

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. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

Algemeen

Het wetsvoorstel regelt de invoering van titel 7.4, zoals deze titel zal luiden na het wet worden van voorstel van wet tot vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek (Kamerstukken I 2000/2001, 26 089, nr. 267), dat de afdelingen 7.4.1 tot en met 7.4.5 betreft, van het voorstel van wet tot vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek (huur van bedrijfsruimte) (Kamerstukken I, 2000/2001, 26 932, nr 268) en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Kamerstukken I, 2000/2001, 26 090, nr. 271). De bedoeling is dat de drie wetten, waartoe deze wetsvoorstellen zullen leiden, op hetzelfde tijdstip in werking zullen treden. Dat tijdstip zal ingevolge artikel XV van het onderhavige wetsvoorstel, artikel II van wetsvoorstel 26 089, zoals in het onderhavige wetsvoorstel in artikel I onder h is gewijzigd, en artikel XII van wetsvoorstel 26 932 bij één koninklijk besluit worden bepaald. Op dat tijdstip zal tevens in werking treden de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Artikel 55 van die wet zegt immers dat zij in werking treedt op het tijdstip dat voormeld wetsvoorstel 26 089, na tot wet te zijn verheven, in werking treedt.

Het wetsvoorstel behelst in de eerste plaats een aantal kleine aanpassingen van de hiervoor bedoelde twee vaststellingswetten betreffende titel 7.4 en een aanpassing van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. In de meeste gevallen zijn deze nodig geworden door intussen aanhangig geworden andere wetsvoorstellen. Ook zijn nog enkele correcties van ondergeschikt belang aangebracht.

Het wetsvoorstel bevat in de tweede plaats bepalingen van overgangsrecht, op te nemen in titel 8 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek.

In de derde plaats zijn nog enkele overgangsbepalingen ingevoegd in hoofdstuk VI van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, waar reeds enige overgangsbepalingen zijn opgenomen; verwezen moge worden naar de artikelen 49, 53 en 54 van dat wetsvoorstel.

In de vierde plaats bevat het een aantal aanpassingen van overige wetgeving aan in het bijzonder de vijfde afdeling van titel 7.4 (huur woonruimte). De aanpassingen aan de zesde afdeling van titel 7.4 zijn reeds vervat in de artikelen IV–X van wetsvoorstel 26 932 (huur bedrijfsruimte), maar in de artikelen XII en XIII van het onderhavige wetsvoorstel is nog een enkele misslag hersteld.

ARTIKEL I

a. en b. In de memorie van toelichting bij wetsvoorstel 26 089, p. 22 onderaan, is het voornemen aangekondigd aan artikel 70 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering een zin toe te voegen die buiten twijfel stelt dat onder «uitwinning» in de zin van die bepaling mede begrepen is het in artikel 211 lid 3 bedoelde geval van een vordering van de hoofdverhuurder tegen de onderhuurder. Bij nader inzien is het evenwel duidelijker geoordeeld om een zin van deze strekking in artikel 211 lid 3 zelf op te nemen. Onder b is tevens rekening gehouden met het tezijnertijd in werking treden van wetsvoorstel 26 855 tot herziening van het procesrecht in burgerlijke zaken.

c. Hier is een omissie hersteld. Artikel 230a beoogt de ontruimingsbescherming van de artikelen 28c-28h van de Huurwet naar titel 7.4 over te brengen. Die artikelen zijn ingevolge art. 29 van de Huurwet dwingend. De bedoeling is uiteraard dat dit ook met artikel 230a het geval is.

d. Het bij amendement ingevoegde artikel 270a behoort niet te worden uitgezonderd. Voorts zijn enige voor zichzelf sprekende omissies hersteld.

