weg aan een beding dat de verhuurder tegen betaling op zich neemt de kleine herstellingen te verrichten, die de huurder krachtens artikel 217 verplicht is voor zijn rekening te (laten) verrichten. Van de bepaling kan wel ten nadele van de verhuurder worden afgeweken, zodat partijen ook kunnen overeenkomen dat kosten van geringe en dagelijkse reparaties aan gemeenschappelijke voorzieningen volledig voor rekening van de verhuurder komen.

Zie voor de begrippen veranderingen en toevoegingen de artikelen 215 en 216.

Zoals hierboven in de toelichting bij artikel 216 onder 5 reeds is opgemerkt kunnen veranderingen en toevoegingen een verrijking van de verhuurder ten koste van de huurder tengevolge hebben. De vraag of de huurder aanspraak heeft op vergoeding moet worden beantwoord aan de hand van art. 6:212 betreffende ongerechtvaardigde verrijking. Ook deze regel behoort van dwingend recht te zijn.

De regeling van aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door een gebrek neergelegd in artikel 208 is voor woonruimte van dwingend recht. Anders dan voor de huur van andere zaken is het dwingende recht niet beperkt tot de situatie dat de verhuurder de gebreken bij het aangaan van de overeenkomst kende of behoorde te kennen. Ook de regel dat de verhuurder aansprakelijk is voor schade die het gevolg is van gebreken die na het aangaan van de huurovereenkomst zijn ontstaan en die aan de verhuurder zijn toe te rekenen behoort van dwingend recht te zijn.

Voorts voorkomt het tweede lid dat huurovereenkomsten kunnen worden gesloten voor één jaar met de mogelijkheid de huurovereenkomst telkens met één jaar te verlengen, zodat de huurder niet tussentijds kan opzeggen (artikel 271 lid 1). Dit zou artikel 271 lid 5 onder a ontkrachten.

#### Artikel 243

De Woningwet biedt in artikel 15 de mogelijkheid dat B. en W. een verhuurder aanschrijven bepaalde verbeteringen aan te brengen aan een woning. De onderhavige bepaling biedt de huurder daarnaast de mogelijkheid om de verhuurder te verplichten op eigen kosten woningverbeteringen aan te brengen in de sfeer van de energiebesparing zoals neergelegd in artikel 15 lid 2 onder d tot en met f, zoals voorgesteld in wetsvoorstel 24 820. Dergelijke woningverbeteringen kunnen immers niet



langs de weg van de gebrekenregeling worden afgedwongen, doch slechts door een gemeentelijke aanschrijving. De huurder moet wel bereid zijn tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten. In de praktijk blijkt dat het voor de huurder bijzonder moeilijk is de verhuurder tot energiebesparende maatregelen aan te zetten, zelfs als de huurder aanbiedt een hogere huur te betalen. Met de onderhavige bepaling is gevolg gegeven aan de motie van het lid Verkerk c.s. ingediend bij behandeling van de begroting voor 1997 van VROM (Kamerstuk II, 1996–1997, 25 000 XI, nr. 37).

#### Artikel 244

In afwijking van artikel 221, dat de bevoegdheid van de huurder regelt om de gehuurde zaak onder te verhuren, is voor woonruimte de regel van het huidige artikel 7A:1595 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. Ondanks het wettelijk verbod zal bij de huur van woonruimte, zoals dat ook reeds thans het geval is, veelal onderhuur ook nog contractueel worden uitgesloten of aan bepaalde voorwaarden worden verbonden. Anders dan in het huidige recht is het evenwel niet toegestaan de onderhuur van kamers contractueel uit te sluiten. Deze regeling moet ervoor zorgen dat er voldoende huurkamers op de markt ter beschikking zijn. Een en ander geldt behoudens de bijzondere regels ter bescherming van onderhuurders van woonruimte (artt. 269 en 278).

#### ONDERAFDELING 2

##### *Huurprijzen en andere vergoedingen*

##### Algemeen

In de onderhavige onderafdeling zijn in de eerste plaats de materiële regels van de HPW in een opnieuw geordend geheel tezamen gebracht. Verwezen moge worden wat daarover in deze memorie onder Algemeen, 4 en 5, reeds is opgemerkt.

Hier verdient nog een processuele kwestie aandacht, nl. de verhouding tussen de huurcommissies en de rechter ter zake van de vaststelling van huurprijzen en andere vergoedingen. Die verhouding is in beginsel ongewijzigd gebleven, zij het dat de taak van de huurcommissies op enige ondergeschikte punten is beperkt, onder meer doordat de taak die in artikel 6 HPW aan de huurcommissie wordt gegeven in artikel 264 van het wetsvoorstel niet terugkeert. De beoordeling van de in deze bepalingen bedoelde onredelijke voordelen kan beter geheel aan de rechter worden overgelaten.

Ter zake van de verhouding tussen huurcommissies en rechter geldt thans het volgende stelsel. De huurcommissie kan uitspraken doen (artikelen 10a lid 3, 13 lid 1, 17 lid 2 en 25 lid 1 HPW) en adviezen geven (artikel 10 lid 2 HPW). In al deze gevallen geldt dat partijen binnen twee maanden na de uitspraak of het advies bij de kantonrechter een verzoek tot vaststelling van de betrokken huurprijs of vergoeding kunnen indienen (artikelen 10a lid 5, 14 lid 1 en 17 lid 1 HPW). Wordt een dergelijk verzoek niet ingediend, dan worden partijen geacht de door de huurcommissie redelijk geachte betalingsverplichting te zijn overeengekomen (artikelen 10a lid 5, 13 lid 3, 17 lid 8 en 25 lid 6 HPW). De aard van deze rechtsgang brengt mee dat men zich slechts via een verzoek aan de huurcommissie toegang tot de rechter door middel van een tot deze gericht verzoek kan verschaffen. Het is echter vaste rechtspraak dat deze rechtsgang niet exclusief is. Men zie HR 16 november 1984, NJ 1985, 267; 3 mei 1991, NJ 1992, 229, en 2

december 1994, NJ 1995, 184. Dit brengt mee dat ook in een gewone procedure, bijv. ter zake van een vordering van de verhuurder tot nakoming of van de huurder uit onverschuldigde betaling, over de hoogte van een betalingsverplichting als hier bedoeld een beslissing kan worden gegeven, voor zover die hoogte rechtstreeks uit de wet kan worden afgeleid. Dit is met name het geval bij de invloed op de huurprijs van ingrepen en voorzieningen als bedoeld in de artikelen 10 en 10a HPW en bij servicekosten e.d. als bedoeld in artikel 12-14 HPW.

Het loopt evenwel anders in het belangrijke geval van beoordeling van de redelijkheid van de huurprijs door de huurcommissie aan de hand van de uitdrukkelijk aan de huurcommissie voorgeschreven maatstaven, bedoeld in artikel 15 HPW. Hier leiden de artikelen 17 en 25 HPW tot een uitspraak van de huurcommissie die constitutief van aard is en die daarom niet buiten het stelsel van de HPW om door de rechter zou kunnen worden gegeven. Heeft de huurcommissie eenmaal een uitspraak gedaan, dan staat daarmee de weg naar de rechter weer open, maar dan op de grondslag van artikel 27 HPW, dat de rechter opdraagt de huurprijs vast te stellen, eveneens aan de hand van de maatstaven van artikel 15 HPW, waarbij het verzoek aan de huurcommissie in beginsel het uitgangspunt is.

Een overeenkomstig stelsel ligt opgesloten in de artikelen 249 e.v., 258, 260 en 261 van het wetsvoorstel, telkens in verband met de artikelen 262 en 263, die van de nieuwe regeling het sluitstuk vormen. Het verschil tussen uitspraken en adviezen van de huurcommissie is echter vervallen. Het wetsvoorstel spreekt nog alleen van uitspraken.

Tenslotte verdient nog aantekening dat de Wet tot wijziging van de civiele kantongerechtnprocedure (Stb. 1991, 50) alle in de artikelen 7A:1623a-1623o en 7A:1624-1636b voorkomende procedures, die eerst met een verzoekschrift werden ingeleid, thans met een dagvaarding aanvangen. Indertijd zijn de verzoekschriftprocedures in de HPW gehandhaafd. In het onderhavige wetsvoorstel zullen ook deze procedures met een dagvaarding aanvangen.

### *Paragraaf 1*

#### *Huurprijzen*

##### Artikel 246

Deze bepaling stemt overeen met artikel 3 HPW.

##### Artikel 247

Onderdeel a) van deze bepaling stemt overeen met artikel 2 lid 3 HPW en onderdeel b) is ontleend aan het Besluit huurprijzen woonruimte en de overgangsbepaling bij de wet van 14 februari 1994, houdende wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte in verband met de decentralisatie van de subsidiëring van de volkshuisvesting en de liberalisatie van huurprijzen van duurdere woningen (Stb. 132).

##### Artikel 248

Uitgangspunt is dat de verhuurder ieder jaar een huurverhogingsvoorstel aan de huurder voorlegt. Partijen zijn evenwel vrij in hun overeenkomst een huurprijsindexeringsclausule af te spreken (HR 10 juli 1989, NJ 1989, 840). Dit moet er evenwel niet toe kunnen leiden dat zowel de contractuele huurverhoging plaatsvindt, als dat de verhuurder daarbovenop een voorstel tot huurverhoging doet. Daarom is uitdrukkelijk bepaald dat de huurprijs kan worden gewijzigd op grond van een huurverhogings-

clausule dan wel op grond van artikel 252, maar dat een combinatie niet is toegestaan.

#### Artikel 249

Deze bepaling stemt overeen met artikel 17 lid 1 HPW. De termijn van drie maanden als bedoeld in artikel 17 HPW is in het kader van het wetsvoorstel wijziging Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies (Kamerstukken II, 1996–1997, 25 445, nrs. 1–3) reeds verlengd tot zes maanden, omdat de oorspronkelijke termijn voor veel nieuwe huurders die zich in verband met de hoogte van de huur tot de huurcommissie wilden wenden een probleem opleverde. Daarbij sprong de categorie brengplichtzaken er als een bijzondere, overigens kleine, categorie uit.

#### Artikel 250

Deze bepaling stemt overeen met artikel 4 HPW.

#### Artikel 251

Deze bepaling stemt overeen met artikel 5 HPW.

#### Artikel 252

Deze bepaling stemt overeen met artikel 19 HPW. De termijn van een maand als genoemd in artikel 19 HPW is verlengd tot zes weken, zowel in verband met bovenbedoelde gelijktrekking van termijnen met de Awb, als het gegeven dat de huurder binnen die termijn, dus nu altijd vóór het tijdstip genoemd in het voorstel tot huurverhoging, bezwaar dient te maken. Hiermee komt de thans geldende totale termijn (vanaf tenminste vier weken voorafgaande aan de ingangsdatum van het voorstel vermeerderd met de in artikel 20 HPW geldende termijn) van tenminste tien weken waarbinnen de huurder bezwaar kan maken te vervallen. Een dergelijk lange termijn is niet meer nodig omdat klachten over het onderhoud niet meer in de onderhoudsprocedure kunnen worden betrokken – huurder kan daarentegen het gehele jaar door een onderhoudsprocedure starten – en de huurder derhalve niet eerst de datum van 1 juli (de reguliere huurverhogingsdatum) hoeft af te wachten alvorens bezwaar te kunnen maken tegen de inhoud van het voorstel. In het bijzonder bij onderhoudsklachten gold immers deze datum zowel voor de huurder als voor de huurcommissie als peildatum. Was op dat moment een door de huurder bij verhuurder gemeld gebrek niet hersteld, dan kon hij op die grond bezwaar maken tegen het huurverhogingsvoorstel.

