

Zitting 1976–1977

14 249

## Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte

Nr. 5

### VOORLOPIG VERSLAG

Vastgesteld 24 maart 1977

De bijzondere commissie, belast met het voorbereidend onderzoek van het wetsontwerp, heeft door middel van een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 30 november 1976, nr. 233, ieder die commentaar op het voorstel wilde geven uitgenodigd dit bij haar in te zenden. De naar aanleiding van deze oproep ontvangen reacties zijn ter inzage nedergelegd op de griffie. De commissie is de inzenders erkentelijk voor de door hen geleverde bijdrage tot haar meningsvorming. Een zestal commentaren, waarnaar in het vervolg van dit stuk verwezen wordt, is hierachter volledig afgedrukt (bijlagen A–F).

De commissie heeft de eer over haar voorlopige bevindingen als volgt verslag uit te brengen.

### Algemeen

De leden, behorende tot de fracties van P.v.d.A., K.V.P., A.R.P. en C.H.U. spraken voldoening uit over het feit, dat de bewindslieden mede na kennisgeving van hun bijdragen aan het voorlopig verslag over het voorstel tot Wijziging van het Burgerlijk Wetboek en van de Huurwet (12 862) voornemens zijn aan de Koningin machtiging te verzoeken genoemd wetsontwerp in te trekken.

Het thans voorliggende voorstel schept volgens de leden, behorende tot K.V.P., A.R.P. en C.H.U., een aanzienlijk grotere mate van uniformiteit ten aanzien van huur en verhuur. Het houdt ook op een meer evenwichtige wijze rekening met de bijzondere omstandigheden, die zowel bij de huurder als de verhuurder kunnen optreden, wanneer de kantonrechter de vraag voorgelegd krijgt of een huurovereenkomst al dan niet moet worden verlengd. Met de strekking van het wetsontwerp stemden de hier aan het woord zijnde leden dan ook gaarne in. Zij zeiden het te beschouwen als een verdere ontwikkeling van een sociaal huurrecht.

Wetsontwerp 12 862 noemden de leden van de P.v.d.A.-fractie in hun bijdrage aan het voorlopig verslag daarover slechts een kleine stap op weg naar het sociaal huurrecht. Deze opmerking kan huns inziens gevoeglijk ook gelden voor het thans voorliggende voorstel.

Kennelijk wordt niet afgeweken van de lijn, zo constateerden de leden, behorende tot de fracties van P.v.d.A., K.V.P., A.R.P. en C.H.U., dat de modernisering van het huurrecht in gedeelten ter hand wordt genomen. Deze leden

drongen aan op spoedige indiening van een wetsontwerp, dat de huurder in bepaalde gevallen aanspraak geeft op vergoeding van door hem aangebrachte verbeteringen, en van een wetsontwerp, dat meer uniformiteit schept in de bepalingen inzake woonruimte enerzijds en bedrijfsruimte anderzijds. De P.v.d.A.-leden herinnerden in dit verband aan de toezegging, die de Regering deed bij de behandeling van de Wet van 26 juni 1975 ( Stb. 1975, nr. 339), dat er gelijktijdige aanpassing van de bepalingen met betrekking tot het einde van huur en verhuur van bedrijfsruimte met woonruimte voorgesteld zou worden. Waarom is dat in dit geval niet geschied?

De leden der fracties van P.v.d.A., K.V.P., A.R.P. en C.H.U. was het opgevallen, dat het wetsontwerp geen enkele regeling bevat van de positie van de onderhuurder. Wat is de motivering, zo vroegen de P.v.d.A.-leden, dat de gene die een zelfstandige woonruimte huurt, doch zijn recht afleidt van een huurder in formele zin, niet de gelijkwaardige bescherming krijgt als de formele huurder? Deze leden alsmede de leden, behorende tot de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U., vestigden in dit verband de aandacht der Regering op het praktijkvoorbeeld, aangedragen door de Amersfoortse kantonrechter (bijlage A). Wil de Regering, zo vroegen de tot de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. behorende leden, deze problematiek in de memorie van antwoord behandelen en een wijziging van het wetsontwerp overwegen?

De leden der P.v.d.A.-fractie drongen voorts aan op spoedige indiening van een wetsontwerp, dat de huurder in bepaalde gevallen het voorkeursrecht geeft bij de verkoop van de woning.

Dezelfde leden zouden gaarne vernemen of de Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening inmiddels overleg heeft gepleegd met de Commissie verhouding huurders-verhuurders van woonruimte over de vraag over welke onderwerpen met betrekking tot redelijke huurvoorwaarden op korte termijn een interim-advies kan worden uitgebracht. Zo ja, welke zijn dan deze onderwerpen en wanneer kan het interim-advies worden verwacht.

De leden, behorende tot de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U., wilden er in het algemeen deel van dit verslag op wijzen, dat bij de afweging van de bij het voorliggend wetsontwerp betrokken belangen steeds wordt uitgegaan van het strikt individueel karakter van de overeenkomst. Hierbij wordt huns inziens voorbijgegaan aan het feit dat met name bij voorbeeld de corporaties ruim 800 000 woningen verhuren. Er zijn situaties denkbaar, dat een redelijke afweging van belangen tussen huurder en derden (aspirant-huurders) zou moeten resulteren in een beslissing ten gunste van de laatsten. Wil de Regering ook deze problematiek in de memorie van antwoord behandelen?

Leden van de V.V.D.-fractie koesterden grote bezwaren tegen de feitelijke strekking van het wetsontwerp om ook in gebieden waar huurders zonder grote problemen vervangende woonruimte kunnen vinden, aan de eigenaar voortaan geen voorrang te verlenen indien hij zijn huis zelf wil gaan bewonen. Dat in die delen van het land waar (nog) geen evenwicht op de woningmarkt is, de belangen van huurder en verhuurder altijd tegen elkaar dienen te worden afgewogen indien het gaat om de vraag wie de woning mag bewonen, achtten deze leden billijk. Ook konden zij zich verenigen met de gedachte, dat aan huurders een schadevergoeding dient te worden betaald indien zij de woning ten gerieve van de verhuurder dienen te verlaten. Maar met inachtneming van bovenvermelde kanttekeningen meenden deze leden dat de uitholling van het recht van de eigenaar om in zijn eigen huis te wonen in wat thans de geliberaliseerde gebieden heet, ten onrechte zou geschieden bij aanvaarding van dit wetsontwerp. Zij zouden alsnog van de bewindslieden een uiteenzetting willen hebben waarom deze menen dat deze wijziging moet worden aangebracht, temeer omdat de eerste ondergetekende bovenbedoeld beschikkingsrecht van de eigenaar zelf destijds had verdeeld in de Tweede Kamer bij de behandeling van wetsontwerp 10 451 (Bepalingen met betrekking tot het einde van huur en verhuur van woonruimte).

Bij de beoordeling van het wetsontwerp gingen de leden van de P.P.R.-fractie er van uit, dat de meeste Nederlanders voor het verkrijgen van woonruimte aangewezen zijn op het huren daarvan, aangezien zij financieel niet in staat zijn zich die door koop te verwerven. Voor het verkrijgen van woonruimte voor korte periodes is huur zeker een geschikte rechtsvorm. Echter, voor de meeste huurders heeft het huurcontract een duurzaam karakter, en daar is het huidige én het voorgestelde huurrecht nog niet voldoende op ingesteld. Rechtszekerheid voor de huurder is naast de hoogte van de huurprijs het belangrijkste aspect van de huur van woonruimte. Dit eerste aspect is onderwerp van het onderhavige wetsontwerp, waarin het deels versterkt en deels verzwakt wordt.

Naar de mening van de leden van de P.P.R.-fractie is het een vooruitgang dat het wetsontwerp rechten toekent aan inwonenden, die geen familielid van de huurder zijn. Anderzijds komt de sterke bescherming van de Huurwet te vervallen, en geldt er toch nog een zekere discriminatie van inwonende niet-familieleden, hetgeen deze leden een nadeel achtten.

Ook binnen de huidige sociaal-economische situatie is een meer principiële keuze voor de huurder mogelijk en, naar de mening van deze leden, gewenst. Dit laat overigens de opvatting van deze leden onverlet dat het oogmerk van kapitaalrendement van huiseigenaren niet een goed volkshuisvestingsbeleid mag doorkruisen.

De leden der fractie van D'66 zeiden de indiening van het wetsontwerp, dat een versterking inhoudt van de positie van de huurder, toe te juichen.

Het lid Nooteboom sprak zijn waardering uit voor het voornemen van de bewindslieden om aan de Koningin machtiging te verzoeken wetsontwerp 12 862 in te trekken als gevolg van de argumenten die in het gemeen overleg daarover met de Kamer naar voren zijn gekomen.

### **Bescherming van de huurder bij het einde van de huurovereenkomst van woonruimte**

In onderdeel C van artikel I wordt een integrale belangenafweging geïntroduceerd, zo stelden de leden der fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. vast, ook voor die gevallen waarin iemand een huis koopt met de bedoeling er zelf in te gaan wonen. Dat kan met name in gevallen van ouderdom van de huurder of in gevallen van langdurige huur als schrijnend worden ervaren. De vraag rijst dan ook of bij dit soort gevallen steeds een integrale belangenafweging op zijn plaats is. De hier aan het woord zijnde leden zouden in dit verband gaarne het oordeel vernemen van de bewindslieden over het door de Zevenbergse kantonrechter geformuleerde wijzigingsvoorstel (bijlage C).

