

Zitting 1978–1979 nr. 113

14 249

**Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte****VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIES<sup>1</sup> VOOR JUSTITIE EN VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Vastgesteld 5 juni 1979

**Inleiding**

Algemeen verklaarde men het te betreuren, dat het onderhavige wetsontwerp pas zo laat door de Tweede Kamer kon worden behandeld en dat er voor een gedegen behandeling in deze Kamer zo weinig tijd overblijft.

Nu de Kamer desalniettemin bereid is gebleken aan een spoedige behandeling medewerking te verlenen, meende men dan ook van de Regering de memorie van antwoord vóór de middag van vrijdag 8 juni a.s. te kunnen verlangen. Indien die dan niet verschenen zal zijn, zijn de commissies voornemens om te bevorderen, dat de behandeling van dit wetsontwerp zal worden uitgesteld.

**Algemene beschouwingen**

De leden van de fractie van de P.v.d.A. achtten dit wetsontwerp een belangrijke stap in de richting van een betere bescherming van de huurder, zowel voor het geliberaliseerde gebied als voor het «huurwetgebied». Zij beschouwden het ook als positief, dat nu voor het gehele land één huursysteem tot stand zal komen, hetgeen de positie van de huurder ten goede komt, daar deze zich niet meer hoeft af te vragen onder welk regiem zijn woonplaats valt. Overigens betreurden zij het, dat de uitwerking van de nu voorgestelde bepalingen niet voor het hele land gelijk zal zijn, daar de opzeggingsgrond «dringend eigen gebruik» gehandhaafd is gebleven. Deze leden betreurden dat laatste ook om meer principiële redenen, daar zij meenden dat het «woonrecht» boven het eigendomsrecht behoort te prevaleren. Zij zouden met name willen vragen in hoeverre ooit van andere passende woonruimte gesproken kan worden, indien de huurder wie de huur wordt opgezegd bejaard is en/of reeds zeer lang in zijn woning woont en kennelijk zelf geen enkele reden heeft om te vertrekken. Opzegging in zo'n geval moet toch zeker als een ongewenste uitwas van het voorliggende wetsontwerp beschouwd worden. In die gevallen kan de afweging toch niet anders dan in het voordeel van de huurder uitvallen? Gaarne zouden zij het oordeel van de Regering hierover vernemen.

<sup>1</sup> Samenstelling:*vaste Commissie voor Justitie:*

Mw. Van der Meer (PvdA), Van Krimpen (PvdA), Diepenhorst (CDA), W. F. de Gaay Fortman (CDA) (voorzitter), Voûte (VVD), Heijne Makkreel (VVD), B. de Gaay Fortman (PPR), IJmker (CPN), Meuleman (SGP), Van der Jagt (GPV), Vogt (PSP), Maris (–).

*vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening:*

Maaskant (PvdA), Mw. d'Ancona (PvdA) (voorzitter), Van Kuik (CDA), Tjeerdsma (CDA), Feij (VVD), Van Hemert tot Dingshof (VVD), Fischer (PPR), Kremer (CPN), Meuleman (SGP), Van der Jagt (GPV), Vogt (PSP), Maris (–).

De leden van de fractie van het C.D.A. stelden – nu bij beëindiging van de huurovereenkomst ten behoeve van eigen gebruik moet blijken, dat de huurder een andere passende woonruimte kan verkrijgen – de vraag, wie ervoor moet zorgen, respectievelijk aantonen, dat passende woonruimte verkrijgbaar is, de verhuurder of de huurder.

Wordt onder «verkrijgbaar» verstaan aanwezig beschikbare woonruimte, of beschikbare woonruimte, die die eigenaar ook bereid is om aan de voorgestelde huurder te verhuren?

Waaruit kan blijken, dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen, wie bepaalt wat passende woonruimte geacht wordt te zijn en wie beslist hierover bij verschil van mening?

Hebben de Huurcommissies in dezen een taak?

