



Het nieuwe huurrecht

Mr. T.E. Hovius
advocaat te Amsterdam

De invoering van de wetsvoorstellen¹ terzake het nieuwe huurrecht vormt een van de laatste stappen in het wetgevingstraject van het Nieuw Burgerlijk Wetboek. De eerste en tweede termijn van de mondelinge behandeling van de wetsvoorstellen² in de Eerste Kamer heeft reeds plaatsgevonden. In die behandeling is een aantal bedenkingen tegen de wetsvoorstellen ingebracht, onder meer met betrekking tot kamerverhuur en wijzigingen van de buitenkant van het gehuurde door huurder. De minister van Justitie wil aan een aantal bezwaren tegemoetkomen door de indiening van een nieuw wetsvoorstel, dan wel een novelle. Om zekerheid aan de (rechts)praktijk te bieden terzake de inhoud van het toekomstig recht, heeft de minister van Justitie voorgesteld om de wetsvoorstellen met uitzondering van de Invoeringswet in stemming te brengen. Op 19 november 2002 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de wetsvoorstellen en de behandeling van de Invoeringswet aangehouden. Een zo snel mogelijk in te dienen nieuwe Invoeringswet zal de wijzigingen op de huidige wetsvoorstellen bevatten en het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe huurrecht regelen.³ Het lijkt er dus op dat de geplande invoering van

Op zijn laatst binnen enkele maanden zal het nieuwe huurrecht van kracht worden. In dit niet-uitputtende overzicht van de belangrijkste wijzigingen wordt onder meer de verruimde definitie van het 'gebrek' van het gehuurde besproken, evenals wijzigingen aan het gehuurde, onderhuur, staat van oplevering en opzegging van de huurovereenkomst. Het lijkt allemaal overzichtelijker geworden, maar of het ook eenvoudiger werd? Anders dan gepretendeerd lijkt er bovendien materieel het een en ander te zijn veranderd.

het nieuwe huurrecht op 1 januari 2003 enige maanden vertraging zal oplopen.

EENVOUDIGER

Het huidige huurrecht als geregeld in Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek is opgebouwd uit drie lagen: (i) het algemene gedeelte toepasselijk op de huur en verhuur (roerende en onroerende zaken en vermogensrechten), (ii) huur woonruimte en (iii) huur van bedrijfsruimte. De wetgever heeft deze indeling voor het nieuwe huurrecht willen handhaven. Uitgangspunt van de wetgever is echter wel dat de huurregeling eenvoudiger, overzichtelijker en evenwichtiger wordt. De wetgever heeft dit trachten te bereiken door het algemene deel en de afdelingen terzake huur van bedrijfsruimte en huur van woonruimte te verplaatsen van Boek 7A BW naar titel 4 Boek 7 BW. Voorts is een gedeelte (het materiële deel) van de Huurprijzenwet woonruimte eveneens opgenomen in titel 7.4 en het overige in (licht) gewijzigde vorm opgenomen in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. De Huurprijzenwet woonruimte wordt ingetrokken⁴.

De definitie van ‘gebrek’ is verruimd en omvat alles wat in de weg staat aan het gebruik dat een huurder van het gehuurde mag verwachten

De wetgever heeft de voor de praktijk belangrijke bepalingen van de Huurwet (artt. 28c-28h) – van toepassing op andere bedrijfsruimte dan (1624) middenstandsbedrijfsruimte – opgenomen in het algemeen deel van titel 7.4 en de Huurwet ingetrokken. Ter completering van de plaatsing van het huurrecht in Boek 7 BW is aansluiting gezocht bij de terminologie van het Burgerlijk Wetboek.

ALGEMENE BEPALINGEN

In de algemene bepalingen van het wetsvoorstel (afdelingen 1 t/m 4, artt. 7:201 t/m 231 BW) wordt net als in het huidige recht de huurovereenkomst gedefinieerd (afdeling 1), de verplichtingen van de verhuurder (afdeling 2) en die van de huurder (afdeling 3) benoemd, en de overgang van de huur bij overdracht van de verhuurde zaken en het einde van de huur (afdeling 4) geregeld. De artikelen in algemene bepalingen hebben betrekking op alle huurovereenkomsten (huur van roerende en onroerende zaken en vermogensrechten). De wetgever heeft niet beoogd het materiële gedeelte van het huurrecht grondig te herzien doch slechts het eenvoudiger en overzichtelijker te maken.⁵ De algemene bepalingen bevatten desondanks een aantal wijzigingen die van invloed zullen zijn op de huurrechtpraktijk.

Gebrek

De regeling voor een gebrek aan het gehuurde wordt thans geregeld door art. 7A:1588 BW, waarin is bepaald dat verhuurder alle zaken die kapot/gebrekkelig zijn dient te repareren en achterstallig onderhoud dient in te lopen. Een in het oog springende wijziging in de algemene bepalingen is de introductie van het nieuwe gebreksbegrip en haar gevolgen (7:204 t/m 7:210 BW).

Art. 7:204 van het wetsvoorstel definieert een gebrek als volgt: ‘Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet

aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat *een* huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van *een* goed onderhouden zaak van *de* soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.’

