

Kleine aanpassingen van het nieuwe huurrecht

mr. T.E. Hovius¹
advocaat te Amsterdam

Op 20 mei 2003 stemde de Eerste Kamer in met de laatste wijzigingen van de wetsvoorstellen voor de invoering van titel 4 van boek 7 BW, het nieuwe huurrecht. Het nieuwe huurrecht is daarmee een feit; het treedt in werking op 1 augustus 2003. Een korte uiteenzetting van de wijzigingen.²

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 bij de invoering in titel 4 Boek 7 BW. Uitgangspunt van de wetgever is echter wel dat de huurregelgeving eenvoudiger, overzichtelijker en evenwichtiger wordt. Voorts is een gedeelte (het materiële deel) van de Huurprijzenwet woonruimte eveneens opgenomen in titel 7.4 en een gedeelte is in (licht) gewijzigde vorm opgenomen in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. De Huurprijzenwet woonruimte wordt ingetrokken. De wetgever heeft de voor de praktijk belangrijke bepalingen van de Huurwet (art. 28c-28h) – van toepassing op andere gebouwde 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 gelaagdheid en terminologie van het Burgerlijk Wetboek. De Eerste Kamer stemde op 19 november 2002 al in met de voorgaande wijzigingen van het huurrecht³.

De Eerste Kamer had echter een aantal bedenkingen ten aanzien van de wetsvoorstellen, die niet weggenomen konden worden door de toelichting van de Minister van Justitie. De Eerste Kamer verzocht de minister een novelle in te dienen. In deze novelle dienden de wetsvoorstellen op het punt van werkzaamheden aan de buitenkant van het gehuurde (art. 7:215 BW) en op het punt van kameronderhuur (art. 7:244 BW) te worden gewij-

zigd⁴. De Eerste Kamer heeft de behandeling van de Invoeringswet⁵ van genoemde wetsvoorstellen aangehouden totdat de regering met een aangepast wetsvoorstel zou komen. Een wetsvoorstel met de betreffende wijzigingen is door de regering met spoed ingediend op 6 december 2002 en op 20 mei 2003 heeft de Eerste Kamer ingestemd met deze novelle⁶ en met de Invoeringswet. De inwerkingtreding van het nieuwe huurrecht is gepland op 1 juli 2003. De invoering van titel 4 Boek 7 BW is daarmee voltooid. Hierna bespreek ik, in aanvulling op mijn eerdere bijdrage, de inhoud van de nu aangenomen novelle.

WIJZIGINGEN AANGEBRACHT DOOR HUURDER

Naar huidig recht kan de huurder het gehuurde niet zomaar veranderen. Daarenboven bevatten veel huurovereenkomsten een expliciet verbod op wijzigingen van de binnen- en buitenkant van het gehuurde door de huurder. Het aanbrengen van wijzigingen behoeft veelal de voorafgaande (schriftelijke) toestemming van de verhuurder.

Het oorspronkelijke wetsvoorstel bepaalde in de algemene bepalingen van titel 7.4 BW (art. 7:215 BW) echter dat de 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. Van het artikel mag niet ten nadele van huurder worden afgeweken. In de oorspronkelijke versie gold het artikel zowel voor de binnenkant als de buitenkant van het gehuurde.

Naar aanleiding van vragen van leden van de Eerste Kamer heeft de Minister van Justitie toegezegd dat het bepaalde in art. 7:215 BW slechts dient te zien op veranderingen van de binnenkant van het gehuurde en niet op de buitenkant⁷. Vanuit de praktijk was veel kritiek geuit op de mogelijkheid van huurder om zonder voorafgaande toestemming van verhuurder de buitenkant van het gehuurde te wijzigingen. Verboden op het aanbrengen van schotelantennes en dergelijke kwamen daarmee op losse schroeven te staan. Het wetsvoorstel van 6 december 2002 wijzigt art. 7:215 BW dusdanig dat de bepaling van regelend recht is, voorzover het de buitenzijde van het gehuurde betreft. De regeling met betrekking tot wijziging van het interieur van het gehuurde blijft van dwingend recht⁸. Dit betekent dat de verhuurder die niet geconfronteerd wil worden met (vorderingen tot) veranderingen van de buitenzijde, in de huurovereenkomst de toepasselijkheid van deze bepaling dient uit te sluiten voor de buitenzijde van het gehuurde.

ONDERHUUR ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Naar aanleiding van opmerkingen van de leden van de Eerste Kamer tijdens de commissie- en plenaire behandeling van de oorspronkelijke wetsvoorstellen, is tevens de voorgestelde dwingendrechtelijke bepaling ten aanzien van gedeeltelijke onderhuur van zelfstandige woonruimte gewijzigd (art. 7:221 BW jo. 7:244 BW).

Naar huidig recht is op grond van art. 7A:1595 BW onderhuur van zelfstandige woonruimte niet toegestaan, met dien verstande dat een *deel* van de woning waarin de hoofdhuurder zijn hoofdverblijf heeft wel kan worden onderverhuurd. Deze regeling is echter



van regelend recht en wordt in veel (standaard)huurovereenkomsten uitgesloten. Teneinde de woningnood onder studenten te verkleinen was in het oorspronkelijke wetsvoorstel (art. 7:244 BW) opgenomen dat onderhuur van kamers steeds is toegestaan, ondanks een andersluidende contractuele bepaling. In de oorspronkelijke opzet had dit artikel directe werking en werden ook reeds gesloten huurovereenkomsten op dit punt niet geëerbiedigd.