e. Tijdens het wetgevingsoverleg van de vaste commissies voor Justitie en voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over de wetsvoorstellen 26 089, 26 090 en 26 932 op 26 maart 2001 (Kamerstukken II, 2000/2001, 26 089 enz., nr. 19) heeft de tweede ondergetekende toegezegd dat nog wordt bekeken hoe tot meer maatwerk kan worden gekomen met betrekking tot de dwingendrechtelijke onderhoudsverdeling. Uitgangspunt van de dwingendrechtelijke gebrekenregeling bij woonruimte is, dat de mogelijkheid van de regeling af te wijken in alle individuele gevallen niet wenselijk is. Afwijking moet slechts mogelijk zijn onder strikte waarborgen. Die waarborg kan gevonden worden in een standaardregeling als bedoeld in artikel 214 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. De onderhavige bepaling maakt daarom mogelijk dat bij standaardregeling kan worden afgeweken van de dwingendrechtelijke gebrekenregeling bij woonruimte, zoals reeds is voorgesteld in de nota naar aanleiding van het verslag bij artikel 204 (Kamerstukken II, 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 7). Een vergelijkbare mogelijkheid om van het dwingende recht af te wijken is te vinden in de regeling van de consumentkoop in Boek 7 BW (artikel 6 lid 1, slot).

De voorgestelde regel geeft voorts op het punt van de onderhoudsverdeling gevolg aan hetgeen de tweede ondergetekende in wijder verband eerder heeft aangekondigd. In de Nota Mensen, Wensen, Wonen (kamerstukken II, 2000/2001, 27 559, nr. 2) heeft hij aangegeven dat het wenselijk is dat de woningmarkt beter functioneert, waar het gaat om de wensen van individuele huurders en dat uitgangspunt moet zijn dat bij het huurbeleid op lange termijn de contractsvrijheid moet worden vergroot. Dit standpunt vindt steun in het advies van de VROM-raad «Huurbeleid met contractvrijheid» (advies 018, 17 december 1999). Zoals in de Nota Mensen, Wensen, Wonen is aangegeven, kent de tweede ondergetekende in het bijzonder waarde toe aan de vormgeving van het huurbeleid die door (organisaties van) huurders en verhuurders gezamenlijk wordt gedragen.

Beiden hechten wij eraan om – vooruitlopend op de voornemens voor het huurbeleid voor de lange termijn – reeds nu aan de (organisaties van) huurders en verhuurders de mogelijkheid te bieden tot nieuwe contractsvormen te komen ter zake van onderhoud en de daarop af te stemmen huurprijsstelling.

f en g. Een drukfout is hersteld.

h. Een misslag is hersteld.

i. Artikel II van wetsvoorstel 26 089 en artikel XII van wetsvoorstel 26 932 betreffen beiden de bepaling van het tijdstip van inwerkingtreding, maar zijn niet goed op elkaar afgestemd. Door artikel II van eerstgenoemd wetsvoorstel zo te wijzigen dat het tijdstip van inwerkingtreding bij koninklijk besluit wordt bepaald, kunnen de onderhavige wet, de wet tot vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de wet tot vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek (huur van bedrijfsruimte) tegelijkertijd op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip in werking treden. De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte volgt ditzelfde tijdstip krachtens artikel 55 van die wet.

ARTIKEL II

a. Met artikel 10 van het wetsvoorstel-Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (26 090) is beoogd aan te sluiten bij datgene wat thans nog in artikel 15, eerste en tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte is geregeld. Abusievelijk is echter in artikel 10, eerste lid, niet opgenomen dat regels gesteld kunnen worden inzake de huurprijs en de wijzigingen daarvan. Deze omissie wordt met deze wijziging hersteld.

b. De in dit onderdeel opgenomen artikelen worden hieronder artikelsgewijs toegelicht.

Artikel 53a

In artikel 41 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is geregeld dat de huurcommissie tijdig voor afloop van een kalenderjaar een jaarplan voor het volgende jaar vaststelt. Aan die verplichting kan niet goed worden voldaan, indien de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in enig kalenderjaar na 1 juli in werking treedt.