De leden van de P.v.d.A.-fractie juichten het toe dat de Regering een einde wil maken aan het naast elkaar bestaan van twee verschillende regimes voor bescherming van de huurder van woonruimte bij het einde van de huurovereenkomst. Dit is een belangrijke stap vooruit in de vereenvoudiging van de te onzent geldende complexe huurwetgeving.

De leden van de P.v.d.A.-fractie betreurden het dat de Regering het Huurwetsysteem volledig heeft laten varen en gekozen heeft voor het systeem van artikel 1623a e.v. van het Burgerlijk Wetboek. Zij waren van mening, dat die partij bij de huurovereenkomst, die het meeste belang heeft bij de beëindiging van de huurovereenkomst c.q. ontruiming van de woning, het initiatief dient te nemen tot het instellen van een actie, indien de wederpartij niet met de beëindiging c.q. ontruiming instemt. Zij spraken de vrees uit, dat de wijziging van de procedure, waarbij het initiatief van de huurder wordt verwacht, te grote risico's in zich draagt en dat de huurder, die immers in het systeem van de Huurwet altijd lijdelijk kan blijven, nu dat initiatief niet zal ontplooiën en derhalve niet voor zijn recht zal opkomen. In dit verband verwezen de leden van de P.v.d.A.-fractie naar de reactie van het Christelijk Nationale Vakverbond (bijlage D).

Is de Regering het met de P.v.d.A.-fractie eens, dat de procedure ex artikel 1623c BW fnuikend is in die gebieden, waar thans nog schaarste heerst? Een reden, waarom de Huurwet van toepassing bleef.

Met grote voldoening hadden de leden van de P.v.d.A.-fractie kennisgenomen van het voornemen van de Regering om wetsontwerp 12 862 in te trekken en het schrappen van het onder 4 gestelde van lid 1 en de leden 3 en 4 van artikel 1623e BW. In dit verband verwezen de leden van de P.v.d.A.-fractie naar het gestelde in het voorlopig verslag over wetsontwerp 12 862: «Deze leden wilden het bepaalde in artikel 1623e, eerste lid, onder 4, geschrapt zien».

In de memorie van toelichting stelt de Regering o.a.: «Onder de thans geldende regeling in het geliberaliseerde gebied slaagt de koper er vaak in de woning spoedig vrij van huur te krijgen». Is de Regering het met de leden van de P.v.d.A.-fractie eens, dat indien verhuurde woningen worden gekocht door mensen, zijnde niet de bewoners, die daarin zelf willen wonen, of hun naaste verwanten, de huurovereenkomst op die grond niet beëindigd kan worden? Welke bezwaren kunnen tegen deze algemene regel aangevoerd worden?

Naar aanleiding van de volgende zinnen in de memorie van toelichting: «Van 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», vroegen de P.v.d.A.-leden wat de motivering van de Regering is, dat hier de positie van de niet-huwelijkse relaties niet gelijk wordt gesteld met die van gehuwden (zie de brief van de Landelijke Projectgroep Huisvesting van het C.O.C., bijlage E).

Wat is de reden, dat het voorgestelde artikel 1623g tot de «belangensfeer» van de huurder rekent de bloed- en aanverwanten in de rechte lijn en in de zijlijn in de tweede graad, terwijl zulks bij de verhuurder beperkt blijft tot de bloed- en aanverwant in de eerste graad, zo wilden leden van de fractie van de V.V.D. weten. Waarom worden ten aanzien van de verhuurder in het bijzonder niet meegerekend diens bloed- en aanverwanten in de rechte lijn, ongeacht de graad?

Waarom wordt ook bij de verhuurder, naast diens echtgenoot, niet rekening gehouden met de belangen van degene, met wie hij een duurzaam gemeenschappelijke huishouding heeft?

De in het vijfde lid bedoelde tegemoetkoming kan onder omstandigheden een bedrag belopen, waarvan de hoogte voor de verhuurder aanleiding is om van de opzegging te moeten of te willen afzien. Is het niet redelijk een bepaling op te nemen die dat mogelijk maakt, zo vroegen leden van de V.V.D.-fractie.

In het zesde lid wordt artikel 1628a van overeenkomstige toepassing verklaard. In dat artikel is sprake van «in duurzaam gebruik nemen». Het woord «duurzaam» komt in het zesde lid van artikel 1623d niet voor, zo zeiden de leden der fracties van V.V.D. en P.v.d.A. Wat is, gegeven dit verschil, rechtens als de woonruimte wel in gebruik wordt genomen en na (betrekkelijk) korte tijd weer wordt verlaten? De wil tot gebruik was dan, althans naar uiterlijke kenmerken, wel aanwezig, maar mogelijk – bijzondere factoren kunnen een rol hebben gespeeld – niet de wil tot duurzaam gebruik.

De leden van de fracties van de V.V.D. en van D'66 meenden dat, ook al wordt het nieuwe tweede lid van artikel 1623b ingevoegd, het vijfde onderdeel van het eerste lid van artikel 1623e betekenis behoudt. Een nieuwe overeenkomst met betrekking tot het gehuurde behoeft immers niet slechts te zien op de wens een andere (hogere) huurprijs te verkrijgen. In die gevallen, waarin geen bestemming van het gehuurde is overeengekomen, kan het redelijk zijn te verlangen, dat die bestemming nader wordt vastgesteld. Het aanbrengen van (collectieve) voorzieningen in of aan het gehuurde kan terecht door de verhuurder verlangd worden of het voortaan buiten de huur houden van een zo onbetekenend deel van het gehuurde, dat niettemin sprake blijft van een nieuwe overeenkomst met betrekking tot het gehuurde (bij voorbeeld het inbrengen van de verplichting tot het dulden van een recht van overpad). Zij meenden dan ook, dat er aanleiding is het voorstel om dit

vijfde onderdeel te laten vervallen, opnieuw in overweging te nemen. Wat zal het gevolg zijn, vroegen de leden der fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U., indien wordt opgezegd en een geheel nieuw huurcontract wordt aangeboden, *onder andere* inhoudende een huurverhoging?

De leden van de V.V.D.-fractie achtten artikel I, onderdeel D, onder 2, van het voorstel niet geheel duidelijk. Blijkens de tekst van het nader gewijzigd ontwerp van wet, voorkomend op stuk 10 451 (Eerste Kamer) nr. 97, heeft artikel 1623e zeven leden. Het is die tekst, die door de Eerste Kamer is goedgekeurd, zodat ervan uitgegaan moet worden, dat die tekst ook de officiële is. Bedoeld wordt waarschijnlijk, dat de rest van artikel 1623e vervalt na de woorden, voorkomend in de tweede alinea en deze besluitend: «de woonruimte weer te betrekken». Als dat de bedoeling is, wordt dat dan voldoende duidelijk gemaakt met de voorgestelde bepaling?

Gezien vanuit het bijzondere belang dat de huurder bij continuïteit van de huurovereenkomst heeft, leek het de leden van de P.P.R.-fractie een onbillijke zaak, dat een rechtsverkrijger onder bijzondere titel reeds na vijf jaar de huur kan opzeggen voor eigen gebruik, en daarbij slechts een tegemoetkoming in de verhuiskosten van de huurder hoeft te betalen. Aangezien de prijs van een bewoond huis veel lager is dan die van een onbewoond huis, en dit prijsverschil veel meer bedraagt dan een tegemoetkoming in de verhuiskosten, geeft het voorgestelde artikel 1623d een mogelijkheid tot het zeer voordelig kopen van een op termijn te bewonen huis.

Is het overigens de bedoeling van de Regering dat de kantonrechter rekening houdt met de leeftijd van de huurder en de duur van de huurovereenkomst? De dwang om te verhuizen voor huurders, die hetzij 65 jaar of ouder zijn, hetzij reeds 15 jaar of meer van het betreffende huurpand hun woonstee hebben gemaakt, kwam deze leden als zeer ongeoorloofd voor. Een absolute afwijzing van een verzoek tot beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder zou wellicht zijn doel voorbijstreven en omslaan in een nadeel, maar een sterke bescherming is hier toch zeker op zijn plaats.

Een ander nadeel van de voorgestelde regeling is dat het initiatief tot actie bij de huurder wordt gelegd, in plaats van het veel wenselijker systeem van de Huurwet. De talloze (woning)wetswinkels hebben ervaren hoeveel onwetendheid en aarzeling er op dit gebied bestaan bij de meeste huurders, met alle nadelige gevolgen van dien. De leden van de P.P.R.-fractie vroegen de Regering dan ook het initiatief tot actie en de bewijslast aan de kant van de verhuurder te leggen.

De leden van de C.P.N.-fractie merkten in dit verband op dat het opnemen in het BW van de bepaling, dat een opzegging door de verhuurder om een verhoging van huurprijs te bewerkstelligen, nietig is, tegemoet komt aan een reeds lang naar voren gebrachte wens in de geliberaliseerde gebieden. Deze wens wordt nog benadrukt door het voornemen van de Regering om in de toekomst – indien het ontwerp-Huurprijzenwet woonruimte tot wet verheven wordt – in het gehele land de prijzen van verhuur van woonruimte te liberaliseren.

