

14 249

Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 7 juni 1979

Inleiding

Wij stellen het op hoge prijs dat de Eerste Kamer bereid is haar medewerking te verlenen aan een spoedige behandeling van het wetsontwerp. Gaarne dragen wij daartoe van onze zijde bij door een spoedige inzending van de memorie van antwoord.

Algemene beschouwingen

Wij stellen de positieve benadering van de P.v.d.A.-fractie ten aanzien van het wetsontwerp op prijs. De fractie betreurt het overigens dat de uitwerking van de voorgestelde bepalingen niet voor het gehele land gelijk zal zijn, daar de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik gehandhaafd is gebleven. Wij delen deze zienswijze niet. Het ligt nu eenmaal in de rede dat bij de vraag of de wens van de verhuurder om het verhuurde goed in eigen gebruik te nemen met alle omstandigheden wordt rekening gehouden. Eén van die omstandigheden is hoe de situatie op de woningmarkt is. De P.v.d.A.-fractie stelt verder de vraag 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. Wij menen dat in die situatie niet zo zeer sprake is van de vraag of een andere woning als passend kan worden aangemerkt, als wel van de vraag of zich een situatie voordoet dat van de verhuurder niet kan worden gevergd dat de overeenkomst wordt verlengd. Daartoe zal de rechter de belangen van beide partijen moeten afwegen. De door de P.v.d.A.-fractie genoemde omstandigheden zijn elementen die in die belangenafweging moeten worden betrokken.

De leden van de C.D.A.-fractie stellen de vraag wie ervoor moet zorgen, respectievelijk aantonen, dat passende woonruimte verkrijgbaar is, de verhuurder of de huurder. Bij de beantwoording van deze vraag moet in het oog worden gehouden dat de procedure door de verhuurder wordt aangevangen. De verhuurder verzoekt aan de rechter het tijdstip van het einde van de overeenkomst vast te stellen. De verhuurder deelt daarbij mede dat hij het verhuurde goed in eigen gebruik wil nemen. Het is zijn belang aan te tonen dat de voorwaarden voor de inwilliging van het verzoek vervuld zijn. De verhuurder zal derhalve de rechter de overtuiging moeten bijbrengen dat de andere passende woonruimte voor de huurder verkrijgbaar is. Uit de wettelijke formule «dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen» volgt

dat de eigenaar van die andere woonruimte bereid moet zijn die woonruimte aan de huurder te verhuren. Woonruimte die de verhuurder niet aan de huurder wil verhuren, kan de huurder niet verkrijgen. Het verkrijgbaar zijn kan bij voorbeeld blijken uit bereidverklaringen van verhuurders, uit aanbiedingen van makelaars. Bij verschil van mening over de vraag wat passende woonruimte is, beslist, wanneer partijen het daarover niet eens kunnen worden, de rechter. Aan de huurcommissies kent het ontwerp in deze niet een bijzondere taak toe.

De P.v.d.A.-fractie vraagt in hoeverre met de door de huurder aangebrachte verbeteringen kan worden rekening gehouden, bij voorbeeld doordat aangebrachte verbeteringen een factor zouden kunnen vormen in de afweging van de belangen tussen huurder en verhuurder. De rechter kan bij de belangenafweging met alle van belang zijnde omstandigheden rekening houden. De wet sluit niet uit dat als zodanig ook acht wordt geslagen op de betekenis die de door de huurder aangebrachte verbeteringen voor hem hebben. Overigens is in dit opzicht voorzichtigheid geboden. De omstandigheid dat de huurder verbeteringen heeft aangebracht levert naar ons gevoelen op zich zelf niet een doorslaggevende factor op in de belangenafweging.

Op het voetspoor van deze leden zullen wij, afgezien van de beantwoording van de bij de artikelen gestelde vragen, niet ingaan op de materie van artikel 1623h. Inderdaad zal de regeling die thans in het wetsontwerp is opgenomen, nog nader ter discussie komen. Daarbij zal ook de vraag aan de orde komen of een te stellen vereiste voor de duur van de samenwoning ook moet gelden voor het hebben van hoofdverblijf in de bepaalde woonruimte ten aanzien waarvan het mede-huurderschap of de voortzetting van de huur-overeenkomst wordt verlangd, dan wel de periode gedurende welke men in een andere woning heeft samengewoond kan worden meegerekend.

Deze leden zouden gaarne het oordeel van de Regering vernemen over de vraag of niet een meer fundamentele en veelomvattende benadering noodzakelijk zal zijn, naarmate de vraagstukken die verband houden met niet-huwelijkse samenlevingen op meer plaatsen in de wetgeving aan de orde komen. Vooropstellend dat vanzelfsprekend gestreefd moet worden naar consistente wetgeving, kan opgemerkt worden dat het hier kan gaan om zeer verschillende relaties, die in feite slechts een negatief aspect, nl. het niet bestaan van een huwelijk, gemeen hebben. Daar ook de rechtsgevolgen die men aan die relaties zou kunnen verbinden in hoge mate van elkaar verschillen, verdient het de voorkeur van geval tot geval te bezien of een rechtsgevolg of een groep van rechtsgevolgen mede voor deze relaties moet gelden, en zo ja, aan welke vereisten een relatie daartoe moet voldoen.

