

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. 5

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 4 februari 2002

Algemeen

1. Met aandacht hebben ondergetekenden kennis genomen van het verslag van de vaste commissie voor Justitie. Het verheugt ons dat de leden van de fractie van GroenLinks hun complimenten hebben uitgesproken over de inhoudelijke en juridisch-technische kwaliteit van het onderhavige wetsvoorstel. Wel hebben verschillende fracties nog enige vragen en opmerkingen waarop hierna zal worden ingegaan.

2. De leden van de D66-fractie hebben aandacht gevraagd voor de mededeling in de memorie van toelichting dat de aanpassingen van de vaststellingswetten betreffende titel 7.4 en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte nodig zijn geworden door intussen aanhangig geworden andere wetsvoorstellen. Zij hebben om een overzicht gevraagd van de wetsvoorstellen waarom het gaat.

De betreffende zin in de memorie van toelichting stamt uit een eerste voorontwerp voor het onderhavige wetsvoorstel, toen werd onderzocht in hoeverre intussen aanhangig geworden wetsvoorstellen tot wijziging zouden moeten leiden. De aanvankelijke lijst was langer dan uiteindelijk nodig is gebleken. Het enige overgebleven geval van wijziging van deze aard is te vinden in artikel I onder b betreffende een aanpassing aan wetsvoorstel 26 855 tot herziening van het procesrecht in burgerlijke zaken.

3. De leden van de fractie van D66 hebben voorts gevraagd of het onderhavige wetsvoorstel gevolgen heeft voor de plicht van een huurder om het gehuurde object dat wordt verbouwd, terug te brengen in de oude staat. Voorts hebben deze leden gevraagd wat die gevolgen dan zijn en of de regering voornemens is in de plicht tot herstel in de oude toestand verandering te brengen en, zo ja, welke voornemens dan bestaan. Het onderhavige wetsvoorstel bevat geen regels met betrekking tot de verplichting van een huurder om een gehuurd object dat wordt verbouwd, in de oude toestand terug te brengen. Wel is deze materie geregeld in de vaststellingswet betreffende titel 7.4, met name in artikel 216 en 224. Indien de verbouwing van het gehuurde bevoegdlijk door de huurder is geschied, volgt uit artikel 216 lid 2 dat de huurder niet tot ongedaanmaking van de veranderingen en toevoegingen verplicht is. Indien de

huurder tot verbouwing is overgegaan zonder dat hij daartoe bevoegd was, is hij volgens artikel 224 daartoe in beginsel wel verplicht. Er bestaan thans geen voornemens deze regeling te wijzigen.

4. Het antwoord op de vraag van de leden van de fractie van D66 of er als gevolg van het onderhavige wetsvoorstel veranderingen optreden in de rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder, moet ontkennend luiden. Zoals deze leden terecht opmerken, draagt het onderhavige wetsvoorstel een technisch karakter.

5. De leden van de fractie van GroenLinks hebben in de eerste plaats gevraagd naar de datum waarop het onderhavige wetsvoorstel en de drie vaststellingswetten rechtskracht zullen krijgen. Zoals reeds aangekondigd ter gelegenheid van het wetgevingsoverleg van 26 maart 2001 (Kamerstukken II 2000/2001, 26 089, 26 090 en 26 932, nr 19, p. 41, linker kolom) wordt ernaar gestreefd de onderhavige wetgeving eind 2002, en zo mogelijk eerder in werking te laten treden.

6. De leden van de fractie van GroenLinks hebben voorts gevraagd om te onderbouwen waarom de fundamentele wijziging van artikel 242 lid 1 van titel 7.4 hier en nu dient te worden ingevoerd en niet kan wachten tot er een meer uitgekristalliseerd beeld is ontstaan van het gewenste huurbeleid op de lange termijn.