Deze tegemoetkoming wordt echter, volgens deze leden, voor een groot deel ongedaan gemaakt door het verleggen van het initiatief tot inschakeling van de kantonrechter, indien huuropzegging heeft plaatsgevonden, naar de huurder. De leden van de C.P.N.-fractie waren van mening dat er bij de onderhavige voorstellen van uit zal moeten worden gegaan, dat in geval van een geschil tussen huurder en verhuurder over opzegging van het huurcontract, het initiatief tot inschakeling moet liggen bij de verhuurder.

Indien voor het land één regime gaat gelden met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte, zijn de bewindslieden dan bereid het wetsontwerp zodanig te wijzigen dat beëindiging van de huurovereenkomst wordt geregeld overeenkomstig het huidige artikel 18 en volgende van de Huurwet?

De blanco delegatie aan het billijkheidsoordeel van de rechter – op grond van het ongewijzigde eerste lid van 1623d – kwam de de leden der fractie van D'66 wel wat bedenkelijk voor. Die delegatie wordt nu vergroot, omdat enige bindende voorschriften verdwijnen. Juist op dit terrein zal de unificerende invloed van de Hoge Raad, subsidiair gerechtshoven, ontbreken.

Laatstgenoemden zijn hier geen appèl-instanties; eerstgenoemde komt niet aan bod, omdat de belangenafweging een «feitelijke» zaak is en buiten zijn competentie valt.

Naar het oordeel van de fractie van D'66 dient de wetgever in het bijzonder te regelen het geval waarin de eigenaar-verhuurder ten behoeve van urgente zelfbewoning opzegt, nadat hij recentelijk het verhuurde heeft aangekocht. Dit komt vrij veel voor, naar schatting zullen dit honderden gevallen per jaar zijn. Een of zelfs twee oude huisjes naast elkaar worden gekocht. De nieuwe eigenaar wil er na trouwdag en verbouwing in. Niet zelden is de huurder bejaard en met zeer bescheiden middelen. Tegenwoordig kan krachtens 1623e, 3e lid, maximaal één jaar huurverlenging worden gegeven. Bij nalaten van wettelijke regeling valt grote diversiteit van beslissingen te vrezen.

De leden der fractie van D'66 zeiden daarom veel te voelen voor een aanvulling van het wetsontwerp door daarin de tekst op te nemen, die de kantonrechter van Zevenbergen op schrift gesteld heeft en waarnaar hierboven reeds verwezen is door de leden, behorende tot de fracties van K.V.P., A.R.P., C.H.U. en P.P.R.

Volgens het lid Nooteboom dienen de huurder en zijn medebewoners te worden beschermd tegen willekeur en machtsmisbruik van de verhuurder. Voor zover die machtspositie mede wordt veroorzaakt doordat de huurder bij gedwongen verhuizing op hoge verhuiskosten wordt gejaagd, zijn de voorgestelde bepalingen terzake van tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten een zodanig logische verbetering ter verkleining van de verschillen in machtspositie, dat eigenlijk onbegrijpelijk is waarom eerst nu voorstellen in die richting worden ingediend. Er bestaan echter velerlei andere regeling betreffende tegemoetkoming in dergelijke kosten zowel van werkgevers als van andere organen die in bepaalde gevallen verhuizing (c.q. doorstroming) willen bevorderen. Kan de Regering daarvan een globaal overzicht geven en acht zij het uitgesloten dat in bepaalde gevallen een zodanige cumulatie optreedt dat de totale tegemoetkoming hoger kan zijn dan de werkelijke verhuis- en herinrichtingskosten?

De toelichting van het wetsontwerp is wat eenzijdig in de benadrukking van het belangenconflict tussen huurder en verhuurder, terwijl zich veelal daarachter verschuilt een belangenconflict tussen de «hebbers» (van woonruimte) en de have-nots, de woningzoekenden. Hoe groter de bescherming van de bezitters, des te geringer zijn de kansen voor de niet-bezitters, dat wil zeggen voor de nieuwkomers-woningzoekenden. Het «blijf zitten waar je zit» heeft voor degene die een door het na-oorlogse huurbeleid nog steeds (te) goedkope woning bewoont een zekere economische waarde die groter is naarmate de woning goedkoper is ten opzichte van de vervangende (bij voorbeeld nieuwbouw) huisvesting. Het wetsontwerp erkent dit door de invoering van een mogelijkheid tot schadevergoeding in bepaalde gevallen (nieuw artikel 1623d, lid 6, naast en bovenop de tegemoetkoming geformuleerd in lid 5). Op welke normen moet die schadeloosstelling worden gebaseerd? Welke objectieve schade lijdt een huurder die al jarenlang te goedkoop woont (huren die zo laag zijn dat de eigenaar er geen behoorlijk onderhoud van kan betalen, komen ook veelvuldig voor bij verhuurders zonder winstoogmerk!) en nu door beëindiging van de huurovereenkomst niet langer van die te lage huur kan profiteren?

Erkennend dat het beëindigen der huurovereenkomst door middel van gepretendeerd voornemen de woning zelf in gebruik te nemen dan wel in gebruik te doen nemen door een naaste bloedverwant, een oneigenlijk gebruik is van de wettelijke bepalingen indien dat voornemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest, moet de vraag gesteld worden of dat oneigenlijke gebruik niet in de hand wordt gewerkt door het continueren van een groot verschil in verkoopwaarde tussen een lege en een verhuurde woning. Welke redenen zijn er om deze toestand te helpen continueren ook in gebieden waar voldoende aanbod van woningen is, anders dan de wens van een landelijk uniforme regeling voor een feitelijke situatie die van plaats tot plaats, en per huurdeelmarkt verschilt?

Welke redelijkheid wordt geacht aanwezig te zijn in het feit dat een eigenaar zijn huis veel duurder kan verkopen indien hij het geluk heeft dat de huurders zijn vertrokken (bij voorbeeld door overlijden) dan wanneer de woning verhuurd is? Licht ter beëindiging van deze absurditeiten niet veeleer voor de hand het beëindigen der huurovereenkomst door de verhuurder te vergemakkelijken, zij het met een tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten, gekoppeld aan een bouwbeleid dat voorziet in opheffing van de schaarste aan woningen daar waar die nog bestaat en aan een huurcalculatiebeleid dat het huurders – eventueel met behulp van huursubsidie – mogelijk maakt te verhuizen naar een woning waar ze welkom zijn in plaats van met behulp van wet en rechter te blijven in een woning waar de verhuurder ze liefst zo snel mogelijk uit wil hebben?

Van uit de optiek van bevordering van eigen-woningbezit – veelal gepaard gaande met een kwalitatief hoger niveau van volkshuisvesting omdat de eigenaar-zelbewoner meer geneigd is zijn woning te verbeteren en goed te onderhouden – ligt de voorgestelde wijziging van artikel 1623e niet voor de hand, omdat daarmee onzekerheid wordt geschapen of men de woning die men voor zelfbewoning koopt ook zal mogen betrekken. Zelfs in geval de huurders bejaard of invalide zijn kan het zijn dat een eerlijke verdeling van woonruimte naar behoefte niet gediend is met handhaving van de bestaande verhoudingen.

Het hele wetsontwerp ademt wat dat betreft een geest van conservatisme waarbij er impliciet van wordt uitgegaan dat de bestaande verdeling van woningbehoevenden over de huurwoningen gehandhaafd moet blijven, tenzij er zeer dringende redenen zijn om er verandering in aan te brengen. Zijn er gegevens over bij voorbeeld het aantal één- en tweepersoonshuishoudens dat geschikt over grote en vaak relatief qua huur goedkope woningen die zeer geschikt zouden zijn voor grotere gezinnen? Enigszins verwijtend stelt de memorie van toelichting dat thans in het geliberaliseerde gebied de koper er vaak in slaagt de woning zelf te kunnen betrekken. Niet wordt aangetoond dat die verandering van bewoner van de betrokken woning een negatieve bijdrage is aan de volkshuisvesting, bij voorbeeld aan een eerlijker verdeling van woonruimte naar behoefte.

#### **Voortzetting van de huurovereenkomst van woonruimte bij het overlijden van de huurder**

De leden, behorende tot de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U., betuigden hun instemming met het voorstel dat een contractuele afwijking van artikel 1611 Burgerlijk Wetboek niet meer mogelijk moet zijn en met de vervolgens getroffen regeling door wie de huur kan worden voortgezet.

Alvorens een beschouwing te wijden aan onderdeel E van artikel I vroegen de hier aan het woord zijnde leden waarom, nu is gekozen voor een intrekking van de Huurwet en toepassing van het Burgerlijk Wetboek voor het gehele land, geen wijziging is voorgesteld van artikel 1623 c. Ingevolge de Huurwet ligt het initiatief voor het ontbinden van de huurovereenkomst bij de verhuurder. Licht het niet voor de hand, zo zouden deze leden willen vragen, deze bepaling uit de Huurwet in de nieuwe bepalingen inzake huur- en verhuur van woonruimte over te nemen? Deze leden hadden daarvoor voorshands een zekere voorkeur.

