

Vergaderjaar 1997–1998

**26 089**

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

**B**

### **ADVIES RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT**

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Raad van State d.d. 18 maart 1998 en het nader rapport d.d. 24 juni 1998, aangeboden aan de Koningin door de minister van Justitie. Het advies van de Raad van State is cursief afgedrukt.

*Bij Kabinetsmissive van 16 juli 1997, no. 97.003454, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Justitie mede namens de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, bij de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet met memorie van toelichting, houdende vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek.*

Blijkens mededeling van de Directeur van Uw Kabinet van 16 juli 1997, no. 97.003454, machtigde Uwe Majesteit de Raad van State zijn advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij en in afschrift aan de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 18 maart 1998, no. W03.97.0434, bied ik U hierbij aan.

De Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met zijn opmerkingen rekening zal zijn gehouden.

*1. Ingevolge het derde lid van het voorgestelde artikel 206 van het Burgerlijk Wetboek (BW) kan, wanneer de verhuurder met het verhelpen van gebreken in verzuim is, de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voorzover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze kosten in mindering te brengen op de huurprijs. Van deze bepaling kan in het huurcontract niet ten nadele van de huurder worden afgeweken. In de toelichting op dit artikel is aangegeven dat een rechterlijke machtiging, zoals artikel 3:299 BW voorschrijft, een te zware maatregel is, nu het vaak om relatief kleine bedragen zal gaan en huurders zich niet gemakkelijk tot de rechter zullen wenden.*

*De Raad van State wijst erop dat niet uitgesloten is dat het in de praktijk om relatief grote bedragen kan gaan en dat in artikel 206, lid 3, geen financiële grens is ingebouwd. Nu deze bepaling de huurder toestaat de door hem gemaakte kosten in mindering te brengen op de huurprijs, bestaat het risico dat achteraf blijkt dat deze inhouding ten onrechte heeft plaatsgevonden en de huurder te maken krijgt met een achterstand in de betaling van de huur en mogelijk geconfronteerd zal worden met een beëindiging van de huur door de verhuurder. Over de vraag of de huurder een beroep kan doen op artikel 206, lid 3, kan gemakkelijk een geschil ontstaan, bijvoorbeeld over de vraag of de*

*verhuurder in verzuim is en over de vraag of de door de huurder gemaakte kosten redelijk waren.*

*De Raad adviseert de bevoegdheid van de huurder tot verrekening van de kosten met de huurprijs aan een grens te verbinden.*

1. Met betrekking tot het derde lid van het voorgestelde artikel 7:206 BW wijst de Raad van State erop dat niet uitgesloten is dat het in de praktijk om relatief grote bedragen kan gaan en dat in deze bepaling geen financiële grens is ingebouwd. Door de mogelijkheid dat de huurder de door hem gemaakte kosten voor het verhelpen van het gebrek in mindering brengt op de huurprijs, bestaat het risico dat achteraf blijkt dat deze inhouding ten onrechte heeft plaatsgevonden en dat de huurder te maken krijgt met een achterstand in de betaling van de huur en mogelijk geconfronteerd zal worden met een beëindiging van de huur door de verhuurder. De Raad merkt in dit verband op dat gemakkelijk een geschil kan ontstaan over de vraag of de huurder een beroep op deze bepaling kan doen.

De Raad adviseert de bevoegdheid van de huurder tot verrekening van de kosten met de huurprijs aan een grens te verbinden.

Voor de beantwoording van de vraag of de huurder een beroep op artikel 206 lid 3 kan doen, is in de eerste plaats vereist dat het gaat om een gebrek dat de verhuurder verplicht is te verhelpen, met andere woorden een gebrek dat niet valt onder een van de in de leden 1 en 2 opgenomen uitzonderingen. Is niet van zodanige uitzondering sprake, dan is bovendien nog vereist dat de huurder het verlangen heeft kenbaar gemaakt dat de verhuurder het gebrek verhelpt en dat deze met het verhelpen in verzuim is, waarvoor in de regel een ingebrekestelling is vereist. In dit stelsel ligt besloten dat de verhuurder gelegenheid heeft de huurder in een vroeg stadium te waarschuwen, bijv. dat het niet gaat om gebreken tot het verhelpen waarvan hij verplicht is. De huurder zal zich dan een beeld kunnen vormen van het risico dat hij loopt, indien hij zelf het gebrek verhelpt en de kosten daarvan in mindering op de huurprijs brengt. In voornoemd geval kan hij daarin aanleiding vinden zich door de rechter te doen machtigen op de voet van artikel 3:299 BW – van welke bepaling de toepasselijkheid hier niet is uitgesloten – om de gemaakte kosten niet in mindering te brengen op de huur, maar deze op andere wijze op de verhuurder te verhalen. Naarmate het om grotere bedragen gaat, ligt een en ander meer voor de hand. Het komt mij dan ook voor dat in de praktijk de behoefte aan een grens – die ook bezwaarlijk in een absoluut bedrag zou kunnen worden uitgedrukt, maar aan de huurprijs zou moeten worden gerelateerd – niet erg groot zal zijn. Het voordeel ervan is uiteraard dat de huurder niet met een al te grote achterstand zal worden geconfronteerd en dat hij beter in staat zal zijn deze aan te zuiveren dan wanneer het om een aanzienlijk bedrag gaat. Daarbij valt echter nog wel te bedenken dat ook een weigering een geringe huurachterstand te voldoen onder omstandigheden kan leiden tot een beëindiging van de huurovereenkomst.

