

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. de heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Den Haag, 28 oktober 2016
dossiernummer: 101569
uw kenmerk:
telefoonnummer: +31 (0)70 335 35 61
e-mail: m.deregt@advocatenorde.nl

Betreft: consultatie wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen

Geachte heer Blok,

Op 31 augustus 2016 is de internetconsultatie wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen gepubliceerd. De NOvA wil hier graag op reageren en heeft zijn adviescommissie huurrecht gevraagd te adviseren.

Bijgaand stuur ik u het advies van de adviescommissie. De algemene raad sluit zich aan bij de overwegingen van de adviescommissie en verzoekt u deze bij de verdere uitwerking te betrekken.

Met de meeste hoogachting,
namens de algemene raad,

1/0


mw. mr. R.G. van den Berg
algemeen secretaris

bijlage: advies van de adviescommissie

Bezoekadres
Neuhuyskade 94
2596 XM Den Haag
Tel. 070 - 335 35 35

Postadres
Postbus 30851
2500 GW Den Haag

ADVIES

Van: adviescommissie huurrecht
 Datum: 25 oktober 2016
 Betreft: **wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen**

SAMENVATTING

Het wetsontwerp beoogt de rechtspositie van bewoners van woonboten te verbeteren. Het wetsontwerp biedt echter alleen aan huurders van *ligplaatsen* voor drijvende objecten, ('woonboten')¹ te gebruiken voor permanente bewoning, de huurbescherming die voor huurders van woonruimte op de wal geldt. Het wetsontwerp biedt geen bescherming aan huurders van *woonboten* in het algemeen, ook niet indien deze permanent bewoond worden. Het wetsontwerp biedt in feite alleen maar een beperkte bescherming aan eigenaren van een afgebakende categorie woonboten.

Het wetsontwerp biedt geen bescherming aan huurders van oevergrond, waaraan de door hen bewoonde woonboot ligt afgemeerd.

De adviescommissie is van mening dat het gebruik van de aangrenzende oevergrond voor de bewoners van de woonboot essentieel en noodzakelijk is. Alleen via de aangrenzende oevergrond zal de betreffende woonboot of ligplaats over land kunnen worden bereikt. De aangrenzende oevergrond is ook essentieel en noodzakelijk om daarop de voorzieningen te kunnen aanleggen voor de aansluitingen op de leidingnetten voor de nutsvoorzieningen, welke voorzieningen volgens het wetsvoorstel aanwezig moeten zijn om de ligplaats onder de huurbescherming voor woonruimte te laten vallen.

De voorgestelde definitie van een ligplaats, afgeleid van de wettelijke definitie van een standplaats (art. 7:236 BW), roept vragen op.

Het wetsontwerp en de MvT geven er geen blijk van dat alle gevolgen van het op een ligplaats toepasselijk verklaren van het huurrecht-woonruimte onder ogen zijn gezien.

Naast het woonbelang, zijn de positieve en negatieve consequenties van het huurrecht ook van zwaarwegend financieel belang voor de huurder, veelal eigenaar van de woonboot.²

De consequenties van het huurrecht-woonruimte zijn voor de huur van een ligplaats op het water niet identiek aan de consequenties voor de huur van een woning op de wal, en niet los te denken van het gebruik van de veelal in eigendom toebehorende woonboot.

De voorgestelde extra huuropzeggingsgrond is een aanmerkelijke verzwakking van de positie van de huurder van een ligplaats ten opzichte van de positie van een huurder van woonruimte op de wal, van een woonwagen of een standplaats.

¹ Voor de leesbaarheid zal in dit Advies gesproken worden van 'woonboten', en niet van 'drijvende objecten', welke laatste begrip meer objecten omvat dan alleen woonboten of woonschepen.

² De positie van de eigenaar van een woonboot is vergelijkbaar met de positie van een erfpachter, die op de in erfpacht verkregen grond een woning heeft gebouwd. De erfpachter wordt door het zakelijk recht van erfpacht beschermd, o.a. door overdraagbaarheid van het erfpachtrecht. De zwakkere positie van een erfpachter ten opzichte van een eigenaar met vol eigendom doet zich met name voelen aan het einde van de erfpachtovereenkomst en op momenten dat er een nieuwe canon moet worden afgesproken/vastgesteld.

