

Vergaderjaar 2002–2003

**28 721**

## **Wijziging van de artikelen 215 en 244 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (zelfwerkzaamheid aan de buitenzijde van gehuurde woonruimte en onderhuur van een gedeelte van de verhuurde woonruimte)**

**Nr. 3**

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

1. Artikel 7:215 van de Wet van 21 november 2002, Stb. 587, tot vaststelling van titel 7.4 (huur) van het Burgerlijk Wetboek geeft een regeling voor veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde. Voor wat woonruimte betreft, sluit het in belangrijke mate aan bij het model «zelf aangebrachte voorzieningen» ZAV, overeengekomen tussen AEDS als overkoepelend orgaan van de woningcorporaties en de Woonbond als organisatie aan de zijde van de huurders. Bij de behandeling in de Eerste Kamer is gebleken dat onvoldoende rekening is gehouden met de behoefte aan nadere contractuele voorschriften ter zake van de buitenzijde van de gehuurde woonruimte in verband met het beleid van de woningcorporaties met betrekking tot het aanzien en de leefbaarheid van de buurt. Om aan dit bezwaar tegemoet te komen is aan de Eerste Kamer toegezegd om aan lid 6, dat bepaalt dat van de bepaling niet ten nadele van de huurder mag worden afgeweken, een zinsnede toe te voegen die zegt dat wel van het artikel kan worden afgeweken, indien het de buitenkant van de gehuurde woonruimte betreft. De onderhavige beperking geldt niet voor bedrijfsruimte, zoals deze ook niet is opgenomen in het huidige artikel 7A:1633 dat in artikel 7:215 is opgegaan.

De voorgestelde bepaling doet niet af aan het voormelde model ZAV, dat uitgaat van het huidige recht waarin de onderhavige materie geheel van aanvullend recht is. De positie van beide partijen die het model overeenkwamen, blijft dus ten opzichte van het huidige recht, voor wat betreft de buitenkant van de woonruimte, ongewijzigd. In verband daarmee was het niet nodig om deze partijen, die van de inhoud van het onderhavige voorstel op de hoogte zijn, opnieuw te raadplegen.

Voor wat betreft andere verhuurders van woonruimte dan de woningcorporaties betekent de wijziging eveneens, voor wat de buitenkant van woonruimte betreft, een handhaving van het huidige recht.

2. Artikel 7:244, zoals vastgesteld bij diezelfde wet, geeft een regeling voor de onderhuur van woonruimte die overeenstemt met de huidige regeling van artikel 7A:1595 BW. Anders evenwel dan in het huidige recht laat artikel 244 niet toe de onderhuur van kamers contractueel uit te sluiten in geval de huurder in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft. Deze regeling was voorgesteld om te bevorderen dat er voldoende huurkamers op de markt ter beschikking zijn. Tijdens de behandeling bij de Eerste Kamer is naar voren gekomen dat zich hier een ontwikkeling heeft voorge-

daan waarmee nog geen rekening is gehouden. Gebleken is dat de slotzin van artikel 244 een ernstig beletsel vormt voor de aanpak van de woningcorporaties bij de bestrijding van onderhuur die buiten medeweten van de hoofdverhuurder en buiten de toewijzingsregels ter zake van de verdeling van de beschikbare woningen om is tot stand gekomen. Huurders plegen immers reeds thans in toenemende mate onderhuur van de gehele woning te camoufleren als onderhuur van enkele kamers teneinde de bewijspositie van de verhuurders zo moeilijk mogelijk te maken. Zou kamerhuur altijd zijn toegestaan en niet meer contractueel kunnen worden uitgesloten, dan kan bovendien, anders dan nu, het feit dat behalve de huurder ook andere personen als bewoner van de woning in de Gemeentelijke Basisadministratie zijn ingeschreven, niet meer als een aanwijzing voor illegale onderhuur gelden.

Met klem van argumenten is erop gewezen dat aan deze ongewenste toestand niet op andere wijze dan door schrapping van artikel 244 tweede zin kan worden tegemoetgekomen. Anderzijds is onduidelijk gebleven of van de handhaving van de tweede zin van artikel 244 een relevant effect op de beschikbaarheid van huurkamers mag worden verwacht. Mijn ambtgenoot van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft aangekondigd maatregelen van andere aard buiten het Burgerlijk Wetboek te overwegen. Te dier zake is reeds een wetsvoorstel in voorbereiding. Nu de nadelen van de voorgestelde tweede zin van artikel 244 niet opwegen tegen het voordeel van meer huurkamers, is aan de Eerste Kamer toegezegd artikel 244 aan te passen.

3. Voorts is een misslag hersteld in artikel 7:300 betreffende de huur van bedrijfsruimte, zoals vastgesteld in de Wet van 21 november 2002, Stb. 588, tot vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek (huur van bedrijfsruimte).

4. Bovendien is een misslag hersteld in artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals voorgesteld in artikel II, onderdeel a, van het eveneens bij de Eerste Kamer aanhangige wetsvoorstel 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) (Kamerstuk I, 2001/2002, 28 064, nr. 325). Deze bepaling beoogt geheel aan te sluiten bij het huidige artikel 15, eerste en tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte. Verzuimd was te bepalen dat ook «krachtens» algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld.

5. De voorgestelde aanpassingen van de artikelen 215 en 244 van Boek 7 maken ook aanpassing nodig van het overgangsrecht, zoals dat is opgenomen in artikel IV van de voorgestelde Invoeringswet van titel 4 van Boek 7 (Huur) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Kamerstuk I, 2001/2002, 28 064, nr. 325). Het gaat hier om de bepalingen die bij artikel IV van dat wetsvoorstel worden ingevoegd in de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek.

a. Voor wat betreft artikel 215 geldt het volgende. De aan lid 6 van dat artikel toegevoegde woorden herstellen de contractsvrijheid voor wat betreft veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van woonruimte, zodat in zoverre van artikel 215 kan worden afgeweken. In lopende overeenkomsten kon met deze afwijkingsmogelijkheid van artikel 215 nog geen rekening worden gehouden. Het voorgestelde artikel 206a Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek bepaalt daarom dat artikel 215, voor zover het veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van woonruimte betreft, niet van toepassing is op lopende overeenkomsten.

- b. De schrapping van de tweede zin van artikel 244 van Boek 7 maakt artikel 208e van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek overbodig, zodat dit artikel geschrapt dient te worden.

De Minister van Justitie,  
J. P. H. Donner