Dit punt heeft veel discussie losgemaakt in de Eerste Kamer en daarbuiten⁹.

Woningcorporaties vreesden dat hiermee de deur naar 'illegale' onderhuur van de gehele woning werd opengezet, nu in de praktijk het veelal niet bewijsbaar zal zijn of iemand voor een deel of voor het geheel onderhuurt. Onder druk van de Eerste Kamer heeft de Minister van Justitie toegezegd dit artikel te zullen wijzigen. De regering heeft tegemoet willen komen aan de bezwaren van de Eerste Kamer door de zinsnede in art. 7:244 BW: 'Van deze bepaling kan niet ten nadele van de huurder

worden afgeweken' te laten vervallen.

Deze oplossing stuitte echter op verzet in de Tweede Kamer¹⁰, nu deze tekst naar het oordeel van een aantal Kamerleden niet duidelijk maakte of art. 7:244 BW betrekking had op onderhuur van een gedeelte of het geheel van een zelfstandige woning. Art. 7:244 BW is daarop gewijzigd in: '*In afwijking van art. 221 is de huurder van woonruimte niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven. De huurder van een zelfstandige woonruimte die in de woning zijn hoofdverblijf heeft, is echter bevoegd een deel daarvan aan een ander in gebruik te geven.*'¹¹

Het gewijzigde en goedgekeurde art. 7:244 BW is blijkens de toelichting van de Minister van Justitie van regelend recht. Verhuurders die kameronderhuur niet willen toestaan kunnen dit dus contractueel uitsluiten. De zinsnede die in de woning zijn hoofdverblijf heeft is ondanks een verzoek tot het tegendeel gehandhaafd. Hiermee wordt, aldus de minister, gewaarborgd dat de huurder er belang bij

heeft slechts onderhuurders die zich behoorlijk gedragen in zijn woning toe te laten, omdat hij er zelf ook woont. Voorts wordt daarmee benadrukt dat het moet gaan om een gedeeltelijke onderhuur en dat onderhuur van de hele woning in verschillende kamers aan verschillende personen niet is toegestaan. Met deze wijziging is het uitgangspunt van het huidige art. 7A:1595 BW ongewijzigd gebleven.

OVERIGE WIJZIGINGEN

Voorts heeft de regering bij het indienen van de novelle kans gehad om een aantal kleine fouten in de tekst van de oorspronkelijke voorstellen te corrigeren. In art. 7:274 lid 2 BW bijvoorbeeld is een typefout gecorrigeerd en in art. 7:229 lid 3 BW is een verwijzing naar het nieuwe erfrecht ingevoegd. Voorts zijn enkele verschrijvingen en onvolkomenheden gecorrigeerd, die reeds waren gesignaleerd in de beraadslaging met de Eerste Kamer over de oorspronkelijke voorstellen.

NIEUWE JURISPRUDENTIE?

Met de instemming op 20 mei 2003 van de Eerste Kamer met de Invoeringswet en de wijzigingen opgenomen in de novelle, is het nieuwe huurrecht een feit. De geplande invoeringsdatum van 1 januari 2003 is niet gehaald, maar dat wordt nu 1 augustus 2003. De praktijk heeft zich reeds op verschillende manieren op het nieuwe huurrecht voorbereid: nieuwe versies van de zogenaamde ROZ-modellen¹² liggen al klaar en vele cursussen en bijeenkomsten zijn reeds gewijd aan het nieuwe huurrecht. Het wachten is op de nieuwe jurisprudentie, die deze nieuwe wetgeving ongetwijfeld gaat voortbrengen.

NOTEN

1 Advocaat werkzaam bij Loyens & Loeff.
2 Dit stuk is een vervolg op het artikel in *Advocatenblad* 2003-1, 10 januari 2003, p. 12.
3 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) en EK 2000-2001, 26 932, nr. 268, (Huur en verhuur van bedrijfsruimte). 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.

4 Zie het Stenogram Eerste Kamer d.d. 12 november 2002, ongecorrigeerde versie (www.eerstekamer.nl), p. 28 en 29.
5 EK 2001-2002, 28 064 (Invoeringswet).
6 EK 2002-2003, 28 721 nr. 2 en nr. 9.
7 Zie het Stenogram d.d. 12 november 2002, t.a.p. p. 19.
8 Daarenboven is in de novelle opgenomen dat art. 7:215 BW niet van toepassing is op huurovereenkomsten van voor de inwerkingtreding van titel 7.4.
9 Zie het Stenogram d.d. 29 oktober 2002 t.a.p. en het Stenogram Eerste Kamer d.d. 29 oktober 2002

p. 44, ongecorrigeerde versie (www.eerstekamer.nl), waarin de commentaren van de Eerste-Kamerleden zijn opgenomen, alsmede verwijzingen naar de commentaren van woningbouwcorporaties.

10 EK 2002-2003, 28 721 nrs. 5 t/m 8.

11 EK 2002-2003, 28 721 nr. 9.

12 In de praktijk veelvuldig gebruikte standaardhuurovereenkomsten met bijbehorende algemene bepalingen opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken voor verscheidende toepassingen (onder meer woonruimte, bedrijfsruimte, 7:230a BW huur en garageboxen).