Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Zitting 1976–1977

14 249 Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

ALGEMEEN

1. Inleiding

Dit wetsontwerp vormt een onderdeel van de maatregelen op het gebied van de huur van woonruimte, die in de Nota Huur- en subsidiebeleid (zitting 1973–1974, 13 025) zijn aangekondigd ter vervanging van de Huurwet. De huurprijsvoorschriften van deze wet, die thans nog van kracht zijn in het zogenaamde niet-geliberaliseerde gebied, zullen worden vervangen door een regeling voor huurprijzen die in het gehele land zal gelden: de Huurprijzenwet woonruimte. In het voorstel voor die wet wordt de Huurwet voor woonruimte buiten werking gesteld. De regeling van de Huurwet voor de huurbescherming bij woonruimte in niet-geliberaliseerd gebied komt daardoor eveneens te vervallen. In plaats daarvan wordt de regeling van het Burgerlijk Wetboek inzake het einde van huur en verhuur van woonruimte in geheel Nederland van kracht. Deze regeling zal, zoals in de Nota Huur- en subsidiebeleid is meegedeeld, worden gewijzigd. Een voorstel daartoe is in het onderhavige ontwerp opgenomen.

Het ontwerp behelst in het bijzonder de volgende onderwerpen:

– wijziging van de regeling tot bescherming van de huurder bij het einde van de huurovereenkomst;

– voortzetting van de huurovereenkomst bij overlijden van de huurder;

– verbod aan de verhuurder de huurovereenkomst op te zeggen om een verhoging van de huurprijs te bewerkstelligen.

Voorts worden enige in de Huurwet opgenomen regelingen naar andere wetten overgebracht. Zij betreffen de competentie van de kantonrechter in huurzaken en de compensatie van de kosten van door de huurder met rechterlijke machtiging uitgevoerde onderhouds- en reparatiewerkzaamheden.

2. Bescherming van de huurder bij het einde van de huurovereenkomst van woonruimte

In ons land gelden thans twee verschillende regimes voor bescherming van de huurder van woonruimte bij het einde van de huurovereenkomst. In het niet-geliberaliseerde gebied is de regeling van huurbescherming van artikel 18 e.v. van de Huurwet van toepassing. Een huurder aan wie de huur is opgezegd, kan na afloop van de huurovereenkomst krachtens huurbescher-

ming in het genot van het gehuurde blijven en kan slechts op bepaalde in de wet omschreven gronden tot ontruiming worden gedwongen. De verhuurder moet daartoe het initiatief nemen. In het geliberaliseerde gebied gelden de artikelen 1623a e.v. van het Burgerlijk Wetboek. Heeft de verhuurder de overeenkomst opgezegd dan moet de huurder, als hij niet met de beëindiging instemt, het initiatief nemen. Hij kan de kantonrechter binnen zes weken na de opzegging om verlenging van de huurovereenkomst vragen. Hoofdregel voor de rechter bij de beoordeling van het verlengingsverzoek is de redelijke afweging van de belangen van huurder en verhuurder (artikel 1623d, eerste lid). Als uitzondering op deze hoofdregel geeft artikel 1623e een zestal gevallen aan waarin de rechter verplicht is het verlengingsverzoek af te wijzen. Een van deze gevallen betreft de hieronder nog nader te bespreken situatie dat de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het gehuurde dringend nodig heeft voor gebruik door hemzelf, zijn echtgenoot, bloed- of aanverwant in de eerste graad of een pleegkind (artikel 1623e, eerste lid, onder 4°).

In de Nota Huur- en subsidiebeleid is aangekondigd dat in het gehele land de regeling van het Burgerlijk Wetboek zal gaan gelden, die op een aantal punten zal worden gewijzigd. Toen de nota werd opgesteld, was al ingediend het wetsontwerp tot versterking van de rechtspositie van de huurder van woonruimte bij het einde van de huur wanneer bijzondere omstandigheden voorkomen in zijn gezin: hoge leeftijd, ernstige ziekte, invaliditeit of zwangerschap (zitting 1973–1974, 12 862). Dat wetsontwerp bevat twee wijzigingen in de huidige regeling van het Burgerlijk Wetboek:

a. Indien de in artikel 1623e vermelde gronden die de rechter verplichten tot afwijzing van een verzoek om verlenging van de huur zich *niet* voordoen, en indien in verband met de hierboven genoemde bijzondere omstandigheden van de huurder niet kan worden gevergd dat hij de woning ontruimt, *moet* de rechter het verzoek om verlenging *toewijzen*. In die gevallen zou dus niet de huidige belangenafweging plaatsvinden, maar zou de huurder voorrang krijgen, ongeacht de belangen van de verhuurder.

