

PARLEMENTAIRE GESCHIEDENIS HUURRECHT

INVOERING VAN TITEL 7.4. VAN HET
BURGERLIJK WETBOEK PER 1 AUGUSTUS 2003
EN DE NADIEN TOT 1 AUGUSTUS 2006
INGEVOERDE WIJZIGINGEN

PARLEMENTAIRE GESCHIEDENIS HUURRECHT

INVOERING VAN TITEL 7.4. VAN HET BURGERLIJK WETBOEK PER 1 AUGUSTUS 2003 EN DE NADIEN TOT 1 AUGUSTUS 2006 INGEVOERDE WIJZIGINGEN

Wetsvoorstellen 26 089 (algemeen deel titel 7.4 en woonruimtehuur)
26 090 (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)
26 932 (bedrijfsruimte)
28 064 (Invoeringswet)
28 721 (novelle art. 7:215 en art. 7:244)
en
Wetsvoorstellen 29 217 (Reparatiewet I justitie), 29 707
(doorstroming in studentenwoningen)
29 858 (UHW en art. 7:252/253), 30 091 (Wet grootstedelijke problematiek)

DOOR

MR. A.R. DE JONGE
Advocaat bij Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn

EN

MR. E.E. de WIJKERSLOOTH-VINKE
Raadsheer/plv. in het Gerechtshof te 's-Gravenhage

MET MEDEWERKING VAN

MR. J.H. GELINK
Juridisch medewerker bij Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn

KLUWER – DEVENTER – 2008

Citeerwijze: Parl.Gesch. Huurrecht, De Jonge/De Wijkerslooth, p. ..

ISBN 978-90-13-02917-8
NUR 822-201

© 2008 Kluwer, Deventer

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgeverij.

Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h tot en met 16m Auteurswet 1912 jo. het Besluit van 27 november 2002, Stb. 2002, 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3051, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken dient men zich tot de uitgever te wenden.

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photoprint, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever(s) geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor gevolgen hiervan.

Op alle uitgaven van Kluwer zijn de algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. Deze kunt u lezen op www.kluwer.nl of opvragen via telefoonnummer 0570-67 34 49.

Woord vooraf

Tot de invoering van titel 7.4 BW in 2003 bestond het privaatrechtelijke huurrecht uit een weinig samenhangend en deels sterk verouderd samenstel van regels. De algemene bepalingen van de huurtitel van boek 7A BW (art. 7A:1584 e.v) waren nog afkomstig van het Burgerlijk Wetboek van 1838. De verbijzondering daarvan voor woonruimtehuur was verspreid over de in 1972 ingevoerde vierde afdeling (art. 7A:1623a-1623o), de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies. Voor bedrijfsruimte gold deels de in 1971 ingelaste vijfde afdeling van boek 7A (art. 7A:1624-1636b) en deels de (als tijdelijke noodwet) bedoelde Huurwet van 1950. Inhoudelijk gezien betroffen de regels die alleen voor woonruimte en bedrijfsruimte golden, kort gezegd, vooral de huurprijs en de rechtsbescherming tegen een opzegging van de verhuurder. Die regels werden voordat titel 7.4 in werking trad met regelmaat gewijzigd. Voor woonruimte was er een ingrijpende wetswijziging in 1979.

De inspanningen om de huurtitel van het Burgerlijk Wetboek inhoudelijk en juridisch technisch te vernieuwen zijn vanaf 1960 langdurig, tweesporig en moeizaam geweest. Zij betroffen enerzijds controverses over de in 1947 gestarte totstandkoming van het Nieuwe Burgerlijk Wetboek, en anderzijds het bereik van de met de Huurwet in gang gezette overheidsbeleid ter zake van huurprijsvorming en ontruimingsbescherming. Uiteindelijk werd de invoering van een gedeelte van het Nieuw Burgerlijk Wetboek in 1992 de aanzet om over te gaan tot een integrale herziening van het systeem van het huurrecht in het BW.