Deze nieuwe definitie is veel ruimer dan het huidige begrip als bedoeld in art. 7A:1588 BW.⁶ Het nieuwe begrip gebrek omvat alles wat aan het gebruik dat een huurder van het gehuurde mag verwachten, in de weg staat. De huidige regeling terzake het huurgenot en de onderhoudsverplichting van verhuurder als neergelegd in art. 7A:1586 BW mag geacht worden in het nieuwe gebreksbegrip op te gaan.⁷ Met de nieuwe definitie van het gebrek, lijkt gekozen voor een regeling die vergelijkbaar is met het vereiste van de conformiteit bij koop en verkoop (7:17 BW).

Bovendien wordt het nieuwe begrip gebrek geobjectiveerd en derhalve losgekoppeld van de specifieke verwachtingen van een bepaalde huurder en een bepaalde verhuurder bij een bepaalde huurovereenkomst. De wetgever spreekt immers van ‘een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft’. De huurder mag derhalve slechts het genot verwachten dat een andere soortgelijke goed onderhouden zaak (fiets, boot, huis) hem zou verschaffen. Dus ook de huurder die overgevoelig is voor bijvoorbeeld geluidsoverlast kan slechts aanspraken maken op een standaard geïsoleerd huis.

Gebreken veroorzaakt door derden

De wetgever maakt in lid 3 van art. 7:204 BW echter een uitzondering voor een feitelijke stoornis door derden die het gehuurde willen uitwinnen; een dergelijke inbreuk is geen gebrek, overigens ook niet naar huidig recht.⁸ Niettemin valt een stoornis door een

derde wel onder het nieuwe gebreksbegrip als die storende derde in hetzelfde gebouw (of buurt) van dezelfde verhuurder huurt als de huurder die de stoornis ondervindt. Is dat niet het geval dan is een huurder bij een feitelijke stoornis door een derde aangewezen op art. 6:162 BW, een beroep op de gebrekenregeling inclusief huurvermindering staat voor huurder dan niet open (zie hierna voor huurvermindering). De minister van Justitie gaf aan, in de mondelinge behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer, dat indien een pand wordt gehuurd in een buurt die achteruitgaat door leegstand en drugsoverlast, sprake is van een vermindering van het woongenot maar niet van een gebrek, want het gaat om louter een feitelijke stoornis van derden die geen gebrek oplevert in de zin van het wetsvoorstel en waarvoor verhuurder derhalve niet aansprakelijk is.⁹

Verhelpen gebrek door verhuurder

Indien een gebrek is geconstateerd is verhuurder ingevolge art. 7:206 BW gehouden, op verzoek van huurder, de gebreken te verhelpen. Dit artikel vervangt ten dele de huidige artt. 7A:1586 t/m 1588 BW, maar omvat tevens de verplichting voor verhuurder om alle gebreken – dus alles wat het gebruik dat een huurder van het gehuurde mag verwachten in de weg staat – te verhelpen voorzover redelijk en mogelijk. Het is niet van belang of het gebrek aan de verhuurder kan worden toegerekend: de verhuurder dient een gebrek te verhelpen c.q. de huurder kan zijn huurverplichtingen verminderen (7:207 BW). Een beroep op overmacht door verhuurder lijkt uitgesloten. De wetgever spreekt van verhelpen van het gebrek in plaats van herstellen, omdat herstellen niet past bij gebreken die niet door een fysieke toestand van de zaak veroorzaakt worden (geluidsoverlast burenen in flatgebouw, et cetera). Dit geeft eens te meer aan dat de wetgever een ruime definitie van gebrek heeft willen hanteren.

Vermindering huurprijs bij gebrek

De huurder kan ingevolge art. 7:207 BW een evenredige vermindering van de huurprijs vorderen (gedeeltelijke ontbinding) vanaf de dag dat huurder de verhuurder in kennis heeft gesteld van het gebrek tot aan de dag waarop het gebrek is verholpen.¹⁰

Wijzigingen door huurder

Naar huidig recht kan de huurder het gehuurde niet zomaar veranderen, het is immers niet zijn eigendom. Daarenboven bevatten veel huurovereenkomsten een expliciet verbod op wijzigingen van het gehuurde door huurder.

Het wetsvoorstel bepaalt in de algemene bepalingen van titel 7.4 BW (7:215 BW) echter dat huurder het recht heeft om veranderingen aan te brengen aan het gehuurde zonder toestemming van verhuurder. Dit geldt alleen indien en voorzover het gaat om veranderingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. Het artikel geldt voor alle roerende en onroerende zaken en geldt zowel voor de binnenkant als de buitenkant van het gehuurde. Van het artikel mag niet ten nadele van huurder worden afgeweken.

Naar aanleiding van vragen van leden van de Eerste Kamer heeft de minister van Justitie toegezegd dat het bepaalde in art. 7:215 slechts dient te zien op veranderingen van de binnenkant van het gehuurde en niet op de buitenkant. De minister wil een aparte regeling opnemen voor veranderingen aan de buitenkant van het gehuurde.¹¹ In het voorstel van wet ingediend bij de Tweede Kamer op 6 december 2002 is opgenomen dat de regeling van art. 7:215 BW van regelend recht is, voorzover het de buitenzijde van het gehuurde betreft.¹² De verhuurder die niet geconfronteerd wil worden met vorderingen tot veranderingen van de buitenzijde (anders dan wegens het bestaan van een gebrek) dient in de huurovereenkomst de toepasselijkheid van deze bepaling uit te sluiten voor de buitenzijde van het gehuurde.