Met de opmerkingen die van vele kanten werden gemaakt over het belang en de noodzaak van goede voorlichting over de nieuwe wettelijke bepalingen zijn wij het eens.

Met genoegen vernamen wij dat de leden van de V.V.D.-fractie van harte met de hoofdlijnen van het wetsontwerp konden instemmen. De leden van deze fractie betogen verder dat na de inwerkingtreding van deze wet het huurrecht toch wel zeer dicht genaderd is tot een zakelijk recht. Wij menen evenwel niet dat het nu de voorkeur zou verdienen het huurrecht juridisch-dogmatisch als een zakelijk recht te construeren. Dat zou toch wanneer men aan die constructie een reële inhoud wil geven, meebrengen dat de huurder – zakelijk gerechtigde – vrijelijk aan een ander zou kunnen overdragen. Dat lijkt ons niet in overeenstemming met de uitgangspunten van het huurrecht. En zo zouden er nog wel meer bezwaren zijn aan te geven. Wij vinden het ook geenszins krampachtig om de huur als een overeenkomst in de wet te regelen. Evenmin kunnen wij ons vinden in de suggestie om de regeling van huur en verhuur van woonruimte uit het Burgerlijk Wetboek te lichten en in een aparte wet onder te brengen, vanwege de omstandigheid dat het huurrecht op een aantal plaatsen met publiekrechtelijke gezichtspunten rekening houdt. De moderne ontwikkeling brengt mede dat het privaatrecht met die publiekrechtelijke gezichtspunten moet rekening houden, maar dat is nog geen reden de regeling van de overeenkomst uit het Burgerlijk Wetboek te verwijderen.

De leden van de P.P.R.-fractie zouden gaarne vernemen of de Regering kan uitleggen waarom handhaving van het dringend eigen gebruik aan de kant van de verhuurder als ontruimingsgrond de gelijkstelling van twee rechten, nl. het recht op eigendom en de beschikking daarover en het recht op wonen van de huurder onverlet laat. Wij laten de formulering van de aldus gestelde vraag voor verantwoordelijkheid van de P.P.R.-fractie. Wij zouden slechts in het kort willen vermelden dat het recht op wonen van de huurder deugdelijke bescherming verdient, zoals de eerste ondergetekende van het wetsontwerp in de Tweede Kamer uitvoerig heeft betoogd, maar dat die bescherming niet zo ver behoort te gaan dat aan de verhuurder elke mogelijkheid zou worden ontnomen om het goed zelf te gebruiken.

Het spijt ons dat het lid van de S.G.P.-fractie met zeer gemengde gevoelens van het wetsontwerp zoals dat sedert de indiening zowel door de Regering als door de Tweede Kamer is gewijzigd, had kennisgenomen.

Dat lid heeft gevraagd of een kwantitatieve aanduiding kan worden gegeven van de diverse categorieën verhuurders, zoals woningbouwcorporaties, beleggingsinstellingen, bedrijven en kleine particuliere verhuurders. Het Woningbehoefteonderzoek 1975 geeft hierover ten aanzien van bewoonde woningen de volgende gegevens:

Totaal aantal huurwoningen	2 610 556
Hiervan verhuurd:	
door particuliere personen	556 348
door particuliere instellingen	299 572
door woningbouwcorporaties of woningstichtingen	1 241 084
door gemeenten en andere overheidsinstellingen	513 552

Het ontwerp houdt in beginsel geen rekening met het bestaan van dit onderscheid aan verhuurderskant. De belangenafweging naar aanleiding van een opzegging op grond van dringend eigen gebruik door de verhuurder zal in de praktijk voornamelijk plaatsvinden, indien de verhuurder tot de categorie particuliere personen behoort.

De resultaten van het regionaal woningbehoefte-onderzoek 1977 zullen binnenkort meer inzicht verschaffen omtrent de aard en omvang van het woningtekort. Recente berekeningen op basis van dit onderzoek geven aan dat het woningtekort per 1 januari 1978 op circa 80 000 moet worden geraamd.

Over verschuivingen gedurende de laatste tien à vijftien jaren wat betreft de beschikbare woonruimte per hoofd van de bevolking zij vermeld dat van 1964 tot 1975 het aantal personen per woning is gedaald van 3,76 tot 3,14 en het aantal personen per vertrek is gestegen van 1,40 tot 1,65. In oktober 1978 beschikten in ons land 12.504 mensen over een tweede woning.