In de eerste plaats merken wij op dat het nieuw voorgestelde lid 1 van artikel 242 geen «fundamentele» wijziging brengt. Het handhaaft het dwingendrechtelijke karakter van de daar opgesomde bepalingen. Wel doet de bepaling een stap in de richting van meer flexibiliteit door de mogelijkheid te openen van afwijking bij een standaardregeling. Deze standaardregeling kan slechts tot stand worden gebracht door collectieve onderhandelingen tussen organisaties van huurders en verhuurders in het kader van een daartoe te benoemen commissie en moet worden goedgekeurd door de Minister van Justitie.

Reeds in de Nota Mensen Wensen Wonen (Kamerstukken II 2000/2001, 27 559, nr. 2) heeft tweede ondergetekende uiteengezet dat het wenselijk is tot een verruiming te komen van de mogelijkheid af te wijken van de dwingende onderhoudsverdeling.

In de brief over het huurbeleid vanaf 1 juli 2002 (Kamerstukken II 2000/2001, 27 296, nr. 1) heeft tweede ondergetekende aangegeven met ingang van 1 juli 2005 te willen komen tot meerjarige afspraken tussen huurder en verhuurder over de (jaarlijkse) huurprijsaanpassing en de ontwikkeling van een referentiestelsel. Daarbij past ook een verruiming van de mogelijkheden om tot een afwijkende onderhoudsverdeling te komen. In die zin loopt de voorgestelde regeling in de pas met de voorstellen voor het huurbeleid voor de lange termijn. Ondergetekenden achten het dan ook niet nodig en niet wenselijk op dit punt te wachten tot de systematiek voor meerjarige prijsafspraken en een referentiestelsel volledig is uitgewerkt. Daarbij moet voorts worden bedacht dat het in het leven roepen van een standaardregeling tijd kost en dat het wenselijk is om, zo mogelijk, vast met deze figuur ervaring op te doen opdat deze ervaring bij de vormgeving van het huurbeleid voor de lange termijn mede in de beschouwing kan worden betrokken.

Naar onze mening is het thans doen van dit voorstel niet vergelijkbaar met de door deze leden gereleveerde gang van zaken met betrekking tot het gekwalificeerde initiatiefrecht van huurders ter zake van woningverbetering en servicekosten.

Overigens moge verwezen worden naar hetgeen hierna is opgemerkt bij **artikel I onder e** in onderdeel 1.

7. De leden van de fractie van GroenLinks hebben verder gevraagd, wanneer de evaluatie van de Wet Overleg Huurders Verhuurders aan de

kamer zal worden aangeboden en wanneer een initiatief van de regering kan worden verwacht om het gekwalificeerd initiatiefrecht voor huurders een wettelijke basis te geven.

De evaluatie van de Wet op het overleg huurders verhuurder heeft de tweede ondergetekende op 6 december 2001 naar de Tweede Kamer verzonden (Kamerstukken II 2000/2001, 28 160, nr. 1). In paragraaf 5.2.5 van deze brief heeft tweede ondergetekende aangegeven dat onder bepaalde condities een initiatiefrecht acceptabel is. Tweede ondergetekende heeft hiertoe de organisaties van huurders en verhuurders in LOHV verband (Landelijk Overleg Huurders Verhuurders) verzocht te willen bezien welke mogelijkheden er zijn voor vormen van initiatiefrecht van huurdersorganisaties. De tweede ondergetekende wil voorstellen van het LOHV op dit punt in beginsel positief benaderen. De uitwerking zal in het kader van de thans in voorbereiding zijnde Woonwet geschieden.

Artikelsgewijze behandeling

Artikel I

c

De leden van de fractie van D66 hebben gevraagd of zich in de praktijk gevallen hebben voorgedaan waarin huurders of verhuurders in de problemen raakten, omdat in artikel 230a, zoals ingevoegd bij de wet tot vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek, aanvankelijk verzuimd was uitdrukkelijk tot uiting te brengen dat het om dwingend recht gaat.