De publiekrechtelijke belangen van de overheid zijn bij 'wonen op het water' niet anders dan bij 'wonen op de wal'.³ De MvT licht niet toe waarom de publiekrechtelijke belangen bij wonen op het water anders zouden zijn.

In geval van huur van een woning op de wal, een woonwagen of een standplaats zijn de mogelijkheden voor de overheid om bij illegaal gebruik met publiekrechtelijke middelen tot ontruiming over te gaan voldoende. Aan de verhuurder van dergelijke woonruimte is geen extra (ongeclausuleerde) huuropzeggingsgrond toegekend. Er is maatschappelijk en wetstechnisch geen reden de verhuurder van een ligplaats een andere positie te geven en hem - naar het lijkt - te bevoordelen boven de verhuurder van woonruimte op de wal, een woonwagen of een standplaats (en de huurder van de ligplaats navenant te benadelen ten opzichte van de huurder van die andere woonruimten) en deze verhuurder bij verhuur in strijd met of bij wijziging van de publiekrechtelijke voorschriften, los van de onderliggende feiten, van zijn contractuele verplichtingen jegens zijn huurder te ontslaan.

De extra opzeggingsgrond is ook overbodig. Het bestaande huurrecht geeft in voorkomende gevallen aan beide partijen de mogelijkheid van ontbinding op grond van art. 7:210 BW met behoud van een mogelijke schadevergoedingsplicht.

Het voorgestelde overgangsrecht schiet zijn doel voorbij door de eerbiedigende werking van het bestaande recht tot een afgebakende tijd te beperken.

Het wetsvoorstel laat mogelijkheden liggen voor andere verbeteringen in het huurrecht met betrekking tot de positie van woonbootbewoners.

- In de eerste plaats behoort de regel, inhoudende dat de ontbinding van de huurovereenkomst wegens een tekortkoming van huurder uitsluitend door de rechter kan worden uitgesproken, ook voor ligplaatshuurders van dwingend recht te worden verklaard (art. 7:231 lid 1/3 BW).
- Ten behoeve van de positie van eigenaren van woonboten is het wenselijk om - onder voorwaarden en afhankelijk van alle omstandigheden - een mogelijkheid te scheppen de huurovereenkomst op een opvolgend eigenaar van de woonboot van rechtswege te laten overgaan of de opvolging rechtens afdwingbaar te maken.
- Ten behoeve van de openbare orde kan gedacht worden aan een uitbreiding van de mogelijkheden voor een verhuurder de huurovereenkomst buitenrechtelijk te ontbinden na sluiting op grond van de Gemeentewet en de Opiumwet (art. 7:231 lid 2 BW).
- Wet systematisch: de positie van de huurder met een langdurige huurovereenkomst voor woonruimte op de wal bestemd voor recreatief gebruik behoort gelijk te zijn aan de positie van de huurder van een ligplaats voor recreatief gebruik. De woonbelangen van een huurder op de wal of van een huurder van een ligplaats zijn niet verschillend (beiden: recreatief gebruik). Vanuit economisch oogpunt bekeken is het bepleitbaar de huurder van een ligplaats altijd te beschermen, ook bij recreatief gebruik: bij verlies van zijn ligplaats daalt de waarde van zijn woonboot immers aanzienlijk. Het verschil in bescherming moet ten minste door de wetgever worden onderkend.

De adviescommissie deelt het standpunt dat de bescherming, die art. 7:226 lid 4 BW een huurder biedt (de regel 'koop breekt geen huur' is van dwingend recht) ook voor de huurder van een

³ Ook het wonen op de wal kan op een bepaalde locatie onwenselijk worden, bijvoorbeeld omdat er op die locatie een weg moet worden aangelegd. Ook kan de overheid er belang bij hebben om aan bewoning in strijd met publiekrechtelijke voorschriften een einde te maken, bijvoorbeeld wonen op een locatie die volgens het bestemmingsplan niet voor wonen gebruikt mag worden of in strijd met de Huisvestingswet is.

ligplaats toepasselijk moet zijn. Dit past in een huurrechtelijk systeem waarin aan de huurder van een ligplaats meer bescherming wordt geboden.

De adviescommissie vraagt zich af of de wetgever heeft onderkend dat ook de huurder van een ligplaats voor recreatief gebruik economisch een groot verlies kan lijden (zelfs meer dan een huurder van een woning op de wal) indien bij verkoop van de ligplaats door de verhuurder de huurovereenkomst niet op de koper van de ligplaats overgaat.

De adviescommissie is van mening dat het toepasselijk verklaren van het huurprijzenrecht op het huren van een ligplaats recht zou doen aan de bescherming van de huurder met een kleine beurs, zeker in het geval deze huurder ook huurder van de door hem bewoonde woonboot is. Echter, een huurder die eigenaar is van de aldaar afgemeerde woonboot zal, gezien zijn vermogenspositie, die prijsbescherming minder spoedig nodig hebben. En bovendien zal het vaststellen van een reële (markt)huurwaarde voor een ligplaats niet eenvoudig zijn. De keuze van de wetgever het huurprijzenrecht niet van toepassing te verklaren, is vooralsnog begrijpelijk. Echter, er is dan ook geen reden de eventuele servicekosten nog te reguleren.

Conclusie

Er wordt geadviseerd het ter consultatie voorgelegde wetsontwerp nogmaals op alle huurrechtelijke en andere juridische consequenties te beoordelen en alsnog in te passen in het bestaande huurrecht dan wel het bestaande huurrecht aan te passen. De huur van een ligplaats moet geen vreemde eend in de bijt worden van het huurrecht.

Toelichting en vragen

Huidig recht

De huurder van een ligplaats, van een drijvende woonboot of van oevergrond heeft geen andere bescherming dan die volgt uit het algemeen vermogensrecht uit Boeken 3 en 6 BW, het algemeen gedeelte van het huurrecht en de afspraken die hij heeft gemaakt in de huurovereenkomst.⁴ Nu hier sprake is van een duurovereenkomst zal een verhuurder bij opzegging de door de rechtspraak ontwikkelde opzeggingsregels in acht moeten nemen. De eisen van redelijkheid en billijkheid kunnen met zich meebrengen dat opzegging slechts mogelijk is indien er een voldoende zwaarwegende grond voor de opzegging bestaat en dat er een bepaalde opzegtermijn in acht moet worden genomen of dat de opzegging gepaard moet gaan met het aanbod tot betaling van een (schade)vergoeding.

Waarom krijgt niet ook de huurder van een woonboot huurbescherming?

De adviescommissie is van mening dat de huurder van een woonboot dezelfde bescherming moet genieten als de huurder van een woning op de wal. De MvT stelt zelf dat bewoners van woonboten evengoed als huurders van woningen op de wal belang hebben bij voortduren van de huurovereenkomst, maar geeft deze bewoners desondanks geen huurbescherming, echter zonder dat (deugdelijk) te onderbouwen. Weliswaar worden de meeste woonboten bewoond door de eigenaren van deze woonboten, maar er zijn ook woonboten die worden verhuurd voor bewoning⁵.

Drijvende objecten worden wel gebruikt voor studentenhuisvesting. In Amsterdam worden waterwoningen door een woningcorporatie verhuurd.

⁴ Zie o.a. Ktr. Tiel 22 april 1988, WR 1988, 65; Ktr. Utrecht 19 april 2000, WR 2000, 39

Ook de huurder van een woonwagen wordt door de wet beschermd (art. 7:235 BW), naast de bescherming van de huurder van een standplaats, waarop een woonwagen staat die eigendom is van de woonwagenbewoner (art. 7:236 BW). Wonen op het water is niet afwijkend van wonen in een woning op de wal of wonen in een woonwagen. Weliswaar komt deze huurvorm niet veel voor, maar deze komt – anders dan de concept MvT veronderstelt - wel degelijk voor en behoort op die grond reeds in de wet verankerd te worden.

En verder: recent is nog gebleken dat het voor de wetgever niet van belang is of een woonvorm veel voorkomt en of er een groot aantal juridische conflicten over een bepaalde woonvorm is. De geringe omvang van bepaalde doelgroepen, zoals promovendi en grote gezinnen, is geen belemmering geweest voor de invoering van contracten speciaal voor deze kleine doelgroepen in de Wet Doorstroming huurmarkt.

Waarom wordt recreatief gebruik van een ligplaats van huurbescherming uitgesloten?

De huurder van een woning op de wal bestemd voor recreatief gebruik ('de tweede woning') geniet volgens de huidige wettelijke regeling en rechtspraak volledige huur(prijs)bescherming, ondanks het ontbreken van primaire woonbelangen.⁶ De gedachte dat alleen permanent verblijf ('woonplaats') behoort te worden beschermd, zou een reden kunnen zijn de huurder van een voor duurzaam recreatief gebruik gehuurde woonruimte op de wal huur(prijs)bescherming te gaan ontzeggen⁷. Het lijkt van twee één: of duurzaam recreatief gebruik van woonruimte wordt in alle vormen beschermd of geheel afgeschaft.

Anderzijds: de huurbescherming voor een ligplaats dient niet alleen het woonbelang maar juist ook het financiële belang van de huurder: waarom wil de wetgever geen rekening houden met het eveneens aanzienlijke financiële belang van de eigenaar van een woonboot voor recreatief gebruik bij behoud van de ligplaats?

Waarom krijgt de huur van de aanliggende oevergrond geen huurbescherming?

De huur van de aanliggende oevergrond geeft, anders dan in de MvT wordt gesteld, in de praktijk een aanmerkelijk aantal problemen (p. 3).⁸

Er is geen reden de huur van de aanliggende oever om de ligplaats over land te kunnen bereiken niet te beschermen. Het lijkt zelfs zinledig de huur van de ligplaats te beschermen zonder ook het huurgenot van de - voor het gebruik van de ligplaats onmisbare - aanliggende oevergrond te beschermen.

En verder, in het wetsvoorstel wordt de huur van de ligplaats alleen beschermd als er voorzieningen zijn voor aansluiting op de leidingnetten van de openbare nutsbedrijven. Dit heeft twee consequenties.

⁶ Met betrekking tot een woning op de wal: HR 8 januari 1999, NJ 1999, 495 (Abbo/Stichting Renesse): huur van een als tweede woning gebruikte woning, die van jaar tot jaar wordt verlengd. Permanent gebruik was niet toegestaan en de huurder had zijn woonplaats elders. HR: dat is geen gebruik naar zijn aard van korte duur. Geen omstandigheden dat huurbescherming zou moeten worden onthouden.

⁷ Zie vorige noot. Een dergelijk duurzaam gebruik als tweede woning is niet de eenmalige huur van een vakantiewoning, welke huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is en niet valt onder de huur(prijs)bescherming.

⁸ Voorbeelden van een juridisch conflict over de huur van oevergrond: Ktr. Tiel 22 april 1998, WR 1998,65; Ktr. Utrecht 11 oktober 2000, WR 2001,90; Hof Amsterdam 8 november 2007, WR 2008,40; Ktr. Utrecht 24 maart 2010, ECLI:NL:RBUTR:2010:BL7887; Hof Amsterdam 15 mei 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BW6419, waarin in r.o. 4.19 expliciet wordt overwogen dat de naast het woonschip gelegen oevergrond voor de eigenaar onmisbaar is.

In praktische zin: hoe stelt de wetgever zich die voorzieningen voor, als er niet ook gebruik kan worden gemaakt van de nabijgelegen oever? De voorzieningen kunnen toch niet in het water worden aangebracht? De positie van de huurder van een ligplaats is een andere dan die van een standplaats, waar de noodzakelijke voorzieningen op de gehuurde standplaats aanwezig zullen zijn.

In juridische zin: indien er geen aansluitvoorzieningen zijn, geniet de ligplaats geen huurbescherming. Ook op die grond lijkt het beschermen van de huur van een ligplaats zinledig zonder ook huurbescherming in te voeren voor de aanliggende oever, waarop die voorzieningen (zullen) zijn aangelegd.

Het is overigens reeds onder het huidige huurrecht juridisch bepleitbaar dat, in het geval de aanliggende oevergrond ook wordt gehuurd, en zelfs indien die grond wordt gehuurd van een andere verhuurder dan die van de ligplaats en/of de woonboot, op grond van de connexiteitsregel het huurregiem voor de oever het huurregiem van de ligplaats zal volgen, en derhalve ook onder titel 7.4.5.1 (huur van woonruimte) zal vallen. Het heeft de voorkeur deze bescherming bij wet te regelen en niet door (nog komende) rechtspraak te laten vastleggen.⁹

De adviescommissie adviseert met klem de huur van de aanliggende oevergrond, met de ligplaats en de woonboot, onder de huurbescherming woonruimte te laten vallen.

Definitie van een ligplaats

De voorgestelde definitie van een ligplaats is (onmiskenbaar) afgeleid van de definitie van een standplaats. Die laatste definitie heeft echter een andere context en een andere voorgeschiedenis dan die van een ligplaats.

Wat bedoelt de wetgever met de woorden 'bestemd om', in publiekrechtelijke zin of in civielrechtelijke zin?

Bij verhuur van een standplaats is met vergelijkbare bewoordingen de publiekrechtelijke bestemming bedoeld. Bij de verhuur in het algemeen (art. 7:214 BW) en bij verhuur van 290-bedrijfsruimte (art. 7:290 BW) in het bijzonder is de contractuele bestemming bepalend voor het huurregiem.

De adviescommissie meent dat met de geformuleerde definitie alleen de contractuele afspraak bedoeld kan zijn, maar is dat ook de mening van de wetgever?

Wat wordt bedoeld met 'ingenomen door'? Het is aannemelijk dat verhuurder en huurder een groter gedeelte als gehuurde ligplaats zullen overeenkomen dan alleen het water en ondergrond recht onder de woonboot. Geniet de huurder ook huurbescherming als – bijvoorbeeld - het gehuurde gedeelte van het water vele malen groter is dan het drijvend object waarin gewoond wordt? Is niet duidelijker: '...krachtens huurovereenkomst bestemd voor het afmeren van etc...'?

De definitie spreekt van 'een drijvend object', en volgens de rechtspraak zal het dan gaan om een schip, zijnde een roerende zaak. De wetgever heeft met deze definitie derhalve gekozen voor huurbescherming voor de ligplaats voor een drijvende en dus roerende zaak. De rechtspraak zal daar niet anders over gaan denken.¹⁰

⁹ HR 14 oktober 1984, NJ 1984, 253 (Rijwielstallingsarrest); HR 10 februari 2012, WR 2012, 39 (Bouwmarktarrest): analogo geredeneerd: het is noodzakelijk, maar het is ook voldoende dat de verhuurder van de oever heeft ingestemd dat de oever wordt gebruikt om tezamen met de ligplaats en de woonboot wordt gebruikt.

¹⁰ Bijvoorbeeld de casus in RvS 30 maart 2016, WR 2016,77 (Ponton 'Anna') (ECLI:NL:RVS:2016:861)

Hoe stelt de wetgever zich de voorzieningen voor het afmeren voor? Ook die voorzieningen kunnen zich op de wal bevinden, zoals bolders. Volgens de concept MvT is de huur van een ligplaats ook beschermd als de woonboot eigen voorzieningen heeft om af te meren, zoals ankers, of niet rechtstreeks aan de wal is afgemeerd. Kan de eis voor de aanwezigheid van afmeervoorzieningen niet beter vervallen?

En nogmaals, hoe stelt de wetgever zich de aansluitingen op voorzieningen voor, indien de aansluiting op de leidingen van de nutsbedrijven zich bevinden op de grond van een andere verhuurder of via een andere woonboot waaraan de betreffende woonboot is afgemeerd worden verkregen?

En de huurder van de ligplaats zal ook beschermd willen zijn als zijn afgemeerde woonboot zijn eigen voorzieningen heeft, zoals bij veel aken het geval is. En ook als het drijvend object op eigen kracht kan varen, en ook met enige regelmaat vaart?¹¹

Het risico ontstaat ook dat verhuurders – ter voorkoming van het ontstaan van huurbescherming – de huurders zelf de betreffende voorzieningen laten aanleggen zodat deze niet aanwezig zijn bij het aangaan van de huurovereenkomst en geen deel uitmaken van het gehuurde en de huurder dan geen huurbescherming zal hebben.¹²

Kan de eis van aanwezigheid voor voorzieningen voor aansluitingen op leidingnetten niet beter vervallen, omdat die eis bij een woonschip geen toegevoegde waarde heeft en onnodig huurders die zelfvoorzienend kunnen wonen lijkt uit te sluiten van huurbescherming?

Waarom is gekozen voor een voor het huurrecht nieuw begrip 'permanente bewoning'? Is het begrip 'permanente bewoning' breder dan 'hoofdverblijf' of heeft dat begrip toch dezelfde betekenis als 'hoofdverblijf'? En zo niet, waarom wordt in het huurrecht woonruimte een ander begrip naast 'hoofdverblijf' ingevoerd? (vergelijk onder andere art. 7:267, 268, 269 BW).

Huurrechtelijke gevolgen

De adviescommissie wijst op een aantal huurrechtelijke gevolgen en onduidelijkheden bij het zonder meer toepassen van het huurrecht woonruimte op de huur van een ligplaats. De opsomming is niet limitatief of sluitend.

Medehuurders

Is de echtgenoot of geregistreerd partner van de huurder van de ligplaats van rechtswege medehuurder? Of juist nooit, omdat op een ligplaats sec niet gewoond kan worden? Wat geldt rechtens als de woonboot die op de ligplaats ligt afgemeerd door de echtgenoot/geregistreerd partner permanent wordt bewoond en zijn/haar hoofdverblijf is? Is bescherming dan niet maatschappelijk gewenst voor deze partner?

Wat geldt rechtens met betrekking tot de positie van de persoon die met de huurder van de ligplaats in de aldaar afgemeerde woonboot een gemeenschappelijke huishouding voert (vergelijk art. 7: 269 BW) of heeft gevoerd en voortzetting van de bewoning van de woonboot op deze ligplaats wenst na het overlijden van de huurder (vergelijk art. 7:268 BW)? Deze partner lijkt niet te worden beschermd (omdat je op een ligplaats sec geen duurzame gemeenschappelijke huishouding kunt hebben).

¹¹ Het feit dat het drijvend object kan varen behoeft er geenszins aan in de weg te staan dat er permanent op wordt gewoond, zoals in de beroepsvaart heel gebruikelijk is.

¹² Voorbeeld: in geval van exploitatie van een benzinepomp wordt vaak alleen de grond verhuurd met de verplichting voor de huurder zelf de benzinepomp aan te leggen. Er wordt dan volgens vaste rechtspraak alleen ongebouwd onroerend goed verhuurd.

Overlijden van de huurder: einde huurovereenkomst

Realiseert de wetgever zich dat indien er sprake is van een huurovereenkomst woonruimte voor onbepaalde tijd, de huurovereenkomst (anders dan het geval is bij de huurovereenkomst voor ongebouwde onroerend goed) van rechtswege eindigt aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder (art. 7:268 lid 6 BW)? En dat dit rechtsgevolg de erven van een huurder die tevens eigenaar van de woonboot is, in grote problemen zal brengen en tot een groot vermogensverlies zal leiden door het onverwacht van rechtswege wegvallen van het huurgenot van de ligplaats? Het wetsvoorstel zal ten minste moeten worden aangepast met een bepaling regelend dat de huurovereenkomst met betrekking tot de ligplaats *niet* eindigt door de dood van de huurder, teneinde in dit opzicht een aanzienlijke verslechtering van de positie van de huurder te voorkomen. Omdat het hier slechts betreft het beschermen van een financieel belang zou gedacht kunnen worden alleen de erven van een huurder (erflater) die eigenaar is van de aldaar afgemeerde woonboot te beschermen.

Wettelijke opzeggingsgrond: dringend eigen gebruik

Indien de huurovereenkomst wordt opgezegd op de opzeggingsgrond 'dringend nodig hebben voor eigen gebruik' en op die grond de huurovereenkomst door de rechter wordt beëindigd, moet de rechter dan ook nagaan of deze huurder een andere passende ligplaats zal kunnen verkrijgen? Gezien het grote financiële belang dat een huurder van een ligplaats kan hebben bij het behoud van de ligplaats - welk belang veel groter is dan bij het verlies van alleen het gebruiksrecht van een woning - is het wenselijk dit expliciet wettelijk vast te leggen.

Moet de verhuurder een bijdrage in de verhuis- en verplaatsingskosten betalen, welke kosten veel hoger zullen zijn dan bij – slechts - de verhuizing van de inboedel uit een woning aan de wal? Indien dit niet het geval is, gaat de huurder met de nieuwe huurbescherming er mogelijk eerder op achter- dan op voorruit. Immers, onder het huidige recht geniet de huurder nog enige bescherming van de in de rechtspraak ontwikkelde normen van redelijkheid en billijkheid die in acht moeten worden genomen bij de beëindiging van een duurovereenkomst. Hier kan een recht op schadevergoeding uit voortvloeien.

Extra opzeggingsgrond: strijd met een publiekrechtelijk voorschrift

De voorgestelde extra huuropzeggingsgrond lijkt een aanmerkelijke verzwakking van de positie van huurder ten opzichte van de positie van een huurder van woonruimte aan de wal, van een woonwagen of een standplaats.

