

Vergaderjaar 2001–2002

28 064

Invoering van titel 4 van Boek 7 (Huur) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Invoeringswet titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

Nr. 1

KONINKLIJKE BOODSCHAP

Aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Wij bieden U hiernevens ter overweging aan een voorstel van wet tot invoering van titel 4 van Boek 7 (Huur) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Invoeringswet titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte).

De memorie van toelichting, die het wetsvoorstel vergezelt, bevat de gronden waarop het rust.

En hiermede bevelen Wij U in Godes heilige bescherming.

's-Gravenhage, 25 oktober 2001

Beatrix

Nr. 2

VOORSTEL VAN WET

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is met het oog op de invoering van titel 4 van Boek 7 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte daarin nog enkele wijzigingen aan te brengen, andere wetgeving aan die titel en aan voornoemde wet aan te passen en regels van overgangsrecht te geven;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

Indien het bij koninklijke boodschap van 2 juli 1998 ingediende voorstel van wet tot vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek (26 089) tot wet wordt verheven en in werking treedt, worden daarin de volgende wijzigingen aangebracht:

a. Aan artikel 211 lid 3 wordt een zin toegevoegd, luidende: Voor de toepassing van artikel 70 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering wordt deze vordering gelijkgesteld aan een vordering tot uitwinning.

b. Op het tijdstip waarop het bij koninklijke boodschap van 25 oktober 1999 ingediende voorstel van wet tot herziening van het procesrecht voor burgerlijke zaken (26 855) tot wet wordt verheven en in werking treedt, wordt in de onder a opgenomen tekst het cijfer «70» vervangen door: 2.9.5.

c. Aan artikel 230a wordt een negende lid toegevoegd, luidende:
9. Van dit artikel kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

d. Artikel 232 wordt gewijzigd als volgt:

1. In lid 3 wordt de zinsnede «huur die niet een zelfstandige woning vormt» vervangen door: huur van woonruimte die niet een zelfstandige woning vormt.

2. In lid 4 wordt «270 tot en met 277» vervangen door: 270, 271 tot en met 277.

3. In lid 4 wordt de zinsnede «de huur in gebouwen» vervangen door: de huur van woonruimte in gebouwen.

e. Artikel 242 lid 1 wordt vervangen door

1. Behoudens bij standaardregeling bedoeld in artikel 214 van Boek 6 kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken van de artikelen 204, 206 leden 1 en 2, 207, 208 en 217, tenzij het gaat om herstellingen aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen of gebreken aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

f. In artikel 253 lid 2 onder c wordt de zinsnede «kan de verhuurder de huurcommissie binnen drie maanden na het in lid 1 bedoelde tijdstip verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.» op een nieuwe regel geplaatst.

g. In artikel 255 lid 1 onder b wordt de zinsnede beginnend met de woorden «is de huurprijs, vermeerderd met» en eindigend met de woorden «als redelijk is aan te merken.» op een nieuwe regel geplaatst.

h. In artikel 262 lid 1 vervalt het woord «zich».

i. In artikel II worden de woorden «op een bij wet te bepalen tijdstip» vervangen door: op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

ARTIKEL II

Indien het bij koninklijke boodschap van 2 juli 1998 ingediende voorstel van wet, houdende integratie van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies in een uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) (26 090) tot wet wordt verheven en in werking treedt, worden daarin de volgende wijzigingen aangebracht:

a. Artikel 10, eerste lid, komt te luiden:

1. Bij algemene maatregel van bestuur worden regels gegeven voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte, van de redelijkheid van de huurprijs en van wijziging daarvan.

b. Na artikel 53 worden vier nieuwe artikelen ingevoegd, luidende als volgt:

Artikel 53a

Indien deze wet later in werking treedt dan 1 juli van enig jaar, geldt artikel 41 vanaf 1 januari van het daaropvolgende jaar.

Artikel 53b

De in artikel 42, eerste lid, bedoelde opgave wordt voor de eerste maal verstrekt per de eerste datum van 1 januari, 1 mei of 1 september nadat sedert het in werking treden van deze wet ten minste vier maanden zijn verstreken. De in de eerste zin bedoelde opgave betreft de eerste maal het aantal van de sedert de vier daaraan voorafgaande maanden binnengekomen door de huurcommissie te behandelen onderscheidenlijk afgedane zaken.