Ten slotte verdient nog het volgende aandacht. Ook in gevallen waarin in redelijkheid niet kan worden betwijfeld dat van een gebrek sprake is, zal de huurder ingeval de kosten van het verhelpen van het gebrek het wettelijk maximum overschrijden – de vraag of dit het geval zal zijn, zal niet altijd van te voren kunnen worden beantwoord – zich voor het verhalen daarvan extra inspanningen moeten getroosten. Te vrezen valt dan ook dat een regel die de verrekenmogelijkheid van de huurder aan een maximum bindt, ertoe kan leiden dat de huurder ervan afziet zelf een gebrek te verhelpen.

Op grond van het voorgaande is de suggestie van de Raad op dit punt niet gevolgd.

*2. Artikel 204, lid 2, bevat een algemene omschrijving van «gebrek» die voor alle gehuurde zaken geldt. Volgens artikel 207 kan de huurder in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van een gebrek een daaraan evenredige vermindering van de huurprijs vorderen van de dag waarop hij van het gebrek behoorlijk heeft kennis gegeven aan de verhuurder tot die waarop het gebrek is verholpen. Deze vordering zal kunnen worden ingesteld bij de kantonrechter. Op grond van artikel 241, dat uitsluitend van toepassing is op de huur van woonruimte, kan bij algemene maatregel van bestuur worden bepaald welke tekortkomingen in elk geval als gebreken worden aangemerkt. Aangenomen moet worden dat met deze aanwijzing van gebreken wordt bedoeld de lijst van ernstige tekortkomingen, zoals opgenomen in de*

*zogenaamde «nulpuntenlijst» van het thans geldende Besluit huurprijzen woonruimte. Volgens artikel 257, lid 2, kan de huurder, indien zijn vordering is gegrond op een tekortkoming die krachtens artikel 241 als een gebrek heeft te gelden, binnen een in dat lid bepaalde termijn de huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen over vermindering van de huurprijs. De Raad merkt in de eerste plaats op dat het niet duidelijk is of een huurder met een vordering als bedoeld in artikel 257, lid 2, zich altijd eerst moet wenden tot de huurcommissie of dat hij zijn vordering ook onmiddellijk bij de kantonrechter aanhangig kan maken. Bovendien dienen vorderingen die uitsluitend zijn gegrond op artikel 207 en die niet gebreken betreffen als bedoeld in artikel 241 bij de kantonrechter aanhangig gemaakt te worden. Tenslotte doet zich de complicatie voor dat de huurder terzake van achterstallig onderhoud op grond van de algemene regels van Boek 6 BW gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst kan vorderen dan wel betaling van de huur kan opschorten op grond van artikel 6:262 BW. Naar het oordeel van de Raad zou voor de huur van woonruimte moeten worden gestreefd naar een eenvormige procedure die alle partijen meer duidelijkheid biedt. Daarbij gaat de voorkeur van de Raad uit naar een procedure waarbij in eerste instantie voor vorderingen tot vermindering van de huur wegens gebreken aan de woonruimte de huurcommissie bevoegd is een oordeel te geven.*

2. Met betrekking tot de regeling in de artikelen 207 en 257 lid 2 op grond waarvan de huurder in geval van vermindering van het huurgenot ten gevolge van een gebrek resp. een gebrek als bedoeld in artikel 241 een evenredige vermindering van de huurprijs kan vorderen bij de kantonrechter resp. verzoeken aan de huurcommissie, merkt de Raad op dat het niet duidelijk is of een huurder met een vordering als bedoeld in artikel 257 lid 2 zich altijd eerst moet wenden tot de huurcommissie of dat hij zijn vordering ook onmiddellijk bij de kantonrechter aanhangig kan maken. Bovendien wijst de Raad erop dat vorderingen die uitsluitend zijn gegrond op artikel 207 en die niet gebreken betreffen als bedoeld in artikel 241 bij de kantonrechter aanhangig worden gemaakt. Tenslotte maakt de Raad gewag van de complicatie dat de huurder terzake van achterstallig onderhoud op grond van de algemene regels van Boek 6 BW gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst kan vorderen dan wel betaling van de huur kan opschorten op grond van artikel 6:262 BW. Naar het oordeel van de Raad zou voor de huur van woonruimte moeten worden gestreefd naar een eenvormige procedure die alle partijen meer duidelijkheid biedt. Daarbij gaat de voorkeur van de Raad uit naar een procedure waarbij in eerste instantie voor vorderingen tot vermindering van de huur wegens gebreken aan de woonruimte de huurcommissie bevoegd is een oordeel te geven.

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.

Wel is in het onderhavige wetsvoorstel in de algemene bepalingen een speciale regeling van de partiële ontbinding opgenomen. Deze nadere uitwerking is geregeld in artikel 207 op grond waarvan de huurder in geval van vermindering van het huurgenot ten gevolge van een gebrek een evenredige vermindering van de huurprijs kan vorderen; m.a.w. een gedeeltelijke ontbinding. De regeling in het onderhavige wetsvoorstel bevat op een aantal punten beperkingen ten opzichte van de algemene regeling in Boek 6 en vormt derhalve een *lex specialis* ten opzichte van die regeling.

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 de 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 te 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 algemene maatregel van bestuur 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 de 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, als het om zg. «aangewezen» gebreken gaat, is de huurcommissie ook gebonden aan een ondergrens bij het bepalen van de huurprijsvermindering. Krachtens artikel 16 tweede lid 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.

Nu de procedure bij de huurcommissie aan beperkingen is onderworpen, kleven er bezwaren aan een stelsel zoals door de Raad voorgesteld waarbij partijen zich altijd eerst tot de huurcommissie moeten wenden alvorens een procedure bij de rechter kan worden gestart. Een niet-rechterlijke instantie als de huurcommissie is onvoldoende toegerust om in alle gevallen te beoordelen of er sprake is van een gebrek in die zin dat de zaak niet het genot verschaft dat de huurder bij het aangaan van de huur van een dergelijke zaak als de gehuurde mocht verwachten. Daartoe dient nu juist de algemene maatregel van bestuur bij of krachtens welke een aantal gebreken zal worden «aangewezen». Tegen deze achtergrond verdient een stelsel als in het wetsvoorstel neergelegd de voorkeur. Dit stelsel zal er in de praktijk op neer komen dat de huurder zich in ieder geval altijd tot de kantonrechter kan wenden, 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 kantongerecht-procedure op grond van de artikelen 207 en 257 lid 1 over dezelfde feiten 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 ten minste om een «aangewezen» gebrek gaat.

Samengevat komt het stelsel erop neer dat voor de huurovereenkomst de regeling van de partiële ontbinding uitsluitend is neergelegd in artikel 207 in verbinding met artikel 257 op grond waarvan de huurder zich altijd tot de rechter kan wenden en in een aantal gevallen daarnaast ook nog tot de huurcommissie.

Het voorgaande brengt mij ertoe het voorstel van de Raad niet te volgen. Wel zal de toelichting worden aangevuld met een passage waarin nog eens duidelijk het stelsel wordt uiteengezet.

*3. In artikel 211, lid 1, is bepaald dat, wanneer door een derde tegen een huurder een vordering wordt ingesteld betreffende een recht op de zaak waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, de verhuurder na kennisgeving daarvan door de huurder gehouden is in het geding te komen teneinde de belangen van de huurder te verdedigen. Volgens lid 3 is lid 1 van overeenkomstige toepassing op de onderhuurder wanneer tegen een onderhuurder een vordering betreffende het ondergehuurde wordt ingesteld door de hoofdverhuurder. In de toelichting op dit artikel is aangegeven dat, teneinde buiten twijfel te stellen dat artikel 70 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (WRv) van toepassing is, tevens wordt voorgesteld aan artikel 70 WRv een zinsnede toe te voegen inhoudende dat onder uitwinning van een goed is begrepen het geval dat een onderhuurder wordt uitgewonnen door de hoofdverhuurder. Deze wijziging is echter niet in het wetsvoorstel opgenomen. In de toelichting op artikel 266 is voorts met betrekking tot artikel 826 WRv vermeld dat dit artikel zal worden gewijzigd in de Invoeringswet. Indien het de bedoeling is ook artikel 70 WRv bij de Invoeringswet aan te passen, ware ook de toelichting op dit artikel aan te passen. Zo niet, dan ware een wijziging van artikel 70 WRv in het wetsvoorstel op te nemen.*

3. Het is inderdaad de bedoeling de voorgestelde wijziging van artikel 70 Rv. in de Invoeringswet (zie ook punt 11) op te nemen. Overeenkomstig de aanbeveling van de Raad is de laatste alinea van de toelichting bij artikel 211 aangepast.