Dergelijke problemen hebben zich niet kunnen voordoen, nu artikel 230a nog niet in werking is getreden. Het artikel strekt ertoe de regeling van de thans nog geldende artikelen 28c-28h van de Huurwet te vervangen. Volgens artikel 29 Huurwet zijn deze bepalingen van dwingend recht. De voorgestelde toevoeging aan artikel 230a strekt ertoe buiten twijfel te stellen, dat ook artikel 230a van dwingend recht is.

e

1. De leden van de fractie van D66 hebben voorts gevraagd in welke mate het voorgestelde nieuwe lid 1 van artikel 242 tegemoet komt aan de wens om met maatwerk ten aanzien van de dwingendrechtelijke onderhoudsverdeling te komen. Zij hebben daaraan de vraag verbonden op welke wijze de voorgestelde regel de contractsvrijheid vergroot en hoe de bescherming van de huurder hierbij gegarandeerd kan blijven. Daarnaast hebben deze leden er in dit verband op gewezen dat in de toelichting bij dit artikel wordt gerept over de wensen van de tweede ondergetekende. Zij hebben gevraagd welke andere wensen bij de eerste ondergetekende leven in vergelijking met de wensen van de tweede ondergetekende. Tenslotte hebben deze leden gevraagd welke voornemens voor het huurbeleid op lange termijn de regering op het oog heeft in de laatste alinea van pagina 2 van de memorie van toelichting.

Voor de beantwoording van deze laatste vraag verwijzen ondergetekenden naar hetgeen hiervoor onder **Algemeen** in onderdeel 6 is opgemerkt.

Ondergetekenden hechten beiden aan de mogelijkheid om bij standaardregeling huurders en verhuurders de mogelijkheid te geven om tot maatwerk te komen, zoals wij dan ook in de memorie van toelichting bij artikel I onder e hebben aangegeven. Uiteraard is het voorstel in overeenstemming met het kabinetsstandpunt. Wij hechten er evenwel ook aan duidelijk te maken dat met het voorstel invulling wordt gegeven aan een beleidsvoornemen zoals de tweede ondergetekende dit heeft aangekondigd in de Nota Mensen Wensen Wonen. Daar heeft de tweede ondergete-

kende aangegeven dat de zeggenschap van de huurder vergroot kan worden wanneer met de verhuurder overeengekomen wordt dat hij zelf voorzieningen aanbrengt in ruil voor een lagere huurprijs. Dit vergt dan wel een verruiming van de mogelijkheid om van de dwingende onderhoudsverdeling af te wijken.

Bij het voorstel moet in het oog worden gehouden dat het wel een stap doet in de richting van meer vrijheid voor huurders en verhuurders, maar zonder de bescherming van de huurders prijs te geven. Voor individuele huurders en verhuurders brengt het voorstel geen verandering. Wel opent het voorstel de mogelijkheid om tot meer maatwerk te komen in collectieve onderhandelingen tussen organisaties van huurders en verhuurders op de grondslag van artikel 214 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. De onderhandelingen vinden plaats in het kader van een door de Minister van Justitie te benoemen commissie teneinde een evenwichtige samenstelling uit de kringen van belanghebbenden te waarborgen. In dit laatste ligt tevens een belangrijke waarborg voor de bescherming van de huurders die door betreffende huurdersorganisaties worden vertegenwoordigd. Bovendien ligt een belangrijke waarborg in het voorschrift van artikel 214 lid 3 van Boek 6 dat de regeling niet van kracht wordt, voordat zij door de Minister van Justitie is goedgekeurd.

Uit het voorgaande volgt tevens het antwoord op de vraag van deze leden op welke wijze dit wetsvoorstel mogelijkheden biedt om te komen tot nieuwe contractsvormen ter zake van onderhoud en prijsvaststelling. Van nieuwe contractsvormen kan men vooralsnog niet spreken, nu een standaardregeling wel het gevolg is van collectief onderhandelen, maar geen overeenkomst in de zin van het Burgerlijk Wetboek oplevert. Wel is het mogelijk in een standaardregeling door middel van een gedifferentieerde regeling rekening te houden met uiteenlopende wensen van verschillende groepen van huurders en verhuurders. In zoverre kan inderdaad meer maatwerk worden geleverd.