b. Kan de verhuurder aannemelijk maken dat hij de woning dringend nodig heeft voor gebruik door hemzelf, zijn echtgenoot, verwanten in de eerste graad of een pleegkind, maar kan van de huurder in verband met de hierboven genoemde bijzondere omstandigheden in zijn gezin niet worden gevergd dat hij de woning ontruimt, dan *moet* de rechter het verzoek om verlenging *toewijzen*. In die gevallen zou de rechter dus niet meer verplicht zijn tot afwijzing van het verzoek maar tot toewijzing, ongeacht de belangen van de verhuurder.

De Tweede Kamer heeft op 15 augustus 1974 een voorlopig verslag over dit wetsontwerp vastgesteld (zitting 1973–1974, 12 862, nr. 4). Bij nadere overweging van het ontwerp en van de opmerkingen van de verschillende fracties in het voorlopig verslag zijn wij tot de conclusie gekomen dat wij de in het ontwerp voorgestelde wijzigingen niet ongewijzigd moeten handhaven. Tegen het hierboven onder a beschreven voorstel is terecht opgemerkt dat ook onder het huidige recht de rechter bij de redelijke afweging van de belangen van huurder en verhuurder al rekening houdt met de bijzondere omstandigheden in het gezin van de huurder zoals ouderdom, ziekte, invaliditeit, zwangerschap. Het is niet uitgesloten dat de afzonderlijke vermelding van deze omstandigheden het risico met zich meebrengt dat de positie van huurders met andere zwaarwegende belangen dan deze bijzondere omstandigheden, wordt verzwakt. Bovendien houdt de voorgestelde bepaling niet voldoende rekening met de mogelijkheid dat dergelijke bijzondere omstandigheden zich ook kunnen voordoen in het gezin van de verhuurder. Het gaat te ver de rechter voor te schrijven dat hij in alle gevallen dat de huurder in die bijzondere omstandigheden verkeert, ongeacht de belangen van de verhuurder, de weegschaal steeds moet laten doorslaan in het voordeel van de huurder. Bij nader inzien is hier naar onze mening de redelijke belangenafweging een meer passend beoordelingscriterium, waarbij wij er van uitgaan dat de rechter aan de hier genoemde omstandigheden in het gezin van de huurder bijzondere aandacht zal schenken.

In het hierboven onder b beschreven voorstel wordt de bestaande verplichte afwijzingsgrond (de verhuurder maakt de dringende behoefte voor eigen gebruik aannemelijk) voor het geval dat zich in het gezin van de huurder de bijzondere omstandigheden: ouderdom, ernstige ziekte, invaliditeit of zwangerschap voordoen, gewijzigd in een grond voor verplichte toewijzing van het verzoek om verlenging van de huur. Bij nadere overweging delen wij de opvatting dat het voorstel niet voldoende rekening houdt met de mogelijkheid dat de bijzondere omstandigheden ook kunnen optreden aan de zijde van de verhuurder die de woning zelf wil betrekken. Het voorstel vervalt eigenlijk van het ene uiterste waaraan bezwaren kleven in het andere uiterste dat ook bezwaren heeft. Een redelijke belangenafweging door de rechter is voor deze situatie een te verkiezen oplossing.

Met bovenstaande opvattingen is, zoals hieronder nog nader zal worden toegelicht, rekening gehouden bij de wijziging van de huurbeschermingsregeling volgens het thans voorliggende wetsontwerp. In verband daarmee zijn wij voornemens aan de Koningin machtiging te verzoeken het wetsontwerp nr. 12 862 in te trekken.

In de Nota Huur- en subsidiebeleid, blz. 39, zijn nog enige maatregelen aangekondigd ter versterking van de positie van de huurder. De hierboven besproken bescherming van de huurder in de gevallen dat er sprake is van hoge leeftijd, ernstige ziekte, invaliditeit of zwangerschap in zijn gezin, zou ook van toepassing moeten zijn als zich met betrekking tot de huurder of zijn gezin sociaal schrijnende situaties voordoen. Men kan hierbij denken aan gevallen waarin bij voorbeeld een kind in het gezin van de huurder in verband met een bepaalde handicap een bijzondere school moet bezoeken die in de buurt van de woning ligt. Of dat bij voorbeeld de vrouw van de huurder haar bejaarde ouders verzorgt die in de buurt wonen. Als in de buurt geen andere woning ter beschikking is, kan door de beëindiging van de huurovereenkomst in dergelijke gevallen een sociaal schrijnende situatie ontstaan. Hier geldt evenwel hetzelfde als hierboven al is opgemerkt over de gevallen van hoge leeftijd en dergelijke in het gezin van de huurder. Een redelijke belangenafweging door de rechter is ook voor deze situaties de meest passende oplossing.