De resterende tijd is dan immers te kort om op een goede wijze invulling te geven aan die verplichting. Daarom is geregeld dat in een dergelijk geval de verplichting van artikel 41 eerst geldt vanaf 1 januari van het daaropvolgende jaar, m.a.w. dat pas over het kalenderjaar daarop een jaarplan behoeft te worden gemaakt.

Artikel 53b

Artikel 42 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bevat de verplichting voor de huurcommissie ten minste eenmaal per vier maanden aan Onze Minister een opgave te verstrekken van de te behandelen en de behandelde zaken sinds de vorige opgave. Ingevolge artikel 22 van de Wet op de huurcommissies verstrekt de huurcommissie eenmaal per drie maanden een dergelijk overzicht. Artikel 4b zorgt ervoor dat de overgang van een driemaandsoverzicht naar een viermaands-overzicht op een zodanig tijdstip plaatsvindt dat de verslagperiodes steeds betrekking hebben op de periodes januari tot en met april, mei tot en met augustus en september tot en met december. Omdat de hiervoor benodigde gegevens toch al worden bijgehouden, kan deze overgang overigens soepel verlopen.

Artikel 53c

Artikel 43 bevat de verplichting voor de huurcommissie jaarlijks voor 1 maart een verslag van o.a. haar werkzaamheden op te stellen. Het huidige artikel 24 bevat ook een dergelijke verplichting. Omdat de aan het verslag gestelde eisen niet geheel dezelfde zijn, is het nodig te bepalen

dat het verslag voor de eerste maal volgens de nieuwe regels wordt opgesteld, nadat een vol kalenderjaar na de inwerkingtreding van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is verstreken. De onderhavige bepaling strekt daartoe.

Artikel 53d

In artikel 46 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is geregeld dat de meeste verplicht voorgeschreven algemene maatregelen van bestuur eerst in werking mogen treden nadat na de datum van uitgifte van het Staatsblad acht weken zijn verstreken. Aangezien mede door het grote aantal te vervaardigen algemene maatregelen van bestuur het niet ondenkbeeldig is dat niet alle maatregelen vóór aanvang van die achtweken-termijn in het Staatsblad zijn geplaatst, is deze absolute verplichting mede gelet op de voorzieningen die getroffen zullen moeten worden om een juiste uitvoering van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte te bewerkstelligen, bij het voor de eerste maal vaststellen van die algemene maatregelen van bestuur buiten werking gesteld. De verplichting om van de plaatsing in het Staatsblad onverwijld mededeling te doen aan de beide kamers der Staten-Generaal blijft onverkort van kracht.

ARTIKEL III

Artikel XI van wetsvoorstel 26 932 is geschrapt omdat het overbodig is geworden door de in artikel IV van het onderhavige wetsvoorstel opgenomen regels van overgangsrecht.

ARTIKEL IV

Voor de in titel 7.4 opgenomen bepalingen gelden de algemene regels van overgangsrecht, opgenomen in de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek, voor zover daarvan niet in de nog in te voegen bepalingen in titel 8 van die wet wordt afgeweken. Die algemene regels zijn te vinden in titel 3 van die wet en op enkele punten ook in titel 4 (nietigheid en vernietigbaarheid: artikelen 79–81) en titel 7 (wanprestatie: artikel 182). Daarbij verdient opmerking dat waar deze bepalingen spreken van «de wet», zij mede doelen op de onderhavige titel 7.4 en in zoverre mede op het tijdstip van in werking treden van die titel. Zulks volgt uit artikel 68 van voormelde Overgangswet. Hieruit vloeit het volgende voort.

De regels van titel 7.4 gaan van het tijdstip van inwerkingtreding af ook voor tevoren reeds gesloten huurovereenkomsten gelden, echter alleen voor de toekomst. Dit volgt uit artikel 68a lid 1 van de Overgangswet. Uit artikel 69 van die wet volgt voorts dat uit de huurovereenkomst voor het tijdstip van in werking treden reeds verkregen vorderingsrechten («vermogensrechten») worden geëerbiedigd en dat geen nieuwe vorderingsrechten ontstaan als alle feiten die titel 7.4. daarvoor eist, reeds voordien waren voltooid.