Afgezien van het politieke besluitvormingsproces heeft mr. Ph.A.N. Houwing bij de rechtsvorming van titel 7.4 een toonaangevende rol gehad. Houwing was in het kader van de gehele herziening van het Burgerlijk Wetboek belast met huur en verhuur. Als voorzitter van de Staatscommissie die in 1963 een voorontwerp maakte voor een regeling van het bedrijfsruimterecht in het BW, stond hij aan de wieg van de huidige art 7:290 e.v. Hij was ook betrokken bij de totstandkoming van de eerste voorloper van het woonruimterecht van de huidige art. 7:232/233, art. 7:271-274, 7:277, en art. 7:281. In 1972 verscheen van zijn hand het in de leeswijzer genoemde voorontwerp voor titel 7.4, waarvan het overgrote deel, naar uit deze uitgave blijkt, een plaats kreeg in de huidige art. 7:201-230 en art. 7:279. Genoemd moet ook worden mr. P. Neleman, die als Regeringscommissaris van het Nieuw BW tevens mede verantwoordelijk was voor het wetgevingsproces van titel 7.4, waarover in bijlage 1 van dit boek verslag wordt gedaan.

Om de omvang van dit boek te beperken hebben wij keuzes moeten maken. Daarom is als uitgangspunt genomen alleen de wetsvoorstellen te behandelen die de invoering van titel 7.4 met ingang van 1 augustus 2003 hebben mogelijk gemaakt, of nadien tot 1 augustus 2006 tot een wetswijziging hebben geleid. Die keuze bracht mee dat geen aandacht is geschonken aan de geschiedenis van het tot 1 augustus 2003 geldende huurrecht. Evenmin als aan wetsvoorstellen die ná 1 augustus 2006 nog aanhangig waren of werden.

Dit boek kon mede ontstaan door de enorme inzet van mevrouw mr. J.H. Gelink, die evenals mr. A.R. de Jonge werkzaam is bij Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn te Den Haag.

Den Haag/Leiden, december 2008
A.R. de Jonge/E.E. de Wijkerslooth-Vinke

Inhoudsopgave

Leeswijzer	XI
Chronologische lijst van verwerkte Kamerstukken	XIII
Afkortingen	XIX
Transponeringstabel aangehaalde artikelen	XXI
HOOFDSTUK I: ALGEMENE OPMERKINGEN IN DE WETSGESCHIEDENIS VAN TITEL 7.4	
1. Algemeen deel	1
2. Woonruimterecht (inclusief huurprijzen)	34
3. Bedrijfsruimterecht (inclusief art. 230a)	145
HOOFDSTUK II: AFDELING 1. ALGEMENE BEPALINGEN (art. 7:201–202)	
4. Definitie huurovereenkomst (art. 7:201)	155
5. Recht op vruchten (art. 7:202)	160
HOOFDSTUK III: AFDELING 2. VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER (art. 7:203-211)	
6. Terbeschikkingstelling van het gehuurde (art. 7:203)	161
7. Definitie 'gebrek' (art. 7:204)	164
8. Andere rechten van de huurder (art. 7:205)	199
9. Gebreken verhelpen (art. 7:206)	201
10. Evenredige huurprijzervermindering (art. 7:207)	216
11. Aansprakelijkheid voor gevolgschade (art. 7:208)	232
12. Bij de verhuurder bekende gebreken (art. 7:209)	240
13. Huurgenot is onmogelijk (art. 7:210)	246
14. Rechtsinbreuk door derde (art. 7:211)	251
HOOFDSTUK IV: AFDELING 3. VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER (art. 7:212-225)	
15. Betaling van een tegenprestatie (art. 7:212)	259
16. Gebruik als een goed huurder (art. 7:213)	262
17. Gebruik overeenkomstig de bestemming (art. 7:214)	265
18. Wijzigingsbevoegdheid huurder (art. 7:215)	267
19. Wegbreekrecht en vergoeding huurder (art. 7:216)	296
20. Kleine herstellingen (art. 7:217)	305
21. Bewijsvermoedens voor aansprakelijkheid (art. 7:218)	309
22. Aansprakelijkheid voor derden (art. 7:219)	315
23. Gedogen van dringende werkzaamheden; renovatie (art. 7:220)	317
24. Bevoegdheid tot onderverhuur/ingebruikgeving (art. 7:221)	340
25. Meldplicht bij gebrek (art. 7:222)	355
26. Medewerking bij verkoop (art. 7:223)	357
27. Opleveringsverplichting (art. 7:224)	359
28. Huurderving en overige schade bij te late ontruiming (art. 7:225)	364