In het onderhavige kader kan niet worden gesproken van een «versterking» of «verzwakking» van de wettelijke positie van de huurders. Waar het om gaat is het verkrijgen van meer flexibiliteit in de gevallen waarin daaraan behoefte bestaat.

2. De leden van de D66 fractie hebben voorts de regering verzocht in te gaan op de zorgelijke ontwikkeling dat het steeds moeilijker wordt voor huurders die een procedure tegen hun verhuurder willen beginnen om een in het sociaalhuurrecht gespecialiseerde advocaat te vinden. Zij vroegen of de regering met deze leden van mening is dat er een specifiek stimuleringsbeleid gevoerd moet worden om de sociale advocatuur te behouden.

Ons hebben geen berichten bereikt dat op het terrein van het huurrecht sprake is van een problematische situatie met betrekking tot het aanbod. Er moge op worden gewezen dat een belangrijk deel van de rechtsvragen op dit rechtsgebied behandeld wordt door juristen van de stichtingen rechtsbijstand.

Onderzoek van onder andere het Verwey-Jonkerinstituut heeft aangetoond dat het aanbod van sociaal advocaten momenteel voldoende is. Wel blijkt uit het onderzoek dat de aanwas van nieuwe sociaal advocaten afneemt. Dit zou op termijn ertoe kunnen leiden dat het aanbod onvoldoende is om aan de vraag tegemoet te komen. De eerste ondergetekende streeft er dan ook naar de toetreding tot het stelsel van gesubsidieerde rechtsbijstand voor advocaten aantrekkelijker te maken. Zo is onder anderen met de invoering van het Besluit vergoedingen rechtsbijstand 2000 de voorschotregeling voor startende advocaten aanzienlijk verbeterd.

De hoogte van de vergoeding van de sociale advocatuur op grond van het Besluit vergoedingen rechtsbijstand 2000 vormt een van de factoren die de aanwas negatief zou beïnvloeden. Het uurtarief is echter de laatste

jaren fors gestegen van € 41,11 in 1994 tot € 75,78 thans. Advocaten die deelnemen aan de kwaliteitstoets en een positieve audit verklaring kunnen overleggen zullen met ingang van 1 januari 2002 een uurtarief van € 83,04 ontvangen. Door de substantiële verhoging van de vergoeding is de afgelopen jaren reeds een belangrijke stimulans gegeven met betrekking tot de bereidheid van advocaten te blijven deelnemen aan het stelsel van gesubsidieerde rechtsbijstand. Elke verdere verhoging van het tarief vergt echter een grote uitbreiding van de middelen die beschikbaar zijn voor de gesubsidieerde rechtsbijstand. Naar aanleiding van de motie Kuiper c.s. (Kamerstukken II 2000/2001, 27 400 VI, nr. 75) waarin de Tweede Kamer heeft verzocht de vergoeding te verhogen tot een bedrag van € 95.29 heeft de eerste ondergetekende aangekondigd de vraag naar een reële uurvergoeding te betrekken bij het thans lopende interdepartementale beleidsonderzoek rechtsbijstand. De eerste ondergetekende verwacht de Tweede Kamer in de loop van dit najaar over de uitkomsten van het onderzoek te kunnen berichten.

Er is dan ook geen aanleiding maatregelen te treffen specifiek gericht op de versterking van het aanbod in het sociaal huurrecht.