Dit uitgangspunt dient evenwel op een aantal punten te worden gecorrigeerd of nader uitgewerkt. Het onderhavige wetsvoorstel bevat daarvoor een aantal bepalingen van overgangsrecht, op te nemen in titel 8 van de Overgangswet. Men lette erop dat waar deze regels bepalen dat het nieuwe recht op een bepaald feit niet van toepassing is, dit krachtens artikel 68a lid 2 van de Overgangswet meebrengt dat het voorafgaande recht daarop van toepassing blijft.

Artikel 205

In afwijking van de artikelen 68a en 74 van de Overgangswet is bepaald dat het voor de inwerkingtreding van titel 7.4 geldende recht wordt geëerbiedigd in lopende procedures. De bepaling stemt overeen met artikel XII van wetsvoorstel 26 932, dat door artikel 205 wordt veralgemeend tot alle door titel 7.4 bestreken huurovereenkomsten. De regel voorkomt procesuele complicaties. Zij is gerechtvaardigd omdat het nieuwe recht niet zo dringende wijzigingen ten opzichte van het voorafgaande bevat, dat het ook in lopende procedures ingeroepen moet kunnen worden. Artikel 49 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bevat met betrekking tot procedures bij de huurcommissies een soortgelijke bepaling.

Artikel 206

In afwijking van artikel 79 van de Overgangswet wordt bepaald dat de bepalingen in titel 7.4 die tot nietigheid of vernietigbaarheid van een beding in een huurovereenkomst leiden, onmiddellijke werking hebben, ook voor wat betreft lopende huurovereenkomsten. Dit is in overeenstemming met de bescherming die de dwingende bepalingen van titel 7.4 in het bijzonder aan de huurder beogen te geven. De regel geldt krachtens artikel 205 niet in lopende procedures.

Artikel 207

Dit artikel bevat een uitwerking van de uit artikel 68a lid 1 van de Overgangswet voortvloeiende onmiddellijke werking. Is onder het voorafgaande recht toestemming gevraagd, maar heeft de verhuurder op het tijdstip van in werking treden nog geen antwoord gegeven, dan kan artikel 215 van Boek 7 toepassing vinden, zij het met een aanpassing met het oog op de termijn van artikel 215 lid 2. Het is niet nodig dat de huurder die reeds toestemming heeft verzocht, na dat tijdstip opnieuw toestemming vraagt. Weigert de verhuurder zijn toestemming of geeft hij niet binnen acht weken sedert de inwerkingtreding antwoord, dan kan de huurder zich overeenkomstig artikel 215 lid 3 tot de rechter wenden. Verleent de verhuurder zijn toestemming, dan is hij daaraan uiteraard gebonden, evenals hij dit onder het voorafgaande recht geweest zou zijn.

Artikel 208

Ook hier gaat het om een uitwerking van de onmiddellijke werking. Beslissend voor de toepassing van artikel 220 lid 2 van Boek 7 behoort te zijn of het redelijk voorstel waarvan die bepaling spreekt, na het in werking treden van dat artikel is gedaan. De regeling van de gedoogplicht geeft een samenstel van regels die nauw verband houden met elkaar. Het zou tot onzekerheid en verwarring leiden, indien dit geheel van regels ook van toepassing zou zijn op renovatievoorstellen door de verhuurder gedaan vóór het tijdstip van inwerkingtreding. Dit zou immers de mogelijkheid openen dat een deel van de huurders eveneens vóór dit tijdstip op het voorstel reageren zonder zich bewust te zijn van de regel van artikel 220 lid 3, volgens welk lid het voorstel wordt vermoed redelijk te zijn als 70% van de huurders heeft ingestemd. Dat is onwenselijk. De huurders die hun beslissing nemen, wellicht in onderling overleg, behoren de consequenties van die beslissing geheel te kunnen overzien. De verhuurder behoort dan ook niet op die inwerkingtreding vooruit te kunnen lopen door zijn huurder(s) reeds tevoren met een renovatievoorstel te bestoken. Een bezwaar is dit niet, nu de verhuurder onmiddellijk na de inwerkingtreding een redelijk voorstel aan zijn huurders kan doen op grond van artikel 220.