De leden van de fractie van de P.v.d.A. gaven voorts te kennen het te betreuren, dat dit wetsontwerp geen regeling bevat voor een bij ontruiming toe te kennen vergoeding voor door de huurder aangebrachte verbeteringen. Zij zouden gaarne vernemen, in hoeverre daaraan toch binnen het kader van dit wetsontwerp tegemoet gekomen kan worden, bij voorbeeld doordat aangebrachte verbeteringen een factor kunnen vormen in de afweging van belangen tussen huurder en verhuurder. Overigens vroegen zij zich ten principale af, waarom een regeling als bedoeld in het wetsontwerp niet voorkomt, daar toch reeds in een vroeg stadium hierop vanuit de Tweede Kamer is aangedrongen.

Op de materie van artikel 1623h, die zoveel publieke aandacht heeft getrokken, wilden deze leden hier niet diep ingaan, daar buiten discussie staat dat deze «voorlopige» regeling nog nader ter discussie zal staan. Als punt van nodige aandacht wilden zij hier met name noemen, dat de voorgestelde regeling aan een bepaalde woning is gebonden, en de tijd dat een zelfde samenwoning in een andere woning bestond dus niet kan worden meegerekend.

Overigens zal, als de vraagstukken, die samenhangen met de positie van andere dan huwelijkse samenwoningen naar te verwachten is op tal van deelgebieden van wetgeving opduiken, een meer fundamentele en omvattende benadering noodzakelijk zijn, al was het maar om te voorkomen dat een lappendeken van bepalingen ontstaat. Gaarne zouden deze leden daarover het oordeel van de Regering vernemen.

Van vele kanten is al gewezen op het belang en de noodzaak van goede voorlichting over de nieuwe wettelijke bepalingen. Dat wilden zij nog eens benadrukken. Speciale aandacht verdient daarbij de materie van artikel 1623h en i daar hier immers het initiatief veelszins bij de huurder moet liggen. Het wetsontwerp bevat naar de mening dezer leden nog enige oneffenheden en onduidelijkheden, waarop bij de artikelen wordt ingegaan.

De leden van de fractie van de V.V.D. stemden van harte in met de hoofdlijnen van het wetsontwerp. In het bijzonder geldt dat de versterking van de positie van overblijvende huisgenoten na overlijden van een huurder c.q. na ontbinden van een huwelijk.

Vooropgesteld dat inderdaad in sommige gevallen ook volgens dit ontwerp voor de verhuurder nog de mogelijkheid blijft bestaan ontruiming te verkrijgen, is na het in werking treden van deze wet de situatie toch wel zeer dicht genaderd tot een huur met het karakter van een zakelijk recht. De vraag is, of het systematisch niet beter zou zijn om de huur dan ook in de wet als zodanig te beschrijven, met de uitzonderingen die nodig zijn om de gevallen waarin het belang van de verhuurder overweegt, te dekken. Dit zou vermoedelijk tot een – zeker naar frequentie van voorkomen, maar ook naar aard – geringere inbreuk op de hoofdregel leiden dan het krampachtig volhouden van de beschrijving van huur als contract, waar immers van contractsvrijheid nauwelijks meer sprake is.

In de regeling zijn zoveel publiekrechtelijke elementen ingeslopen (verwijzen naar met name de Woonruimtetwet 1947 op diverse plaatsen), dat de vraag rijst of het niet beter ware de gehele regeling van huur en verhuur van woonruimte uit het Burgerlijk Wetboek te lichten en in een aparte wet onder te brengen.