Ten aanzien van het gestelde onder E merkten deze leden allereerst op, dat het hier niet gaat om een regeling die opvalt door overzichtelijkheid en duidelijkheid. Er is hier sprake van maar liefst vier categorieën, die de huur kunnen voortzetten. Voor iedere categorie geldt een andere termijn, afhankelijk van de wilsverklaring van de ander. Allereerst vroegen de hier sprekende leden aandacht voor de brief van de Raad voor Onroerende Zaken (bijlage F), waar deze handelt over de voortzetting van de huurovereenkomst door de vierde categorie, die der erfgenamen, die bij niet-voortzetting niet direct in hun belangen zouden worden getroffen. Heeft de Regering overwogen deze categorie buiten beschouwing te laten en de verhuurder in

die situatie de vrije beschikking over zijn goed terug te geven? Kan hierbij ook worden ingegaan op de brief van mr. J.A. van Waarden, kantonrechter te Amsterdam (bijlage B), die spreekt over de positie van de erfgenamen?

Voorts verwezen de leden der fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. naar de als bijlage C afgedrukte reactie op het wetsontwerp van mr. J. H. B. M. Saelman, kantonrechter te Zevenbergen, en vroegen het oordeel van de bewindslieden over de door hem geformuleerde concept-tekst van artikel 1623g.

De voorgestelde tekst maakt geen onderscheid tussen familierelaties tussen de overledene en andere vormen van duurzame gemeenschappelijke huishoudingen. Dit laatste kan blijken uit de gemeentelijke bevolkingsregisters. Overigens zal wel de vraag moeten worden beantwoord wat precies wordt verstaan onder «duurzame gemeenschappelijke huishouding».

In verband met dit onderdeel wezen de hier sprekende leden er op, dat de voorgestelde bepaling geen toepassing vindt in ander andere gevallen dan overlijden van de huurder. Er zijn situaties denkbaar die ten aanzien van het woongenot eenzelfde gevolg kunnen hebben. Hierbij kan gedacht worden aan gevallen van verlating, echtscheiding en dergelijke. Wil de Regering in de memorie van antwoord haar visie op een mogelijke uitbreiding van de wet geven?

Wat betreft de voortzetting van de huurovereenkomst van woonruimte bij het overlijden van de huurder waren de leden van de P.v.d.A.-fractie van mening dat voor de zogenaamde derde categorie geen afwijkende c.q. kanton-gerechtsprocedure noodzakelijk is om de huurovereenkomst voort te zetten, immers de verhuurder, kan van een persoon uit deze categorie ontruiming vorderen, indien hij niet aan de vereisten voldoet van hoofdverblijf en duurzame gemeenschappelijke huishouding. Dit geldt ook indien hij onvoldoende waarborgen biedt voor een behoorlijke nakoming van de huurovereenkomst.

De leden van de P.v.d.A.-fractie ondersteunden het vermoeden van de Regering dat in geval van niet-huwelijkse relaties eerder misbruik van deze regeling zal worden gemaakt dan in andere gevallen, niet. Kan de Regering dit vermoeden nader motiveren?

Is het – zo vroegen leden van de V.V.D.-fractie – de bedoeling, dat afwijking van artikel 1611 wel kan worden bedongen voor het geval van de dood van de verhuurder? Wat is daarvan de ratio?

Hoewel de leden van de V.V.D.-fractie met de bedoeling van het voorgestelde artikel 1623g konden instemmen, meenden zij dat die bedoeling is verwoord op een wijze, die tot zoveel vraagtekens en misverstanden aanleiding kan geven, dat er aanleiding is de tekst opnieuw te bezien.

Hun hoofdbezwaar is, dat het naast elkaar bestaan van de voorgestelde bepalingen en de algemene regels van het erfrecht aanleiding kan geven tot situaties, waarvan niet duidelijk is, hoe die zonder dat een nadere regeling wordt gegeven, kunnen worden opgelost. Deze leden in ieder geval was het bij voorbeeld niet duidelijk, hoe de juridische situatie is, als de overleden huurder het huurrecht had gelegateerd aan een van zijn kinderen en de echtgenoot en/of andere kinderen woonden ook met de overleden huurder in het gehuurde. Wil de minister aangeven, wie dan gerechtigd is de huur voort te zetten en waarom?

Een puzzel ontstaat ook wanneer een niet wettelijk gehuwde man en vrouw met hun kinderen samen wonen en de vrouw overlijdt. Maken de kinderen van hun recht de huur voort te zetten gebruik, dan kan de regeling van het vierde lid niet in werking treden. Betekent dat, dat de man genoodzaakt kan worden het gehuurde te verlaten?

Onjuist lijkt het ook, dat geen regeling is getroffen voor het geval er minderjarige kinderen achterblijven en de echtgenoot ontbreekt, of deze doet afstand van het huurrecht. Zij zullen wel moeten handelen door middel van hun wettelijk vertegenwoordiger, maar wat als die er (nog) niet is? En moet die vertegenwoordiger voor het doen van afstand van het huurrecht niet de machtiging van de kantonrechter hebben?



Hoe zit het met de hoofdelijkheid, als er meerderjarige en minderjarige kinderen zijn? Waarom geldt de hoofdelijkheid alleen met betrekking tot de verplichting de huurprijs te betalen en niet ten aanzien van andere huurverplichtingen als aansprakelijkheid voor schade? Is het niet beter, dat óf verhuurder óf voortzettende huurders óf beiden kunnen vorderen, dat de huur op één naam wordt gesteld?

Wat is de reden, dat onderscheid wordt gemaakt tussen de echtgenoot en iemand, met wie geen formeel huwelijk is gesloten? Bestaat er geen aanleiding om in ieder geval in deze regeling de duurzame partner met de echtgenoot gelijk te stellen?

Problemen bij het wegvallen van de huurder kunnen ook door andere oorzaken dan diens overlijden ontstaan. Zijn vertrek al dan niet samenhangend met een echtscheidingsprocedure, doet echtgenoot en/of kinderen ook zonder recht of titel in het gehuurde achterblijven. In een formele scheidingsprocedure is dat, als partijen in gemeenschap van goederen of een beperkte gemeenschap waren gehuwd, nog wel recht te breien door het huurrecht als zakelijk recht in de scheidings- en delingsprocedure in aanmerking te nemen. In sommige gevallen zal ook daarbuiten een boedelscheidingsprocedure wellicht uitkomst kunnen bieden, maar dat zal zeker niet het geval zijn, als partijen buiten iedere huwelijksgemeenschap waren gehuwd. Licht het niet voor de hand om ook voor die situaties in dit kader een oplossing te zoeken?

Onduidelijk achtten de aan het woord zijnde leden ook de verhouding tussen het voorgestelde artikel 1623g en wettelijke regelingen omtrent de verdeling van woonruimte. Brengt het voorstel met zich mee, dat aanspraak bestaat op het verkrijgen van een woonvergunning, ook al is de woning volgens de ter plaatse bij de verdeling van woonruimte gehanteerde normen te groot of anderszins niet geschikt voor degene, aan wie het huurrecht toekomt? Zijn de consequenties in dit opzicht voldoende onderkend en doorzocht?

Houden de voorgestelde termijnen voldoende rekening met de emotionele situatie, die in de tijd, volgend op een overlijden, gebruikelijk aanwezig is?

Meent de Minister, dat een niet juridisch geschoolde burger het zal begrijpen, dat hij als erfgenaam de huur voortzet, ook als hij als medebewoner van de overleden huurder heeft verklaard de huur niet te willen voortzetten (memorie van toelichting, blz. 12 onderaan)? Licht het niet meer voor de hand, uitgaande van de eenheid van de persoon, zodanige verklaring ook aan te merken als te zijn afgelegd in de hoedanigheid van erfgenaam? Mag niet aangenomen worden, dat de toch zwakke zakelijke werking van het huurrecht (H.R. 13-11-1964, 1965 nr. 1) zich tegen die partiële verwerping niet verzet? Indien de Minister meent, dat onoverkomelijke bezwaren bestaan om de verklaring de huur niet te willen voortzetten mede aan te merken als verwerping van dat huurrecht in de hoedanigheid van erfgenaam, is er dan in ieder geval geen aanleiding om een bepaling op te nemen, als is voorgesteld in ontwerp Boek 7 Nieuw Burgerlijk Wetboek, artikel 4.4.5, lid 2?

Moet niet geregeld worden dat en hoe degenen, die kunnen verklaren afstand te doen van het huurrecht, de overige rechthebbenden omtrent hun beslissing inlichten? Zo niet, hoe kunnen zij dan weten, dat van hen enigerlei actie wordt verwacht, indien zij een bepaald rechtsgevolg tot stand willen brengen?

Is het niet verstandig te bepalen, dat de verklaring jegens de verhuurder in ieder geval schriftelijk moet worden afgelegd, ten einde bewijsproblemen te voorkomen? Wordt met de verhuurder diens gemachtigde gelijk gesteld en zo ja, verdient het niet aanbeveling zulks uitdrukkelijk te bepalen? Wat is de reden, dat in dit artikel wordt gesproken van de kantonrechter? Ook in artikel 1623c is dat – verder als enige – het geval, maar daar heeft dat in verband met het bepaalde in het tweede lid tenminste nog enige zin.

De leden van de P.P.R.-fractie waren van mening dat het voorgestelde artikel 1623g noch het belang van verhuurders noch dat van huurders dient. Het artikel schept een ingewikkeld juridisch stelsel, legt een zware last op de

huurders en brengt onnodig de continuïteit van de huur in gevaar. Bovendien discrimineert het tussen (aangetrouwde) familieleden en niet-familieleden, en dat alles zonder redelijk doel.