Bovendien is in de nota voorgesteld dat in twee gevallen de thans bestaande verplichte voorrang van de verhuurder die de woning dringend nodig heeft voor gebruik door hemzelf of zijn naaste verwanten zal vervallen: nl. wanneer de verhuurder zich zelf in de positie heeft gebracht dat hij de woning dringend nodig heeft voor eigen gebruik, of wanneer de verhuurder zonder bezwaar een soortgelijke niet verhuurde woning ter plaatse zou kunnen kopen. In deze gevallen zou volgens de nota een open belangenafweging moeten plaatsvinden.

Deze laatste voorstellen zouden in de wet moeten worden opgenomen als een uitzondering op de verplichte afwijzing van het verlengingsonderzoek als de verhuurder dringend nodig hebben voor eigen gebruik aannemelijk maakt (artikel 1623e eerste lid, onder 4°). Hetzelfde zou moeten geschieden voor het hierboven al besproken geval dat zich in het gezin van de huurder bijzondere omstandigheden voordoen: hoge leeftijd, ernstige ziekte, enz. of andere sociaal schrijnende situaties. Het is technisch niet onmogelijk de regeling op deze wijze op te zetten, maar het heeft als belangrijk bezwaar dat het wettelijk stelsel ter bescherming van de huurder wel zeer ingewikkeld wordt. Als uitzondering op de hoofdregel van redelijke belangenafweging zou de verplichte afwijzingsgrond bij dringend nodig hebben voor eigen gebruik gehandhaafd blijven. Maar in uitzondering daarop zou in veel gevallen toch weer de hoofdregel van toepassing worden. Het verdient daarom naar ons oordeel de voorkeur niet slechts in bepaalde gevallen uitzondering van de verplichte afwijzingsgrond in artikel 1623e, eerste lid, onder 4°, mogelijk te maken, maar de afwijzingsgrond geheel te schrappen. Dat betekent dat de rechter, ook al zou de verhuurder de dringende behoefte aan eigen gebruik door hemzelf of naaste verwanten aannemelijk maken, niet automatisch verplicht is het verlengingsonderzoek af te wijzen. Hij moet de belangen van de

huurder in de afweging betrekken. Deze belangen kunnen zwaar wegen, ook buiten de hier boven genoemde bijzondere omstandigheden. De plotselinge beëindiging van een huurovereenkomst noodzaakt de huurder de hem vertrouwde omgeving te verlaten, een andere woning te zoeken, en grote uitgaven te doen aan verhuis- en inrichtingskosten. Het belang van de huurder bij voortzetting van de huur weegt naar onze mening zwaar, met name wanneer de opzegging van de huurovereenkomst geschiedt door iemand die de woning betrekkelijk kort tevoren heeft gekocht om er zelf in te gaan wonen. Onder de thans geldende regeling in het geliberaliseerde gebied slaagt de koper er vaak in de woning spoedig vrij van huur te krijgen. De schrapping van de verplichte afwijzingsgrond dient er mede toe de koop van de verhuurde woningen voor dat doel te beperken.

In verband met dit laatste verschijnsel, koop van een verhuurde woning om die zelf te betrekken of aan naaste verwanten in gebruik te geven, is in het ontwerp nog een andere voorziening getroffen. Degene die op deze wijze in zijn woonbehoefte wil voorzien – veelal tegen een koopprijs die lager is dan van een lege woning – doet dat ten detrimente van de zittende huurder. Als de koper in zijn streven slaagt, dwingt hij de huurder tot vaak grote uitgaven aan verhuis- en inrichtingskosten. Het kan naar ons oordeel een eis van billijkheid zijn dat degene die zich op deze wijze woonruimte verschaft, aan de huurder die moet wijken een tegemoetkoming in die kosten betaalt. Daartoe is in het ontwerp artikel 1623d aangevuld met een nieuw vijfde lid. Volgens deze bepaling kan de rechter, wanneer hij bij redelijke belangenafweging beslist tot afwijzing van het verlengingsverzoek van de huurder, een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen ter tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten.