Artikel 208a

Artikel 221 van Boek 7 behoort ten opzichte van reeds bestaande huurovereenkomsten het oude recht te eerbiedigen. Onder het voorafgaande, vooralsnog geldende recht is de huurder niet bevoegd tot onderhuur. Dat brengt mee dat de verhuurder onder dat recht onderhuur niet bij beding hoeft uit te sluiten. Hij dient er dan op te kunnen vertrouwen dat de huurder na het in werking treden van artikel 221 niet ineens tot onderhuur bevoegd wordt, bij gebreke van een beding dat pas nodig is geworden door dat artikel zelf, dat van aanvullend recht is.

Artikel 208b

Ook artikel 224 lid 2, tweede volzin, behoort ten opzichte van reeds bestaande huurovereenkomsten het oude recht te eerbiedigen. De in die zin vervatte bewijslastregel gaat immers ervan uit dat de verhuurder juist met het oog op die regel een beschrijving zal opmaken. Onder het voorafgaande recht zal hij daarop niet bedacht geweest zijn.

Artikel 208c

Dit artikel bevat een nadere regel met het oog op het geval dat de huurder minder dan zes maanden voor het in werking treden van titel 7.4 is overleden. Het is redelijk dat de erfgenamen dan van de opzeggingsbevoegdheid van artikel 229 lid 2 van Boek 7 kunnen profiteren. Dit vereist evenwel een aanpassing van de termijn van zes maanden die in dit lid is vervat. Is de huurder meer dan drie maanden voor de inwerkingtreding overleden, dan wordt die termijn, die anders zes maanden na dit overlijden zou aflopen, verlengd tot drie maanden na de inwerkingtreding. Is de huurder minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding overleden, dan wordt artikel 229 lid 2 onverkort toegepast en loopt de termijn zes maanden na het overlijden af. De erfgenamen hebben dus in het in dit artikel bedoelde geval steeds tenminste drie maanden de tijd om tot opzegging over te gaan.

Nu hier een meer genuanceerde regel wenselijk is geacht, stelt het artikel de algemene regels van artikel 72 Overgangswet terzijde.

Artikel 208d

Voor de toepasselijkheid van artikel 230a van Boek 7 is in beginsel beslissend het tijdstip waarop het verzoek wordt ingediend, zoals volgt uit het hiervoor toegelichte artikel 205. Met het oog daarop is verduidelijkt dat voor het bepalen van de termijn van twee maanden, bedoeld in artikel 230a lid 1, de tijd die is verstreken na het tijdstip waartegen schriftelijk ontruiming is aangezegd, wordt meegeteld, ook al vond die aanzegging onder het voorafgaande recht plaats. De regel komt neer op een precisering van wat anders uit artikel 72 van de overgangswet zou moeten worden afgeleid.

Artikel 208e

Een in een lopende huurovereenkomst betreffende woonruimte opgenomen beding dat in strijd met artikel 244 van Boek 7 onderhuur verbiedt, is ingevolge het hiervoor besproken artikel 206 van het tijdstip van in werking treden af vernietigbaar. Het voorafgaande recht blijft echter gelden voor de aan dat tijdstip voorafgaande periode. Heeft de huurder in die periode wanprestatie gepleegd door in strijd met het beding tot onderverhuur over te gaan, dan is ook op die wanprestatie het oude recht van toepassing, zoals volgt uit artikel 182 van de Overgangswet. Het is evenwel niet wenselijk dat onder het nieuwe recht nog vorderingen

wegens wanprestatie te dier zake ingesteld zouden kunnen worden. Artikel 208e sluit dit dan ook uit. Uit artikel 205 volgt dat deze uitsluiting niet geldt voor het geval de desbetreffende vordering reeds voor het tijdstip van in werking treden was ingesteld.