Deze leden gaven de voorkeur aan een systeem, waarin de huurovereenkomst na overlijden van de huurder wordt voortgezet door primair de echtgenoot en secundair alle andere personen die ten tijde van het overlijden in het gehuurde pand hun hoofdverblijf hadden, en een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder hadden.

Iedere huurder zou dan binnen een jaar de huur kunnen opzeggen, of een andere huurder uit de huur kunnen ontslaan. Dit verzoek loopt via de kantonrechter. De verhuurder zou dan eenzelfde recht krijgen, echter alleen op grond van het feit dat hij onvoldoende waarborgen heeft dat de huurovereenkomst behoorlijk wordt nagekomen.

Volgens het hierboven geschetste, door deze leden gewenste systeem, zou de verhuurder voldoende garanties voor de nakoming van de overeenkomst hebben, en de huurders voldoende garanties voor de continuïring ervan. Bovendien verruimt het de termijn van actie, hetgeen wenselijk is na de emotionele belasting van het overlijden van een huisgenoot, en tenslotte discrimineert het niet.

Graag vernamen de leden van de P.P.R.-fractie de mening van de Regering over de door hen geopperde ingebrachte bezwaren als ook over het bovenvermelde denkbeeld.

De leden, behorende tot de fractie van D'66, onderschreven de opmerkingen van de Zevenbergse kantonrechter over het voorgestelde artikel 1623g en hielden een pleidooi voor de door deze rechter ontworpen wetstekst (zie bijlage C).

Het lid Nooteboom waardeerde dat in de voorgestelde bepalingen enigermate wordt rekening gehouden met de feitelijke situatie dat een samenwoningssituatie niet altijd de vorm van een huwelijk heeft. Hij nam aan dat wat betreft de vereiste gebleken duurzaamheid van een dergelijke relatie dezelfde criteria zullen gelden als voor een huwelijksrelatie waarvan immers uit de statistieken duidelijk blijkt dat levenslange duurzaamheid niet gegarandeerd is. Waarom geldt ten aanzien van de echtgenoot van de huurder niet de eis dat hij ten tijde van het overlijden zijn hoofdverblijf in de woning heeft? Waarom is met name bij de zogenaamde derde categorie het hebben van een «gemeenschappelijke huishouding» met de formele huurder als absoluut vereiste gesteld? Zijn er niet in de praktijk gevallen waarin met name grote woningen formeel door één persoon worden gehuurd van de verhuurder, doch die huur gezamenlijk wordt opgebracht door een aantal bewoners waarvan sommigen wellicht gemeenschappelijke huishoudens hebben en enkelen wellicht een gemeenschappelijk huishouden met de formele huurder? Is in feite niet meer relevant de vraag of bewoners van de woning daar hun hoofdverblijf hebben dan de mate van economische, culinaire of andere intimiteit met de formele huurder?

### **Verbod aan de verhuurder de huurovereenkomst op te zeggen om een verhoging van de huurprijs te bewerkstelligen**

Bij herhaling hebben de leden, behorende tot de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U., naar voren gebracht dat opzegging van de huurovereenkomst uitsluitend om een verhoging van de huurprijs te bewerkstelligen een oneigenlijk middel is, terwijl de bestaande procedure voorts een onnodig risico voor de huurder met zich brengt, dat door niemand als zodanig wordt gewenst. Regeling van deze geschillen zal in de toekomst plaatsvinden volgens de procedure zoals opgenomen in het ontwerp-huurprijzenwet woonruimte, zo stelden deze leden met voldoening vast.

De leden, behorende tot de P.v.d.A.-fractie, zeiden van harte in te stemmen met de voorgestelde wijziging van artikel 1623b.

Leden van de fractie van de V.V.D. vroegen welk gevolg verbonden zal zijn aan een opzegging door de verhuurder, gebaseerd op eigen gebruik, als de opzegging voorwaardelijk wordt gedaan en onder het stellen van de – op de dan door de verhuurder te maken extra kosten gebaseerde – voorwaarde, dat de huurprijs wordt verhoogd. Zij zouden menen, dat onder omstandigheden een zodanige handelwijze bepaald niet als ongeoorloofd zou kunnen worden aangemerkt. De opzegging is dan niet gericht op het bewerkstelligen van huurprijsverhoging, maar zal uiteindelijk dat effect wel kunnen hebben. Als zich zulke gevallen kunnen voordoen en van de rechter niet verwacht kan worden, dat hij al aanstonds zal kunnen oordelen over de vraag, of de aangevoerde niet-financiële reden al dan niet gefingeerd is, blijft de mogelijkheid om de procedure van artikel 19 e.v. van het ontwerp-Huurprijzenwet woonruimte te ontgaan, dan niet bestaan? Zal de huurder, met zo'n opzegging geconfronteerd, niet het beste doen om in ieder geval tijdig verlenging te vragen, als hij niet het risico wil lopen, dat de rechter zo'n «gemengde» opzegging niet in strijd acht met de voorgestelde bepaling? Als die vraag bevestigend moet worden beantwoord, leidt die bepaling er dan niet toe, dat wat bedoeld was ter verkleining van door de huurder te lopen risico's, zijn risico's juist vergroot? Zo ja, is het dan maar niet beter dit voorstel terug te nemen?

### **Verspreide opmerkingen**

Waarom worden in het wetsontwerp, zo vroegen de P.v.d.A.-leden, de woorden «rechter» en «kantonrechter» door elkaar gebruikt (zie bij voorbeeld artikel 1623g)?

Volgens de leden, behorende tot de fractie van D'66, is het tegenwoordige artikel 1603 Burgerlijk Wetboek onpraktisch. Deze leden sloten zich aan bij de bezwaren en voorstellen, hieromtrent onder woorden gebracht door de kantonrechter van Zevenbergen (bijlage C). Biedt het voorliggende wetsontwerp geen goede gelegenheid tot het scheppen van een betere regeling?

### **Artikelen**

#### *Artikel I, onderdeel B*

Is de bepaling van artikel 1623b, onder 1, van dwingend recht? (P.v.d.A., K.V.P., A.R.P. en C.H.U.).

#### *Artikel I, onderdeel C*

Artikel 1623d wordt aangevuld in het belang van de naaste verwanten van de verhuurder. Ten gunste van de huurder hoeft een dergelijke aanvulling niet te worden opgenomen, aldus de memorie van toelichting, omdat de huurder de woning voor zich en zijn gezin heeft gehuurd. Wie valt hier onder het begrip «gezin»? Vallen duurzame vormen van samenleven daar ook onder? (K.V.P., A.R.P., C.H.U.)?

Met betrekking tot het vijfde lid zeiden de P.v.d.A.-leden, dat bij afwijzing van het verzoek tot verlenging van de huurovereenkomst in verband met eigen bewoning van de verhuurder of naaste verwanten de rechter steeds de bevoegdheid dient te hebben een tegemoetkoming in de verhuiskosten, de inrichtingskosten en de aangebrachte verbeteringen toe te kennen. Graag zouden zij met betrekking hiertoe de mening van de Regering vernemen.

#### *Artikel I, onderdeel E*

Zijn de in artikel 1623g genoemde termijnen fataal? (P.v.d.A., K.V.P., A.R.P., C.H.U.).

Verdiert het geen aanbeveling ter voorkoming van misverstanden voor de bedoelde verklaringen een bepaalde vorm dwingend voor te schrijven? (P.v.d.A., K.V.P., A.R.P., C.H.U.).

Zijn minderjarigen bekwaam de bedoelde verklaringen af te leggen? (P.v.d.A.).

Kan de aanhef van lid 2 niet beter luiden: «Indien de huurovereenkomst niet op grond van het vorige lid door de echtgenoot wordt voortgezet, wordt deze enz.»? De voorgestelde tekst gaat ervan uit dat er een echtgenoot is, maar dat behoeft niet het geval te zijn. (P.v.d.A., V.V.D.).

De voorzitter van de commissie,  
Van Dam

De griffier van de commissie,  
Van der Knoop

## **BIJLAGE A**

### **KRING VAN KANTONRECHTERS IN NEDERLAND**

Bijgesloten doe ik U namens het bestuur van de Kring van Kantonrechters met betrekking tot opgemeld wetsontwerp een tweetal reacties in vijftigvoud toekomen van leden van de Kring, te weten Mr. van Waarden, kantonrechter te Amsterdam, en Mr. Saelman, Kantonrechter te Zevenbergen.

Mr. J. M. Vellinga, Kantonrechter te Amersfoort, wees mij voorts op de kwetsbaarheid van wettige onderhuurders, waarbij hij het volgende praktijkvoorbeeld gaf:

Een werkgever, die ten behoeve van zijn werknemers een groot aantal woningen van een beleggingsmaatschappij had gehuurd en had onderverhuurd aan deze werknemers, zegt de huurovereenkomsten met de beleggingsmaatschappij op, waarna deze de woningen verkoopt aan derden, tegen wier ontruimingsacties door de bewoners juridisch niet veel valt in te brengen.

## **BIJLAGE B**

MR. J. A. VAN WAARDEN, kantonrechter te Amsterdam

### **Beschouwing over wetsontwerp 14 249**

*1. Artikel 1 A.* Blijkens de voorgestelde invoeging van een nieuw lid na het tweede lid van artikel 1623a BW kan niet worden bepaald dat de huurovereenkomst eindigt door de dood van de huurder.

Het is kennelijk de bedoeling om degenen die met de – overleden – huurder een gezin vormden te beschermen en in artikel 1623g is dit minutieus uitgewerkt.