Bij de toepassing van de belangenafweging ook in de gevallen dat de verhuurder of zijn verwanten de woning dringend nodig hebben voor eigen gebruik, zal de rechter aan de zijde van de verhuurder moeten kunnen rekening houden met de belangen van de personen te wier behoeve hij onder de huidige regeling het verlengingsverzoek moet afwijzen (naast de verhuurder ook diens echtgenoot, bloed- en aanverwanten in de eerste graad, pleegkinderen). Daartoe is een aanvulling nodig van de huidige bepaling voor de redelijke belangenafweglng (artikel 1623d). De belangen van anderen dan de verhuurder zelf bij de beëindiging van het huurcontract zullen niet altijd als een belang van de verhuurder kunnen worden aangemerkt. Wanneer de verhuurder bij voorbeeld de huur opzegt om de woning in gebruik te geven aan zijn woningbehoevende zoon zal het vaak niet gaan om een belang van de verhuurder bij het gebruik van de woning door zijn zoon, maar om een belang van de zoon zelf, dat de verhuurder zich als vader gehouden voelt te dienen (vgl. HR 5 november 1965, NJ 1966 nr. 2). Om het belang van de zoon of andere naaste verwanten te laten meewegen, wordt artikel 1623d aangevuld met een nieuw tweede lid. Aan de zijde van de huurder is voor het rekening houden met de belangen van diens gezinsleden bij voortzetting van de huur een dergelijke aanvulling niet nodig. De huurder heeft de woning voor hem zelf en zijn gezin gehuurd. De belangen en omstandigheden van de gezinsleden neemt de rechter in aanmerking als belangen van de huurder.

De hierboven besproken regeling voor de huurbescherming zal, zoals reeds gezegd, gaan gelden in het gehele land. Ook in het thans niet-geliberaliseerde gebied, waar zich nog in meerdere of mindere mate woningschaarste voordoet. Verwacht mag worden dat de rechter bij het bepalen van een termijn voor verlenging van de huurovereenkomst of bij het bepalen van de ontruimingstermijn, met de mate van schaarste rekening zal houden.

3. Voortzetting van de huurovereenkomst van woonruimte bij het overlijden van de huurder

Met het buiten werking stellen van de Huurwet voor woonruimte vervalt voor dit terrein ook de in artikel 18, leden 3–5, van die wet getroffen regeling om bij overlijden van de huurder de voortzetting van het huurgenot door de

overblijvende echtgenoot of andere gezinsleden te verzekeren. Zoals al in de Nota Huur- en subsidiebeleid op blz. 40 is meegedeeld, zal in het Burgerlijk Wetboek een regeling van overeenkomstige strekking worden opgenomen, die dan in het gehele land zal gelden.

Tot nu toe wordt in het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het overlijden van de huurder alleen bepaald dat de huurovereenkomst door de dood van de huurder «geenszins te niet gaat» (artikel 1611 BW). Deze bepaling is echter niet van dwingend recht. In het huurcontract kan dus worden bepaald dat de huurovereenkomst eindigt bij de dood van de huurder. Het ligt voor de hand dat in een regeling ter verzekering van de voortzetting van de huur van woonruimte bij overlijden van de huurder een dergelijke contractuele afwijking van artikel 1611 BW niet mogelijk moet zijn. Een daartoe strekkende bepaling wordt in het ontwerp voorgesteld als een nieuw tweede lid van art. 1623a.

Wanneer niet van artikel 1611 BW is afgeweken gaat onder de huidige regeling het huurrecht over op de erfgenamen van de huurder. Dat kunnen de overblijvende echtgenoot en andere huisgenoten van de huurder zijn, maar dat hoeft niet altijd het geval te zijn. Als het wel het geval is, zijn zij soms mede-erfgenamen, met anderen die niet in de verhuurde woning verblijven. De echtgenoot en andere huisgenoten die in de verhuurde woning verblijven, hebben in het algemeen een groot belang bij voortzetting van de huurovereenkomst. Zij moeten daarbij niet afhankelijk zijn van de medewerking van erfgenamen of van de verhuurder. In een regeling die voortzetting van de huurovereenkomst door de echtgenoot of andere huisgenoten mogelijk maakt, moet echter wel worden gewaakt tegen misbruik doordat personen in de woning worden binnengehaald die er eigenlijk niets te maken hebben. Voorts moet worden rekening gehouden met het belang van de verhuurder bij een behoorlijke nakoming van de huurovereenkomst door de opvolgende huurder.

Wanneer de huur krachtens de voorgestelde regeling wordt voortgezet, is er niet sprake van een erfrechtelijke overgang. De regeling geldt ongeacht wie erfgenaam van de huurder is. Zou het huurrecht gelegateerd zijn, dan belet het niet een voortzetting volgens deze regeling.