*4. In artikel 220, lid 1, is bepaald dat indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 BW iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, de huurder daartoe gelegenheid moet geven. Daarnaast is in artikel 223 – onder verwijzing in de toelichting op dit artikel naar de artikelen 10 en 12 van de Grondwet – bepaald dat, indien de verhuurder tot verhuur na afloop van lopende huur of tot verkoop wenst over te gaan, de huurder aan belangstellenden verplicht is te dulden dat aan de zaak de gebruikelijke kennisgevingen van het te huur of te koop zijn worden aangebracht en aan belangstellenden gelegenheid wordt gegeven tot bezichtiging. De Raad merkt op dat in artikel 220 niet is geregeld dat de verhuurder toegang tot het gehuurde dient te hebben in verband met de vraag of, en zo ja welke, werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. In dit verband kan ook worden gedacht aan de situatie, bedoeld in artikel 214, dat de verhuurder wil bezien of het gehuurde gebruikt wordt overeenkomstig hetgeen daaromtrent is overeengekomen of, zo daaromtrent niets is overeengekomen, tot het gebruik waartoe de zaak naar zijn aard bestemd is. Het college adviseert beide artikelen in vorenbedoelde zin aan te vullen.*

4. Naar aanleiding van het in artikel 220 lid 1 bepaalde dat, indien dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, de huurder daartoe gelegenheid moet geven, alsmede van de in artikel 223 neergelegde verplichting van de huurder om te dulden dat aan de gehuurde zaak de gebruikelijke aankondigingen van het te huur of te koop zijn worden aangebracht en dat belangstellenden gelegenheid krijgen tot bezichtigen, merkt de Raad op dat in artikel 220 niet is geregeld dat de verhuurder toegang tot het gehuurde dient te hebben in verband met de vraag of, en zo ja welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Evenmin bestaat een regeling

voor het geval dat de verhuurder wil bezien of, kort gezegd, het gehuurde wordt gebruikt overeenkomstig artikel 214.

De Raad beveelt aan beide bepalingen aan te vullen.

Vooropgesteld moet worden dat slechts de meest voor de hand liggende gevallen een wettelijke regeling hebben gevonden, en dat het ontbreken van een uitdrukkelijke wettelijke regeling niet wil zeggen dat verplichtingen als door de Raad bedoeld niet bestaan.

Als het gaat om door de verhuurder uit te voeren werkzaamheden, waarvan in artikel 220 sprake is, zullen de bevoegdheid van de verhuurder het gehuurde te betreden en de daarmee corresponderende verplichting van de huurder kunnen worden beschouwd als uitvloeisel van de verplichting van de huurder de werkzaamheden toe te laten. Het ligt overigens voor de hand dat partijen, voor zover zij dat nodig achten, een regeling hieromtrent in de huurovereenkomst kunnen opnemen, zoals in de praktijk ook geschiedt; verwezen zij naar de model-huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte van het samenwerkingsverband AEDES (NWR en NCIV).

Ook ten aanzien van de toepassing van artikel 214 kunnen partijen een regeling met betrekking tot de toegang van de verhuurder tot het gehuurde in de huurovereenkomst neerleggen. Zij kunnen dan de regeling treffen die hun op dit stuk wenselijk voorkomt. Daarmee kunnen ook gedetailleerdere en beter op de concrete situatie afgestemde regelingen worden getroffen dan met een wettelijke regeling mogelijk zou zijn.

Hebben partijen hun verhouding op dit punt niet of niet volledig contractueel geregeld, dat kan als (aanvullende) grondslag voor de hier bedoelde bevoegdheden en verplichtingen nog worden gedacht aan de redelijkheid en billijkheid. Gelet op het voorgaande verdient het geen aanbeveling de wettelijke regeling aan te vullen in de zin zoals de Raad voorstelt. Wel hebben de opmerkingen van de Raad aanleiding gegeven om ter vermindering van misverstand in de toelichting bij artikel 220 lid 1 op te nemen dat de in die bepaling en in artikel 223 neergelegde verplichtingen van de huurder niet als limitatief moeten worden beschouwd.

*5. Artikel 220, lid 2, bepaalt dat, ingeval de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de onroerende zaak waarop de huurovereenkomst betrekking heeft en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, een redelijk voorstel doet, de huurder tot de renovatie gelegenheid moet geven. Lid 3 bepaalt dat, wanneer de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen betreft, het voorstel vermoed wordt redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. In de toelichting is vermeld dat het artikel neerkomt op een codificatie van de huidige rechtspraak, maar dat het percentage van 70 of meer, meer ruimte geeft voor het afdwingen van renovatie dan de huidige rechtspraak aan de verhuurder pleegt te verlenen. Uit de toelichting volgt niet waarom gekozen is meer ruimte aan de verhuurder te geven en wordt het percentage van 70 niet nader toegelicht. De Raad beveelt aan om de toelichting van een nadere motivering te voorzien.*

5. Het derde lid 3 van artikel 220 geeft voor het geval het gaat om de renovatie van een complex van tien of meer woningen of bedrijfsruimten, een nadere uitwerking van het tweede lid van dit artikel, in die zin dat het een nadere bepaling geeft omtrent de vraag wanneer het voorstel redelijk is. Volgens het derde lid wordt een voorstel vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders heeft ingestemd. De Raad merkt op dat in de toelichting niet is gemotiveerd waarom meer ruimte aan de verhuurder voor het tot stand brengen van renovatie moet worden gegeven en dat het gekozen percentage niet is toegelicht.