In de memorie van toelichting lees ik: «Wanneer bij overlijden van de huurder niemand de huurovereenkomst krachtens de (in artikel 1623g) voorgestelde regeling voortzet, zetten de erfgenamen de overeenkomst voort» en dat geldt ook voor zover onder de erfgenamen personen zijn die al hebben verklaard de overeenkomst niet te willen voortzetten.

De gehele constructie is weinig gelukkig. In de eerste plaats mis ik node een bepaling, dat de erfgenamen het recht hebben de huur na overlijden van de huurder op te zeggen binnen een bepaalde termijn en met inachtneming van een bepaalde opzeggingstermijn. Met name bij een lang lopend huurcontract, waarbij artikel 1623g BW geen toepassing vindt, omdat de huurder geen mede-inwonenden had, die de huur willen continueren, verdient de toekenning van het recht van tussentijdse beëindiging van de erfgenamen ernstige overweging, zoals ook artikel 7445 ontw. N.BW mogelijk maakt.

Daar komt dan nog iets anders bij: de erfgenamen kunnen lang in het onzekere verkeren of zij inderdaad geacht moeten worden de huurovereenkomst voort te zetten. De verklaring bedoeld in het eerste, tweede en vierde lid van artikel 1623g wordt immers niet jegens hen doch jegens de verhuurder afgelegd. Als de verklaring wordt afgelegd, maar degene die de verklaring aflegt toch de woonruimte in gebruik houdt, kunnen de erfgenamen ten onrechte in de veronderstelling verkeren, dat de huurovereenkomst niet met hen doch met de desbetreffende bewoner(s) wordt voortgezet. Overigens zelfs indien de erfgenamen wel in kennis worden gesteld van de hierbedoelde verklaring kan het bij toepassing van lid 4 van artikel 1623g drie maanden duren voordat zij kunnen weten of de huurovereenkomst vanaf het overlijden van huurder met hen wordt voortgezet.

Ik wijs er verder op dat terwijl van artikel 1611 BW niet kan worden afgevoerd voor wat betreft het geval van overlijden van de *huurder*, de voorgestelde wetswijziging zich niet verzet tegen beëindiging van de huur bij overlijden van *verhuurder!* Mij ontgaat waarom zulks wel mogelijk blijft.

*II. Artikel I B.* De invoeging van het voorgestelde nieuw lid doet de vraag rijzen, wanneer gezegd kan worden dat de opzegging strekt tot het bewerkstelligen van een huurverhoging. Is dat alleen het geval, indien de opzegging als grond vermeldt het verkrijgen van een hogere huurprijs of gepaard gaat met het aanbod van een nieuwe huurovereenkomst tegen hogere huur of kan hiertoe ook geconcludeerd worden als de opzegging een andere grond vermeldt, waarvan hetzij de onjuistheid kan worden aangetoond, hetzij wel aanstonds vaststaat dat de verhuurder daarmee toch geen kans maakt? (Bij voorbeeld de verhuurder zegt op omdat hij het pand vrij van huur voor goede prijs kan verkopen.)

Het lijkt allerminst uitgesloten dat deze nieuwe bepaling in de praktijk de nodige moeilijkheden kan geven, als niet duidelijk is wat met de toevoeging exact wordt bedoeld.

*III. Artikel I C.* Ten aanzien van nieuw ingevoegd lid 2 en artikel 1623d:

Het systeem omtrent toe- en afwijzing van een verzoek om verlenging is in zoverre drastisch gewijzigd, dat vervallen is de imperatief voorgeschreven afwijzing bij dringend nodig hebben voor eigen gebruik en gebruik door echtgenoot of bloed- en aanverwant in de eerste graad.

Nu dat systeem is gewijzigd, valt echter niet in te zien waarom de kring van degenen wier belang mag worden meegewogen zo eng moet blijven en waarom bij voorbeeld niet in plaats van bloed- of aanverwant in de eerste graad tenminste mag worden gelezen bloed- of aanverwant in de rechte lijn, waardoor kleinkinderen ook in aanmerking kunnen komen. (Bij de huurder wordt in artikel 1623g, lid 2, de kring nog veel ruimer genomen!)

De voorgestelde opneming van een bepaling omtrent tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten geeft aanleiding tot twee opmerkingen:

a. als men die mogelijkheid in de wet gaat opnemen, ware te overwegen die niet te beperken tot de verhuurder die binnen 5 jaar, nadat hij rechtsopvolger is geworden van de vorige verhuurder, de huur opzegt, maar om de rechter hier in alle gevallen die mogelijkheid te geven. Voor de huurder immers die moet wijken voor de verhuurder c.s. maakt het geen verschil of die verhuurder kortere of langere tijd eigenaar is.

b. het laat zich denken dat als het hier om een hoog bedrag gaat, de verhuurder wel eens deswege zal moeten of althans willen afzien van de beëindiging der huurovereenkomst. Om die reden zou mogelijk een bepaling kunnen worden opgenomen na het eerste nieuwe lid na lid 4 in deze trant:

«Alvorens zijn beslissing tot afwijzing, waaraan een bedrag, als bedoeld in het voorgaand lid, is verbonden, uit te spreken, stelt de rechter de partijen van zijn desbetreffend voornemen in kennis en stelt hij een termijn, binnen welke de verhuurder de bevoegdheid heeft de opzegging der huur in te trekken».

In het laatste voorgestelde nieuwe lid van artikel 1623d wordt verwezen naar het 2e, 3e en 4e lid van artikel 1628a, die van overeenkomstige toepassing worden verklaard. Nu spreekt artikel 1628a over «in duurzaam gebruik nemen», terwijl artikel 1623d het woord «duurzaam» niet kent. Dit kan aanleiding zijn tot moeilijkheden: de zoon van de verhuurder wiens belang prevaleerde boven dat van de huurder heeft de woonruimte wel betrokken doch na een half jaar geruimd en dat bleek achteraf van stonde af aan zijn bedoeling. Hier was dus de wil om in gebruik te nemen wel aanwezig, maar niet de wil tot duurzaam gebruik. Hoe moet nu de verwijzing naar artikel 1628a worden begrepen? Ook thans staat (in artikel 1623c, lid 4) overigens al de verwijzing naar artikel 1628a, doch die dateert van vóór de wijziging van artikel 1628a.

*IV. Artikel I E.* Over het nieuwe artikel 1623g is al het nodige opgemerkt onder I, weshalve allereerst daarheen wordt verwezen. Er is echter nog wel wat meer op te merken:

*Lid 1.* «Aflleggen van een daartoe strekkende verklaring jegens de verhuurder».

Wat is een daartoe strekkende verklaring?

Hoe moet die worden afgelegd?

Hoe als een makelaar namens verhuurder heeft verhuurd?

Hoe als de verhuurder niet beter weet of echtgenoot heeft zijn hoofdverblijf in de woonruimte, maar deze had al elders hoofdverblijf?

*Lid 2* gaat ervan uit dat er een echtgenoot is, maar dat hoeft niet, weshalve aanhef lid 2 beter kan luiden:

«Indien de huurovereenkomst niet op grond van het vorige lid door de echtgenoot wordt voortgezet, wordt deze etc.»

*Lid 3.* Hoe als de verhuurder na het overlijden niets heeft gehoord of eerst meerdere maanden na het plaatsvinden daarvan en hoe als hij niet weet wie er allemaal van de familie daar blijken te wonen?

*Lid 2 en lid 3.* Onder de bloed- en aanverwanten kunnen minderjarigen zijn. Hoe kunnen deze contracteren respectievelijk de in lid 2 bedoelde verklaring aflleggen?

Trouwens die voortzetting door de gezamenlijke bloed- en aanverwanten is eenvoudig een bron van juridische moeilijkheden: Is ieder van de collectiviteit hoofdelijk vóór de huurpenningen aansprakelijk?

Wat gebeurt er als een of meer leden van die familie de huur wil opzeggen of niet na opzegging van de zijde van verhuurder verlenging wil gaan vragen?

*Lid 4.* De hier bedoelde andere persoon kan binnen een termijn van een maand respectievelijk drie maanden de verklaring aflleggen bedoeld in lid 1. In zoverre wordt hij gelijkgesteld met de echtgenoot of bloed- of aanverwanten, doch vervolgens komt de afwijking: Legt hij geen verklaring af, dan houdt hij toch op huurder te zijn na voormelde termijn.

Wil hij huurder blijven, dan moet hij aan de kantonrechter machtiging verzoeken de huurovereenkomst verder voort te zetten.

Hetgeen in de memorie van toelichting wordt aangevoerd ter motivering van deze afwijking, bevredigt niet.

Als de andere persoon daar hoofdverblijf had en met de overledene een duurzame gemeenschappelijke huishouding voerde, valt niet in te zien dat er bij die andere persoon groter gevaar voor misbruik zou zijn.

De regeling voor de andere persoon heeft nog een merkwaardig gevolg. Als hij niet de verklaring van lid 1 afllegt, doch ook geen machtiging van de kantonrechter vraagt, (ja eigenlijk zelfs ook als hij de verklaring wel afllegt!) heeft hij de huurovereenkomst voortgezet *zonder* de fictie van het slot van lid 1. Maar als hij eenmaal de huur heeft voortgezet, hoe kunnen dan daarna

de erfgenamen huurders worden, het huurrecht is niet krachtens de thans geldende regeling van rechtswege op hen overgegaan. En wat geldt als hij aan de kantonrechter de machtiging vraagt de huurovereenkomst verder voort te zetten en de kantonrechter weigert die machtiging? Hoe komen dan de erfgenamen alsnog aan hun huurrecht?