Artikel II

a

De leden van de fractie van D66 hebben gevraagd of de voorgestelde aanvulling van artikel 10 UHW niet teveel papierwerk eist en of wellicht deregulering hier tot minder administratieve verplichtingen kan leiden. Met de voorgestelde aanvulling is beoogd een omissie in wetsvoorstel 26 090 te herstellen. In artikel 15 lid 1 van de huidige Huurprijzenwet woonruimte is aangegeven dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels gesteld worden voor de beoordeling van de kwaliteit van woonruimte en de redelijkheid (van wijzigingen) van de huurprijs. Deze laatste passage is echter niet expliciet opgenomen in artikel 10 van wetsvoorstel 26 090. Dat dit uitdrukkelijk wel de bedoeling van het wetsvoorstel is, blijkt uit artikel 11 eerste lid en artikel 13 eerste lid. Deze artikelen regelen toetsing van huurprijs en de aanpassing daarvan. Met de aanvulling van artikel 10 in het onderhavige wetsvoorstel wordt expliciet aangegeven dat de algemene maatregel van bestuur ook betrekking heeft op deze laatste twee elementen. De voorgestelde aanvulling leidt ten opzichte van de huidige praktijk dan ook niet tot een vergroting van papierwerk of extra administratieve lasten. Met de uitwerking van de algemene maatregel van bestuur zal de door deze leden ter sprake gebrachte dereguleringsgedachte in het oog worden gehouden. Dit zal echter pas invulling kunnen krijgen bij de uitwerking van het referentiestelsel met ingang van 1 juli 2005 (zie ook het Algemene deel onder 6). Het is de bedoeling met de invoering van de onderhavige wetsvoorstellen het huidige Besluit huurprijzen woonruimte onder meer op te hangen aan artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Een daartoe strekkende nota van wijziging is gelijktijdig met de nota naar aanleiding van het verslag bij de Tweede Kamer ingediend.

b

Artikel 53a

De leden van de SP-fractie hebben de mening naar voren gebracht dat er geen overgangsperiode nodig is bij de invoering van de wettelijke verplichting voor de huurcommissies om een jaarplan te maken. Zij hebben deze mening gemotiveerd door te betogen dat de bedrijfsvoering van de huurcommissies dringend verbeterd moet worden. De verplichting tot het opstellen van een jaarplan is inderdaad bedoeld

om tot verbetering van de bedrijfsvoering van de huurcommissies te komen. Dat neemt niet weg dat het niet aangaat de huurcommissies met het opstellen van een jaarplan voor het volgend jaar te belasten op grond van de nieuwe regelgeving in het geval dat de onderhavige wetgeving kort voor het einde van een kalenderjaar in werking treedt. Wij wijzen er in dit verband op dat wij ernaar streven het onderhavige wetsvoorstel samen met de vaststellingswetten eind 2002 in werking te laten treden. Tweede ondergetekende zal evenwel bij de huurcommissies aandringen op een tijdige beschikbaarheid van het jaarplan en prognoses van het aantal zittingen voor 2003.

Artikel 53b

De leden van D66 hebben gevraagd waarom in het onderhavige artikel is gekozen voor een overgang van drie naar vier maanden voor de verstrekking van de desbetreffende gegevens.

De regeling van artikel 53b brengt geen verandering van de termijn van artikel 42 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte teweeg, maar geeft een regel voor de eerste verantwoording na invoering van de betreffende wetsvoorstellen. Wel is het zo dat de termijn van vier maanden in artikel 42 langer is dan de termijn van drie maanden in het huidige artikel 22 van de Wet op de huurcommissies. Zoals ook in de toelichting van artikel 42 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is aangegeven (Kamerstukken II 1997/98, 26 090, nr. 3, pagina 35) bleek aan de frequentie van drie maanden in de huidige Wet op de huurcommissies minder behoefte.

Wij delen de mening van de leden van D66 dat publicatie van de betreffende gegevens op een website de toegankelijkheid kan vergroten. Dit vergt echter geen wettelijke regeling. Daarnaast is het van belang dat tweede ondergetekende de gegevens in ieder geval eveneens via de reguliere weg ontvangt. Daarin voorziet het betreffende artikel 42.