Bij de complexgewijze renovatie waarop lid 3 het oog heeft, is gedacht aan gevallen waarin een renovatie die niet alle woningen of bedrijfsruimten van het complex betreft, technisch niet goed mogelijk is, of uit een oogpunt van doelmatigheid niet optimaal of onevenredig kostbaar is. Het is dan niet wenselijk dat een kleine minderheid van de huurders in feite zou kunnen bewerkstelligen dat een dergelijke renovatie achterwege blijft of ten minste wordt vertraagd, ook al zou deze door de grote meerderheid van de huurders wel worden gewenst, doordat de verhuurder genoopt is de minderheid in rechte te betrekken teneinde te doen vaststellen dat de renovatie redelijk is.

Waar het dus op neerkomt is dat de verhuurder, die een gekwalificeerde meerderheid van de huurders achter zijn voorstel krijgt, niet het initiatief behoeft te nemen om tegenover degenen die daartegen zijn of zich niet hebben uitgelaten door de rechter te doen vaststellen dat het voorstel redelijk is.

De Raad merkt nog op dat het percentage van 70 niet nader is toegelicht. Erkend moet worden dat dit percentage, zoals iedere wettelijke grens, tot op zekere hoogte arbitrair is, en zich dus ook niet uitputtend laat toelichten. Wel kan worden gezegd dat een eenvoudige meerderheid niet voldoende zou zijn en dat evenmin zou moeten worden gekozen voor een zo hoog percentage dat in de praktijk niet veel verandert. Van het gekozen percentage kan worden gezegd dat het ongeveer in het midden van deze twee uitersten ligt, waarbij in ieder geval tegenover iedere huurder die tegen de renovatie is of zich niet uitlaat, telkens ten minste twee huurders staan die de door de verhuurder voorgestelde renovatie wenselijk vinden. Opmerking verdient hierbij nog dat de sector, waarmee hieromtrent overleg is gepleegd, met het gekozen percentage van 70 heeft ingestemd.

Aan de aanbeveling van de Raad van State de toelichting op dit punt van een nadere motivering te voorzien is gevolg gegeven.

*6. Ingevolge artikel 221 is de huurder bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven, tenzij hij kan verwachten dat de verhuurder tegen het gebruik geven aan die ander redelijke bezwaren zal hebben. In de toelichting op dit artikel is aangegeven dat het uitgangspunt van het 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. Daarom is, aldus de toelichting, bepaald dat de huurder bevoegd is de zaak geheel of ten dele aan een ander in gebruik te geven, tenzij hij kan verwachten dat de verhuurder daartegen redelijke bezwaren heeft. Het gaat daarbij volgens de toelichting om wat de huurder op het tijdstip van het aangaan van de onderhuur kan verwachten en dat zo nodig de verhuurder zal moeten worden ingelicht en de tijd moet worden gegeven zich een oordeel te vormen. De Raad is van mening dat het gekozen criterium, namelijk het kunnen verwachten van redelijke bezwaren van de zijde van de verhuurder, voor de huurder te vaag is en onvoldoende rechtszekerheid verschaft. Nu het in artikel 221 neergelegde uitgangspunt is de bevoegdheid van de huurder tot onderverhuur van de zaak, adviseert de Raad het criterium «kan verwachten» te vervangen door een duidelijker en strikter criterium. De verhuurder die bezwaren heeft tegen onderverhuur of bruikleen van de zaak door de huurder kan in de huurovereenkomst daaromtrent een beding opnemen.*

6. Naar de mening van de Raad is het in artikel 221 gekozen criterium, te weten het kunnen verwachten van redelijke bezwaren van de zijde van de verhuurder, te vaag en verschaft het onvoldoende rechtszekerheid. Zoals de Raad opmerkt, is inderdaad het uitgangspunt van deze regeling dat de huurder tot onderhuur bevoegd is, en kan de verhuurder die hiertegen bezwaar heeft, een beding in de overeenkomst opnemen waardoor deze bevoegdheid wordt uitgesloten. De vraag die in de onderhavige bepaling wordt beantwoord, is derhalve of in geval de huurder in beginsel bevoegd is tot onderhuur, zich niettemin omstandigheden kunnen voordoen waarin die bevoegdheid niet bestaat. Naar mijn mening is dit het geval als de huurder in de gegeven omstandigheden aanleiding had te veronderstellen dat de verhuurder bezwaren zal hebben tegen de onderhuur aan deze onderhuurder. Dit laat zich scherper uitdrukken door de formulering dat de huurder «moest aannemen» – in de zin dat het niet anders kon dan dat hij heeft aangenomen – dat de verhuurder bezwaren zou hebben. Het voorgestelde artikel is in die zin aangepast.