Wat betekent het laatste lid? Mag bij voorbeeld de verhuurder niet onderhands als de categorie van lid 1 en die van lid 2 de verklaring heeft afgelegd de huurovereenkomst met de andere persoon voortzetten zonder tussenkomst van de kantonrechter? Het laat zich denken, vanwege de erfgenamen, maar is dat de bedoeling?

Waarom ten slotte in dit artikel steeds gesproken over de kantonrechter, terwijl in alle andere artikelen met uitzondering van artikel 1623c steeds wordt gerept over de «rechter»?

## BIJLAGE C

MR. J. H. B. M. SAELMAN,  
kantonrechter te Zevenbergen

De opmerkingen beperken zich vrijwel tot artikel I, B, C en E, het laatste punt voor zover betreffende artikel 1623 g.

### *Artikel I, sub B*

Lid 1 maakt de opzegging om een hogere huur te bewerkstelligen nietig. Wat is de bedoeling indien wordt opgezegd en een geheel nieuw huurcontract wordt aangeboden, *onder andere* of *niet* inhoudende huurverhoging? Onder omstandigheden kan hier een zeer redelijk verlangen van de verhuurder aan ten grondslag liggen. De huidige sanctie van 1623e, 1e lid sub 5, vervalt, zie W.O., Artikel I sub D, onder 1.).

### *Artikel I, sub C*

Een wat principiële objectie. De blanco delegatie aan het billijkheidsoordeel van de rechter – op grond van het ongewijzigde 1e lid van 1623d – is wel wat bedenkelijk. Die delegatie wordt nu vergroot omdat enige bindende voorschriften verdwijnen. Juist op dit terrein zal de unificerende invloed van Hoge Raad, subsidiair Gerechtshoven, ontbreken. Laatstgenoemden zijn hier geen appel-instanties, eerstgenoemde komt niet aan bod omdat de belangafweging een «feitelijke» zaak is en buiten zijn competentie valt.

In het bijzonder dient de wetgever mijns inziens te regelen het geval waarin de eigenaar-verhuurder ten behoeve van urgente zelfbewoning opzegt nadat hij recentelijk het verhuurde heeft aangekocht. Dit komt vrij veel voor; het zullen naar mijn schatting honderden gevallen per jaar zijn. Een of zelfs twee oude huisjes naast elkaar worden gekocht. De nieuwe eigenaar wil er na trouwdag en verbouwing in. Niet zelden is de huurder bejaard en met zeer bescheiden middelen. tegenwoordig kan krachtens 1623e, 3e lid, maximaal 1 jaar huurverlenging worden gegeven.

Bij nalaten van wettelijke regeling valt grote diversiteit van beslissingen te vrez. Korthedshalve voeg ik een concept-amendement in dat de bejaarde en de langdurige huur dwingend beschermt.

#### *Tekst amendement:*

In de aanhef van Artikel I, onder C, sub 3, wordt in plaats van «twee» gelezen «drie» en wordt na «luidende:» als eerste alinea gelezen:

In afwijking van hetgeen is bepaald in het eerste lid van dit artikel wijst de rechter het verzoek toe indien de verhuurder, die rechtsopvolger onder bijzondere titel van de vorige verhuurder is, binnen vijf jaar nadat de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht de overeenkomst heeft opgezegd op de grond dat hij zelf, zijn echtgenoot, een bloed- of aan-

verwant in de eerste graad of een pleegkind het verhuurde in gebruik wil nemen en hetzij de huurder op het tijdstip van de schriftelijke kennisgeving de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt hetzij de huur op dat tijdstip langer dan 15 jaar onafgebroken heeft voortgeduurd.

*Artikel I, sub E, ad 1623g*

Een plausibele strekking, maar onpraktisch vanwege de ingewikkelde uitwerking. De ontworpen korte termijnen garanderen dat de boel in het honderd loopt. Wat gebeurt er als de termijnen per abuis ongebruikt zijn verstreken? Zitten de betrokkenen dan aan de huur vast? Ik denk dat men juist in zo'n emotioneel zware tijd na een sterfgeval niet met zo'n dwingende termijnregeling moet werken. De verklaring zou ook beter aan de vorm van een aangetekende brief kunnen worden gebonden. Een andere vraag: stel dat de weduwe-huurster overlijdt, de al wat oudere kinderen kunnen niet met elkaar overweg maar geen wil als huurder wijken. De hele zaak is uit het erfrecht gelicht, dus kan je met een boedelscheiding geen oplossing afdwingen.

Een concept-artikel 1623g van globalere strekking, waarin nu juist wel de rechter wat meer bevoegdheid krijgt, vanwege de niet voorzienbare (aard) der moeilijkheden, is geïnspireerd door de Pachtwet en zou aldus kunnen luiden:

*Tekst concept-artikel 1623g:*

Bij het overlijden van de huurder van woonruimte wordt de huur voortgezet door zijn echtgenoot indien deze ten tijde van het overlijden in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft. Indien dit geval zich niet voordoet wordt de huur voortgezet door alle andere personen die ten tijde van het overlijden in het gehuurde hun hoofdverblijf hadden en tot aan het overlijden met de overledenen een duurzame gemeenschappelijke huishouding hadden.

Binnen een jaar na het overlijden van de huurder kunnen de verhuurder en iedere huurder zich tot de rechter wenden met het verzoek de huurder dan wel een of meer van de huurders uit de huur te ontslaan.

Het verzoek bevat op straffe van nietigheid de gronden waarop het berust.

De rechter beslist naar billijkheid. Hij kan het verzoek van de verhuurders slechts toewijzen indien dit is gegrond op het ontbreken van redelijke waarborgen dat de overeengekomen verplichtingen van de huurder of de huurders zullen worden nagekomen.

Indien als gevolg van de voortzetting van de huurovereenkomst na het overlijden van de huurder meer dan een persoon als huurders optreden is ieder van hen voor de verschuldigde huur jegens de verhuurder hoofdelijk aansprakelijk.

Ten slotte nog één opmerking.

Het tegenwoordige artikel 1605 – wegnemen van veranderingen door de huurder bij het einde van de huur – is onpraktisch. Meestal gaat het om interne verbouwinkjes, soms zelfs vrij uitvoerige; aanleg c.v. of douche, timmeren van zolderkamertjes, enz. De verhuurder zegt: ik wist er niets van, of: hij mocht het niet, of: ik heb er niets aan. Een facultatieve vergoedingsregeling zou wenselijk zijn voor gevallen van aannemelijke baat aan de kant van de verhuurder, rekening gehouden met de leeftijd van de verbetering en, misschien, onder voorwaarde dat de verandering niet in ernstige strijd met de huurovereenkomst is aangebracht.



## **Bijlage D**

### **CHRISTELIJK NATIONAAL VAKVERBOND**

Gaarne zou het Christelijk Nationaal Vakverbond (CNV) ten aanzien van het wetsontwerp inzake «Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte» (kamerstuk 14 219) uw aandacht willen vragen voor het volgende.

In de memorie van toelichting van het betreffende wetsontwerp wordt gesteld, dat de huurprijsvoorschriften van de Huurwet, die thans kracht zijn in het zogenaamde niet-geliberaliseerde gebied zullen worden vervangen door een regeling voor huurprijzen, die in het gehele land zal gelden.

Op zichzelf acht het CNV dit een gunstige ontwikkeling en het CNV heeft voor het wetsontwerp als zodanig waardering.

Wel heeft het CNV bezwaar tegen het feit dat de huurder in niet-geliberaliseerd gebied, bij opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder, voortaan het initiatief moet nemen als hij niet met de opzegging instemt, terwijl de huidige situatie in niet-geliberaliseerd gebied zo is dat de verhuurder het initiatief dient te nemen.

Het CNV is van mening dat het voorgaande niet past in het kader van de versterking van de positie van de huurder.

Het CNV hecht er grote waarde aan, dat in de nieuwe regeling inzake het einde van huur en verhuur van woonruimte, die in geheel Nederland van kracht zal worden, de verhuurder het initiatief dient te nemen.

Ook maatschappelijk is het zeker verantwoord om de huurder wanneer hij bezwaar heeft tegen de opzegging van de huurovereenkomst, procesrechtelijk enigszins te steunen, waarbij de huurder immers kan worden geconfronteerd met eigenaren van grote aantallen woningen, zoals institutionele beleggers en woningcorporaties. Bovendien wordt hiermee niet tekort gedaan aan de redelijke belangenafweging, die de rechter bij een geschil tussen een particuliere huiseigenaar en zijn huurder dient toe te passen.

Het CNV zou het op prijs stellen indien u bij de verdere behandeling van het betreffende wetsontwerp het voorgaande in uw beschouwing zou willen betrekken.

J. Lanser (voorzitter)

A. Hordijk (algemeen secretaris)

## **Bijlage E**

### **NEDERLANDSE VERENIGING TOT INTEGRATIE VAN HOMOSEKSUALITEIT COC**

Met genoegen hebben wij, de Landelijke Projektgroep Huisvesting van het COC, geconstateerd dat eerder in de Nota Huur- en Subsidiebeleid en de Nota Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens aangekondigde verbeteringen op het gebied van de huurdersbescherming nu wettelijke basis krijgen. Niettemin zijn we niet in alle opzichten gelukkig met het onderhavige wetsontwerp en met name op twee punten, namelijk de voortzetting van de huurovereenkomst bij overlijden van de huurder, en de wijziging van de regeling tot bescherming van de huurder bij het einde van de huurovereenkomst.