De verhuurder heeft daarna eveneens zes weken de tijd om de huurcommissie te verzoeken haar oordeel te geven over de redelijkheid van zijn voorstel. Gezien het vorenbedoelde vervallen van de bezwaarmogelijkheid tegen huurverhoging op grond van gebreken moeten zowel huurder als verhuurder in staat worden geacht bedoelde procesgang tijdig te initiëren. Bovendien is met de kortere termijnen de rechtszekerheid van beide partijen in die zin gediend, dat enerzijds de verhuurder eerder dan in de huidige situatie weet of de huurder akkoord is met zijn voorstel, en anderzijds, dat indien huurder bezwaar heeft, beide partijen eerder weten of de huurcommissie het voorstel van de verhuurder redelijk vindt. Uit een oogpunt van informatievoorziening is in het vierde lid voorgeschreven dat indien de verhuurder niet tenminste zes weken voor de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs de huurder schriftelijk op de hoogte heeft gesteld van het percentage of bedrag van de huurverhoging,

alsmede van de ingangsdatum en van de bezwarenprocedure, de geldende huurprijs blijft gelden.

#### Artikel 253

Deze bepaling stemt overeen met de artikelen 20 en 21 HPW. De huidige rappelprocedure zoals neergelegd in artikel 20 HPW waarbij de verhuurder de huurcommissie kan verzoeken de huurder die niet heeft gereageerd op een huurverhogingsvoorstel van de verhuurder, nogmaals van het voorstel van de verhuurder op de hoogte te stellen, brengt voor de huurcommissies een aanzienlijke hoeveelheid werk mee. Het is in het belang van de verhuurder dat de huurder reageert op diens huurverhogingsvoorstel. De praktijk zou moeten zijn dat niet de huurcommissie, maar de verhuurder de huurder aanspreekt op diens niet-reageren. Daarom is besloten de rappelprocedure via de huurcommissie te laten vervallen. Heeft de verhuurder een schriftelijk voorstel gedaan tot huurprijsverhoging en reageert de huurder op geen enkele wijze, dan moet de verhuurder bij aangetekend schrijven de huurder verzoeken alsnog te reageren, alvorens hij de huurcommissie kan verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurverhoging. Lid 3 biedt de verhuurder de mogelijkheid het huurverhogingsvoorstel direct aangetekend aan de huurder te verzenden. Reageert de huurder niet, dan kan hij binnen zes weken na het tijdstip waarop de verhoging had moeten ingaan, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen. Men lette erop dat bij een automatische incasso de huurder vaak de machtiging tot betaling niet tijdig zal wijzigen. Daaruit zal in de praktijk in de regel geen bepaald standpunt kunnen worden afgeleid, nu zulks zeer wel het gevolg kan zijn van onoplettendheid of gebrekkige administratie. Indien de huurder de verklaring van lid 2, aanhef en onder a aflegt, zal de niet tijdig aangepaste betalingsopdracht, tot een aanvullende betaling moeten leiden. Wordt de in lid 2 aanhef en onder b bedoelde betaling door een gewijzigde betalingsopdracht tot stand gebracht, dan is daarmee uiteraard ook een duidelijke wilsverklaring van de huurder gegeven.

#### Artikel 254

Deze bepaling stemt overeen met artikel 23 HPW. De tot zes weken verlengde termijn van artikel 19 (artikel 252 van het onderhavige wetsvoorstel) geldt ook voor huurders die op grond van artikel 23 HPW een voorstel tot huurverlaging willen doen alsmede voor het indienen van een bezwaar daartegen door de verhuurder. Ook in deze procedure komt de thans geldende totale termijn (vanaf tenminste vier weken voorafgaande aan de ingangsdatum van het voorstel vermeerderd met de in artikel 23 HPW geldende termijn) van tenminste tien weken waarbinnen de verhuurder bezwaar kan maken te vervallen. Een dergelijk lange termijn is ook hier niet meer nodig omdat huurverlagingsvoorstellen gebaseerd op onderhoudsgebreken niet meer mogelijk zijn, omdat deze gebreken in bovengenoemde onderhoudsprocedure kunnen worden betrokken. Aan een termijn van twaalf weken die de verhuurder de gelegenheid geeft aan de onderhoudsklachten van de huurder tegemoet te komen is in deze procedure geen behoefte. De termijn van 12 weken als bedoeld in artikel 23 is daarom eveneens verkort tot zes weken. Ook hier is sprake van aanpassing aan de Awb en moet het voor een huurder, die de verhuurder een voorstel heeft gedaan tot huurverlaging, geen enkel bezwaar opleveren om, indien de verhuurder niet reageert dan wel bezwaren heeft geuit voor de voorgestelde ingangsdatum, binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum zijn voorstel ter beoordeling van de redelijkheid ervan voor te leggen aan de huurcommissie. Ook hier geldt dat de rechtszekerheid van partijen gediend is met verkorting van de termijn.

#### Artikel 255

Deze bepaling stemt overeen met de artikelen 10 en 10a HPW.