De in het ontwerp voorgestelde regeling (zie het nieuwe artikel 1623) onderscheidt een drietal categorieën van personen die, in afwijking van de erfrechtelijke overgang van het huurrecht, achtereenvolgens voor voortzetting van de huurovereenkomst in aanmerking komen.

De eerste categorie omvat de echtgenoot van de huurder die ten tijde van het overlijden zijn hoofdverblijf in de woning heeft. Hij zet de overeenkomst voort maar als hij dat niet wenst, kan hij zulks binnen een maand na het overlijden tegenover de verhuurder verklaren. In dat geval wordt hij geacht de huur niet te hebben voortgezet.

De tweede categorie omvat bloed- en aanverwanten in de rechte lijn en in de zijlijn in de tweede graad, en pleegkinderen van de huurder of diens echtgenoot (vgl. artikel 18, lid 3, Huurwet). De personen in deze categorie moeten aan twee voorwaarden voldoen: zij moeten ten tijde van het overlijden van de huurder in de woning hun hoofdverblijf hebben en zij moeten tot aan het overlijden met de huurder of diens echtgenoot een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben gehad. Deze categorie komt eerst aan bod wanneer de echtgenoot ontbreekt, of wanneer die heeft verklaard de huurovereenkomst niet te willen voortzetten. De personen in deze categorie hebben in het eerste geval een maand, in het laatste geval twee maanden na het overlijden van de huurder om een verklaring tot niet-voortzetting tegenover de verhuurder af te leggen.

De tot beide bovengenoemde categorieën behorende personen zijn nagenoeg dezelfden als degenen die thans onder de Huurwet verzekerd zijn van een voortzetting van het huurgenot. De kring van verwanten in de tweede categorie was onder de Huurwet al zodanig omgrensd dat zich daarin de personen bevinden die men in gezinnen in het bijzonder kan aantreffen. Kinderen en kleinkinderen, ouders en grootouders, broers en zusters van de

huurder of zijn echtgenoot. Daarnaast komt het voor dat een huurder duurzaam samenwoont en een gemeenschappelijke huishouding voert met personen die niet onder een van beide categorieën vallen. Dat kunnen verder verwijderde verwanten zijn dan de hiergenoemde maar ook niet-verwanten. In de Nota huisvesting alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens (zitting 1974–1975, 13 493, blz. 46) is al aangekondigd dat ook in dergelijke gevallen van duurzame samenwoning bij het overlijden van de huurder de mogelijkheid zal worden geopend dat degene die overblijft de huurovereenkomst voortzet.

De voorgestelde regeling laat daartoe, wanneer de huurovereenkomst niet door personen uit de eerste of de tweede categorie wordt voortgezet, een derde categorie aan bod komen. Deze omvat iedere persoon buiten de eerste of tweede categorie, die ten tijde van het overlijden in de woning zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding had. In deze categorie ontbreekt de nauwe familieband die in de tweede categorie wel aanwezig is en daar ten aanzien van personen die in de woning verblijven een aanwijzing kan zijn dat vermoedelijk ook aan de voorwaarde van duurzame gemeenschappelijke huishouding wordt voldaan. Het gevaar voor misbruik lijkt daarom in de derde categorie groter. Met het oog daarop is voor de derde categorie een enigszins afwijkende regeling opgesteld. Een persoon die aan de genoemde voorwaarden voldoet zet de huurovereenkomst voort gedurende een maand (als personen uit de eerste en tweede categorie ontbreken), dan wel drie maanden (als personen uit de eerste en tweede categorie hebben verklaard de huurovereenkomst niet te willen voortzetten). Deze regel geldt voor iedere persoon die aan deze voorwaarden voldoet en het kan dus zijn dat enige personen gezamenlijk de overeenkomst voortzetten. Wil een persoon die op zich zelf in aanmerking komt, de overeenkomst niet voortzetten, dan kan hij daartoe, net zoals personen uit de eerste en tweede categorie, tegenover de verhuurder een verklaring afleggen. Wil hij de overeenkomst verder voortzetten dan de genoemde termijn, dan moet hij daartoe binnen die termijn aan de kantonrechter machtiging verzoeken. Doet hij dat niet, dan eindigt wat deze persoon betreft, de huurivereenkomst bij het einde van de termijn. Het kan zijn dat erfgenamen de huur voortzetten. Heeft hij wel om een machtiging verzocht en blijkt bij de behandeling van het verzoek dat de verzoeker niet aan de voorwaarden van hoofdverblijf en duurzame gemeenschappelijke huishouding voldoet, dan verklaart de rechter het verzoek niet ontvankelijk. De verhuurder kan dan ontruiming vorderen omdat de betrokkene zich zonder recht of titel in de woning bevindt. Dat kan hij trouwens al eerder doen indien hij kan aantonen dat de betrokken persoon niet aan de voorwaarden van hoofdverblijf in de woning en duurzame gemeenschappelijke huishouding voldoet. Evenzeer zou hij ook van personen uit de eerste en tweede categorie reeds dadelijk ontruiming kunnen vorderen, als hij kan aantonen dat zij niet aan de voorwaarden voldoen. De rechter wijst het verzoek om een machtiging af indien de verzoeker onvoldoende waarborgen biedt voor een behoorlijke nakoming van de huurovereenkomst. De formulering is in hoofdzaak ontleend aan artikel 1635 BW. Op dezelfde grond kan de verhuurder ten aanzien van personen uit de eerste en tweede categorie aan de kantonrechter verzoeken dat de overeenkomst niet door een of meer van hen zal worden voortgezet.