Artikel 53d

De leden van de VVD- en PvdA-fractie hebben een nadere toelichting gevraagd op de mededeling in de memorie van toelichting op dit artikel dat het grote aantal algemene maatregelen van bestuur mee kan brengen dat de termijn van acht weken, zoals neergelegd in artikel 46, niet zou mogen gelden.

Wij vestigen er in de eerste plaats de aandacht op dat de onderhavige wetgeving moeilijk in werking kan treden, voordat de daarop steunende algemene maatregelen van bestuur van kracht zijn geworden. Zou de termijn van acht weken ook hier gelden, dan betekent dit dat deze maatregelen alle tenminste acht weken voor die inwerkingtreding in het Staatsblad moeten hebben gestaan. Er wordt uiteraard naar gestreefd daarvoor tijdig zorg te dragen. Voorkomen moet echter worden dat een wellicht reeds vastgestelde en gepubliceerde datum van inwerkingtreding zou moeten worden verschoven, omdat bij één van de algemene maatregelen van bestuur een onverwachte kink in de kabel is gekomen, die heeft meegebracht, dat die maatregel, ofschoon zij wèl voor die inwerkingtreding gereed was en is gepubliceerd, toch niet de volle acht weken vóór die inwerkingtreding in het Staatsblad heeft gestaan.

Artikel IV

Artikel 206

1. De leden van de VVD- en PvdA-fractie hebben aandacht gevraagd voor de afwijking in dit artikel van artikel 79 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek. Zij hebben de regering gevraagd inzicht te geven in

de mogelijke complicaties voor zowel verhuurders als huurders als gevolg van de voorgestelde onmiddellijke werking. Daaraan hebben zij tevens de vraag verbonden of het denkbaar is, dat reeds afgesloten huurovereenkomsten moeten worden herzien, waarbij aandacht is gevraagd voor de te verwachten kosten van een dergelijke operatie. Voorts hebben deze leden gevraagd of de regering voornemens is een landelijke voorlichtingscampagne te voeren. Tenslotte hebben deze leden de vraag gesteld wat zich ertegen verzet om in het voorgestelde artikel 206 een overgangstermijn van bijvoorbeeld een jaar neer te leggen.

Vooropgesteld moet worden dat artikel 79 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek ziet op nietigheid en vernietigbaarheid van rechtshandelingen in het algemeen, waarbij in de eerste plaats moet worden gedacht aan het geval dat de gehele rechtshandeling door de nietigheid of vernietigbaarheid wordt getroffen. Voorts is uitgangspunt van artikel 79 dat naar het voorafgaande recht van nietigheid of vernietigbaarheid van deze rechtshandeling geen sprake was. Een daarmee vergelijkbare situatie doet zich evenwel bij de nieuwe regeling van het huurrecht in de onderhavige wetgeving niet voor.

De bepalingen betreffende nietigheid en vernietigbaarheid in deze wetgeving vallen in twee categorieën uiteen. In de eerste plaats zijn er enkele bepalingen die de opzegging van de huurovereenkomst betreffen, te weten de artikelen 271 leden 4 en 7, betreffende de huur van woonruimte, en artikel 294, betreffende de huur van bedrijfsruimte. Deze bepalingen die beide tot nietigheid van de opzegging leiden, gelden uiteraard alleen voor opzeggingen die onder het nieuwe recht plaatsvinden. Zij komen bovendien vrijwel geheel overeen met het voorafgaande recht. Niet valt in te zien waarom deze bepalingen niet onmiddellijk ook voor de opzegging van lopende huurovereenkomsten van toepassing zouden kunnen zijn. In de tweede plaats is er een omvangrijke categorie van gevallen die *bedingen* in de huurovereenkomst betreffen, welke in strijd met dwingend recht komen. In vele gevallen is hier sprake van vernietigbaarheid die alleen door de huurder kan worden ingeroepen. Dit geldt met name voor de artikelen 206 lid 3, 209, 215 lid 5, 231 lid 3, 240, 241, 242, 243, 244, 268 leden 7 en 8, 270 lid 3, 282 en 291 lid 1. In andere gevallen is het betreffende beding nietig. Dit is met name het geval in de artikelen 226 lid 4, 248 lid 2, 251 en 264. Veel van deze bepalingen komen neer op handhaving van het voorgaande recht. Dat geldt in het bijzonder voor de artikelen 226 lid 4, 231, 268, 270, 282 en 291.