Artikel 208f

De regeling van de artikelen 250 tot en met 254 van Boek 7 bevat van het voorafgaande recht afwijkende regels. Het zou onder meer met betrekking tot de door de verhuurder te volgen huurverhogingsprocedure tot complicaties kunnen leiden, wanneer een onder het voorafgaande recht gedaan voorstel met een ingangsdatum, gelegen voor de inwerkingtreding van het nieuwe recht, vervolgens nadien naar het nieuwe recht door de huurcommissie zou moeten worden beoordeeld. Bepaald is daarom dat het nieuwe recht op genoemde voorstellen niet van toepassing is. Met het oog op de nieuwe bezwaar- en rappelregels is voorts uitdrukkelijk bepaald, dat de op die voorstellen volgende verzoeken, die na de inwerkingtreding van de nieuwe regels aan de huurcommissie zijn gedaan, eveneens het oude recht van toepassing is.

Artikel 208g

De artikelen 259 en 260 van Boek 7 bevatten bepalingen die telkens op het afgelopen kalenderjaar betrekking hebben. Het ligt voor de hand dat deze bepalingen voor lopende huurovereenkomsten eerst gelden nadat na de inwerkingtreding van titel 7.4 zoveel tijd is verstreken, dat daarin een heel kalenderjaar is begrepen. Ingevolge artikel 68a lid 2 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek blijft het huidige stelsel derhalve tot het eind van voornoemde periode van toepassing.

Artikel 208h

Degene die de huur onder het voorafgaande recht reeds had voortgezet, zal niet bedacht zijn op de nadien ingevoerde mededelingsplicht van artikel 270a van Boek 7. Artikel 208h stelt buiten twijfel wat anders uit artikel 69, aanhef en onder d, van de Overgangswet had kunnen worden afgeleid.

Artikelen 208i en 208j

Deze bepalingen betreffen de bescherming van de onderhuurder, vervat in de dwingendrechtelijke artikelen 278 lid 2 en 306 lid 2 van Boek 7. Deze bescherming is nieuw. Zij behoort niet betrokken te worden op gedragingen van de hoofdhurder die voor het in werking treden van deze bepalingen hebben plaats gevonden.

ARTIKELN V EN VI

Deze artikelen bevatten slechts enige voor zichzelf sprekende aanpassingen van verwijzingen in de Boeken 3 en 5 van het Burgerlijk Wetboek naar de regeling van huur van woonruimte.

ARTIKEL VII

a, b, d en e. Het gaat hier om voor zich sprekende aanpassingen van verwijzingen naar bepalingen betreffende huur van woonruimte.

c. Artikel 558 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering dient te worden aangepast aan artikel 220 van Boek 7. In geval een huurder is veroordeeld om gelegenheid te geven tot bepaalde dringende werkzaamheden of tot werkzaamheden als bedoeld in artikel 56 van Boek 5 dan wel gehouden is een bepaalde renovatie te gedogen, dient ook de mogelijkheid te bestaan dat de rechter hem veroordeelt tot een daarvoor noodzakelijke tijdelijke en/of gedeeltelijke ontruiming, ten uitvoer te leggen op de voet van voormeld artikel 558.

ARTIKELEN VIII–XI

Dit artikel bevat slechts enige voor zichzelf sprekende aanpassingen van verwijzingen in de Huisvestingswet, de Huursubsidiewet, de Leegstandwet en de onteigeningswet naar de regels van de huur van woonruimte in Boek 7A BW, de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies.

ARTIKEL XII EN XIII

Een enkele misslag is hersteld.

ARTIKEL XIV

Dit artikel spreekt voor zichzelf.

ARTIKEL XV

Dit artikel is hiervoor onder Algemeen reeds toegelicht.

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes