

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)

NOTA VAN WIJZIGING

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel I, onderdeel C, wordt artikel 252a als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt na 'Een verhuurder kan' ingevoegd: ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt.
2. In het tweede lid, onderdeel d, wordt 'het voorstel tot verhoging van de huurprijs wordt gedaan' vervangen door: de voorgestelde dag van ingang van de voorgestelde huurprijs is gelegen.
3. Het vierde lid wordt als volgt gewijzigd:
 - a. In de eerste volzin wordt na 'Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte,' ingevoegd: en indien dat huishoudinkomen meer bedraagt dan dat bedrag, het aantal personen waarop dat huishoudinkomen is gebaseerd,.
 - b. De tweede volzin komt te luiden: Bij regeling van Onze Minister van Financiën worden nadere regels gesteld ter uitvoering van dit lid en omtrent het kunnen doen van een verzoek, het verzoek zelf, de verstrekking van de verklaring, alsmede ten aanzien van de verhuurder.
4. In het vijfde lid wordt 'blijft de voordien geldende huurprijs verschuldigd' vervangen door: is de verhoging van de huurprijs op basis van een voorstel als bedoeld in lid 1 niet mogelijk.

B

In artikel II, onderdeel E, wordt artikel 19a als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid komt te luiden:
2. De betrokken gegevens, bedoeld in het eerste lid, worden bewaard totdat op het voorstel, bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, onherroepelijk is beslist of de voorgestelde verhoging van de huurprijs geacht wordt te zijn overeengekomen.
2. Na het vierde lid wordt een lid toegevoegd, luidende:
5. Indien de verhuurder in strijd handelt met het eerste, tweede, derde of vierde lid kan de inspecteur, bedoeld in artikel 7:252a, tweede lid, onderdeel c, van het Burgerlijk Wetboek, het afgeven van de verklaring, bedoeld in het derde lid van dat artikel, weigeren.

C

Artikel III komt te luiden:

ARTIKEL III

Ingeval het doen van een voorstel als bedoeld in artikel 252a, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, het doen van een verzoek en het afgeven van de verklaring, bedoeld in artikel 252a, derde en vierde lid, van dat boek, het gebruiken van de gegevens, bedoeld in artikel 19a, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, het bewaren van die gegevens, bedoeld in het tweede lid van dat artikel, het voeren van een administratie, bedoeld in het derde lid van dat artikel, en het verplichten, bedoeld in het vierde lid van dat artikel, plaatsvindt vóór de inwerkingtreding van deze wet, wordt dat doen, die afgifte, dat gebruiken, dat bewaren, dat voeren en dat verplichten aangemerkt als te hebben plaatsgevonden op grond van de betrokken genoemde artikelliden van die

wetten, zoals die komen te luiden na de inwerkingtreding van deze wet, indien bij dat doen, die afgifte, dat gebruiken, dat bewaren, dat voeren en dat verplichten is voldaan aan de artikelen 252a en 253 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de daarop berustende bepalingen, respectievelijk artikel 19a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Toelichting

Onderdeel A, onder 1

De in het voorgestelde artikel 7:252a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek (BW) opgenomen wijziging heeft betrekking op het nog duidelijker aangeven dat de mogelijkheid van de verhuurder om een voorstel tot huurverhoging te doen met maximaal inflatie plus 5 procentpunt alleen geldt ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt.

Onderdeel A, onder 2

Met de voorgestelde wijziging in de definitie van 'peiljaar' wordt nog beter aangesloten bij de binnen de huurprijsregelgeving gebezigde terminologie. Ten aanzien van de geldende bepalingen bij huurprijswijzigingen is altijd de voorgestelde ingangsdatum bepalend. De definitie van 'peiljaar' is hiermee in overeenstemming gebracht.

Onderdeel A, onder 3a

Met de voorgestelde wijziging in artikel 7:252a, vierde lid, eerste volzin, van het BW wordt het mogelijk gemaakt om op de verklaring het aantal personen te vermelden, waarvan het inkomen een bijdrage heeft geleverd aan het huishoudinkomen, indien dit huishoudinkomen meer bedraagt dan het in artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) genoemde bedrag.