De wetgever geeft niet aan waarom de publiekrechtelijke belangen met betrekking tot het water groter en anders zouden zijn dan op het land, en waarom bij wonen op het water een extra opzeggingsgrond vereist zou zijn, die een verhuurder van een woning op de wal niet nodig heeft. Is deze extra opzeggingsgrond niet voortgekomen uit onbekendheid met het huurrecht?

Indien de reden voor de extra opzeggingsgrond is dat een woonboot op eenvoudige wijze moet kunnen worden verwijderd en de ligplaats moet kunnen worden ontruimd indien er strijd met publiekrechtelijke regelgeving is, is dat een onjuiste veronderstelling. Een privaatrechtelijke procedure tot ontruiming door huuropzegging neemt meestal meer tijd in beslag dan een publiekrechtelijke procedure tot ontruiming.

Huidig recht

Ontruiming van een ligplaats langs civielrechtelijk weg door de verhuurder zal vaak langer en kostbaarder zijn dan langs publiekrechtelijke weg door de overheid. Het daadwerkelijk beëindigen van een huurovereenkomst woonruimte door opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder is meestal kostbaar en tijdrovend. De verhuurder moet al spoedig een opzegtermijn van 6 maanden in acht nemen¹³ en moet in het geval de huurder niet met de huurbeëindiging instemt bij de rechter vorderen dat deze de huurovereenkomst beëindigt (dagvaardingsprocedure). Daar komt bij dat een beëindigingsvonnis in beginsel niet uitvoerbaar bij voorraad is, hetgeen weer tot gevolg heeft dat een beëindigingsprocedure indien er hoger beroep en cassatie wordt ingesteld al spoedig 3 tot 5 jaar in beslag neemt.

Er is maatschappelijk en wetstechnisch geen reden de verhuurder van een ligplaats een andere positie te geven en – naar het lijkt - te bevoordelen boven de verhuurder van woonruimte op de wal, en de huurder van een ligplaats navenant te benadelen ten opzichte van de huurders van andere woonruimten. Waarom is het noodzakelijk voor een ligplaats een extra opzeggingsgrond in te voeren? De positie van verhuurder van woningen op de wal, van woonwagens en standplaatsen is in die situatie niet anders.

Ontheft de mogelijkheid de huurovereenkomst op te zeggen wegens strijd met enig publiekrechtelijk voorschrift de verhuurder die bij aanvang van de huur wist of behoorde te weten dat er belemmerende publiekrechtelijke voorschriften waren en de verhuurder die bij aanvang van de huur te kennen heeft gegeven dat er geen belemmerende publiekrechtelijke voorschriften waren, van zijn schadevergoedingsplicht, die hij op grond van art. 7:208 BW heeft? Zo ja, waarom zou deze verhuurder bevoordeeld moeten worden boven verhuurders van andere woonruimte? (art. 7:208 BW).

Heeft de wetgever zich de mogelijkheden van art. 7:210 BW gerealiseerd? Indien de ligplaats niet (meer) gebruikt mag worden op grond van een publiekrechtelijk voorschrift en het huurgenot geheel onmogelijk is geworden, is er sprake van een gebrek, welke gebrek niet door de verhuurder hersteld zal kunnen worden. In dat geval is zowel de huurder als de verhuurder bevoegd de huurovereenkomst op grond van art. 7:210 BW te ontbinden.

De verhuurder kan schadeplichtig zijn, onder andere in het geval de strijd met het publiekrechtelijk voorschrift reeds aanwezig was bij het aangaan van de huur en de verhuurder dit wist of had behoren te weten (art. 7:208 BW) (zie boven).

De huurder heeft belang bij ontbinding van de huur om zijn verplichting tot betaling van de huur te beëindigen in het geval hij geen genot van het gehuurde meer heeft.

Heeft de wetgever zich gerealiseerd dat de huur van een ligplaats bestemd voor het afmeren van een woonboot voor recreatief gebruik niet op deze opzeggingsgrond kan worden beëindigd?

Tijdelijke huurovereenkomsten

Kan ook met de huurder van een ligplaats een huurovereenkomst voor twee jaar of korter worden overeengekomen, die eindigt door het enkele verloop van de tijd (art. 7:271 lid 1 BW)?

¹³ De wettelijk opzegtermijn voor de verhuurder bedraagt 3 maanden, welke termijn met een maand wordt verlengd voor elk jaar dat de huurder de ligplaats krachtens de huurovereenkomst in gebruik heeft gehad (art. 7:271 lid 5 sub b).

