Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

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. 26 **TWEEDE NOTA VAN WIJZIGING**

Ontvangen 11 mei 2023

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A
Artikel I, onderdeel C, komt te luiden:

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 verhuurder, indien uitdrukkelijk in de huurovereenkomst is bedongen dat de verhuurder de huurovereenkomst na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn kan opzeggen ten behoeve van bewoning door een bloed- of aanverwant in de eerste graad van de verhuurder.

B
Aan artikel I wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

D
In artikel 277, eerste lid, wordt «de artikelen 272 tot en met 274f» vervangen door «de artikelen 272 tot en met 274g».

Toelichting

Algemeen

Deze nota van wijziging volgt op de eerdere nota van wijziging waarbij een nieuw artikel 7:274g werd geïntroduceerd. Nadere bestudering leert dat het nieuwe artikel een correctie verdient. Het artikel wordt met deze nota van wijziging integraal opnieuw vastgesteld ter bevordering van de

kst-36195-26
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2023

duidelijkheid. Met deze wijziging is nu vereist dat dat de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen op deze grond expliciet van tevoren moet zijn vastgelegd. De regering heeft de Kamer bij brief eveneens gewezen op deze onduidelijkheden. Deze nota van wijziging poogt die onduidelijkheid weg te nemen.

De rechter dient wel een belangenafweging te maken wanneer een verhuurder zich beroept op deze grond. Immers is dit nieuwe artikel een invulling van dringend eigen gebruik als bedoeld in artikel 7:274 lid 1 onder c. Dit artikel vermeldt dat de rechter de vordering slechts kan toewijzen indien niet kan worden gevergd dat de huurovereenkomst wordt verlengd, gegeven de belangen van beide partijen en van onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen.

Artikelsgewijs

Onderdeel A

Omdat het artikel opnieuw wordt vastgesteld, wordt een integrale artikelsgewijze toelichting weergegeven, die deels overeenkomt met de artikelsgewijze toelichting van de eerste nota van wijziging.

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, BW. 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. Op basis van artikel 7:274, eerste lid, onder c geldt wel 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 rechter dient dat af te wegen. Daarnaast moet de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen op deze grond expliciet van tevoren zijn vastgelegd.

Onderdeel B

Dit betreft een technische wijziging; de bestaande uitbreidingen van de invulling van «dringend eigen gebruik» (artikelen 274a tot en met 274f) zijn alle, bij invoering, onder de reikwijdte van artikel 277, eerste lid, gebracht. Het ligt daarmee voor de hand dit ook te doen voor het voorgestelde artikel 274g.

Nijboer
Grinwis