De overige gevallen betreffen grotendeels de betere bescherming van de huurder, in de regel de huurder van woonruimte, tegen bedingen die afbreuk doen aan zijn rechten ter zake van gebreken aan het gehuurde en het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen. In al deze gevallen is het wenselijk dat de huurders – ook die van de lopende huurovereenkomsten – van het nieuwe recht kunnen gaan profiteren. Ook is het wenselijk dat de technische verbeteringen van het huurrecht onmiddellijk voor lopende huurovereenkomsten gaan gelden, ook waar die verbeteringen bestaande nietigheden of vernietigbaarheden betreffen. Al deze bepalingen lenen zich vrijwel steeds zonder meer voor onmiddellijke toepassing op lopende huurovereenkomsten.

Van deze onmiddellijke werking zijn dan ook geen complicaties voor de huurder of verhuurder te verwachten. Dit is bij de opstelling van de Invoeringswet zorgvuldig nagegaan. Het resultaat daarvan is dat slechts in een enkel geval een overgangsregel nodig is gebleken, namelijk in het geval geregeld in het voorgestelde artikel 208e betreffende een vernietigbaar verbod van onderhuur van een gedeelte van een zelfstandige woning.

Het is geheel in strijd met de strekking van de nieuwe regeling dat lopende huurovereenkomsten zouden moeten worden «herzien», laat staan dat er een «operatie» nodig zou zijn die kosten zou meebrengen. Ook past het bij deze wetgeving niet om «een overgangstermijn van

bijvoorbeeld een jaar» op te nemen. Iets anders is dat de invoering van de nieuwe wetgeving uiteraard een behoorlijke voorlichtingscampagne eist en zal krijgen. Deze zal echter geen betrekking dienen te hebben op een «operatie» als deze leden voor ogen stond, maar op de inhoud van het nieuwe recht in zijn geheel.

2. De leden van de fractie van D66 hebben gevraagd of het denkbaar is dat wanneer nietigheid of vernietigbaarheid van een beding onmiddellijke werking heeft ten aanzien van een lopende huurovereenkomst, zulks ten nadele van een huurder uitvalt en deze bijvoorbeeld de gehuurde woning dient te verlaten.

Het door deze leden bedoelde geval kan zich niet voordoen. De huidige zowel als de nieuwe regeling strekt ter bescherming van de huurder. Er worden geen nieuwe nietigheden of vernietigbaarheden ingevoerd, die tot gevolgen zouden kunnen leiden als door deze leden bedoeld.

Artikel 207

De leden van de fractie van GroenLinks hebben gevraagd of de regels voor «zelfwerkzaamheid», te weten de bevoegdheid van de huurder om verbeteringen aan te brengen met toestemming van de verhuurder, gaan gelden voor alle bestaande huurcontracten.

Deze vraag beantwoorden wij bevestigend. Artikel 207 geeft slechts een regel van overgangsrecht voor het geval – kort gezegd – dat de huurder vóór het tijdstip van inwerkingtreding toestemming aan de verhuurder heeft gevraagd en deze op dat tijdstip dit verzoek nog niet heeft beantwoord. Het nieuwe recht is dan van toepassing, indien het verzoek niet langer dan drie maanden vóór dat tijdstip is gedaan.