Machtiging rechter tot veranderen

De wetgever geeft huurder het recht om te

vorderen dat de rechter hem zal machtigen bepaalde meer ingrijpende veranderingen zelf aan te (doen) brengen, indien verhuurder dit weigert. De rechter toetst daarbij of de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, of deze het woongenot verhogen en of er geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van verhuurder zijn die zich verzetten tegen deze veranderingen. Art. 7:216 van het wetsvoorstel bepaalt daarenboven dat huurder bij het einde van de huur terzake voormelde veranderingen een vordering als bedoeld in art. 6:212 BW (ongerechtvaardigde verrijking) kan instellen.

De machtigingsprocedure zal zeker toepassing vinden bij de huur van woonruimte. De rechter zal bijvoorbeeld zijn oordeel dienen te geven over het doelmatig gebruik van een Siematic-keuken ten



Ook als een gebrek niet aan de verhuurder kan worden toegerekend dient deze het te verhelpen of kan de huurder de huurverplichtingen verminderen

opzichte van een standaardinbouwkeuken en de aantasting van de verhuurbaarheid van het gehuurde daardoor.

Ongerechtvaardigde verrijking

Art. 7:216 van het wetsvoorstel bepaalt daarenboven dat huurder bij het einde van de huur terzake voormelde veranderingen een vordering op grond van ongerechtvaardigde verrijking kan instellen.

Onderhuur

Art. 7:221 BW geeft de algemene regeling terzake onderhuur en is van regelend recht. Voor de dwingendrechtelijke bepalingen van onderhuur bij woonruimte zie hierna. Thans kan op grond van art. 7A:1595 BW onderhuur niet, tenzij... Het wetsvoorstel draait dit om en staat onderhuur aan een ander steeds toe, tenzij huurder moest aannemen dat verhuurder tegen onderhuur aan die ander redelijke bezwaren zal hebben. De uitleg van de 'redelijke bezwaren'

van verhuurder zal na inwerkingtreding van het wetsvoorstel waarschijnlijk worden voorgelegd aan de rechter, zeker in combinatie met uitleg van 'de bezwaren tegen die ander'. Ook de vraag wanneer de huurder mocht aannemen dat verhuurder redelijke bezwaren zal hebben, zal de nodige jurisprudentie voortbrengen.

Staat van oplevering bij einde huur

Het huidige recht bevat geen bepaling die huurder verplicht het gehuurde bij einde van de huur weer ter beschikking te stellen. De meeste standaardhuurovereenkomsten bevatten daarom de expliciete bepaling dat het gehuurde (leeg en ontruimd) ter beschikking gesteld dient te worden aan verhuurder bij het einde van de huur. Het eerste lid van art. 7:224 legt deze verplichting van huurder neer in de wet.

Naar huidig recht dient de huurder het gehuurde op te leveren zoals beschreven bij

het begin van de huur (7A:1598 BW). Indien er geen beschrijving van het gehuurde is gemaakt wordt verondersteld dat de huurder het gehuurde in goede staat heeft ontvangen en het ook zo oplevert aan verhuurder (7A:1599). Dit betekent dat de door huurder aangebrachte veranderingen niet behoeven te worden weggebroken indien geen beschrijving is opgesteld.

Art. 7:224 BW bepaalt dat indien bij het begin van de huur geen beschrijving van het gehuurde is opgemaakt, het gehuurde wordt verondersteld te zijn ontvangen – bij het begin van de huur – in de staat zoals het wordt opgeleverd bij het einde van de huur, behoudens tegenbewijs. Dit is een omkering van de bewijslast als thans geregeld in art. 7A:1598 BW, een goede staat wordt immers niet meer verlangd. Het is aan verhuurder om aan te tonen dat huurder het gehuurde

De huurder mag het gehuurde vanbinnen veranderen zonder toestemming van verhuurder als de veranderingen bij het einde van de huur eenvoudig ongedaan kunnen worden gemaakt

bij het begin van de huur in goede staat heeft ontvangen en het dus in goede staat dient op te leveren.

In art. 7:218 BW wordt verondersteld dat de huurder het gehuurde in onbeschadigde toestand heeft ontvangen bij het begin van de huur. Dit betekent dat alle schade na het aangaan van de huurovereenkomst wordt verondersteld door toedoen van huurder te zijn ontstaan. Het is merkwaardig dat art. 7:224 BW bepaalt dat de staat van het gehuurde bij het einde van de huur tevens de staat van het gehuurde bij het begin van de huur reflecteert. Schade bij het einde van de huur wordt overeenkomstig dit artikel dus geacht aanwezig te zijn geweest bij het begin van de huur, en wordt dus geacht niet door toedoen van de huurder te zijn ontstaan. Dit lijkt een tegenstrijdigheid in de wet.