De leden van de fractie van de P.P.R. juichten eveneens de in dit wetsontwerp voorgestelde regeling toe. Zij achtten het ontwerp een goed voorbeeld van «gemeen overleg» tussen Regering en Staten-Generaal, gezien de veranderingen, welke bij de behandeling in de Tweede Kamer, in het oorspronkelijke ontwerp zijn aangebracht. Dit wetsontwerp brengt naar het oordeel dezer leden het beslissende moment naderbij, dat het recht op en de beschikking over het eigendom enerzijds en het recht op wonen anderzijds, aan elkaar worden gelijkgesteld. Zij zouden in dit verband gaarne vernemen, of de Regering kan uitleggen, waarom handhaving van het dringend eigen gebruik aan de kant van de verhuurder als ontruimingspand in het wetsontwerp de gelijkstelling van twee rechten: het recht op eigendom en de beschikking daarover en het recht op wonen (van de huurder) onverlet laat?

Het lid van de S.G.P.-fractie had met zeer gemengde gevoelens kennis genomen van het wetsontwerp zoals dat sedert de indiening zowel door de Regering als door de Tweede Kamer is gewijzigd. Het wetsontwerp had bij dit lid de volgende vragen opgeroepen.

Kunnen de bewindslieden een kwantitatieve aanduiding geven van de diverse categorieën verhuurders, zoals woningbouwcorporaties, beleggingsinstellingen, bedrijven en kleine particuliere verhuurders?

In hoeverre houdt het ontwerp rekening met het bestaan van dit onderscheid aan verhuurderskant of achten zij de verschillen tussen deze categorieën irrelevant bij de belangenafweging?

De van regeringszijde aangebrachte ingrijpende wijzigingen in het wetsontwerp zijn primair gemotiveerd met een beroep op de bestaande en in omvang toenemende woningnood. Kan er iets meer concreets over de aard en omvang van deze woningnood meegedeeld worden? In hoeverre is deze kwalitatief van aard? Zijn gegevens bekend over verschuivingen gedurende de laatste tien à vijftien jaar wat betreft de beschikbare woonruimte per hoofd van de bevolking?

Is ook bij benadering aan te geven hoeveel mensen in ons land over twee of meer woningen (zomerhuisjes, caravans e.d. buiten beschouwing gelaten) beschikken?

Welk effect zal het met een beroep op de woningnood gemotiveerde stelsel van huurbescherming naar de verwachting van de bewindslieden hebben op de toekomstige leniging van die woningnood? Bij welke onderdelen (artikelen/leden) van het wetsontwerp zijn de regionale verschillen in de woningmarkt als relevante factor voor de huurverhouding in rekening gebracht?

### **Te wijzigen artikelen van het Burgerlijk Wetboek**

#### *Artikel 1623b*

De leden van de fractie van de P.v.d.A. vroegen, waarom in het derde lid, tweede zin, de medehuurders als bedoeld in artikel 1623h niet ook zijn genoemd.

#### *Artikel 1623c*

De leden van de fractie van het C.D.A. merkten op, dat ingevolge dit artikel de verhuurder bij zijn verzoekschrift om de huurovereenkomst te beëindigen, een verklaring van de Huurcommissies moet overleggen betreffende eventuele onderhuurders.

Betreft dit alleen die onderhuurders, die er met toestemming van de verhuurder wonen?

Zijn de Huurcommissies bevoegd om te constateren en eventueel te rapporteren de aanwezigheid van onbekende of door de eigenaar niet toegestane onderhuurders?

Zijn de Huurcommissies verplicht hierover te rapporteren?

De leden van de fractie van de P.v.d.A. vroegen, of de Regering kan meedelen waarom de mogelijkheid de overeenkomst voor bepaalde tijd voort te zetten, gehandhaafd is? Aan welke situaties is hier gedacht?

Doet deze bepaling geen afbreuk aan het limitatieve karakter van de opsomming van toewijzingsgronden in artikel 1623e?

Artikel 1623e, lid 1

De leden van de fractie van de P.v.d.A. vroegen waarom onder 3° niet over «duurzaam in gebruik nemen» wordt gesproken, terwijl dat in het zevende lid wel het geval is. Moet daaruit geconcludeerd worden, dat onder 3° niet de eis van duurzaam gebruik wordt gesteld?

De leden van de fractie van het C.D.A. merkten op, dat in het aanvankelijke ontwerp onder eigen gebruik ook was verstaan dat van zijn echtgenote, bloed- en aanverwanten in de eerste graad en een eigen pleegkind, doch dat dit door aanneming van amendement no. 57 is vervallen en alleen het belang van de verhuurder – «van hem» – overblijft. Wordt onder het belang en de behoefte «van hem» ook verstaan de belangen en de behoefte van zijn gezin?

De leden van de fractie van de V.V.D. vroegen naar aanleiding van het bepaalde sub 1 en 3, of het voorschrift, dat de belangen van partijen en onderhuurders *naar billijkheid* in aanmerking moeten worden genomen het de rechter mogelijk maakt om, wanneer een onderhuur in strijd met een onderhuurverbod in het huurcontract tot stand is gekomen, daarmee ten gunste van de verhuurder rekening te houden. Zou in een dergelijk geval ook de ontruimingsgrond van slecht huurderschap wellicht van toepassing zijn?

Het lid van de fractie van de S.G.P. vroeg in verband met het onder 3° bepaalde, of de bewindslieden het redelijk en evenwichtig achtten, dat t.a.p. slechts over een opzeggingsmogelijkheid wegens dringend eigen gebruik ten behoeve van de verhuurder zelf wordt gesproken, terwijl artikel 1623h het mogelijk maakt, dat de verhuurder op zijn beurt alle mogelijke relaties van de huurder met wie de verhuurder oorspronkelijk niet gecontracteerd heeft (maar die overigens wel voldoen aan de in dat artikel gestelde eisen) opgedrongen kan krijgen.

De leden van de fractie van de P.v.d.A. stelden in verband met het bepaalde sub 4 de vraag, of het inderdaad mogelijk is, zoals bij de behandeling van dit wetsontwerp in de Tweede Kamer door de heer Tripels is gesuggereerd (Handelingen Tweede Kamer, dezer zitting, blz. 5236), zonder eigendoms-overdracht een derde als verhuurder «tussen te schuiven», zonder instemming van de huurder. Of zou in elk geval sprake zijn van een nieuwe huurovereenkomst? Zou in dat geval dan van een redelijk aanbod, als bedoeld in artikel 1623e, 1e lid, onder 4e, gesproken kunnen worden?

Zou, indien die nieuwe huurovereenkomst tot stand komt de nieuwe («tussengeschoven») verhuurder vallen onder het bepaalde in het 4e lid van artikel 1623e?

De leden van de fractie van de V.V.D. stelden in verband met het bepaalde sub 4 de vraag, in welke gevallen een wijziging van de huurovereenkomst nog van belang kan zijn waar de voornaamste wederzijdse prestaties – object en huurprijs – in elk geval niet gewijzigd worden. Wat is de reden om – waar immers vooropgesteld is dat het aanbod *redelijk* moet zijn – een wijziging van de huurprijs hier buiten te houden? Kan ook dat niet aan de beoordeling van de rechter overgelaten worden?

#### *Artikel 1623e, lid 2*

De leden van de fractie van de P.v.d.A. vroegen, of in dit lid niet een voorziening ontbreekt voor het geval de huurder de overeenkomst binnen de bepaalde termijn opzegt, en de verhuurder dus niet de mogelijkheid heeft nogmaals voor een bepaalde tijd met een derde een huurovereenkomst aan te gaan?

#### *Artikel 1623e, lid 3*

De leden van de fractie van de V.V.D. stelden de vraag, of het verbod rekening te houden met een te verkrijgen huursubsidie bij de beoordeling van het passend zijn van een woning ook moet worden toegepast wanneer de huurder een dergelijke subsidie reeds geniet. Dat zou tot de absurde consequentie leiden, dat een andere woning met gelijke huur als de tot dusverre gehuurde, niettemin om de hoogte van de huur niet passend zou kunnen zijn. Of dient deze bepaling zo te worden geïnterpreteerd, dat daaraan steeds is voldaan als de huur van de vervangende woning niet beduidend hoger is dan van de gehuurde?

Het lid van de fractie van de S.G.P. vroeg, waarom een soortgelijke bepaling niet opgenomen is bij artikel 1623h, lid 3, 1623i, lid 3, 1623k, lid 2 en artikel 1623l, lid 2.

#### *Artikel 1623e, lid 4*

De leden van de fractie van het C.D.A. vroegen, of de in dit lid bedoelde woning betrekking heeft op de te ontruimen woning, of op de voor huurder bestemde andere woning.

Zijn burgemeester en wethouders gehouden om alvorens een uitspraak door de kantonrechter is gedaan, te beslissen over een aanvraag ingevolge de Woonruimtetwet?

Het lid van de S.G.P. zou gaarne de exacte betekenis van de woorden «tot dit doel» vernemen. Wat is het beoogde doel en is dit doel het doel van de verstrekking van een vergunning door burgemeester en wethouders krachtens de Woonruimtetwet 1947?

#### *Artikel 1623e, lid 5*

De leden van de fractie van de P.v.d.A. stelden de vraag, of dit lid uit een oopunt van rechtsgelijkheid niet beter had kunnen luiden:

«Een opzegging door de verhuurder op de grond dat hij zelf het verhuurde in gebruik wil nemen is nietig, indien deze geschiedt binnen drie jaar nadat de huurovereenkomst is aangegaan of, zo de verhuurder rechtsopvolger van een vorige verhuurder is, binnen drie jaar nadat de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht.»

Het lid van de fractie van de S.G.P. vroeg waarop de termijn van drie jaar gebaseerd is. Achten de bewindslieden deze termijn in alle omstandigheden passend?

#### *Artikel 1623e, lid 6*

De leden van de fractie van de P.v.d.A. vroegen op grond van welke gegevens de verhuurder moet besluiten zijn opzegging in te trekken, wanneer de rechter wel het hierbedoelde voornemen ter kennis van partijen brengt, maar daarbij geen voorlopig bedrag noemt.

Het lid van de fractie van de S.G.P. vroeg, of de rechter ook acht dient te slaan op het feit, dat de verhuurder bij de opzegging reeds een tegemoetkoming in of zelfs een volledige vergoeding van de verhuis- en inrichtingskosten van de huurder uit eigen beweging heeft aangeboden en welk gewicht aan dit feit toegekend zou mogen c.q. dienen te worden.

#### *Artikel 1623e, lid 6 en lid 7*

De leden van de fractie van de P.v.d.A. vroegen, welke middelen de gewezen huurder heeft om vast te stellen, dat «de wil om het verhuurde duurzaam in gebruik te nemen – bij de verhuurder – in werkelijkheid niet aanwezig is geweest». Na verloop van welke tijd kan van «duurzaam» gesproken worden? Indien een schadevergoeding toegekend wordt, kan deze dan de in het 6de lid bedoelde tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten te boven gaan?

#### *Artikel 1623e, lid 7*

Het lid van de fractie van de S.G.P. vroeg, aan welke schadefactoren o.a. is gedacht bij een eventueel op te leggen schadevergoeding.

#### *Artikel 1623g*

De leden van de fractie van de P.v.d.A. merkten op, dat ingevolge dit artikel de echtgenoot van rechtswege medehuurder is, terwijl in artikel 1623i wordt gesteld, dat bij overlijden van de huurder de medehuurder (de echtgenoot) de huurovereenkomst als huurder voortzet. Wat gebeurt er met de huurovereenkomst als beide ouders gelijktijdig of nagenoeg gelijktijdig overlijden (ongeluk) en er zijn dan alleen maar minderjarige kinderen, die met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voerden?

Is(zijn) de voogd(en) dan gerechtigd de voortzetting van de huurovereenkomst via de kantonrechter te verzoeken?

Welke betekenis heeft in dit verband artikel 1611 van het Burgerlijk Wetboek?

Voorts vroegen deze leden, of de zinsnede in het derde lid «ingevolge onderlinge overeenstemming» zo opgevat moet worden, dat daaronder begrepen zijn alle gevallen anders dan die bedoeld in het eerste deel van dit lid, zodat «ingevolge onderlinge overeenstemming» geïnterpreteerd kan worden als «anderszins». De vraag doelt op situaties waar die onderlinge overeenstemming nu juist niet aanwezig is.

#### *De artikelen 1623g, 1623h en 1623i*

De leden van de fractie van de P.v.d.A. vroegen, of er tussen de positie van de huurder en de medehuurder andere verschillen zijn dan dat het medehuurderschap verloren gaat, zodra de medehuurder zijn hoofdverblijf niet meer in de betrokken woonruimte heeft.

#### *Artikel 1623h*

De leden van de fractie van de P.v.d.A. vroegen naar de betekenis van de tweede volzin in het tweede lid, gelet op hetgeen in de eerste volzin van dit lid is vermeld.

Voorts zouden deze leden gaarne vernemen, of, indien het tot de kantonrechter gericht verzoek wordt afgewezen, dan niettemin de rechtsgevolgen van het verzoek aan de verhuurder, als bedoeld in het tweede lid, van kracht blijven.

Vervolgens merkten de hier aan het woord zijnde leden in verband met lid 7, tweede volzin, op, dat het verzoek toch alleen «in ieder geval» wordt toegewezen, indien de verzoeker reeds (mede-)huurder was op het ogenblik, dat de persoon waarop het verzoek betrekking heeft, de positie van medehuurder kreeg. Uit de tekst blijkt dat eigenlijk niet.



De leden van de fractie van het C.D.A. memoreerden, dat in dit artikel wordt gesproken van een huurder van woonruimte en een andere persoon, die in die woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame huishouding heeft, alsmede van een medehuurder wanneer die er is. In welke rechtsverhouding ten opzichte van het huren bevindt zich die medehuurder tot de twee eerstgenoemde personen en tot de verhuurder?

Op welke wijze kan blijken, wat onder artikel lid 2, sub b, als grond voor afwijzing door de kantonrechter is gesteld?

Zijn er voldoende waarborgen aanwezig om oneigenlijk gebruik van het medehuurder-zijn, te beletten?

Het lid van de fractie van de S.G.P. vestigde er de aandacht op, dat er herhaaldelijk, ook van de zijde der Regering, op wordt gewezen, dat woonruimte niet als een puur economisch goed beschouwd en behandeld mag worden. Meestal, zo niet uitsluitend, wordt dit gestipuleerd met het oog op de bescherming van de huurder. Menen de bewindslieden, dat het bedoelde beginsel óók gevolgen zou moeten hebben voor de verhuurder en dan niet alleen wat zijn verplichtingen betreft maar ook wat zijn rechten betreft? Zou dit beginsel niet mee kunnen brengen, dat hij bij bepaalde in zijn ogen volstrekt verwerpelijke en afkeurenswaardige verhoudingen tussen zijn huurders, welke onoverkomelijke morele bezwaren tegen voortzetting van de huurverhouding bij hem oproepen, gerechtigd dient te zijn de huurovereenkomst te beëindigen? Zou de overheid hem deze mogelijkheid tot het beleven en uitoefenen van zijn méér dan economische verantwoordelijkheid als rentmeester van zijn eigendom niet onvoorwaardelijk dienen te garanderen? Het is toch mogelijk, dat hij voortzetting van een dergelijke huurverhouding in strijd met de goede zeden oordeelt?

Achten de bewindslieden het niet waarschijnlijk, dat wanneer bedoelde mogelijkheid niet gelaten wordt, de eigenaar zal trachten zijn eigendom van de hand te doen, met de reële kans, dat de woning aan het huurwoningenbestand wordt onttrokken? Zo ja, achten zij een dergelijke ontwikkeling vanuit een oogpunt van volkshuisvesting wenselijk of menen zij misschien, dat dit gevolg kwantitatief te verwaarlozen is?

Het had dit lid ten slotte pijnlijk getroffen, dat in het zesde lid van dit artikel wel en zelfs in beslissende mate rekening gehouden wordt met de belangen van het gemeentelijk huisvestingsbeleid, maar dat een dergelijke voorziening niet geschapen is met het oog op het belang van de uitoefening van een verantwoord rentmeesterschap door de eigenaar.

*Artikel 1623h, 3e lid, onder c; Artikel 1623i, 3e lid, onder b; Artikel 1623k, 2e lid, onder a*

De leden van de fractie van de P.v.d.A. vroegen, waarom in de bovengenoemde bepalingen is gekozen voor een regeling die afwijkt van artikel 1623e, 1ste lid, onder 1e, dat immers reeds alle mogelijkheden biedt om het hier beoogde te bereiken.

*Artikel 1623k*

De leden van de fractie van de P.v.d.A. vestigden er de aandacht op, dat onderhuurders van niet zelfstandige woonruimte («kamerhuurders») rechteloos zijn bij beëindiging van de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder. Dat moet misschien en helaas gebillijkt worden, indien sprake is van een enkele kamerhuurder. Maar hoe ligt de zaak, indien sprake is van een kamerverhuurbedrijf, waar een groot aantal mensen tegelijk rechteloos zou kunnen worden?

Voorts vroegen deze leden in verband met lid 2, onder c, of het in het hier bedoelde geval niet juister zou zijn, allereerst de mogelijkheid te openen als bedoeld in artikel 1623e, eerste lid onder 4e.

De leden van de fractie van het C.D.A. stelden de vraag, wat er gebeurt als de onderhuurder wel zijn hoofdverblijf in het verhuurde pand heeft, doch niet beschikt over een zelfstandige woning daarin. In verband met het laatste lid stelden de hier aan het woord zijnde leden de vraag, of de verhuurder zich ten opzichte van deze huurders ook tot de kantonrechter kan wenden met het verzoek de huurovereenkomst te beëindigen. Wat is daarin dan de positie van de onderhuurder?

De leden van de fractie van de V.V.D. stelden de vraag, of het bepaalde in dit artikel impliceert, dat de verhuurder gedwongen kan worden genoeg te nemen met een lagere huur dan hij met de oorspronkelijke huurder was overeengekomen.

Voorts vroegen zij, of de beëindigingsgrond onder c. het mogelijk maakt om de overeenkomst te beëindigen in een geval waarin de onderhuur was aangegaan in strijd met een onderhuurverbod in de huurovereenkomst.

#### *Artikel 16231*

De leden van de fractie van de P.v.d.A. stelden, dat in dit artikel bedoeld zal zijn, dat, zo beide bij de ruil betrokken woningen huurwoningen zijn, ook beide betrokken huurders het hierbedoelde verzoek tot de kantonrechter zullen moeten richten. Uit de tekst blijkt dat niet duidelijk.

De leden van de fractie van het C.D.A. vroegen of bij een ruil als bedoeld in dit artikel ook de belangen van de verhuurder hierbij in acht worden genomen. Hoe is de toepassing van de wet ten aanzien van dienstwoningen van bedrijven, bij wisseling van het personeel in die bedrijven?

#### *Artikel 1623n*

De leden van de fractie van de P.v.d.A. vroegen, of enige betekenis gehecht moet worden aan het feit, dat in het eerste lid een andere formulering gekozen is dan in artikel 1623e, onder 1e. Toetst de rechter de huurovereenkomst ook op de redelijkheid van het daarin overeengekomene, of alleen op eventuele nietigheid?

De voorzitter van de vaste Commissie voor Justitie (*wnd.*)  
B. de Gaay Fortman

De voorzitter van de vaste Commissie voor Volkshuisvesting  
en Ruimtelijke Ordening.  
D'Ancona

De griffier voor het wetsontwerp,  
Ploos van Amstel