Artikel 208a

De leden van de fractie van D66 hebben gevraagd of de artikelen 208e, 208i en 208j verandering brengen in de (on)mogelijkheid van onderhuur. De voormelde artikelen in het onderhavige wetsvoorstel strekken er niet toe om tot een verruiming van de mogelijkheid van onderhuur te komen naast de verruiming die wetsvoorstel 26 089 biedt, doch zij bevatten slechts regels van overgangsrecht. Artikel 244 van titel 7.4 van het BW maakt het de huurder van een zelfstandige woning waarin hij zijn hoofdverblijf heeft mogelijk een gedeelte van de woning onder te verhuren. Anders dan in het huidige recht kan de verhuurder dit niet contractueel uitsluiten.

Artikel 208b

De leden van de fractie van GroenLinks hebben de mening uitgesproken dat het nieuwe artikel 224 van titel 7.4 zonder enig voorbehoud van toepassing kan worden verklaard op reeds bestaande huurcontracten. Zij hebben om onze reactie gevraagd. Voor het geval wij deze gedachte niet zouden volgen, hebben zij gevraagd of het niet mogelijk is om in verband met het van kracht worden van titel 7.4 een eenmalige gelegenheid te bieden om alsnog voor bestaande huurcontracten een opnamestaat van het gehuurde te maken, waarmee vervolgens de nieuwe regelgeving van toepassing kan worden verklaard op bestaande huurcontracten. Zij vroegen of langs deze weg verhuurders gedwongen kunnen worden om met huurders tot overeenstemming te komen, met als «sanctie» dat het nieuwe artikel 224 alsnog van toepassing kan worden verklaard op bestaande huurcontracten.

Wij stellen voorop dat het voorgestelde artikel 208b van de Invoeringswet alleen ziet op artikel 224 lid 2, tweede volzin. Voor artikel 224 lid 1 en lid 2, eerste volzin, geldt derhalve de hoofdregel van onmiddellijke werking

voor lopende huurovereenkomsten. Voor artikel 224 lid 2, tweede volzin, die een belangrijke nieuwe bewijslastverdeling brengt, zou dit te ver gaan. Die bewijslastverdeling gaat er immers vanuit dat de verhuurder juist met het oog op die bewijslast een beschrijving zal opmaken. Het zou niet redelijk zijn hem de gevolgen van de nieuwe bewijslastverdeling te laten dragen omdat hij een beschrijving onder het oude recht niet nodig heeft geacht. Destijds behoefde hij op het thans in artikel 224 lid 2, tweede volzin, opgenomen gevolg niet bedacht te zijn. Het zou niet redelijk zijn dan toch die regel op hem toe te passen.

Voor wat betreft het voorstel van deze leden om ter gelegenheid van het van kracht worden van titel 7.4 een eenmalige gelegenheid te bieden aan huurders en verhuurders om alsnog voor bestaande huurcontracten een opnamestaat van het gehuurde te maken, moet bedacht worden dat de aldus *tijdens* de huurovereenkomst opgemaakte staat naar zijn aard alleen bewijs kan opleveren van de toestand op het tijdstip, waarop de staat is opgemaakt, en niet van de toestand op het veelal eerdere tijdstip waarop de huurovereenkomst is gesloten. Het gevolg van het tegelijk uitlokken van een grote hoeveelheid beschrijvingen van de toestand van het gehuurde lang na het sluiten van de huurovereenkomst zal behalve veel administratieve rompslomp, naar wij vrezen, tevens betekenen dat tussen huurders en verhuurders veel onrust ontstaat. In het bijzonder bestaat het gevaar dat ineens allerlei conflictstof boven komt over de vraag of de staat van het gehuurde sedert de aanvang van de huurovereenkomst gewijzigd is. Dergelijke conflicten gedurende een huurovereenkomst moeten zoveel mogelijk worden vermeden.

Uiteraard staat het partijen bij een lopende huurovereenkomst vrij om op vrijwillige basis afspraken te maken op welke wijze de woning te zijner tijd opgeleverd moet worden. In dat kader is het denkbaar dat men voorzover deze ontbreekt alsnog een opnamestaat opmaakt.

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu-
beheer,
J. W. Remkes