Wanneer bij overlijden van de huurder niemand de huurovereenkomst krachtens de voorgestelde regeling voortzet, zetten de erfgenamen de overeenkomst voort. Het is mogelijk dat zich onder de erfgenamen personen bevinden die in het kader van de hier voorgestelde regeling al hebben verklaard de overeenkomst niet te willen voortzetten. Ondanks deze verklaring zetten zij de huur toch voort, maar dan als erfgenaam. Zij kunnen dan de huur slechts beëindigen door deze op te zeggen met inachtneming van de daarvoor geldende regeling.

4. Verbod aan de verhuurder de huurovereenkomst op te zeggen om een verhoging van de huurprijs te bewerkstelligen

Onder de huidige regeling van het Burgerlijk Wetboek, die geldt in het geliberaliseerde gebied, zijn huurder en verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst niet gebonden aan wettelijke voorschriften over de hoogte van de huurprijs. Zij zijn vrij de huurprijs overeen te komen die zij wensen. Ook ten aanzien van wijzigingen van de huurprijs bij een lopende overeenkomst zijn partijen vrij. Komen zij daarbij niet tot overeenstemming dan kan het geschil als zodanig echter niet rechtstreeks aan de rechter worden voorgelegd. Eerst zal de verhuurder de overeenkomst moeten opzeggen waarbij hij als grond zal aanvoeren dat de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst (artikel 1623e, eerste lid, onder 5). De huurder kan vervolgens de kantonrechter verzoeken om verlenging van de overeenkomst en vaststelling van de huurprijs. Acht de rechter het aanbod van de verhuurder redelijk dan moet hij de huurder een termijn van een maand toestaan om het aanbod alsnog te aanvaarden. Acht hij het aanbod niet redelijk dan verlengt hij de overeenkomst en stelt de huurprijs nader vast. De rechter toetst de huurprijs aan die van vergelijkbare woonruimte ter plaatse.

Aan deze procedure om een rechterlijke beslissing over een wijziging van de huurprijs te verkrijgen, kleven bezwaren. De vereiste opzegging door de verhuurder is in deze procedure een oneigenlijk middel. De verhuurder wil niet zonder meer de huurverhouding met de huurder beëindigen; er is alleen een geschil over de door hem voorgestelde wijziging van de huurprijs. Maar door de opzegging komt de voortzetting van de huurverhouding in het geding. Bovendien zal de rechter bij inwilliging van het verlengingsverzoek de huurovereenkomst vaak voor een bepaalde termijn verlengen. De huurder moet er dan op bedacht zijn dat hij uiterlijk drie maanden voor het einde van die termijn de rechter om verlenging verzoekt. Vergeet hij dat, dan loopt zijn huurovereenkomst ten einde en zal hij de woning moeten ontruimen. Het vereiste dat aan de rechterlijke beslissing inzake de hoogte van de huurprijs een opzegging door de verhuurder moet voorafgaan, brengt derhalve onnodige risico's voor de huurder met zich mee.

Ter vermijding van deze risico's wordt in de ontwerp-Huurprijzenwet woonruimte voor wijzigingen in de huurprijs en geschillen daarover een bijzondere procedure voorgesteld, waarbij geen opzegging van de huurovereenkomst plaatsvindt (artikel 19 e.v. van dat ontwerp). Wel dient te worden verzekerd dat voor wijzigingen in de huurprijs alleen van deze procedure gebruik wordt gemaakt. De verhuurder moet de huur niet kunnen opzeggen met het oog op een door hem gewenste wijziging van de huurprijs. Daartoe wordt in het Burgerlijk Wetboek een bepaling opgenomen krachtens welke de opzegging door de verhuurder om een verhoging van de huurprijs te bewerkstelligen nietig is (artikel 1623, derde lid, nieuw).