Ontbinding bij niet-nakoming door de huurder

Ook de huurder van een ligplaats behoort beschermd te worden door de dwingendrechtelijke regel dat de ontbinding van de huurovereenkomst wegens een tekortkoming van huurder uitsluitend door de rechter kan worden uitgesproken (art. 7:231 lid 1 BW).

Sluiting ten behoeve van de openbare orde

Ten behoeve van de openbare orde kan ook gedacht worden aan een uitbreiding van de mogelijkheden voor de verhuurder de huurovereenkomst met betrekking tot de ligplaats buitengerechtelijk te ontbinden na sluiting van de woonboot op grond van de Gemeentewet en de Opiumwet (art. 7:231 lid 2 BW).

Indeplaatsstelling van rechtswege

De waarde van een woonboot is in grote mate afhankelijk van de beschikbaarheid van een ligplaats. Een woonboot is in de praktijk onverkoopbaar zonder ligplaats. Voor een woonbooteigenaar is het essentieel dat hij aan de koper van zijn woonboot de huurovereenkomst van de ligplaats kan overdragen. De overdracht kan op verschillende wijzen in de wet worden vastgelegd, analoog aan de mogelijkheden, die het huurrecht reeds lange tijd kent:

- Een indeplaatsstelling van de koper van rechtswege met de mogelijkheid voor verhuurder binnen zes maanden na schriftelijke kennisgeving van de eigendomsoverdracht bij de rechter te vorderen dat de huurovereenkomst zal eindigen. Vergelijk art. 7:269 BW: overdracht van rechtswege van de huurovereenkomst woonruimte aan de onderhuurder van zelfstandige woonruimte.
- De mogelijkheid om indeplaatsstelling te vorderen, welke mogelijkheid niet contractueel is uit te sluiten (dwingend recht). Vergelijk art. 7:270 BW, ruil van woonruimte. Vergelijk art. 7:307 BW, indeplaatsstellingsvordering bij overdracht bedrijf door huurder van 290-bedrijfsruimte.

Toepassing

Wellicht ten overvloede zij er op gewezen dat een groot aantal ligplaatsen thans (met name door gemeenten) niet middels een huurovereenkomst beschikbaar wordt gesteld maar middels een ligplaatsvergunning (waarbij precariorechten worden betaald). Voor al deze huurders leidt het wetsontwerp niet tot enige bescherming/verbetering van hun positie.

Overgangsrecht

Krachtens het voorgestelde overgangsrecht zal de huurbescherming voor reeds gehuurde ligplaatsen twee kalenderjaren na die inwerkingtreding van toepassing worden. De in te voeren huurbescherming zal door een aantal verhuurders als een achteruitgang in hun rechten worden ervaren. Die verhuurders zullen van de overgangperiode gebruik maken om de bestaande huurovereenkomsten binnen de contractuele mogelijkheden op te zeggen. In geval van eerbiedigende werking zullen zij een dergelijke huuropzegging achterwege laten. Directe werking lijkt een te vergaande inbreuk op bestaande rechten van verhuurders¹⁴

Geen huurprijsbescherming

Het toepasselijk verklaren van het huurprijzenrecht op het huren van een ligplaats zou recht doen aan de bescherming van huurder, zeker in het geval deze huurder ook huurder van de door hem bewoonde woonboot is. Echter, gezien de vele complicaties in het bestaande WWS (hoewel voor standplaatsen de complicaties nog het minste zijn) en de moeilijkheden om een gerechtvaardigde

¹⁴ Rekening moet worden gehouden met rechten uit art. 1 Eerste Protocol van het EVRM

huurprijs te bepalen, is de keuze die de wetgever maakt om geen huurprijsbescherming in te voeren voor de adviescommissie vooralsnog begrijpelijk.

Servicekosten

In het nieuwe art. 7:247a BW wordt onder meer art. 7:259 BW niet van toepassing verklaard (normering servicekosten). Echter, art. 7:261 lid 1 BW blijft wel van toepassing (verhoging voorschot servicekosten). In art. 7:261 lid 1 sub b BW wordt zelfs verwezen naar (het niet toepasselijke) art. 7:259 BW. Dit is niet met elkaar in overeenstemming. Vraag: wat bedoelt de wetgever?

Art. 7:237 lid 3 BW blijft van toepassing, en daarmee ook de toepasselijkheid van het Besluit Servicekosten. Is dit een bewuste keuze van de wetgever?