

Vergaderjaar 2022–2023

36 195

Voorstel van wet van de leden Nijboer en Grinwis tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek in verband met het afschaffen van tijdelijke huurcontracten voor zelfstandige woonruimten (Wet vaste huurcontracten)

Nr. 12

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 11 april 2023

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel I wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

C

Na artikel 274f wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 274g

Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste graad heeft met de eigenaar, waarbij het belang van deze woningzoekende om de woonruimte te bewonen zwaarder weegt dan het belang van de huurder om het gehuurde te blijven bewonen.

B

Artikel II, onderdeel 2, komt te luiden:

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. De artikelen 249 en 271 van Boek 7, zoals deze luiden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten, blijven van toepassing op huurovereenkomsten die voor het in werking treden van die wet zijn gesloten.

Toelichting

Algemeen

Tijdens de eerste termijn van de plenaire behandeling van het wetsvoorstel (Wet vaste huurcontracten) is gebleken dat enkele fracties hechten aan de mogelijkheid voor verhuurders om na verloop van tijd een familielid te huisvesten. Deze fracties vreesden dat de Wet vaste huurcontracten deze mogelijkheid zou beperken. Middels deze nota van wijziging komen initiatiefnemers tegemoet aan deze wens. Daartoe verruimt deze nota van wijziging de opzeggingsgrond «dringend eigen gebruik» zo dat onder «eigen gebruik» ook wordt verstaan een woningzoekend familielid in de eerste graad.

Artikelsgewijs

Onderdeel A

Dit artikel verruimt de bestaande mogelijkheid voor de verhuurder om een beroep te doen op dringend eigen gebruik ter ontbinding van de huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:274 eerste lid, onder c, Burgerlijk Wetboek. Met dit artikel wordt onder dringend eigen gebruik mede begrepen het verstrekken van een woonruimte aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap heeft in de eerste graad met de eigenaar. Om oneigenlijk gebruik van deze bepaling door de verhuurder te voorkomen kan de ontbinding louter door de rechter worden uitgesproken indien een belangafweging uitwijst dat het belang van de woningzoekende zwaarder weegt dan het belang van de huurder om het gehuurde te blijven wonen. Op basis van artikel 7:274, eerste lid, onder c, geldt reeds dat voor de beoordeling van het dringend eigen gebruik de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking worden genomen en dat moet blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen. De billijkheid die in aanmerking moet worden genomen blijkt dus niet reeds uit het enkele zijn van familielid in eerste graad. Bij andere doelgroepencontracten kan het enkele behoren tot de doelgroep wel reeds een grond zijn tot ontbinding in de zin van artikel 7:274, eerste lid, onder c. In het voorgestelde artikel wordt daarom geëxpliciteerd dat het belang van het woningzoekende familielid daadwerkelijk zwaarder moet wegen dan het belang van de huurder om het gehuurde te blijven bewonen.

Onderdeel B

Het wetsvoorstel heeft de citeertitel «Wet vaste huurcontracten» gekregen. Daarom wordt voorgesteld het overgangsrecht, waar verwezen wordt naar de naam van de wet, hier op aan te passen.

Nijboer
Grinwis