Lid 1 onder a geeft in afwijking van het huidige artikel 10a HPW de mogelijkheid dat in alle gevallen waar na overleg tussen huurder en verhuurder een – al dan niet gesubsidieerde – woningaanpassing heeft plaatsgevonden, waarvoor de verhuurder een investering heeft gepleegd, sprake kan zijn van een verhoging van de huur met een tussen beide overeengekomen bedrag. Het is niet meer nodig dat partijen voordat de woningaanpassing heeft plaatsgevonden overeenkomen met welk bedrag de huur wordt verhoogd. Aldus wordt gehandhaafd wat is uitgemaakt in HR 27 januari 1989, NJ 1989, 767.

#### Artikel 256

Deze bepaling stemt overeen met artikel 11 HPW.

#### Artikel 257

1. Deze bepaling brengt ten opzichte van artikel 207 voor woonruimte verschillende bijzondere regels. In de eerste plaats heeft de plaatsing in de onderhavige onderafdeling tot gevolg dat zij – anders dan artikel 207 – van dwingend recht is. Dit volgt uit artikel 265.  
In de tweede plaats bevat zij voor de uitoefening van de hier bedoelde bevoegdheid van de huurder een termijn, waarvan de werking nader wordt verduidelijkt in het derde lid.  
In de derde plaats geeft het tweede lid een regel die het mogelijk maakt voor tekortkomingen die krachtens artikel 241 als een gebrek hebben te gelden, niet de rechter, maar de huurcommissie te vragen over de vermindering uitspraak te doen, zulks eveneens met binding aan een termijn, die in het derde lid wordt uitgewerkt.
2. Aldus regelt de bepaling, samen met artikel 207, dezelfde materie als artikel 18 Wetsvoorstel wijziging Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies (Kamerstukken II, 1996–1997, 25 445, nrs. 1–3).
3. De strekking van het tweede lid is om met het oog op de rechtszekerheid op wettelijke grondslag tot uitgangspunt van de regeling te maken een zo duidelijk mogelijke opsomming van tekortkomingen die een gebrek opleveren. Naarmate deze opsomming meer omvat en een duidelijke begrenzing oplevert, zal de taak van de huurcommissie die op het hierdoor bestreken terrein uitspraak heeft te doen, in belang toenemen en derhalve het gebied waarop alleen de rechter een taak heeft, afnemen. Verwacht mag worden dat de ontwikkeling verder in de richting van een afneming van de taak van de rechter zal gaan.
4. In afwijking van het voorgestelde artikel 18 HPW kan de uitspraak van de huurcommissie betrekking hebben op de periode beginnend op de dag waarop de huurder de verhuurder in kennis heeft gesteld van het gebrek. Ook hier geldt evenwel de beperking dat geen huurvermindering gevorderd kan worden over een langere periode dan zes maanden voorafgaande aan het verzoek aan de huurcommissie.
5. De termijnen van de leden 1 en 2, zoals uitgewerkt in lid 3, brengen niet mee dat de gehele bevoegdheid om huurvermindering te vorderen vervalt, maar wel dat, voor wat het verleden betreft, geen huurvermindering gevorderd kan worden over een langere periode.

dan zes maanden voorafgaand aan het instellen van de vordering. Dit wordt uitgedrukt door het derde lid.

6. Het stelsel ziet er als volgt uit. Vooropgesteld moet worden dat de Hoge Raad onlangs uitdrukkelijk heeft beslist dat de huurder met een beroep op gebreken of achterstallig onderhoud de huurbetaling kan opschorten op grond van artikel 6:262 dan wel van artikel 6:52 om vervolgens de overeenkomst op grond van artikel 6:265 of van 6:270 in verbinding met artikel 6:265 geheel of gedeeltelijk te ontbinden (HR 6 juni 1997, NJ 1998, 128).

In het onderhavige wetsvoorstel is geen nadere, van de algemene opschortingsregeling afwijkende regeling opgenomen. De regeling in Boek 6 is hier zonder meer van toepassing.

In het onderhavige wetsvoorstel is in de algemene bepalingen in artikel 207, zoals gezegd, een speciale regeling van de partiële ontbinding opgenomen. Op grond van deze bepaling kan de huurder in geval van vermindering van het huurgenot ten gevolge van een gebrek een evenredige vermindering van de huurprijs vorderen, m.a.w. een gedeeltelijke ontbinding, met dien verstande dat de regeling in het onderhavige wetsvoorstel op een aantal punten beperkingen bevat ten opzichte van de algemene regeling in Boek 6 en derhalve een *lex specialis* ten opzichte van die regeling vormt. In de eerste plaats moet de huurder de partiële ontbinding in rechte vorderen en kan hij niet met een schriftelijke ontbindingsverklaring volstaan. In de tweede plaats is bepaald dat de huurvermindering pas ingaat op het ogenblik dat de huurder de verhuurder van het gebrek in kennis heeft gesteld, een regel die in voormeld arrest uit de maatstaven van redelijkheid en billijkheid wordt afgeleid.

Voor woonruimte wordt de regeling dan nog nader uitgewerkt in de artikelen 257 en 262 in die zin dat de vordering van de huurder tot vermindering van de huurprijs vervalt zes maanden na kennisgeving van het gebrek aan de verhuurder. Voorts biedt het tweede lid binnen zekere grenzen de mogelijkheid aan de huurder, in plaats van bij de kantonrechter huurvermindering te vorderen, bij de huurcommissie huurvermindering verzoeken.

Het stelsel ziet er wat woonruimte betreft dan als volgt uit. Op grond van de artikelen 207 jo 257 kan de huurder zich altijd tot de kantonrechter wenden met de vordering tot huurprijsvermindering in geval van vermindering van het huurgenot ten gevolge van een gebrek. De rechter kan bij de beoordeling van het gebrek als richtsnoer gebruik maken van de amvb bedoeld in artikel 241, bij of krachtens welke algemene maatregel van bestuur tekortkomingen zijn aangewezen die als gebrek worden aangemerkt. Maar het gaat hier alleen om een richtsnoer, de rechter is overigens vrij in zijn beoordeling of iets een gebrek is en in zijn waardering daarvan.