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK V: AFDELING 4. DE OVERGANG BIJ OVERDRACHT VAN DE VERHUURDE ZAKEN EN HET EINDIGEN VAN DE HUUR (art. 7:226-231)

29. Koop breekt geen huur (art. 7:226)	367
30. Later gevestigde beperkt zakelijke rechten (art. 7:227)	397
31. Beëindiging huurovereenkomst voor (on)bepaalde tijd (art. 7:228)	399
32. Overlijden huurder en verhuurder (art. 7:229)	402
33. Stilzwijgende voortzetting geëindigde huur (art. 7:230)	407
34. Ontruimingsbescherming gebouwde onroerende zaken (art. 7:230a)	414
35. Ontbinding bij wanprestatie huurder; sluiting (art. 7:231)	424

HOOFDSTUK VI: AFDELING 5. HUUR VAN WOONRUIMTE (art. 7:232-282)

Onderafdeling 1. Algemeen (art. 7:232-245)

36. Toepassingsgebied; uitzonderingen (art. 7:232)	429
37. Definitie woonruimte (art. 7:233)	433
38. Definitie zelfstandige woning (art. 7:234)	434
39. Definitie woonwagen (art. 7:235)	435
40. Definitie standplaats (art. 7:236)	436
41. Definitie van (huur)prijs en servicekosten (art. 7:237)	438
42. Huurcommissie (art. 7: 238)	442
43. Onze Minister (art. 7:239)	443
44. Kleine herstellingen (art. 7:240)	444
45. Gebreken; amvb (art. 7:241)	446
46. Standaardregeling; verwijzingsregel van semi-dwingend recht (art. 7:242)	451
47. Energiebesparende maatregelen (art. 7:243)	464
48. Bevoegdheid tot onderverhuur/ingebruikgeving (art. 7:244)	465
49. Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (art. 7:245)	501

Onderafdeling 2. Huurprijzen en andere vergoedingen (art. 7:246-265)

50. Contractvrijheid partijen (art. 7:246)	503
51. Geliberaliseerde woonruimte (art. 7:247)	504
52. Indexering (art. 7:248)	507
53. Toetsing aanvanghuurprijs (art. 7:249)	512
54. Wijziging huurprijs (art. 7:250)	517
55. Maximale verhoging per jaar (art. 7:251)	520
56. Voorstel tot huurprijswijziging (art. 7:252)	521
57. Bezwaar tegen voorstel tot huurverhoging door huurder (art. 7:253)	541
58. Bezwaar van verhuurder tegen voorstel tot huurverlaging (art. 7:254)	547
59. Huurprijswijziging na woningverbetering (art. 7:255)	550
60. Huurprijs onbewoonbaar verklaarde woning (art. 7:256)	557
61. Vermindering van de huurprijs bij 241-gebreken (art. 7:257)	558
62. All-in huurprijs (art. 7:258)	568
63. Servicekosten (art. 7:259)	571
64. Procedure bij servicekosten (art. 7:260)	577
65. Verhoging voorschot servicekosten (art. 7:261)	580
66. Rechtsgang (art. 7:262)	588
67. Ingangsdatum huurprijsvaststelling (art. 7:263)	597
68. Onredelijk voordeel (art. 7:264)	598
69. Dwingend recht (art. 7:265)	605