De in het onderhavige wetsontwerp voorgestelde wijzigingen van de bepalingen over huur van woonruimte in het Burgerlijk Wetboek houden, zoals al is vermeld, verband met het buiten werking stellen van de Huurwet voor woonruimte. Over andere onderwerpen van huurrecht, zoals het voorkeursrecht van de huurder in bepaalde gevallen bij de verkoop van de woning, een aanspraak van de huurder in bepaalde gevallen op vergoeding van door hem aangebrachte verbeteringen, een gedoogplicht van de huurder ten aanzien van bepaalde door de verhuurder aan te brengen verbeteringen, zullen wetsvoorstellen volgen. Aan de op 25 augustus 1976 geïnstalleerde Commissie verhouding huurders–verhuurders van woonruimte zijn enige vragen voorgelegd op het gebied van huur van woonruimte. De commissie zal onderzoeken of zodanige maatregelen kunnen worden ontwikkeld dat slechts huurovereenkomsten met redelijke voorwaarden tot stand komen, alsmede op welke wijze uit reeds bestaande huurovereenkomsten onredelijke voorwaarden kunnen worden verwijderd. Voorts zal zij nagaan in hoeverre en op welke wijze huurders kunnen worden betrokken bij de besluiten die verhuurders nemen over de verhuurde woonruimte.

Artikelsgewijze toelichting

Aangezien in het algemene deel van de toelichting de hoofdpunten uitvoerig zijn besproken, wordt in de thans volgende toelichting alleen nog op een aantal bijzondere punten ingegaan.

Artikel I, onder A, onderdeel 2: artikel 1623a, tweede lid

Deze wijziging in de omschrijving van het begrip woonruimte houdt verband met de omschrijving van woonruimte die is voorgesteld in artikel 1 van het ontwerp voor de Huurprijzenwet woonruimte.

Artikel I, onder C, onderdeel 2 artikel 1623d, derde lid (was tweede lid)

De huurprijsvaststelling door de rechter voor woonruimte in geliberaliseerd gebied vindt thans plaats volgens artikel 1623d, tweede lid. Wanneer de rechter een verlengingsverzoek van de huurder toewijst, stelt hij op verzoek tevens de huurprijs nader vast als deze niet meer overeenstemt met die van vergelijkbare woonruimte. In het algemene deel van de toelichting, onder 4, is al opgemerkt dat de behandeling van geschillen over huurprijzen voor het gehele land voortaan zal plaatsvinden volgens de bijzondere procedure van de Huurprijzenwet woonruimte. Aangezien volgens het nieuwe derde lid van artikel 1623b een opzegging door de verhuurder om een verhoging van de huurprijs te bewerkstelligen nietig is, zal van de rechter dus niet meer op grond van artikel 1623d een beslissing worden gevraagd in zaken die eigenlijk alleen maar een geschil over de huurprijs betreffen. Maar van de bevoegdheid om de huurprijs krachtens artikel 1623d vast te stellen, zal hij toch nog gebruik kunnen maken in de gevallen dat de verhuurder op andere gronden dan huurprijsverhoging de overeenkomst heeft opgezegd. Hij zal daarbij uiteraard dezelfde normen in acht moeten nemen als bij een uitspraak in de procedure van de Huurprijzenwet woonruimte. Dit is in de wijziging van artikel 1623d, derde lid, tot uitdrukking gebracht. Of de rechter in verband daarmee eerst nog een advies aan de huurcommissie vraagt, wordt aan hem overgelaten.

Artikel I, onder C, onderdeel 3: artikel 1623d, vijfde lid

Deze bepaling over een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten van de huurder is besproken in het algemeen deel van de toelichting onder 2. De tegemoetkoming kan worden toegekend in de gevallen dat de in de bepaling omschreven opzegging heeft plaatsgevonden binnen vijf jaar nadat de rechtsopvolging onder bijzondere titel schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht. Bij de termijn van vijf jaar is uitgegaan van de veronderstelling dat, wanneer binnen die termijn de opzegging plaatsvindt, het huis wel zal zijn gekocht om het zelf te betrekken of om het aan naaste verwanten in gebruik te geven.