WOONRUIMTE

In het huidige recht is er een scheiding tussen het woonruimtehuurrecht als geregeld in artt. 7A:1623a e.v. en het huurprijzenrecht voor woonruimte als neergelegd in de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies. De wetgever (zie afdeling 5, artt. 7:232 t/m 7:282 BW) heeft dit onwenselijk geacht, zeker nu de huurprijs een essentieel onderdeel vormt van de huurovereenkomst. In het kader van haar streven naar een overzichtelijker en eenvoudiger huurrechtstelsel heeft de wetgever de regelingen met betrekking tot de huurprijs die thans buiten het Burgerlijk Wetboek zijn geregeld geïntegreerd in titel 7.4 afdeling 5 BW.¹³ De Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissie zijn vervangen door de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Gevolgen verlenging huurovereenkomst

Indien de huurovereenkomst van woonruimte wordt verlengd voor bepaalde tijd kan discussie ontstaan of de huurovereenkomst alsdan voor onbepaalde tijd dient te gelden en dienovereenkomstig dient te worden opgezegd. Om discussie terzake te vermijden is in het wetsvoorstel opgenomen dat de huurovereenkomst aangegaan voor bepaalde tijd bij verlenging voor bepaalde tijd wordt geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde tijd, behoudens tegenbewijs. Dit is dwingend recht voor woonruimte (7:230 jo. 7:242 BW).

Servicekosten

Onder het huidige stelsel doet de huurcommissie ook uitspraken over de redelijkheid van de aan huurder in rekening gebrachte servicekosten. Het begrip servicekosten

wordt thans echter zeer ruim opgevat en omvat mede medische verzorging, maaltijdverstrekking, et cetera. De huurcommissie is echter slechts toegerust om feiten met betrekking tot de huur van woonruimte te beoordelen. In het wetsvoorstel wordt de definitie van servicekosten dan ook beperkt tot kosten van geleverde zaken en diensten in verband met de bewoning van de woonruimte. De wetgever heeft hiermee kosten in verband met andere zaken willen uitsluiten van beoordeling door de huurcommissie (7:237 BW).

Gebrekkige woonruimte

Voor de huur van woonruimte kan niet ten nadele van huurder van de hiervoor omschreven gebrekenregeling worden afweken (7:204 e.v. jo. 7:242 BW). Huurder heeft volgens de wetgever recht op een goed onderhouden woning. Een lage huurprijs voor een niet goed onderhouden woning helpt verhuurder dus niet; huurder kan steeds aanspraak maken op de gebrekenregeling, de mogelijkheid tot een vordering van huurvermindering daaronder begrepen. Ingevolge art. X van de Invoeringswet zijn de artt. 7:204 en 7:242 van het wetsvoorstel echter niet van toepassing op panden waarop art. 15 van de Leegstandwet ziet (kort gezegd: slooppanden). Slooppanden kunnen dus worden verhuurd voor bewoning zonder dat huurder een beroep kan doen op de gebrekenregeling.

Onderhuur woonruimte

Thans wordt de onderhuurder beschermd bij het einde van de huurovereenkomst tussen de hoofdhuurder en de hoofdverhuurder, de huurovereenkomst wordt dan voortgezet door de voormalige onderhuurder en de hoofdverhuurder. De overeenkomst met de onderhuurder kan slechts onder voorwaarden worden opgezegd (financiële positie onderhuurder en kenmerklijke strekking om de onderhuurder de positie van huurder te verschaffen, 7A:1623k BW).

De onderhuur van zelfstandige woonruimte en haar gevolgen zijn in het wetsvoorstel (semi-dwingendrechtelijk) gere-

geld (7:221, 244, 269, 270a, 278 en 282 BW). Het bepaalde in het huidige art. 7A:1623k BW is hierin opgenomen. Het wetsvoorstel breidt de rechten van de onderhuurder in geval van beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst uit en verduidelijkt de rechtsgevolgen van opzegging van de huurovereenkomst voor de onderhuur (deze worden nu veelal geregeld in de huurovereenkomst). Zo volgt uit het wetsvoorstel dat onderhuur slechts is toegestaan voor de duur van de hoofdhuurovereenkomst, nu de onderhuurovereenkomst tevens eindigt bij het einde van de hoofdhuurovereenkomst (7:278 BW).

Voorts volgt uit het wetsvoorstel (7:278 BW) dat de onderhuurder recht heeft op schadevergoeding van de hoofdhuurder indien deze bij de beëindiging en de bepaling van het tijdstip van ontruiming onvoldoende heeft gewaakt voor de belangen van de onderhuurder. Uit de Memorie van Toelichting blijkt dat de wetgever hier voornamelijk heeft gedoeld op het tijdig informeren van de onderhuurder van de ontruiming.¹⁴ Het is voorstelbaar dat voornoemde bepaling aanleiding geeft tot vorderingen van onderhuurders jegens de hoofdhuurder/onderverhuurder wegens onvoldoende bewaking van hun belangen. De rechter zal nadere invulling dienen te geven aan de begrippen 'belangen van onderhuurder' en 'onvoldoende waken'.

Teneinde de belangen van onderhuurder verder te bewaken heeft de wetgever bepaald dat van de artikelen die de opzegging van de huurovereenkomst regelen, inclusief voormelde artikelen, niet ten nadele van de onderhuurder kan worden afgeweken.