Artikel 53c

Het in artikel 43 bedoelde verslag wordt voor de eerste maal opgesteld nadat sedert het tijdstip van in werking treden van deze wet een geheel kalenderjaar is verstreken. Over het daaraan voorafgaande kalenderjaar wordt door de huurcommissie verslag uitgebracht op de wijze als is aangegeven in artikel 24 van de Wet op de huurcommissies, zoals dat artikel voor de inwerkingtreding van deze wet luidde.

Artikel 53d

Artikel 46, eerste volzin, is niet van toepassing op het voor de eerste maal vaststellen van de in die volzin bedoelde algemene maatregelen van bestuur.

ARTIKEL III

Indien het bij koninklijke boodschap van 30 november 1999 ingediende voorstel van wet tot vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek (huur van bedrijfsruimte) (26 932) tot wet wordt verheven en in werking treedt, vervalt artikel XI van die wet.

ARTIKEL IV

In titel 8 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek worden na artikel 199 de volgende artikelen ingevoegd:

Artikel 205

Procedures inzake overeenkomsten van huur en verhuur, waarin de inleidende dagvaarding is betekend dan wel het inleidende verzoekschrift is ingediend voor het tijdstip van in werking treden van titel 4 van Boek 7, worden, met inbegrip van een eis die in het geding bij wijze van reconventie is of wordt gedaan, beheerst door het recht dat voor dat tijdstip gold.

Artikel 206

Bepalingen die tot nietigheid of vernietigbaarheid van een beding in een huurovereenkomst leiden, zijn met ingang van het tijdstip van in werking treden van titel 4 van Boek 7 van toepassing op de op dat tijdstip bestaande huurovereenkomsten.

Artikel 207

Voorzover het veranderingen van de inrichting of de gedaante van het gehuurde betreft, waartoe de huurder slechts met toestemming van de verhuurder bevoegd is, is artikel 215 van Boek 7 van toepassing, indien de verhuurder op het tijdstip van het in werking treden van titel 4 van Boek 7 een verzoek van de huurder om die toestemming te geven nog niet heeft beantwoord, mits dit verzoek niet langer dan drie maanden voor dat tijdstip is gedaan. In dat geval begint de in artikel 215 lid 2 bedoelde termijn pas op het tijdstip van die inwerkingtreding te lopen.

Artikel 208

Artikel 220 lid 2 van Boek 7 is niet van toepassing, indien het door dit lid vereiste redelijke voorstel onder het voorafgaande recht is gedaan.

Artikel 208a

Artikel 221 van Boek 7 is niet van toepassing op huurovereenkomsten die voor het tijdstip van het in werking treden van titel 4 van Boek 7 zijn gesloten.

Artikel 208b

Artikel 224 lid 2, tweede volzin, van Boek 7 is niet van toepassing op huurovereenkomsten die voor het in werking treden van titel 4 van Boek 7 zijn gesloten.

Artikel 208c

Indien de huurder voor het in werking treden van titel 4 van Boek 7 is overleden, maar op het tijdstip van die inwerkingtreding nog geen zes maanden na dit overlijden waren verstreken en de termijn van zes maanden, bedoeld in artikel 229 lid 2 van Boek 7, binnen drie maanden na het tijdstip van die inwerkingtreding zou aflopen, wordt die termijn verlengd tot drie maanden na dit tijdstip.

Artikel 208d

Voor de termijn van twee maanden, bedoeld in artikel 230a lid 1 van Boek 7, wordt de tijd meegeteld die na het tijdstip waartegen schriftelijk ontruiming is aangezegd, maar voor het tijdstip van het in werking treden van titel 4 van Boek 7 is verstreken.

Artikel 208e

Vanaf het tijdstip van het in werking treden van titel 4 van Boek 7 kan geen vordering tegen de huurder van een zelfstandige woning meer worden gegrond op het voor dat tijdstip niet nakomen van een beding dat hem verbiedt een gedeelte van die woning aan een ander in gebruik te geven als bedoeld in artikel 244 van Boek 7.