Daarnaast biedt het wetsvoorstel de mogelijkheid dat de huurder bij de huurcommissie huurprijsvermindering verzoekt in plaats van zich tot de kantonrechter te wenden. Deze weg staat echter alleen open, indien het om een gebrek gaat dat wordt aangewezen bij of krachtens de in artikel 241 bedoelde algemene maatregel van bestuur. De procedure bij de huurcommissie is aan een aantal beperkingen onderworpen. Behalve dat de huurcommissie alleen bevoegd is tot het uitspreken van een huurprijssanctie, als het om zg. «aangewezen» gebreken gaat, is de huurcommissie ook gebonden aan een ondergrens bij het bepalen van de huurprijsvermindering. Krachtens artikel 16 lid 2 van het voorstel voor de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte dient de huurcommissie de bij het daar bedoelde uitvoeringsbesluit vast te stellen regelen in acht te nemen bij het nemen van haar beslissing. Aan de hand van deze regels stelt de huurcommissie de puntenwaardering van de betreffende woonruimte vast teneinde de

ondergrens te kunnen bepalen van de in rekening te brengen huurprijs. De door de huurcommissie vast te stellen huurprijs mag niet lager zijn dan een nader bij genoemd Besluit te bepalen percentage van de maximale huurprijsgrens voor de betreffende woonruimte. Partijen worden geacht de huurprijsvermindering zoals door de huurcommissie vastgesteld te zijn overeengekomen, tenzij een van hen binnen twee maanden na verzending van een afschrift van de uitspraak aan hen een verzoekschrift bij de rechter heeft ingediend waarin een beslissing van de rechter wordt gevraagd op de uitspraak van de huurcommissie over de huurprijsvermindering (artikel 262). De rechter is dan aan dezelfde beperkingen gebonden als de huurcommissie. Van de beslissing van de rechter staat geen hogere voorziening open. Deze regeling komt overeen met de huidige regeling in de artikelen 14 en 27–28 HPW.

Dit stelsel zal er in de praktijk op neer komen dat de huurder in ieder geval altijd naar de kantonrechter kan stappen, ook als het een «aangewezen gebrek» betreft en dat hij in dit laatste geval bovendien naar de huurcommissie kan gaan. Aan de huurder wordt de keuze gelaten of hij zich tot de rechter of de huurcommissie wenst te wenden. Het voordeel van een dergelijk stelsel is dat een huurder bij zijn keuze tussen deze twee procedures mee kan laten wegen de kosten die hij wil maken, de snelheid waarmee hij een beslissing wenst te verkrijgen dan wel de mate waarin hij verlaging van de huurprijs denkt te kunnen verkrijgen. Heeft de huurder een keuze gemaakt en is eenmaal op grond van bepaalde feiten een procedure, hetzij bij de kantonrechter, hetzij bij de huurcommissie gestart, dan kan de huurder met betrekking tot dezelfde feiten na afloop van de procedure niet alsnog voor de andere procedure kiezen. Het moet immers niet zo zijn dat de huurder als hij van de huurcommissie en de kantonrechter op grond van de artikelen 257, lid 2, en 262 een uitspraak heeft verkregen, hij nog eens een kantongerechtoprocedure op grond van de artikelen 207 en 257 lid 1 kan beginnen, en omgekeerd.

Problemen kunnen zich hier niet snel voordoen voor de huurder, als men bedenkt dat de huurder indien hij zich tot de rechter wendt altijd juist handelt en indien hij zich tot de huurcommissie wendt ook, als het om een «aangewezen» gebrek gaat.

## *Paragraaf 2*

### *Andere vergoedingen*

#### Artikel 258

Deze bepaling stemt overeen met de artikelen 11a en 12 lid 1 HPW. Is tussen de huurder en de verhuurder één prijs overeengekomen voor meer prestaties dan het enkele gebruik van de woonruimte, dan kan de huurder de huurcommissie verzoeken vast te stellen het bedrag van de huurprijs en het bedrag van het voorschot van de servicekosten. De verhuurder heeft deze mogelijkheid alleen – en dit is nieuw –, indien de prijs door langdurige bevrozing onder het niveau van 55% van de maximale huurprijsgrens is komen te liggen en de huurder niet bereid is gebleken op verzoeken van de verhuurder deze prijs te splitsen in een huurprijs en een voorschotbedrag voor servicekosten. Door bedoelde bevrozing van de all-in huur is langs natuurlijke weg de wettelijke sanctie ingetreden, en zelfs een verdergaande sanctie dan de wet toestond. In een dergelijke situatie dient de bescherming van de verhuurder te prevaleren boven die van de huurder. De verhuurder loopt immers door verdere bevrozing van de all-in huur ernstige financiële risico's. In de UHW zal in beide gevallen nader worden aangegeven welk percentage van de prijs de huurprijs dan wel de servicekosten betreft. Artikel 260 ziet ook alleen op

de zg. woonservicekosten. De huurcommissie doet geen uitspraak over de betalingsverplichtingen met betrekking tot zaken en diensten die zijn geleverd en geen verband houden met de bewoning van de woonruimte, maar bijv. verzorging en verpleging. De vergoeding van deze laatste kosten zijn krachtens artikel 264 aan het oordeel van de rechter overgelaten. Betreft het een niet redelijk beding dan zal dat de nietigheid van het beding tot gevolg hebben. De rechter stelt niet het bedrag van het voorschot van bedoelde kosten vast.