Woningnood studenten

Met art. 7:244 jo. 7:221 van het wetsvoorstel is getracht de woningnood onder studenten te verhelpen door kamerverhuur steeds toe te staan. Dit artikel heeft onmiddellijke werking en ziet dus ook op reeds gesloten huurovereenkomsten voor de datum van inwerkingtreding van het wetsvoorstel. De verhuurder van een zelfstandige woonruimte kan derhalve geen actie

ondernemen tegen de huurder die – in strijd met een contractueel beding van voor de inwerkingtreding – een gedeelte van die woning aan een ander in gebruik geeft of heeft gegeven.¹⁵ Dit punt heeft veel discussie los gemaakt in de Eerste Kamer en daarbuiten.¹⁶ Onder druk van de Eerste Kamer heeft de minister van Justitie toegezegd dit artikel te wijzigen.¹⁷ In voornoemd wetsvoorstel van 6 december 2002 is het semi-dwingend karakter van dit artikel vervalten. Het artikel wordt van regeland recht. Een verhuurder die geen kamerverhuur wil toestaan, dient dit dus expliciet in de huurovereenkomst op te nemen.

Wijze van opzegging

De opzeggingsprocedure voor woonruimte is vrijwel onveranderd. De regeling van art. 7A:1623b die de wijze van opzegging regelt is nagenoeg ongewijzigd overgenomen (opzeggen bij deurwaardersexploit of aange tekende brief, vermelden van de gronden van de opzegging, de vermelding dat huurder binnen 6 weken moet mededelen of hij instemt met de opzegging, et cetera). Thans is niet expliciet in de wet geregeld dat huurder en verhuurder beiden kunnen opzeggen. Art. 7:271 BW vermeldt nu duidelijk dat beide partijen de huurovereenkomst kunnen opzeggen.

Opzeggingsgronden

Ook de opzeggingsgronden zijn nagenoeg onveranderd (niet gedragen als goed huurder, dringend eigen gebruik, redelijk aanbod nieuwe huurovereenkomst, verwezenlijking bestemmingsplan, et cetera). Art. 7:274 BW werkt uit wat onder eigen gebruik verstaan dient te worden. Renovatie van het gehuurde die niet kan worden uitgevoerd zonder de huur te



Onderhuur wordt toegestaan tenzij huurder moet aannemen dat verhuurder redelijke bezwaren zal hebben

beëindigen (7:274 lid 3 onder a) wordt beschouwd als eigen gebruik en derhalve als opzeggingsgrond. Voorts wordt als eigen gebruik aangemerkt het verstrekken van een woonruimte aan gehandicapten en ouderen, indien de betreffende woonruimte is gebouwd ten behoeve van voormelde doelgroepen en thans door een ander wordt bewoond.

BEDRIJFSRUIMTE

De wetgever heeft bij het wetsvoorstel voor bedrijfsruimte (afdeling 6, artt. 7:290 t/m 310 BW) eveneens geen belangrijke veranderingen beoogd. Dit geldt temeer nu de wetgever niet is geslaagd in haar eerdere poging om het huurrecht voor bedrijfsruimte ingrijpend te veranderen. Het in 1995 ingediende wetsvoorstel (TK 24 150), dat voorziet in een groot aantal wijzigingen in artt. 7A:1624 BW e.v., heeft de wetgever na veel verzet in 1999 moeten intrekken.

Gebrekkige bedrijfsruimte

Voor de huur van bedrijfsruimte (7:290 BW) en overige bedrijfsruimte (7:230a BW) is de hiervoor beschreven gebrekenregeling van regelend recht. Volgens de wetgever betekent dit dat onder omstandigheden het gehuurde in minder goede staat kan worden verhuurd en dat zulks geen gebrek oplevert. Verhuurder is alsdan niet gehouden de bij aanvang van de huur bekende gebreken te verhelpen. Dit is opmerkelijk daar art. 7:209 van het wetsvoorstel bepaalt dat van de artt. 206 leden 1 en 2, 207 en 208 niet ten nadele van de huurder mag worden afgeweken. Deze artikelen leggen verhuurder nu juist de verplichting op om gebreken te verhelpen en huurder het recht te verschaffen huurvermindering te vorderen. Dit betekent dat bij

Een verhuurder die geen kamerverhuur wil toestaan, dient dit in de huurovereenkomst op te nemen

de huur en verhuur van (overige) bedrijfsruimte partijen dienen af te spreken dat bepaalde vooraf kenbare gebreken niet als gebreken zijn aan te merken. Daarmee vervalt het belang van de overige gebrekenbepalingen in het wetsvoorstel, althans daar waar het bij aanvang bekende (en geaccepteerde) gebreken betreft. Het opmaken van een staat van oplevering bij het begin van de huur is derhalve belangrijk. De minister van Justitie geeft in de mondelinge behandeling van het wetsvoorstel aan dat de huurpraktijk zich op dit punt zal moeten ontwikkelen.

Huurprijvaststelling

De huidige regelgeving betreffende de huurprijvaststelling van bedrijfsruimte is verspreid over een aantal artikelen. Hierdoor kunnen bij huurder en verhuurder onnodige onduidelijkheden ontstaan ten aanzien van de toepasselijke bepalingen. Art. 303 van het wetsvoorstel heeft de huidige bepalingen bijeengevoegd, wat de regeling over-

zichtelijker maakt. Voorts is, en dat is nieuw, een tussenstap ingebouwd: ingevolge art. 304 van het wetsvoorstel dient eerst een deskundige advies te hebben uitgebracht over de huurprijs, alvorens partijen hun vordering bij de rechter aanhangig kunnen maken. Dit om onnodige procedures te voorkomen en de druk op de rechterlijke macht te verlichten. Een vordering tot huurprijvaststelling zonder een dergelijk deskundig advies is niet-ontvankelijk.