Artikel I, onder C, onderdeel 3: artikel 1623d, zesde lid

Deze bepaling staat thans in artikel 1623e, vierde lid. Zij verplicht de verhuurder tot schadevergoeding aan de huurder als de bij de opzegging geuite wil de woning in eigen gebruik te nemen achteraf blijkt niet aanwezig te zijn geweest. De verplaatsing van deze bepaling hangt samen met het schrappen van de verplichte afwijzingsgrond in artikel 1623e, eerste lid, onder 4°.

Artikel I, onder D: artikel 1623e

Het vervallen van onderdeel 4° van het eerste lid, is besproken in punt 2 van het algemeen deel van de toelichting.

Onderdeel 5° van het eerste lid betreft het niet toestemmen door de huurder in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst. Aangezien geschillen over wijziging van de huurprijs, waarvoor deze bepaling geschreven is, voortaan in een speciale procedure krachtens de Huurprijzenwet woonruimte worden beslecht, dient deze bepaling te vervallen.

Het derde, vierde en vijfde lid vervallen in verband met de schrapping van de onderdelen 4° en 5° van het eerste lid.

Artikel I, onder E: artikel 1623g

De hier voorgestelde regeling in verband met het overlijden van de huurder is al besproken in het algemene deel van de toelichting onder 3. Daar is opgemerkt dat de personen die krachtens deze regeling de huurovereenkomst voortzetten, binnen een korte termijn (variërend van een tot drie maanden) na het overlijden kunnen verklaren dat zij de huur niet wensen voort te zetten. Zij worden dan geacht de huurovereenkomst niet te hebben voortgezet. Zij zijn dan dus, naar achteraf blijkt, geen huurder geweest. Het zou echter niet redelijk zijn dat zij dan ook geen vergoeding verschuldigd zouden zijn over de periode dat zij na het overlijden het feitelijk genot van de woonruimte hebben gehad. Het zesde lid treft daartoe een regeling. Volgens de eerste zin van dat lid zijn de personen die het genot hebben gehad zonder de huurovereenkomst te hebben voortgezet over de betreffende periode een vergoeding verschuldigd aan de huurder, gelijk aan de huurprijs. Zij zijn naast de huurder hoofdelijk aansprakelijk jegens de verhuurder voor de huurprijs over die periode. Draagplichtig zijn alleen degenen die het feitelijk genot hadden.

Artikel I, onder E: artikel 1623h

Deze bepaling over de compensatie van de kosten van onderhouds- en reparatiewerkzaamheden, die de huurder met rechterlijke machtiging heeft uitgevoerd, is overgenomen uit artikel 26a van de Huurwet. Artikel 1634 bevat een zelfde bepaling voor huur van bedrijfsruimte.

Artikel II

Volgens deze bepaling is de kantonrechter de bevoegde rechter voor alle gedingen ter zake van huur van woonruimte. Dit voorstel sluit aan bij de thans bestaande competentie van de kantonrechter in huurzaken. Vgl. artikel 27, eerste lid, Huurwet.

Artikel III

Deze wijziging betreffende de relatieve competentie van de kantonrechter is een gevolg van de wijziging onder artikel II.

Artikel IV

De artikelen 1623a–1623f BW zijn tot nu toe alleen van kracht in het zogenaamde geliberaliseerde gebied. Dat volgt uit artikel II, eerste en tweede lid, van de wet van 15 juni 1972, Stb. 305 waarbij die artikelen in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen. In het eerste lid van de hier voorgestelde bepaling wordt de werking van deze artikelen uitgebreid tot de gebieden waar thans nog de huurbescherming van de Huurwet geldt. De overige leden van artikel IV bevatten overgangsbepalingen die, op een enkele aanpassing na, letterlijk zijn overgenomen uit artikel II van de wet van 15 juni 1972.

Artikel V

De in dit ontwerp voorgestelde nieuwe bepalingen in het tweede, vijfde en zesde lid van artikel 1623d van het Burgerlijk Wetboek dienen naar onze mening ook van toepassing te zijn als de huurovereenkomst voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet is opgezegd en over het verlengingsverzoek op dat tijdstip nog niet onherroepelijk is beslist. Dit wordt uitdrukkelijk bepaald in het eerste lid van artikel V.

De nieuwe regeling van de voortzetting van de huur bij overlijden van de huurder vindt toepassing als de huurder op of na het tijdstip van in werking treden overlijdt (artikel V, tweede lid).

Artikel VI

In het tweede lid wordt de algemene regeling van de rekestprocedure, tot stand gekomen bij de wet van 16 mei 1969, Stb. 200, op de behandeling van verzoeken ingevolge het derde en vierde lid van artikel 1623g van toepassing verklaard.

De Minister van Justitie,
A. A. M. van Agt

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M. P. A. van Dam