

Amsterdam, 19 maart 2020

Vastgoed Belang, de vereniging van particuliere verhuurders van vastgoed brengt - naar aanleiding van de internetconsultatie: Besluit houdende aanpassing van het besluit bouwwerken leefomgeving voor het regelen de veiligheidscoördinator directe omgeving en enkele andere wijzigingen - het volgende naar voren.

De Vereniging Vastgoed Belang vertegenwoordigt particuliere verhuurders van vastgoed. Zij bezitten gezamenlijk circa 750.000 huurwoningen en leveren daarmee een substantiële bijdrage aan de woningmarkt.

Samenvatting

Vastgoed Belang en haar leden onderschrijven het gezamenlijke belang van huurders en verhuurders voor de brand- en vluchtveiligheid van huurwoningen. Een van de voorliggende wijzigingen van het besluit bouwwerken leefomgeving beoogt de brand- en vluchtveiligheid van bestaande woningen te verbeteren. Wij lezen de toelichting op de toevoeging aan artikel 3.117 zo, dat een verhuurder uitsluitend verplicht is om in een bestaande huurwoning rookmelders te plaatsen voordat de woning na een huuropzegging door een nieuwe huurder in gebruik genomen wordt.

In het geval de wijziging anders gelezen moet worden, namelijk zo dat alle (huur)woningen op 1 juli 2022 door de eigenaar voorzien moeten zijn van rookmelders, richt onze inbreng zich op de praktische (on)uitvoerbaarheid van de voorgestelde maatregelen. De vormgeving van de voorgestelde verplichting bij lopende huurovereenkomsten stuit op een aantal praktische belemmeringen. Een verhuurder is voor het plaatsen van rookmelders dan in hoge mate afhankelijk van de medewerking van de huurder. De huurder kan om zeer uiteenlopende redenen die medewerking aan de verhuurder onthouden. Het is zeer de vraag of het huurrecht BW Boek7 artikel 220¹ in een dergelijke situatie de verhuurder een middel biedt om medewerking alsnog af te dwingen. Voorts voorzien wij in het geval van lopende huurovereenkomsten problemen bij het vastleggen van het eigendom van de rookmelders, verantwoordelijkheid voor het onderhoud en aansprakelijkheid voor gevolgen van calamiteiten waarbij melders niet hebben gefunctioneerd.

Omwille van de praktische uitvoerbaarheid pleit Vastgoed Belang er voor om de regeling zo vorm te geven dat:

- een verhuurder in beginsel alleen bij nieuwe verhuringen verplicht is rookmelders aan te brengen;
- in geval de huurovereenkomst is ingegaan voorafgaand aan de officiële bekendmaking van de verplichting, de plicht tot het voorzien in voldoende rookmelders in het privédoein van de huurder primair op de huurder rust;
- de verhuurder slechts op verzoek van de huurder en onder voorwaarden rookmelders plaatst;
- de verhuurder na het maken van een afspraak bij niet thuis voorrijkosten in rekening mag brengen;
- rookmelders eigendom blijven van de verhuurder;
- periodieke controle van de rookmelders expliciet de verantwoordelijkheid is van de huurder;
- vervanging van batterijen onderdeel uitmaakt van het Besluit kleine herstellingen;
- vervanging van defecte rookmelders onderdeel uitmaakt van het Besluit kleine herstellingen.

Uitvoerbaarheid onder het huidige Huurrecht

BW Boek 7 artikel 220 regelt weliswaar dat de huurder de verhuurder in de gelegenheid moet stellen tot het uitvoeren van “dringende werkzaamheden aan het gehuurde”. Het is echter zeer de vraag of het achteraf plaatsen van rookmelders onder de werking van dit artikel valt. Het gaat in het geval dat rookmelders moeten worden aangebracht na het ingaan van de huurovereenkomst immers om roerende zaken die bij het ingaan

¹ BW Boek 7, Titel 4, Afdeling 3, Artikel 220 lid 1

[Geef tekst op]

van de huurovereenkomst géén onderdeel uitmaken van het gehuurde. Het is daarom zeer de vraag of de verhuurder zich kan beroepen op uitvoering van “dringende werkzaamheden aan het gehuurde” in het geval dat een huurder niet meewerkt. Een verhuurder kan dan in een dergelijke situatie onmogelijk aan zijn wettelijke plicht tot plaatsing van rookmelders voor 1 juli 2022 voldoen. Wordt het plaatsen van rookmelders juridisch wél geacht onder “dringende werkzaamheden aan het gehuurde” te vallen, dan zal de verhuurder in een dergelijke situatie medewerking via de rechter moeten afdwingen. Dat leidt voor de verhuurder tot onredelijk hoge kosten en administratieve lasten.

Toezicht en handhaving

In de situatie dat rookmelders achteraf geplaatst moeten worden is het nagenoeg uitgesloten dat deze zonder ingrijpende werkzaamheden kunnen worden aangesloten op het lichtnet. Men is dan aangewezen op (goedgekeurde) rookmelders die zijn voorzien van een batterij. Deze batterij heeft een beperkte levensduur en moet dan ook periodiek vervangen worden. Overigens is de elektronica in een rookmelder na verloop van tijd niet meer betrouwbaar. Een rookmelder heeft daardoor een beperkte levensduur en moet meestal na vijf à tien jaar (soms zelfs eerder) vervangen worden. Rookmelders moeten regelmatig (minsten een keer per jaar) gecontroleerd worden op de goede werking. De mate waarin rookmelders daadwerkelijk bescherming bieden bij calamiteiten is daardoor zeer afhankelijk van het gedrag van de bewoners.

Wanneer de batterij van een rookmelder (bijna) leeg is wordt met tussenpoosjes een indringende irriterende waarschuwingsspiep gegeven. Onder bepaalde omstandigheden, bijvoorbeeld tijdens het koken, kan een (vals) alarm worden geven dat enige tijd aanhoudt. Zulke omstandigheden kunnen dan voor de huurder aanleiding zijn de batterij (permanent) te verwijderen. Het is voor de verhuurder of de overheid praktisch onmogelijk toezicht te houden op de goede werking van de rookmelders en periodieke vervanging van de batterijen. Het is dan ook de vraag hoe de wetgever handhaving van deze wettelijke plicht voor ogen heeft? De praktische onmogelijkheid om toezicht uit te oefenen roept bovendien vragen op over verantwoordelijkheden en aansprakelijkheid van de huurder en de verhuurder. Wie is bijvoorbeeld aansprakelijk voor de gevolgen van een ernstige calamiteit waarbij een rookmelder niet blijkt te hebben gewerkt als gevolg van een defect, lege of verwijderde batterij?

Wat wil Vastgoed Belang?

Wij begrijpen de wens om brand- en vluchtveiligheid van huurwoningen te verbeteren. Het plaatsen van rookmelders in een verhuurde woning stuit echter op praktische bezwaren die de uitvoering van de maatregel zeer kostbaar, zo niet onmogelijk zal maken. Op het moment dat de huur van een woning wordt opgezegd ontstaat een natuurlijk moment. De periode tussen het vertrek van de oude huurder en het betrekken van de woning door de nieuwe huurder kan dan eenvoudig benut worden om rookmelders te plaatsen. Bovendien is er dan een gelegenheid om in de huurovereenkomst afspraken vast te leggen over de eigendom, het onderhoud en controle van de rookmelders op goede werking. Het vervangen van een defecte rookmelder zou tot de verantwoordelijkheid van de huurder moeten behoren onder het wettelijk regime van het Besluit kleine herstellingen².

² BW Boek 7, Titel 4, Afdeling 3, Artikel 240