*7. Artikel 235 geeft een omschrijving van het begrip woonwagen en artikel 236 geeft aan wat onder standplaats dient te worden verstaan. De toelichting op deze artikelen vermeldt slechts dat deze artikelen overeenstemmen met artikel 7A:1623a, leden 4 en 5, en artikel 1 van de Huurprijzenwet woonruimte (HPW). De Raad merkt op dat de in het wetsvoorstel opgenomen omschrijvingen aanzienlijk beknopter zijn dan de geldende omschrijvingen in artikel 7A:1623a, leden 4 en 5. Voorts is in de toelichting bij de invoering van de leden 4 en 5*

*onder meer opgemerkt dat de begripsomschrijving van standplaats in artikel 1, onder h, van de Woningwet als element van de definitie van woonwagen ter bepaling van de toepasselijkheid van de regels van huur- en huurprijsbescherming te ruim is en daarom het begrip standplaats in het BW, de HPW en Wet op de huurcommissie (WHC) enger is omschreven (kamerstukken II 1993/94, 23 443, nr. 3, blz. 3). De voorgestelde omschrijving van standplaats is vrijwel gelijk aan de omschrijving in de Woningwet. In de toelichting op de artikelen 235 en 236 wordt echter gesteld dat deze bepalingen overeenstemmen met artikel 1623a, lid 4, respectievelijk lid 5, BW. De Raad beveelt aan de omschrijvingen van woonwagen en standplaats in het wetsvoorstel aan te passen.*

7. Terecht merkt de Raad van State op dat de toelichting bij de omschrijving van woonwagen in artikel 235 en van standplaats in artikel 236 ten onrechte naar artikel 1623a leden 4 en 5 verwijst. De toelichting is verbeterd. Tevens is de tekst van artikel 235 aangevuld, waardoor de begripsomschrijving inhoudelijk gelijk is aan artikel 1623a, vierde lid.

*8. Artikel 247 bepaalt dat een aantal artikelen van de onderafdeling 2 van het wetsvoorstel niet van toepassing is op een overeenkomst van huur en verhuur die betrekking heeft op een zelfstandige woning waarvan bij de aanvang van de bewoning een huurprijs gold of geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is dan het krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (UHW) vastgestelde bedrag, indien die overeenkomst op of na 1 juli 1994 tot stand is gekomen (onderdeel a), dan wel die overeenkomst betrekking heeft op een woning die is totstandgekomen op of 1 juli 1989 (onderdeel b). In de toelichting op deze artikelen is aangegeven dat deze bepaling overeenstemt met artikel 2, tweede en derde lid, HPW. De redactie van de onderdelen a en b wijkt echter zodanig af van de genoemde bepalingen van de HPW, dat een nadere toelichting op artikel 247 wenselijk is.*

*De Raad adviseert de toelichting op artikel 247 te wijzigen.*

8. Terecht stelt de Raad van State dat de toelichting bij artikel 247 ten onrechte verwijst naar artikel 2 tweede en derde lid HPW. De toelichting is aangepast.

*9a. Een aantal in het wetsvoorstel opgenomen termijnen is gewijzigd ten opzichte van de geldende wetgeving zonder dat deze wijzigingen zijn toegelicht. Zo is in artikel 249 bepaald dat een huurder tot uiterlijk zes maanden na het tijdstip waarop een door hem met betrekking tot die woonruimte voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst is ingegaan, de huurcommissie kan verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. In artikel 17 HPW bedraagt deze termijn echter drie maanden. Voorts is in artikel 252 aangegeven dat een voorstel tot wijziging van de huurprijs ten minste zes weken voor de voorgestelde dag van ingang van de wijziging schriftelijk moet worden gedaan, terwijl in artikel 19 HPW deze termijn één maand bedraagt. Tenslotte kan, indien de verhuurder met een voorstel van de huurder tot verlaging van de huurprijs niet instemt, de huurder ingevolge artikel 254 tot uiterlijk zes weken na het tijdstip waarop de verlaging blijkt het voorstel had moeten ingaan de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. In artikel 23 HPW is deze termijn bepaald op 12 weken.*

*De Raad adviseert de wijziging van deze termijnen ten opzichte van de HPW nader toe te lichten.*

*b. Bovendien merkt de Raad op dat de termijnen in titel 7.4 niet op dezelfde manier worden aangeduid. Zo wordt in de artikelen 220, lid 3, en 261, lid 2, een termijn van acht weken genoemd en in artikel 262 een termijn van twee maanden.*

*Mede gelet op aanwijzing 58 van de Aanwijzingen voor de regelgeving (Ar) beveelt de Raad aan de termijnen zoveel mogelijk op dezelfde wijze aan te duiden.*

9a en b. De Raad van State merkt op, dat een aantal termijnen ten opzichte van de huidige wetgeving is gewijzigd, zonder dat deze zijn toegelicht. Hij



noemt een aantal voorbeelden waarop onderstaand nader wordt ingegaan. Voorts beveelt hij aan de termijnen zoveel mogelijk op dezelfde manier aan te duiden.

Allereerst geldt, dat alle termijnen – zo mogelijk – gelijk zijn getrokken en in overeenstemming zijn gebracht met de termijn, die in de Algemene wet bestuursrecht geldt voor de termijn waarbinnen bezwaar dient te worden aangetekend tegen een besluit als in die wet bedoeld. Zo mogelijk zijn de termijnen ook aangepast aan het gebruik in de Awb van weken in plaats van maanden.