Artikel 208f

De artikelen 250 tot en met 254 van Boek 7 zijn niet van toepassing op voor het tijdstip van inwerkingtreding gedane voorstellen tot huurprijswijziging, indien de voorgestelde datum van ingang voor dat tijdstip ligt, noch op de daarop betrekking hebbende verzoeken aan de huurcommissie als bedoeld in de artikelen 253 en 254 van Boek 7, indien deze zijn ingediend op of na het hiervoor bedoelde tijdstip.

Artikel 208g

De artikelen 259 en 260 van Boek 7 gelden vanaf het tijdstip dat sedert het tijdstip van het in werking treden van titel 4 van Boek 7 één geheel kalenderjaar is verstreken.

Artikel 208h

Artikel 270a van Boek 7 geldt niet, indien de voortzetting van de huur voor het in werking treden van titel 4 van Boek 7 is begonnen.

Artikel 208i

De verplichting tot vergoeding van de schade van de onderhuurder, bedoeld in artikel 278 lid 2 van Boek 7, kan niet geheel of ten dele worden gegrond op gedragingen van de hoofdhuurder die voor het in werking treden van dat artikel hebben plaatsgevonden.

Artikel 208j

De verplichting tot vergoeding van schade van de onderhuurder, bedoeld in artikel 306 lid 2 van Boek 7, kan niet geheel of ten dele worden gegrond op gedragingen van de hoofdhuurder die voor het in werking treden van dat artikel hebben plaatsgevonden.

ARTIKEL V

In Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a. In artikel 217 lid 5 worden de woorden «de artikelen 1623a–1623f van Boek 7A» vervangen door: de artikelen 271 tot en met 277 van Boek 7. In dat lid worden voorts de woorden «artikel 1623k, tweede lid, van Boek 7A» vervangen door: artikel 269 lid 2 van Boek 7.

b. In artikel 264 lid 5 worden de woorden «de artikelen 1623a–1623f van Boek 7A» vervangen door: de artikelen 271 tot en met 277 van Boek 7.

c. In artikel 264 lid 8 worden de woorden «artikel 1623g lid 1 of artikel 1623h lid 1 van Boek 7A» vervangen door: artikel 266 lid 1 of artikel 267 lid 1 van Boek 7.

ARTIKEL VI

In artikel 94 lid 4 van Boek 5 worden de woorden «de artikelen 1623a–1623f van Boek 7A» vervangen door: de artikelen 271 tot en met 277 van Boek 7. In dat lid worden voorts de woorden «artikel 1623k, tweede lid, van Boek 7A» vervangen door: artikel 269 lid 2 van Boek 7.

ARTIKEL VII

In het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a. In artikel 505, tweede lid, worden de woorden «artikelen 1623a–1623f van Boek 7A» vervangen door: artikelen 271 tot en met 277 van Boek 7.

b. In artikel 549, vierde lid, worden de woorden «artikel 1623g lid 1 of artikel 1623h lid 1 van Boek 7A» vervangen door: artikel 266 lid 1 of artikel 267 lid 1 van Boek 7.

c. Artikel 558 wordt vervangen door:

Artikel 558

Deze afdeling is mede van toepassing, indien een gehele of gedeeltelijke al of niet tijdelijke ontruiming nodig is, omdat:

a. de executant overeenkomstig artikel 299 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek is gemachtigd ten aanzien van een onroerende zaak zelf datgene te verrichten waartoe nakoming van een jegens hem bestaande verplichting zou hebben geleid; of

b. de executant krachtens de door hem verkregen uitspraak gerechtigd is werkzaamheden op of aan een onroerende zaak te verrichten en degene tegen wie de tenuitvoerlegging zich richt, gehouden is dit te gedogen.

d. In artikel 826, eerste lid, worden de woorden «artikel 1623g, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek» vervangen door: artikel 266 lid 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

e. In artikel 827, eerste lid, onder e, worden de woorden «artikel 1623g, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek» vervangen door: artikel 266 lid 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL VIII

In de Huisvestingswet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a. 1. In artikel 1, vierde lid, worden de woorden «Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1986, 331)» vervangen door: onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

2. Voorts wordt «of de Huurprijzenwet woonruimte» vervangen door: of onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

b. In artikel 23, derde lid, worden de woorden «artikel 1623h, zesde lid, 1623i, derde lid, of 1623l, eerste lid van Boek 7A» vervangen door: de artikelen 267 lid 6, 268 lid 3 of 270 lid 1 van Boek 7.

c. Artikel 26, tweede lid, wordt gewijzigd als volgt:

1. In de onderdelen a en b worden telkens de woorden «de Huurprijzenwet woonruimte» vervangen door: onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

2. In onderdeel a wordt «de wet» vervangen door: die onderafdeling.

d. Artikel 51 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het tweede lid worden de woorden «krachtens artikel 15 van de Huurprijzenwet woonruimte» vervangen door: krachtens de artikelen 10, eerste lid, en 12, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzenwet woonruimte.