#### Artikel 259

Deze bepaling stemt overeen met artikel 12 leden 2, 3 en 6 HPW, maar dan beperkt tot de servicekosten.

De nieuwe formulering van lid 2 heeft tot resultaat dat het overzicht zowel alle serviceposten bevat die per kalenderjaar worden afgerekend tussen de serviceverlener en de verhuurder, als ook die serviceposten die weliswaar niet over een kalenderjaar worden afgerekend, maar wel over een periode van twaalf aaneengesloten maanden, zoals bijv. de levering van gas, water en electriciteit.

Voorts is ten opzichte van het oude recht de termijn, waarbinnen de verhuurder het overzicht van de te verrekenen bedragen aan de huurder dient te verstrekken, ingekort doch zodanig dat de verhuurder ruimschoots de gelegenheid blijft geboden op basis van nota's van leveranciers een overzicht van de te verrekenen bedragen te verstrekken. Daarbij is in het bijzonder gelet op de problematiek inzake het afkomen van de jaarlijkse nota's inzake energiekosten en water. Tot verkorting is overgegaan omdat de in 1994 ingevoerde termijn van minimaal 12 maanden en maximaal bijna 24 maanden (voorheen 4 maanden) te lang is gebleken. Bedoelde termijn met cumulerend de daarop aansluitende termijn van 24 maanden geldt als termijn waarbinnen een verzoekschrift bij de huurcommissie kan worden ingediend. Deze totale termijn wordt in het kader van onder meer de rechtszekerheid voor de verhuurders als te lang beschouwd. Daarom is er de voorkeur aan gegeven om alleen de termijn waarbinnen een overzicht dient te worden verstrekt in te korten met zes maanden.

Lid 3 maakt het mogelijk – evenals thans het geval is – dat de verhuurder één keer per jaar een servicekostenoverzicht maakt en vervolgens de kosten aan de huurder die zijn huur heeft beëindigd, doorberekent bijv. naar rato van het aantal gehuurde maanden.

#### Artikel 260

Deze bepaling stemt overeen met de artikelen 12 lid 1 en 13 leden 1 en 2 HPW, maar dan geheel bepaald tot servicekosten.

#### Artikel 261

Deze bepaling stemt overeen met de artikelen 12 lid 5 en 13 lid 1 HPW. Anders dan thans bij artikel 12 HPW het geval is, is de onderhavige bepaling alleen van toepassing op servicekosten als bedoeld in artikel 237; d.w.z. kosten in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten.

Het tweede lid strekt ertoe dat indien partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over een wijziging van het servicepakket, een huurder, die niet met de wijziging instemt, zonder rechterlijke tussenkomst toch gebonden is aan de wijziging indien 70% of meer huurders wel met de wijziging instemt.

Thans bestaat niet de mogelijkheid de verhuurder te verplichten om een voorschotbedrag voor servicekosten te verlagen. Lid 3 biedt de mogelijkheid indien het verschuldigde voorschotbedrag aanzienlijk hoger



is de te verwachten servicekosten dat de huurder de huurcommissie verzoekt het voorschot bedrag tot een redelijk niveau te verlagen. Het is niet de bedoeling dat partijen altijd het voorschotbedrag ter toetsing aan de huurcommissie kunnen voorleggen. Dit kan alleen als het gaat om een extreem hoog voorschotbedrag. Dat een voorschot extreem hoog is, kan blijken uit het feit dat de huurder elk jaar weer na afrekening forse bedragen van de verhuurder terugkrijgt.

De termijn van acht weken in artikel 261, lid 2, is van een andere orde dan de termijnen genoemd in de artikelen 249, 252 en 254. Die betreffen termijnen die gelden tussen partijen dan wel voor de huurcommissie. Het onderhavige artikellid betreft de termijn die in acht moet worden genomen indien een vordering bij de rechter aanhangig wordt gemaakt. Hier zal eerder een advocaat dienen te worden ingeschakeld, hetgeen extra tijd zal vergen. Dit laatste geldt tevens voor de termijn van twee maanden genoemd in artikel 262, welke termijn zal worden omgezet in acht weken. De termijn van twee maanden staat overigens reeds in artikel 27, eerste lid, van de HPW.

#### Artikel 262

Deze bepaling stemt overeen met de artikelen 14 en 27–28 HPW. Vanwege de eenvoud en overzichtelijkheid is geen onderscheid meer gemaakt tussen «adviezen» van de Huurcommissie en «uitspraken» van de Huurcommissie.

De procedureregels voor de Huurcommissie worden in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte opgenomen.

#### Artikel 263

Deze bepaling stemt overeen met de artikelen 26 en 28 lid 4 HPW.

#### Artikel 264

Deze bepaling stemt overeen met artikel 6 HPW.

#### Artikel 265

Deze bepaling stemt overeen met artikel 37 HPW. De slotzinsnede ziet op artikel 257.

### ONDERAFDELING 3

#### *Voortzetting van de huur*

#### Artikel 266

Deze bepaling stemt overeen met artikel 1623g BW. Het artikel is in lid 5 evenwel aangevuld met een bepaling die het mogelijk maakt meer duidelijkheid te scheppen met betrekking tot het begin van de huur met degene die de huur voortzet en het eindigen van de huur met de andere echtgenoot of partner. De rechter dient zulks in zijn beschikking te bepalen en daarbij een zekere vrijheid te hebben. Zij het dat het tijdstip in elk geval na het totstandkomen van de echtscheiding, scheiding van tafel en bed of beëindiging van het partnerschap moet liggen. Dit stelsel loopt in de pas met artikel 826 lid 1, aanhef en onder a Rv, dat bepaalt dat de voorlopige voorziening betreffende deze materie eindigt bij het in kracht van gewijsde gaan van de beschikking op grond van het hier besproken artikel. In de Invoeringswet zal artikel 826 worden aangepast.