## I. Voortzetting van de huurovereenkomst bij overlijden van de huurder

Het wetsontwerp brengt een belangrijke verbetering in de positie van hen die samen met de huurder hun hoofdverblijf hebben in het gehuurde huis. Met voorbijgaan van eventuele erfrechterlijke afspraken kunnen zij in het genot van het gehuurde blijven. Voor de echtgenoot en een aantal nauwe aan- en bloedverwanten vindt voortzetting van de huurovereenkomst van rechtswege plaats. Voor verdere verwanten en niet-verwanten wordt inschakeling van de kantonrechter geëist.

Met dit onderscheid blijven de niet-huwelijkse relaties in een aparte, discriminerende positie geplaatst. De overblijvende partner(s) moet(en) namelijk op straffe van beëindiging van zijn (hun) huurovereenkomst binnen één maand de kantonrechter om verlenging verzoeken. Zo, gelijk de memorie van toelichting stelt, het gevaar voor misbruik bij deze categorie huurders groter is, lijkt ons in ieder geval de voorgestelde termijn, binnen welke om verlenging gevraagd dient te worden, veel te kort. Wij menen dat een termijn van drie of vier maanden redelijker is. De sanktie op het overschrijden van die termijn is immers erg zwaar. Voorts is niet voldoende duidelijk wat te verstaan is onder het begrip «duurzame gemeenschappelijke huishouding».

De bijzondere regeling voor niet-huwelijkse relaties wordt in de memorie van toelichting bij het wetsontwerp gebaseerd op de niet voldoende aan- nemelijk gemaakte vooronderstelling dat bij de derde categorie (bedoelde verdere en niet-verwanten) het gevaar voor misbruik groter lijkt. De nauwe familieband garandeert ons inziens geenszins dat – zoals de bewindslieden suggereren – de mogelijkheden tot misbruik van de voorgestelde regeling geringer zijn.

Toch wordt er onderscheid gemaakt. Wij menen dat het beter is hier in plaats van rechterlijke tussenkomst te verlangen, het systeem te volgen dat ook bij de regeling van de individuele huursubsidie wordt gehanteerd.

Of er sprake is van samenwoning, kan dan blijken uit de gemeentelijke bevolkingsregisters.

Er bestaat dus ons inziens geen aanleiding verschillend te oordelen tussen de genoemde categorieën en verlangen dat voor alle eenzelfde regeling gaat gelden.

## II. Wijziging van de regeling tot bescherming van de huurder bij het einde van de huurovereenkomst (artikel 1623d BW)

Indien de verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd op grond dat zijn echtgenoot, een nauwe verwant of een pleegkind het gehuurde in gebruik wil nemen, dient de rechter volgens de voorgestelde regeling bij de belangenafweging rekening te houden met het belang van deze personen naast dat van de verhuurder.

Allereerst willen we opmerken dat deze nieuwe bepaling ons niet sympatiek aandoet. Wij menen dat opzegging van de huurovereenkomst in het bovengenoemde geval de positie van de huurder uitermate verzwakt. Wij pleiten dan ook eerder voor een verbod van opzegging in een dergelijk geval dan dat de rechter ook de belangen van bedoelde personen laat meewegen.

Afgezien hiervan, verbaast het ons uitermate dat in één wetsontwerp bij het ene onderwerp wèl, zij het op gebrekkige wijze, ruimte geschapen wordt voor niet-huwelijkse relaties, terwijl bij het andere onderwerp er met geen woord over wordt gerept, hoewel daar terdege aanleiding toe is. Naar onze mening zouden hier evenzeer de belangen van de samenwonende partner(s) van de verhuurder moeten worden genoemd.

De memorie van toelichting merkt ter zake op, dat aan de zijde van de huurder voor het rekening houden met de belangen van diens gezinsleden een dergelijke aanvulling niet nodig is. Immers, de belangen en omstandigheden van de gezinsleden van de huurder neemt de rechter in aanmerking als de belangen van de huurder zelf. De memorie van toelichting zwijgt we-

derom over de belangen en omstandigheden van de partner(s) in een niet-huwelijkse relatie. Wij menen dat er wel degelijk behoefte bestaat aan een bepaling die de enge kring van de gezinsleden doorbreekt. Ook de belangen van de samenwonende partner(s) van de huurder moeten meetellen.

Samenvattend verlangen wij van de wetgever het volgende:

- bij overlijden van de huurder dient ten aanzien van de voortzetting van de huurovereenkomst geen onderscheid gemaakt te worden tussen enerzijds de echtgenoot en nauwe verwanten en anderzijds verdere verwanten en niet-verwanten. De gelijkwaardigheid van beide relaties eist dit;
- de belangen van de samenwonende partner(s) van de verhuurder dienen door de rechter mede in aanmerking te worden genomen bij de toepassing van artikel 1623d van het Burgerlijk Wetboek; nog liever zien we dat het voorgestelde tweede lid van dit artikel wordt ingetrokken;
- er dient een bepaling in het Burgerlijk Wetboek te worden opgenomen dat ook de belangen en omstandigheden van de samenwonende partner(s) van de huurder bij de belangenafweging in geval van beëindiging van de huurovereenkomst door de rechter in aanmerking genomen moeten worden.

Landelijke Projektgroep Huisvesting van de NVIH-COC  
Paul de Groot

## **Bijlage F**

### **RAAD VOOR ONROERENDE ZAKEN**

Inzake bovengenoemd wetsontwerp willen wij gaarne de volgende opmerkingen onder uw aandacht brengen.

#### *Artikel 1623a, lid 3, en artikel 1623g*

De voorgestelde regeling tot voortzetting van de huurovereenkomst bij het overlijden van de huurder onderscheidt drie categorieën van personen, die achtereenvolgens voor voortzetting van de huurovereenkomst in aanmerking komen.

Kunnen wij een voortzetting met betrekking tot de eerste twee categorieën van *naaste verwanten* alleszins rechtvaardigen, de uitbreiding tot iedere persoon – ver verwijderde verwant of zelfs niet-verwant –, die in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding had, achten wij te willekeurig. Het is immers wel zeer de vraag, of de verhuurder het medegebruik van een woning door een derde – niet gezinslid – heeft toegestaan en is dat niet het geval, dan krijgt de verhuurder te doen met een contractspartij, die hij waarschijnlijk nooit heeft gewenst, ook al biedt deze derde naar het oordeel van de rechter (en niet van de verhuurder) voldoende waarborgen voor een behoorlijke nakoming van de huurovereenkomst.

Wij vragen ons overigens af, wélke criteria zullen worden gehanteerd, om te kunnen spreken van «voldoende waarborgen».

Voorts is er ons inziens – waar de memorie van toelichting spreekt van de voortzetting van de huurovereenkomst door de erfgenamen, wanneer bij overlijden van de huurder niemand de overeenkomst voortzet krachtens de voorgestelde regeling – strijd met de geest van die regeling, immers er is geen sprake van een direct betrokken verwant, die bij niet-voortzetting rechtstreeks in zijn belangen wordt getroffen.

Ten slotte komt ons de redactie van artikel 1623g, lid 3, bezwarend voor.

Wij achten een omkering van de bewijslast (derhalve ten laste van de persoon, genoemd in de eerste – dan wel tweede categorie) op zijn plaats, aangezien het voor een verhuurder veelal onmogelijk zal zijn aan te tonen, dat een bepaalde persoon *onvoldoende* waarborgen biedt.

*Artikel 1623b, lid 3*

Gaarne verwijzen wij met betrekking tot het verbod aan de verhuurder de huurovereenkomst op te zeggen, om een verhoging van de huurprijs te bewerkstelligen, naar ons schrijven dd. 1 december 1976 inzake het ontwerp Huurprijzenwet woonruimte en het ontwerp Wet op de huurcommissies.

Hieraan wensen wij toe te voegen, dat wij ons met de opvatting, dat een vereiste opzegging, om een rechterlijke beslissing over een wijziging van de huurprijs te verkrijgen, een oneigenlijk middel is, niet kunnen verenigen.

Wanneer de memorie van toelichting gewag maakt van «*alleen* een geschil over de voorgestelde wijziging van de huurprijs», stellen wij daartegenover, dat het betalen van een adequate huurprijs de hoofdverplichting van huurder tegenover verhuurder is en dat het beëindigen van de contractuele relatie één van de weinige zo niet de enige mogelijkheid voor verhuurder is om te trachten van de huurder dan wel een opvolgend huurder een naar de mening van verhuurder adequate huurprijs te verkrijgen.

*Artikel 1623h*

Indien er een geschil tussen huurder en verhuurder zou bestaan over de noodzaak van het uitvoeren van bepaalde onderhoudswerken of reparaties, en de kantonrechter desgevraagd van mening is dat zulks dient te worden uitgevoerd, achten wij het zonder meer mogelijk, dat de kantonrechter dit aan de verhuurder opdraagt in plaats van de huurder daartoe te machtigen.

Raad voor Onroerende Zaken,  
J. B. van der Laan