Afwijkende bedingen

Indien huurder en verhuurder wensen af te wijken van de dwingendrechtelijke bepalingen van de 1624-middenstandsbetriebsruimte, dan kan dat slechts van de artt. met betrekking tot de termijnbescherming van

huurder (7A:1625 - 7A:1629 BW). De afwijking dient op verzoek van partijen door de rechter te worden goedgekeurd. Het wetsvoorstel stelt partijen eveneens in staat om bedingen in de huurovereenkomst op te nemen die ten nadele van huurder afwijken van de bepalingen in de wet, mits goedgekeurd door de rechter. Ingevolge art. 7:291 BW kan echter van alle bepalingen in de wet worden afgeweken met uitzondering van de regeling betreffende indeplaatsstelling (7:307 BW). De rechter dient te beoordelen of het betreffende beding de positie van de huurder niet wezenlijk aantast (7:291 BW). Dit is een nieuw toetscriterium, dat volgens de wetgever moet leiden tot een meer toegespitste motivering van de rechtspraak. Wat moet worden verstaan onder een wezenlijke aantasting zal de toekomst moeten uitwijzen.

Onderhuur

Zoals hierook reeds beschreven is onderhuur steeds toegestaan tenzij... (7:221 BW).

Deze bepaling is van regelend recht en kan derhalve voor de huur van bedrijfsruimte worden uitgesloten. In de gevallen dat partijen bij de huur van bedrijfsruimte onderhuur wel willen toestaan, lijkt een uitgebreide clausule ten aanzien van de voorwaarden van verhuurder voor onderhuur noodzakelijk.

Wijze van opzegging

De wijze van opzegging is ongewijzigd overgenomen, met dien verstande dat de nietigheidsgronden van de opzegging zijn beperkt. Thans is een opzegging nietig indien de gronden van opzegging niet zijn opgenomen en niet aan huurder de mededeling is gedaan dat hij binnen 6 weken kan instemmen met de opzegging. De wetgever heeft de nietigheidssanctie te zwaar gevonden voor de mededeling aan huurder en de nietigheidssanctie beperkt tot het vermelden van de opzeggingsgronden (7:294 BW).

Opzeggingsgronden

De opzeggingsgronden voor de zogenaamde middenstandsbetriebsruimte (7A:1624 BW) zijn nagenoeg ongewijzigd overgenomen (dringend eigen gebruik en slecht huurderschap). Het wetsvoorstel bevat echter niet meer de bepaling dat opzegging wegens eigen gebruik betrekking moet hebben op eigen gebruik in de zin van art. 7:290 (7A:1624 BW). Opzegging op grond van eigen gebruik zonder dat het gehuurde gebruikt gaat worden als zogenaamde middenstandsbetriebsruimte is dus mogelijk. Renovatie van het gehuurde die zonder huurbeëindiging niet mogelijk is, wordt door de wetgever – net als bij woonruimte – gezien als eigen gebruik (7:296 wetsvoorstel).

Op basis van het huidige recht kan de verhuurder de huurovereenkomst geldend voor vijf en korter dan tien jaar slechts opzeggen wegens dringend eigen gebruik en slecht huurderschap (7A:1627 BW). Na een verlenging van de eerste termijn (vijf jaar of korter dan tien jaar) worden de opzeggingsgronden verruimd met de gronden als bedoeld in art. 7A:1631a BW (belangenafweging, verwezenlijking bestemming en redelijk aanbod

nieuwe huurovereenkomst). Voor de huurovereenkomst aangegaan voor een termijn van tien jaar of meer gelden eveneens alle voormelde opzeggingsgronden. Het wetsvoorstel echter beperkt de opzegging in de gevallen dat de initiële huurtermijn tien jaar of langer is tot dringend eigen gebruik en slecht huurderschap. Dit lijkt niet juist in het licht van de mededeling van de wetgever dat geen inhoudelijke wijziging van de opzeggingsgronden zijn beoogd¹⁸. In een brief van 8 november 2002 van de minister van Justitie aan de Eerste Kamer heeft de minister van Justitie dan ook verklaard dat bij een initiële huur van tien jaar of langer alle opzeggingsgronden van toepassing zijn.¹⁹ In de algemene bepalingen is door de wetgever opgenomen dat huurovereenkomsten voor bepaalde tijd aangegaan, zonder opzegging, na die tijd eindigen (7:228 BW). In art. 300 lid 2 van het wetsvoorstel is in afwijking daarvan opgenomen dat de huurovereenkomst aangegaan voor de duur van meer dan tien jaar niet eindigt bij het verstrijken van de termijn. Alsdan kan de huurovereenkomst door beide partijen worden opgezegd. In plaats van ‘meer dan tien jaar’ dient hier gelezen te worden ‘tien jaar of meer’, aldus de minister van Justitie. Deze wijziging is opgenomen in voornoemd wetsvoorstel van 6 december 2002.

Oplevering bedrijfsruimte

Zoals reeds hiervoor vermeld bij de algemene bepalingen (7:224 BW) wordt – indien bij het begin van de huurovereenkomst geen beschrijving is opgemaakt – het gehuurde geacht te zijn opgeleverd in de staat waarin het zich bij het einde van de huur bevindt. Voorts bepaalt art. 7:216 dat huurder een vordering kan instellen op grond van ongerechtvaardigde verrijking voor de door huurder aangebrachte veranderingen aan het gehuurde. Beide artikelen zijn echter van regeland recht voor de huur van bedrijfsruimte. Het is dus van belang voor huurder en verhuurder om bij het begin van de huur een beschrijving van het gehuurde op te maken en te bepalen welke door huur aangebrachte zaken door huurder verwijderd dienen te worden. Dit voorkomt bewijsproblemen bij het einde van de huur bij de staat van oplevering.