De verwachting is dat door het opnemen van het aantal personen in de verklaring verhuurder en huurder sneller tot overeenstemming zullen en kunnen komen, waarmee een gang naar de Huurcommissie voorkomen wordt.

Onderdeel A, onder 3b

Met de voorgestelde wijziging in artikel 7:252a, vierde lid, tweede volzin, van het BW wordt bepaald dat de minister van Financiën regels mag stellen aan het kunnen doen van een verzoek, het verzoek zelf, de verstrekking van de verklaring, bedoeld in het derde lid van dat artikel, en ten aanzien van de verhuurder.

Hierbij kan worden gedacht aan regels over de toegang tot de voorziening, regels die zien op het verzoek zelf en regels met betrekking tot de vraag wie de verklaring krijgt.

Onderdeel A, onder 4

In het voorgestelde artikel 7:252a, vijfde lid, van het BW is in eerste instantie bepaald dat indien geen verklaring als bedoeld in het derde lid van dat artikel is overgelegd de voordien verschuldigde huurprijs blijft verschuldigd, tenzij blijkt dat de huurder niet door het verzuim is benadeeld. Echter, hiermee zou een 'regulier' voorstel tot verhoging van de huurprijs (met inflatie) ook niet meer mogelijk zijn. Met de thans voorgestelde wijziging wordt dit rechtgezet. Indien geen verklaring wordt overgelegd, is een verhoging van de huurprijs met (extra) 5 procentpunt niet mogelijk, tenzij blijkt dat de huurder niet door het verzuim is benadeeld.

Onderdeel B, onder 1

In het voorgestelde artikel 19a, tweede lid, van de Uhw is bepaald dat de gegevens die overeenkomstig artikel 7:252a, vierde lid, van het BW worden verstrekt slechts voor een beperkte periode mogen worden bewaard. Daarbij is er in eerste instantie vanuit gegaan dat alleen bij het indienen van een verzoek op basis van een voorstel tot verhoging van de huurprijs als bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, van het BW een zodanige bewaartermijn moet worden opgenomen. Met de thans voorgestelde wijziging wordt ook een bewaartermijn opgenomen die gekoppeld is aan het doen van een voorstel en het vooraf tot overeenstemming komen over de huurprijsverhoging. Immers, het hoeft niet altijd tot een verzoek te komen. Met de voorgestelde bepaling dat de gegevens worden bewaard totdat op het voorstel op basis van artikel 7:252a, eerste lid, van het BW onherroepelijk is

beslist of de voorgestelde huurverhoging geacht wordt te zijn overeengekomen, wordt hieraan tegemoet gekomen.

Onderdeel B, onder 2

Aan het voorgestelde artikel 19a van de Uhw is een lid toegevoegd, waarin naast de sancties op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens en het Wetboek van Strafrecht een sanctie is toegevoegd. Indien blijkt dat de verhuurder in strijd heeft gehandeld met artikel 19a, eerste, tweede, derde of vierde lid, van de Uhw, kan de inspecteur, bedoeld in artikel 7:252a, tweede lid, onderdeel c, van het BW, het afgeven van de verklaring weigeren. Ook deze sanctie zal onder meer het misbruik van persoonsgegevens tegengaan.

Onderdeel C

Met het voorgestelde artikel III wordt een aantal handelingen dat voor de inwerkingtreding van de wet worden verricht teneinde de huurverhoging met maximaal inflatie plus 5 procentpunt te kunnen doorvoeren, aangemerkt als te hebben plaatsgevonden op grond van de betrokken artikelleden van die wet, zoals die komt te luiden na de inwerkingtreding daarvan. Met de voorgestelde aanvullingen hierop wordt geregeld dat die handelingen rechtsgeldig hebben plaatsgevonden indien ook is voldaan aan de op de artikelen 7:252a en 7:253 van het BW berustende bepalingen en artikel 19a van de Uhw.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Mevrouw mr. drs. J.W.E. Spies