Inhoudsopgave

Onderafdeling 3. Medehuur en voortzetting van de huur (art. 7:266-270a)

70. Medehuur gehuwden (art. 7:266)	607
71. Medehuur andere samenwoners (art. 7:267)	611
72. Medehuur en overlijden van de huurder (art. 7:268)	617
73. Onderhuurbescherming (art. 7:269)	623
74. Woningruil (art. 7:270)	634
75. Mededelingsplicht na huurvoortzetting (art. 7:270a)	635

Onderafdeling 4. Het eindigen van de huur (art. 7:271-282)

76. Opzegging; beëindigingsovereenkomst (art. 7:271)	639
77. Gevolgen van de opzegging van de verhuurder (art. 7:272)	645
78. Beëindigingsvordering (art. 7:273)	646
79. Beëindigingsgronden (art. 7:274)	647
80. Verhuis- en inrichtingskosten (art. 7:275)	675
81. Schadeplichtigheid bij niet in gebruik nemen (art. 7:276)	676
82. Tweede of opvolgende opzegging van de verhuurder (art. 7:277)	679
83. Beëindiging onderhuurovereenkomst (art. 7:278)	680
84. Ontbinding in geval van onbewoonbare of gevaarlijke woning (art. 7:279)	682
85. Terme de grâce (art. 7:280)	684
86. Ontbinding verwezenlijking geldend bestemmingsplan (art. 7:281)	685
87. Verwijzingsregel van semi-dwingend recht (art. 7:282)	686

HOOFDSTUK VII: AFDELING 6. HUUR VAN BEDRIJFSRUIMTE (art. 7:290-310)

88. Definitie 290-bedrijfsruimte (art. 7:290)	687
89. Semi-dwingend recht; afwijkend beding (art. 7:291)	699
90. Duur en verlenging tot tien jaar (art. 7:292)	707
91. Opzegging; beëindigingsovereenkomst (art. 7:293)	709
92. Vermelding opzeggingsgronden (art. 7:294)	711
93. Gevolgen opzegging; beëindigingsprocedure (art. 7:295)	712
94. Toewijzingsgronden (art. 7:296)	716
95. Verhuis- en inrichtingskosten (art. 7:297)	727
96. Terme de grâce redelijk aanbod (art. 7:298)	729
97. Schadeplichtigheid bij niet in gebruik nemen (art. 7:299)	730
98. Duur en verlenging na tien jaar (art. 7:300)	732
99. Huurovereenkomst van twee jaar of korter (art. 7:301)	736
100. Overlijden van de huurder (art. 7:302)	739
101. Huurprijsvaststelling door de rechter (art. 7:303)	740
102. Ontvankelijkheid en deskundigenadvies (art. 7:304)	750
103. Huurprijsverhoging na aanbrenge energiebesparende voorzieningen (art. 7:305)	756
104. Beëindiging onderhuurovereenkomst (art. 7:306)	758
105. Overdracht van het bedrijf; indeplaatsstelling (art. 7:307)	765
106. Goodwill-vergoeding (art. 7:308)	770
107. Schadeloosstelling bij opzegging in geval van afbraak in het algemeen belang (art. 7:309)	772
108. Ontbinding verwezenlijking geldend bestemmingsplan (art. 7:310)	775

Inhoudsopgave

**HOOFDSTUK VIII: ARTIKELSGEWIJZE BEHANDELING VAN DE UITVOERINGSWET
HUURPRIJZEN WOONRUIMTE**

109. Artikelsgewijze behandeling van de wet 779

**HOOFDSTUK IX: VERWIJZINGEN BEHOREND BIJ DE TOELICHTING OP
ONTWERP HOUWING**

110. Inhoud van de verwijzingen 847

BIJLAGEN

1. Verslag van een wetgevingsproces, mr. N.M. van der Horst, WR 2003, p. 205-209 857
2. Besluit Kleine Herstellingen 863
3. Besluit Servicekosten 866
4. Wetsvoorstel 24 150 869