HUURWET

De Huurwet is thans van toepassing op de huur van gebouwde onroerende zaken en gedeelten daarvan niet zijnde woonruimte of middenstandsbedrijfsruimte (7:1624 BW). De Huurwet is derhalve van toepassing op huurovereenkomsten voor kantoren, fabrieken, opslagruimten et cetera. In feite is nu alleen de ontruimingsbescherming voor de huurder (2 maanden van rechtswege met mogelijkheid tot rechterlijke verlenging) van de artt. 28c t/m 28h van de Huurwet van toepassing. De ontruimingsbescherming is – nagenoeg ongewijzigd – opgenomen in art. 7:230a BW. Deze bepaling is dus ook van toepassing op voormelde gebouwde onroerende zaken. De bepalingen zijn met opneming in het wetsvoorstel aangepast aan de terminologie van het Burgerlijk Wetboek en aan het nieuwe Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Tegen de beschikking van de rechter met betrekking tot verlenging van de ter-



Nieuwe (standaard)huurovereenkomsten dienen aan de nieuwe opleveringsregels aan te worden gepast, zodat problemen bij het einde van de huur worden voorkomen

mijn waartegen ontruiming moet plaatsvinden, staat geen hogere voorziening open, evenmin als in het huidige recht. De huidige eis dat – in tegenstelling tot andere huurvorderingen/verzoeken – de terechthouding niet openbaar is, is vervallen.

In het wetsvoorstel is de eis dat de aanzegging tot ontruiming per deurwaardersexploit of aangetekende brief dient plaats te vinden vervallen. De aanzegging tot ontruiming dient slechts schriftelijk te geschieden. De verhuurder zal waarschijnlijk in de praktijk echter toch kiezen voor een aanzegging per aangetekende brief, uit oogpunt van bewijslevering.

OVERGANGSRECHT

Het overgangsrecht is neergelegd in voornoemde Invoeringswet. Daarin wordt onder meer bepaald dat procedures ahangig gemaakt voor de inwerkingtreding

van titel 4 van Boek 7 BW, met inbegrip van een eis in reconventie, worden beheerst door huidig recht. Voorts is bepaald dat bepalingen die tot nietigheid of vernietigbaarheid van een beding in een huurovereenkomst leiden met ingang van de inwerkingtreding van titel 4 Boek 7 BW van toepassing zijn op de op dat tijdstip bestaande huurovereenkomsten. Dit is een afwijking van het bepaalde in art. 79 Overgangswet NBW. Titel 4 Boek 7 BW heeft overeenkomstig art. 68a Overgangswet NBW onmiddellijke werking, met uitzondering van de specifieke bepalingen in de Invoeringswet, en ziet derhalve tevens op huurovereenkomsten gesloten voor de inwerkingtreding van titel 7.4.

Het bepaalde ten aanzien van de oplevering van het gehuurde (7:224 BW) heeft geen onmiddellijke werking en eerbiedigt der-

halve opleveringsbedingen overeengekomen vóór de inwerkingtreding van titel 7.4.²⁰ Het is niettemin zaak om de nog te sluiten (standaard)huurovereenkomsten aan deze ingrijpende wijziging van de regelgeving aan te passen, zodat problemen over de staat van oplevering bij het einde van de huur worden voorkomen.

Het bepaalde ten aanzien van onderhuur (7:221 BW) is niet van toepassing op huurovereenkomsten die zijn gesloten vóór de inwerkingtreding van het betreffende wetsvoorstel.²¹ Huidige huurovereenkomsten behoeven derhalve geen aanpassing op dit punt; nieuwe huurovereenkomsten wel.

EENVOUDIGER?

De wetgever lijkt er in geslaagd het huurrecht in het vernieuwde Boek 7 BW titel 4 overzichtelijker te maken. De vraag is of het eenvoudiger is geworden. De vele wijzigingen in het algemene gedeelte werpen veel vragen op, het nieuwe begrip gebrek en haar gevolgen alleen al zullen een veelheid aan jurisprudentie opleveren.

De wetgever heeft beoogd het huurrecht terzake woonruimte en bedrijfsruimte materieel niet te veranderen. De aangebrachte wijzigingen lijken dit uitgangspunt vooralsnog niet te kunnen dragen. De praktijk zal moeten uitwijzen of het nieuwe huurrecht eenvoudiger en evenwichtiger is geworden. ●

