

Vergaderjaar 1997–1998

26 089

Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek

A

OORSPRONKELIJKE TEKST VAN HET VOORSTEL VAN WET EN VAN DE MEMORIE VAN TOELICHTING ZOALS VOORGELEGD AAN DE RAAD VAN STATE EN VOOR ZOVER NADIEN GEWIJZIGD

I. Voorstel van wet

– In artikel 221 zijn de woorden «kan verwachten» vervangen door: moest aannemen.

– In artikel 235 zijn de woorden «waarvoor een bouwvergunning als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet is afgegeven en» toegevoegd.

– In artikel 241 zijn de woorden «of krachtens» toegevoegd.

– Artikel 257 luidde

1. De vordering van de huurder tot vermindering van de huurprijs op grond van artikel 207 lid 1 in verbinding met artikel 242, vervalt zes maanden na de aanvang van de dag volgend op de dag waarop de huurder van het gebrek kennis heeft gegeven aan de verhuurder.

2. Is de vordering van de huurder gegrond op een tekortkoming die krachtens artikel 241 als een gebrek heeft te gelden, dan kan de huurder binnen zes maanden na de aanvang van de dag volgend op de dag waarop de huurder van het gebrek kennis gegeven aan de verhuurder, de huurcommissie verzoeken over de vermindering uitspraak te doen. De huurder kan eerst een verzoek tot de huurcommissie richten, indien de verhuurder niet binnen vier weken volgend op de dag waarop de huurder van het

gebrek heeft kennis gegeven aan de verhuurder, het gebrek heeft verholpen.

3. Na het verstrijken van de in de voorgaande leden bedoelde termijn van zes maanden kan, voor wat het verleden betreft, geen huurvermindering worden verlangd, over een langere periode dan zes maanden, voorafgaande aan het instellen van de vordering of het indienen van het verzoek.

– In artikel 263 zijn de woorden «een verzoekschrift bij de rechter heeft ingediend waarin» vervangen door: een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover.

– In artikel 271 zijn aan lid 2 de woorden «tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag» die oorspronkelijk in lid 3 voorkwamen en waar zij zijn vervallen, toegevoegd.

II. Memorie van toelichting

– In paragraaf 5 van *Algemeen* zijn de woorden «te oordelen de vraag of partijen enig niet redelijk voordeel, niet de huurprijnsbetreffend, zijn overeengekomen» toegevoegd.

– In paragraaf 6 zijn de woorden «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.» toegevoegd.

– Paragraaf 8 *Overgangsrecht* is nieuw.

– De laatste alinea bij artikel 211 «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.» is toegevoegd.

Bij artikel 220 onder punt 1 is de tweede alinea «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).» toegevoegd.

– Voorts is bij datzelfde artikel onder punt 5 de alinea «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 procesinitiatief 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.» toegevoegd.

– Bij artikel 221 is onder punt 2 de tweede alinea «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 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.» toegevoegd. In de eerste en derde alinea van

hetzelfde punt wordt gesproken van «moest aannemen».

– Aan de toelichting van artikel 236 is «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)» toegevoegd.

– De toelichting bij artikel 247 luidde: Deze bepaling stemt overeen met artikel 2 leden 2 en 3 HPW.

– De toelichting bij artikel 249 luidde: Deze bepaling stemt overeen met artikel 17 lid 1 HPW.

– In de toelichting bij artikel 252 zijn met uitzondering van de eerste zin de eerste en tweede alinea nieuw.

– De toelichting bij artikel 254 luidde: Deze bepaling stemt overeen met artikel 23 HPW.

– Onderdeel 6 bij artikel 257 is nieuw.

– De slotalinea bij artikel 261 «De termijn van 8 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 2 maanden genoemd in artikel 262, welke termijn zal worden omgezet in 8 weken. De termijn van twee maanden staat overigens reeds in artikel 27, eerste lid, van de HPW.» is toegevoegd.