De termijn van drie maanden als bedoeld in artikel 17 (artikel 249 van het onderhavige wetsvoorstel) HPW is in het kader van het wetsvoorstel onderhoud/leges (25 445) 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.

De termijn van een maand als genoemd in artikel 19 HPW (artikel 252 van het onderhavige wetsvoorstel) 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.

De tot zes weken verlengde termijn van artikel 19 geldt ook voor huurders die op grond van artikel 23 Hpw (artikel 254 van het onderhavige wetsvoorstel) 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.

De termijn van acht weken in artikel 261 lid 2 is van een andere orde dan de bovengenoemde. Die betreffen de 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 aanhangig wordt gemaakt bij de rechter. Hier zal eerder dan bij bovengenoemde zaken 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.

*10. Artikel 271, lid 3, bepaalt dat opzegging van de huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploit of aangetekende brief. Voorts bepaalt dit lid dat ingeval de echtgenoot of geregistreeerde partner medehuurder is, de opzegging aan beide echtgenoten of geregistreeerde partners afzonderlijk moet worden gedaan. De Raad merkt op dat artikel 1625, lid 3, BW zoals opgenomen in het wetsvoorstel tot wijziging van de bepalingen betreffende huur en verhuur van bedrijfsruimte en intrekking van de Huurwet (kamerstukken II 24 150, nr. 2), in afwijking van het geldende recht bepaalt dat de opzegging schriftelijk geschiedt. In de toelichting op dit artikel wordt opgemerkt dat aan partijen kan worden overgelaten om ervoor zorg te dragen dat een opzegging die wordt ontkend, kan worden aangetoond. Nu voor de huur van bedrijfsruimte het vereiste van opzegging bij deurwaardersexploit of aangetekende brief is komen te vervallen, rijst de vraag of dit vereiste voor de huur van woonruimte dient te worden gehandhaafd.*

*De Raad adviseert nader te motiveren waarom wordt afgeweken van hetgeen in artikel 1625, lid 3, is voorgesteld ten aanzien van de huur van bedrijfsruimte.*

10. De Raad van State constateert dat in artikel 271 lid 3 wordt afgeweken van hetgeen in het wetsvoorstel tot wijziging van de bepalingen betreffende huur en verhuur van bedrijfsruimte en intrekking van de Huurwet (24 150) in artikel 1625 lid 3 met betrekking tot bedrijfsruimte wordt voorgesteld. In het wetgevingsoverleg met de Vaste commissie voor Justitie uit de Tweede Kamer zijn tegen laatstbedoeld wetsvoorstel bezwaren gerezen die aanleiding hebben gegeven tot beraad over de vraag of het wenselijk is intrekking van dit wetsvoorstel te bevorderen. Zou hiertoe worden overgegaan, dan zou de regeling van de huur en verhuur van bedrijfsruimte in een nieuw op titel 7.4 afgestemd wetsvoorstel kunnen worden neergelegd. Onder deze omstandigheden verdient het de voorkeur de onderhavige regeling vooraansnog ongewijzigd te laten en te zijner tijd te bezien of voor woonruimte en bedrijfsruimte eenzelfde regeling kan worden getroffen, en zo daartoe niet zou worden besloten, de afwijking nader te motiveren.

*11. In het voorstel zijn geen overgangsbepalingen opgenomen. Mede gelet op aanwijzing 165 Ar vraagt de Raad zich af of is overwogen of overgangsbepalingen noodzakelijk zijn. Indien het de bedoeling is het overgangsrecht op te nemen in een Invoeringswet, verdient het aanbeveling om in de toelichting bij dit wetsvoorstel in te gaan op het voorgenomen overgangsrecht. De Raad adviseert de memorie van toelichting op dit punt aan te vullen.*

11. Het is inderdaad de bedoeling het overgangsrecht behorende bij de nieuwe regeling van huur en verhuur in afzonderlijke Invoeringswetgeving op te nemen. In de toelichting bij het onderhavige wetsvoorstel is alsnog een aankondiging van die strekking opgenomen, waaraan is toegevoegd dat uitgangspunt van het overgangsrecht zal zijn dat het nieuwe recht in elk geval van toepassing is op huurovereenkomsten die na de inwerkingtreding daarvan zijn aangegaan. Ofschoon ik mij voorstel dat het nieuwe recht op onderdelen mede van toepassing kan zijn op lopende huurovereenkomsten, zou ik thans nog niet willen vastleggen in welke gevallen dit wenselijk zou zijn wenselijk zijn. Een verdere aanvulling van de toelichting op dit punt kan dan ook beter achterwege worden gelaten.