2. In het vierde lid worden de woorden «De artikelen 12 tot en met 14 van de Huurprijzenwet woonruimte» vervangen door: De artikelen 259 tot en met 262 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

e. In artikel 72, eerste lid, worden de woorden «artikel 2 van de wet op de huurcommissies (Stb. 1979, 16)» vervangen door: artikel 21 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

ARTIKEL IX

In de Huursubsidiewet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a. In artikel 1 onder b worden de woorden «artikel 2 van de Wet op de huurcommissies» vervangen door: artikel 21 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

b. Op het tijdstip waarop het bij koninklijke boodschap van 23 mei 2001 ingediende voorstel van wet tot Wijziging van de Huursubsidiewet (introduktie van het beperkt huursubsidiebericht voor bepaalde huurders) (27 752) tot wet wordt verheven en in werking treedt, wordt in de onder a opgenomen tekst «artikel 1, onder b» vervangen door: artikel 1, onder c.

c. In artikel 5, eerste lid, aanhef worden de woorden «in de krachtens artikel 15, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte daarover gestelde regels» vervangen door: in de krachtens de artikelen 10, eerste lid, en 12, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte daarover gestelde regels.

ARTIKEL X

In de Leegstandwet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a. Artikel 15, eerste lid, wordt gewijzigd als volgt:

1. De woorden «de artikelen 1623a, eerste lid, 1623b, vierde tot en met tiende lid, 1623c–1623f, 1623j, 1623k, eerste en tweede lid, 1623l, 1623n, derde lid, tweede zin en 1623o van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek» worden vervangen door: de artikelen 206 lid 3, 232, 242, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

2. In de slotzin worden de woorden «artikel 1623a, derde lid, van het Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek vormt artikel 1623k, eerste en tweede lid, van het Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek» vervangen door: artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek vormt artikel 269 lid 1 en lid 2.

b. Artikel 16 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het eerste lid worden de woorden «blijft artikel 2 van de Huurprijzenwet woonruimte» vervangen door: blijven de artikelen 232 en 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

2. In het zesde lid worden de woorden «het eerste of tweede lid van artikel 1623b van het Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek» vervangen door: het eerste of tweede lid van artikel 271.

3. In het achtste lid wordt «1623b» vervangen door: 271.

4. In het negende lid worden de woorden «de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur bedoeld in artikel 15 van de Huurprijzenwet woonruimte gegeven regelen» vervangen door: de krachtens de artikelen 10, eerste lid, en 12, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gegeven regels.

ARTIKEL XI

In de onteigeningswet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a. In artikel 18 wordt «1623a» vervangen door: 233 van Boek 7.

b. In artikel 42 wordt «1636a» vervangen door: 309 van Boek 7.

c. In artikel 54b wordt «1623a» vervangen door: 233 van Boek 7.

ARTIKEL XII

In artikel 223, vierde lid, van de Wet op het voortgezet onderwijs, zoals dat komt te luiden, indien het bij koninklijke boodschap van 30 november 1999 ingediende voorstel van wet tot vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek (huur van bedrijfsruimte) (26 932) tot wet wordt verheven en in werking treedt, wordt het woord «of» vervangen door: en.

ARTIKEL XIII

In artikel 106, vierde lid, van de Wet op de expertisecentra, zoals dat komt te luiden, indien het bij koninklijke boodschap van 30 november 1999 ingediende voorstel van wet tot vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek (huur van bedrijfsruimte) (26 932) tot wet wordt verheven en in werking treedt, wordt het woord «of» vervangen door: en.

ARTIKEL XIV

Deze wet wordt aangehaald als: Invoeringswet titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

ARTIKEL XV

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Justitie,

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,