#### Artikel 267

Deze bepaling stemt overeen met artikel 1623h BW. De bepaling is van dwingend recht; zie het hierboven onder Algemeen § 7, Dwingend recht, opgemerkte.

#### Artikel 268

De bepaling stemt overeen met artikel 1623i BW. De verwijzing in lid 7 moet zijn naar art. 229, dat evenwel meer dan art. 1611 regelt.

#### Artikel 269

De bepaling stemt overeen met artikel 1623k BW; zie ook het nieuwe art. 278.

Doel van het artikel was in 1979 toen het werd ingevoegd, en is nog steeds de positie van de onderhuurder van woonruimte die als zelfstandige woning is verhuurd en waar de onderhuurder zijn hoofdverblijf heeft, te versterken. Hierbij wordt niet de eis gesteld dat de onderverhuuring bevoegdlijk moet zijn geschied. Het tweede lid beoogt misbruik van de regeling te voorkomen. Met het oog daarop is in onderdeel d een nieuwe beëindigingsgrond toegevoegd op grond waarvan de rechter een tijdstip van beëindiging van de huur kan bepalen als de onderhuurder niet een huisvestingsvergunning kan overleggen. Onderdeel c biedt de mogelijkheid de huur te beëindigen indien de onderhuurder niet voldoet aan de vereisten voor een zg. categorie-woning; bijv. de student-onderhuurder in een bejaardenwoning en omgekeerd.

De bepaling is van dwingend recht; zie het hierboven onder Algemeen, § 7, Dwingend recht, opgemerkte.

#### Artikel 270

De bepaling stemt overeen met artikel 1623l BW. Een nieuw lid 3 stelt buiten twijfel dat het om dwingend recht gaat.

### ONDERAFDELING 4

#### *Het eindigen van de huur*

#### Artikel 271

De bepaling stemt overeen met artikel 1623b BW behoudens dat enige verduidelijkingen zijn aangebracht.

In de eerste plaats is buiten twijfel gesteld dat in beginsel beide partijen bevoegd zijn tot opzegging.

In lid 5 zijn de termijnen duidelijker geformuleerd.

In lid 7 is een zin toegevoegd die thans is verdwaald in art. 1623n lid 3. De tweede zin van dit lid is daardoor overbodig geworden.

#### Artikel 272

De bepaling stemt overeen met artikel 1623c BW.

Vervallen is de verklaring van de huurcommissie dat de woonruimte niet is onderverhuurd dan wel vermelding van de gegevens betreffende de onderhuurders. De bepaling is in 1979 opgenomen omdat de rechter bij de afweging van belangen van de verhuurder en huurder tevens met de belangen van de onderhuurder rekening moet houden (art. 1623e lid 1 onder 3° en art. 274 lid 1 onder c van het onderhavige ontwerp). Daartoe is vereist dat de rechter weet dat er een onderhuurder is. De huurcom-

missie is evenwel niet toegerust om dergelijke gegevens te achterhalen. Het is veeleer aan de verhuurder deze gegevens te verstrekken. De verhuurder heeft ook alle belang bij het verstrekken van dergelijke gegevens omdat hij krachtens art. 276 lid 5 schadevergoeding verschuldigd is aan de onderhuurder indien de huur wordt opgezegd op grond van art. 274 lid 1 onder c.

#### Artikel 273

De bepaling stemt overeen met artikel 1623d BW. De redactie van de leden 1 en 2 is wat versimpeld. Het vierde lid is vervangen door een nieuwe tweede zin van lid 3, die verduidelijkt om wat voor executoriale titel het gaat en beter aansluit bij de art. 430 e.v en 555 e.v. Rv. De veroordeling tot ontruiming dient immers pas een executoriale titel op te leveren op als aan de vereisten van art. 430 e.v. is voldaan. Pas een zodanige titel geeft recht op toepassing van de art. 555 e.v.

#### Artikel 274

De bepaling stemt overeen met artikel 1623e BW. De grond voor toewijzing onder b, te lezen in samenhang met lid 2, is overzichtelijker geformuleerd. De grond onder c is verduidelijkt in lid 3, waarheen ook de zinsnede «vervreemding van de zaak daar niet onder begrepen» is overgebracht. In verband met art. 220 lid 3 is ook renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is, hier uitdrukkelijk vermeld. Men zie de rechtspraak in de toelichting bij dat lid geciteerd. De grond onder f is anders geformuleerd in verband met art. 232 lid 2, dat de huidige laatste zin van art. 1623a lid 1 overbodig maakt. Materieel komt deze grond echter overeen met art. 1623e lid onder 6. In lid 3 is nader uitgewerkt wat mede onder eigen gebruik wordt verstaan. De verhuurder kan de huur opzeggen op grond van dringend eigen gebruik, indien hij een speciaal voor een bepaalde doelgroep ingerichte woning die wordt bewoond door iemand die niet tot die doelgroep behoort, wenst te verstrekken aan een persoon die wel tot die doelgroep behoort. Er zijn (complexen van) woningen die speciaal zijn gebouwd voor gehandicapten en bejaarden. Daarbij kan bijv. gedacht worden aan de zg. ADL-woningen (algemene dagelijkse levensbehoeften), die onderdeel vormen van een complex van woningen waarvoor krachtens de Woningwet geldelijke steun is verleend, en aan zg. in- of aanleunwoningen die speciaal voor bewoning door bejaarden gebouwd. Het komt regelmatig voor dat dergelijke woonruimte niet meer wordt bewoond door de doelgroep maar door een niet-bejaarde of niet-gehandicapte voormalige medehuurder. Lid 1 onder c bepaalt tevens dat de rechter de vordering alleen toewijst, als de zittende huurder passende vervangende woonruimte kan verkrijgen. In dat kader kan de rechter ook rekening houden met de emotionele band die de huurder met de woning heeft. Het vierde lid van art. 1623e is in het vierde lid van art. 274 onder a opgenomen. Rekening is gehouden met het geval dat de verhuurder het gehuurde dringend nodig heeft voor andere doeleinden dan bewoning (zie Bockwinkel p. 129–130 en Asser-Abas nr. 149). Het vijfde lid van art. 1623e is in het vierde lid van art. 274 onder b opgenomen. De bepaling leidt niet langer tot nietigheid van de opzegging. Dit leidt tot onwenselijke gevolgen, wanneer de huurder met de premature opzegging instemt op de voet van art. 272 lid 1. Als de opzegging nietig is, kan men immers volhouden dat dan ook niet aan de eisen van art. 276 lid 1 is voldaan zodat de huurder ook geen recht heeft op de daar bedoelde schadevergoeding. Maar de huurovereenkomst zal