*12. Voor redactionele kanttekeningen verwijst het college naar de bij het advies behorende bijlage.*

12. De tekst van het wetsvoorstel en de memorie van toelichting zijn waar nodig geactualiseerd. Met name is het wetsvoorstel aangepast aan de

wijzigingen die sedert het bij koninklijke boodschap van 5 juli 1997 ingediende wetsvoorstel tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele afzonderlijke wetten (kamerstukken II 1996/97, 25 445, nrs. 1–2) in dat wetsvoorstel zijn aangebracht. Tevens is de memorie van toelichting op enkele plaatsen aangepast in verband met wijzigingen die na het uitbrengen van het advies daarover van de Raad van State in de tekst van het gelijktijdig met dit wetsvoorstel separaat aan U aangeboden voorstel van wet houdende integratie van de Huurprijzenwet woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) en de memorie van toelichting op dat wetsvoorstel, zijn aangebracht.

13. Aan de in de bijlage bij het advies van de Raad van State vervatte redactionele kanttekeningen is gevolg gegeven, met dien verstande dat:
- de door de Raad in artikel 268 lid 4 aangewezen misslag voorkomt in lid 5 van dat artikel en daar is verbeterd;
  - de onjuiste verwijzing naar artikel 268 lid 7 in de memorie van toelichting, Algemeen, Huur van woonruimte, onder 4, in de derde alinea is vervangen door een verwijzing naar artikel 268 lid 8.

*De Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met het vorenstaande rekening zal zijn gehouden.*

*De Vice-President van de Raad van State,  
H. D. Tjeenk Willink*

Ik moge U, mede namens de Staatsecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De Minister van Justitie,  
W. Sorgdrager

**Bijlage bij het advies van de Raad van State van 18 maart 1998, no. W03.97.0434, met redactionele kanttekeningen die de Raad in overweging geeft.**

*Wetsvoorstel.*

- In de aanduiding van de onderdelen van de artikelen, na de letters a, b en c enz., de haakjes en onderstrepingen weglaten en in de opsomming na de letters een punt plaatsen (aanwijzing 100 van de Aanwijzingen voor de regelgeving (Ar)).
- In artikel 209, artikel 232, lid 4, artikel 243 en in artikel 282 aanwijzing 65 Ar in acht nemen.
- In artikel 228, lid 2, «dan kan de opzegging slechts geschieden tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag» vervangen door: dan dient de opzegging te geschieden tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag.
- In artikel 242 de leden 2 en 3 samenvoegen.
- In artikel 256, lid 1, «De huurprijs die ingevolge» vervangen door: De huurprijs van een woning die ingevolge.
- In afdeling 5, onderafdeling 3, gelet op de artikelen 266 en 267 «voortzetting van huur» vervangen door: medehuur en voortzetting van huur.
- In artikel 262, lid 1, «een verzoekschrift bij de rechter heeft ingediend waarin een beslissing wordt gevraagd op het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht» vervangen door: een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht.
- In artikel 268, lid 3, onder a, «van het vorige» vervangen door: van het vorige lid.
- In artikel 268, lid 4, «ieder van jegens de verhuurder» vervangen door: ieder van hen jegens de verhuurder.
- In artikel 271, lid 3, «en tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag» schrappen en aan lid 2 toevoegen: tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag.
- In artikel 274, lid 1, onder c, «waaronder niet vervreemding van de gehuurde woonruimte is begrepen» vervangen door: vervreemding van de gehuurde woonruimte niet daaronder begrepen.

*Memorie van toelichting.*

- Het algemene deel van de toelichting indelen in paragrafen (aanwijzing 97 Ar).
- In de artikelen 7A:1623a enz., de letters a enz. niet onderstrepen.
- In de toelichting, Algemeen, Huur van Woonruimte, onder 4, tweede alinea, laatste zin, «artikel 268 lid 7» vervangen door: artikel 268 lid 8.
- In de toelichting, Algemeen, Huur van Woonruimte, onder 5, tweede alinea, een na laatste zin, omwille van de duidelijkheid de bevoegdheid van de huurcommissie nader aanduiden.
- In de toelichting, Algemeen, Verhouding tot Boeken 3 en 6 van het Burgerlijk Wetboek (BW), onder punt 7, tweede alinea, de onjuiste verwijzing naar artikel 273, lid 7, wijzigen.
- In de toelichting, Algemeen, Verhouding tot Boeken 3 en 6 BW, derde alinea, vierde zin, «6:236 onder a» vervangen door: 6:236, onder b.
- In de artikelsgewijze toelichting bij de nummering van de punten de haakjes weglaten.
- In de artikelsgewijze toelichting, bijvoorbeeld op artikel 221, onder punt 4, «wanprestatie» vervangen door: de in artikel 6:74 gebruikte term «toerekenbare tekortkoming in de nakoming» (aanwijzing 58 Ar).
- In de toelichting op artikel 215, onder punt 1, eerste en tweede alinea, «zwaarwichtige bezwaren» vervangen door: gewichtige bezwaren.
- In de toelichting op artikel 220, onder punt 3, eerste alinea, «art. 7A:1590» vervangen door: art. 7A:1591.
- In de toelichting op artikel 276 «nota van wijziging» niet afkorten.
- De verwijzing in de toelichting op artikel 282 door een juiste vervangen.