NOTEN

- 1 Voor een uitvoerige uiteenzetting van de wetswijzigingen zij verwezen naar WR 2002/9, *Praktisch Procederen 2002/6*, A.S. Rueb, Wetsvoorstel 7.4 BW in WR 1998/10 en P. Abas, 'In 2003 gaat de huurovereenkomst verhuizen naar boek 7 BW', *WPNR* 02/6509.
- 2 Het betreft de wetsvoorstellen: EK 2000-2001, 26 089, nr. 267, (Huur, algemene bepalingen en huur woonruimte), EK 2000-2001, 26 090, nr. 271, (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte), EK 2000-2001, 26 932, nr. 268, (Huur en verhuur van bedrijfsruimte) en EK 2001-2002, 28 064 (Invoeringswet). Voor een historisch overzicht van de ontwikkeling van het huurrecht is verwezen naar prof. mr. C.A. Adriaansens, 'Algemene inleiding: naar een nieuw huurrecht', *Praktisch Procederen 2002/6*.
- 3 Zie het Stenogram Eerste Kamer d.d. 12 november 2002, ongecorrigeerde versie (www.eerstekamer.nl), pp. 28 en 29.
- 4 De bepalingen van de huidige Huurprijzenwet woonruimte die zien op de privaatrechtelijke relatie tussen huurder en verhuurder zijn opgenomen titel 4 Boek 7 met betrekking tot woonruimte. Voorts zijn aan het woonruimtehuurrecht toegevoegd bepalingen ter regeling van de rechtsingang bij de huurcommissies en de rechtbank sector kanton met betrekking tot geschillen betreffende de huurprijs. De overige bepalingen van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies zijn geïntegreerd in een wet: de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. De Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies komen hiermee te vervallen.
- 5 Die opzet is ten dele geslaagd, de wetgever heeft echter de kans laten liggen om een aantal verbeteringen aan te brengen in het huidige huurrechtstelsel. Als voorbeeld moge dienen de (nagenoeg) ongewijzigde overgenomen definitie van 1624-bedrijfsruimte in art. 7:290 wetsvoorstel. Zie hierover onder meer het advies van de Raad van State, TK 1999-2000, 26 932B, A.S. Rueb t.a.p. en P. Abas, 'Voor allemaal een glas bier: de huur in zeven-vier', *NJB* 1997/33 p. 1556.
- 6 De Hoge Raad heeft in 1943 (HR 26 maart 1943, NJ 1943, 316) het begrip gebrek gedefinieerd – welke definitie veel jurisprudentie teweeg heeft gebracht en in de literatuur omstreden is: 'dat naar onze wet onderscheiden moet worden tussen het enkele versleten zijn van onderdelen van een gebouw enerzijds en gebreken daarvan anderzijds; dat in het eerste geval door herstel, als geregeld in de artt. 1587 en 1619 BW, het gebouw wederom in behoorlijke staat moet worden gebracht en deze reparaties (...) door de verhuurder voor zijn rekening moet worden uitgevoerd; dat van gebreken in de zin van art. 1588 sprake is, indien de staat van het gebouw zelf niet te wensen overlaat, doch hetzij van buiten inwerkende elementen, hetzij fouten of tekortkomingen van het gebouw, die niet de materiële toestand betreffen, het gebruik verhinderen, waartoe de huurder het gebouw heeft gehuurd.' Citaat uit Dozy/Jacobs, *Hoofdstukken huurrecht*, Gouda Quint 1999.
- 7 MvT TK 26 089 nr. 3, p. 16.
- 8 Art. 7:211 van het wetsvoorstel geeft nadere regels voor het geval een derde een vordering instelt tegen huurder tot uitwinning van – kort gezegd – het gehuurde. Opvallend is dat verhuurder alle kosten door de vordering ontstaan aan huurder dient te vergoeden. De vraag doet zich dan ook voor of de advocaatkosten van huurder in haar geheel kunnen worden verhaald en niet slechts op basis van het liquidatietarief. Een en ander zal in te vormen jurisprudentie geconcretiseerd dienen te worden.
- 9 Stenogram Eerste Kamer d.d. 29 oktober 2002 p. 44, ongecorrigeerde versie (www.eerstekamer.nl).
- 10 Dit artikel is een neerslag van jurisprudentie (Van Bommel/Ruijgrok NJ 1998/128 m.nt. PAS), waarin langs de weg van gedeeltelijke ontbinding huurverlaging werd verkregen. Huurder kan uiteraard ook haar betalingsverplichting opschorten, in afwachting van de (gedeeltelijke) ontbinding.
- 11 Zie het Stenogram d.d. 12 november 2002, t.a.p. p. 19.
- 12 TK 2002-2003, 28 721 nrs. 1 en 2. Daarenboven is in dit wetsvoorstel opgenomen dat art. 7:215 niet van toepassing is op huurovereenkomsten van voor de inwerkingtreding van titel 7.4.
- 13 MvT TK 26 089, nr. 3, p. 2.
- 14 MvT TK 26 089, nr. 3, p. 52.
- 15 Art. IV (art. 208e Overgangswet NBW) Invoeringswet t.a.p.
- 16 Zie het Stenogram d.d. 29 oktober 2002 t.a.p. en het Stenogram d.d. 12 november 2002, t.a.p., waarin de commentaren van de Eerste-Kamerleden zijn opgenomen, alsmede verwijzingen naar de commentaren van woningbouwcoöperaties.
- 17 Stenogram d.d. 12 november 2002 t.a.p. p. 27.
- 18 T.H.G. Steenmetser, *Praktisch Procederen 2002/6*.
- 19 EK nr. 50 vergaderjaar 2002-2003, p. 14. Een en ander naar aanleiding van het art. van T.H.G. Steenmetser voornoemd.
- 20 Art. IV (art. 208b Overgangswet NBW) Invoeringswet t.a.p.
- 21 Art. IV (art. 208a Overgangswet NBW) Invoeringswet t.a.p.