dan wel kunnen zijn geëindigd op de voet van art. 271 lid 8, nu er wederzijds goedvinden is.  
De materie van de leden 6 en 7 van art. 1623e is overgebracht naar art. 275 en 276.

#### Artikel 275

De bepaling stemt overeen met artikel 1623e lid 6 BW. De redactie is vereenvoudigd.

#### Artikel 276

De bepaling stemt overeen met artikel 1623e lid 7 BW. De verwijzing naar art. 1628a is vervangen door een uitgeschreven regeling, die mede rekening houdt met art. 1631a van wetsvoorstel 24 150, zoals gewijzigd bij nota van wijziging. Met name is een recht op vergoeding voor de onderhuurder toegevoegd; zie lid 5.

#### Artikel 277

De bepaling stemt overeen met artikel 1623f BW. Zonder materiële wijziging te beogen is de formulering in een wat makkelijker leesbare vorm gegoten.

#### Artikel 278

Dit artikel neemt uit artikel 1631d van wetsvoorstel 24 150 over wat van die bepaling ook hier zinnig lijkt. Wanneer de rechter het tijdstip van ontruiming ter zake van de hoofdhuur vaststelt, betekent dat dat ook de onderhuurder eruit moet, ongeacht of de onderhuur bevoegd of onbevoegd gesloten was. De hoofdhuurder is immers jegens de hoofdverhuurder hoogstens bevoegd tot onderhuur tot het tijdstip waarop de hoofdhuur eindigt. Zie ook hiervoor het bij artikel 221 onder 4 opgemerkte. Daarbij past duidelijkheidshalve op dit tijdstip van ontruiming ook de onderhuur te laten eindigen. Eveneens is er goede reden uitdrukkelijk te bepalen, zoals ook artikel 1631d lid 3 doet, dat hoofdhuurder verplicht is bij de beëindiging en de bepaling van het tijdstip van ontruiming voor de belangen van de onderhuurder te waken en om hem, bij niet nakoming van die verplichting, de daardoor geleden schade te vergoeden. Het is evenwel niet wenselijk geacht om hier het einde van de onderhuur-overeenkomst mede afhankelijk te maken van inachtneming door de hoofdhuurder van de in artikel 1631d voorgeschreven termijnen voor het kennis geven aan de onderhuurder van het tijdstip waarop de hoofdhuur eindigt. Te vrezen valt dat deze regeling voor de meeste onderverhuurders van woonruimte moeilijk zou zijn toe te passen. Voldoende is dat de onderhuurder tijdig en voldoende op de hoogte gehouden wordt van een opzegging van de hoofdhuur en het eventuele verloop van een daarop gevolgde procedure en dat de hoofdhuurder de belangen van de onderhuurder in deze procedure behoorlijk behartigt, zulks niet alleen in het geval van de in artikel 274 lid 1 onder c bedoelde opzeggingsgrond, waar onderhuurders uitdrukkelijk worden genoemd, doch ook indien een der andere opzeggingsgronden wordt ingeroepen. Aantekening verdient daarbij nog dat ook de opzeggingsgronden onder d en f nopen tot meewegen van de belangen van de onderhuurder, nu deze blijkens lid 2 van het onderhavige artikel door hoofdhuurder moeten worden behartigd en derhalve in de op de opzegging gevolgde procedure naar voren moeten gebracht. Het derde lid komt zakelijk overeen met artikel 1631e. De toepasselijkheid van art. 12a Rv. vloeit voort uit de bevoegdheid van de huurder de

onderhuurder in het geding te roepen. De bevoegdheid van de onderhuurder om eigener beweging in het geding te komen vloeit reeds voort uit artikel 285 e.v. Rv.

#### Artikel 279

De leden 2 en 3 van art. 7.4.2.7 zijn hier opgenomen, nu zij alleen woonruimte betreffen.

#### Artikel 280

De bepaling stemt overeen met artikel 1623n lid 2 BW. Lid 1 van dat artikel is opgegaan in artikel 231; lid 3 in artikel 271 lid 7; lid 4 in artikel 282. In het systeem van Boek 6 is geen ruimte voor een terme de grâce.

#### Artikel 281

De bepaling stemt overeen met artikel 1623o BW. Evenals in art. 1636b is ook aan de onderhuurder een recht op schadevergoeding toegekend. Verduidelijkt is dat de gefixeerde vergoedingen van lid 2 minimumbedragen zijn, al zal de schade in de praktijk zelden hoger zijn.

#### Artikel 282

Men zie deze toelichting onder Algemeen, onder § 7, Dwingend recht en bij artikel 280.

De Minister van Justitie,  
W. Sorgdrager

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