Over de vraag van het lid van de S.G.P.-fractie welk effect het stelsel van huurbescherming op de toekomstige leniging van de woningnood zal hebben, zouden wij het volgende willen zeggen. Het is duidelijk dat een stelsel van huurbescherming betekent dat minder woonruimte vrij ter beschikking komt, dan in het geval van ontbreken van die bescherming. In die zin zullen woningzoekenden dan ook moeilijker een nieuwe woning kunnen vinden. Het ontbreken van huurbescherming leidt ertoe dat degenen die een huurwoning moeten verlaten zelf weer nieuwe woonruimte zoeken. Het ontbreken van huurbescherming zou derhalve enerzijds een aantal woningzoekenden gemakkelijker een woning kunnen verschaffen, doch anderzijds nieuwe woningzoekenden aan de bestaande groep toevoegen. Wij menen derhalve dat het effect van het voorgestelde stelsel van huurbescherming op de toekomstige leniging van de woningnood in beginsel neutraal is. De regionale verschillen in de woningmarkt zullen vooral bij de belangenafweging ingevolge artikel 1623e, eerste lid, onder 3°, tot uitdrukking komen. Immers, de vraag of de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen, wordt in hoge mate beheerst door de stand van de woningmarkt. Hetzelfde zal het geval zijn bij die bepalingen waar het verkrijgen van een woonruimtevergunning voorwaarde is voor het voortzetten van een huurovereenkomst.

Artikel 1623b

Ingevolge de tweede zin van het derde lid dient de verhuurder een opzegging aan beide echtgenoten afzonderlijk te richten, wanneer één van hen van rechtswege medehuurder is. Voor de andere gevallen van medehuurderschap volgt deze verplichting uit het vijfde lid van artikel 1623h, waarin wordt gezegd dat de bepalingen omtrent het eindigen van de huurovereenkomst op de in dat artikel bedoelde personen afzonderlijk van toepassing zijn. Het verschil in constructie hangt samen met het enigszins anders geregeld zijn van de positie van de echtgenoot-medehuurder. Deze is door het huwelijk met de huurder dan wel doordat de andere echtgenoot na het aangaan van het huwelijk een huurovereenkomst heeft gesloten, medehuurder geworden. Een wilsverklaring was daar niet nodig. Ten einde te bewerkstelligen dat die van rechtswege verkregen bescherming in voorkomend geval ook werkelijk effectief is, kan een echtgenoot de positie van medehuurder ingevolge artikel 1623g slechts verliezen door vestiging van het hoofdverblijf buiten de echtelijke woning. De andere medehuurders die de wet noemt, verkrijgen hun positie door een wilsdaad: een verzoek aan de verhuurder of, indien deze niet toestemt, aan de kantonrechter. Het ligt dan ook in de rede dat deze medehuurders ook zonder dat zij hun hoofdverblijf verplaatsen weer afstand van het medehuurderschap kunnen doen, te weten door een opzegging jegens de verhuurder. Het vijfde lid van artikel 1623h ziet zowel op deze opzeggingen door de medehuurder of de huurder als op opzeggingen door de verhuurder. Daarom is het niet nodig, zo merken wij jegens de leden van de P.v.d.A.-fractie op, die medehuurder ook nog in het derde lid van artikel 1623b te noemen.

Artikel 1623c

Het moet duidelijk zijn dat de Huurcommissie zich bij het opstellen van de verklaring bedoeld in het vierde lid, niet mag beperken tot een opgave van de onderhuurders aan wie bevoegdlijk is verhuurd. De eis dat de verhuurder bij zijn beëindigingsverzoek een verklaring van de Huurcommissie dient over te leggen omtrent de aanwezigheid van onderhuurders, beoogt te verzekeren dat de rechter bij de beoordeling van het verzoek tevens de belangen van de onderhuurder in zijn beschouwingen kan betrekken. Nadat bij de tweede nota van wijzigingen het beginsel van de open belangenafweging is verlaten, heeft de bepaling met name betekenis voor het geval is opgezegd op grond van dringend eigen gebruik. Door aanvaarding van amendement 29 heeft de Tweede Kamer te kennen gegeven dat de rechter bij de beoordeling van een beëindigingsverzoek op grond van dringend eigen gebruik de belangen van de onderhuurder van met name onzelfstandige woonruimte ook in geval van onbevoegde onderverhuring in zijn afweging dient te betrekken. Aangezien het vierde lid van artikel 1623c zelf niet onderscheidt tussen bevoegde en onbevoegde onderverhuring en ook artikel 1623k niet een dergelijk onderscheid kent, stelt het ontwerp van wet zoals dat thans luidt, op geen enkele plaats meer de eis dat de onderverhuring bevoegdlijk moet zijn geschied. In dit verband wijzen wij de leden van de C.D.A.-fractie erop dat indien de verhuurder met behulp van de verklaring van de Huurcommissie zou trachten aan te tonen dat de huurder een in de huurovereenkomst opgenomen verbod van onderhuur overtreedt en aldus beëindiging van de overeenkomst zou pogen te bewerkstelligen, de rechter toch steeds zal moeten bezien of die overtreding als strijdig met het goed huurder zijn tot toewijzing van een beëindigingsverzoek kan leiden dan wel een tekortkoming oplevert die voldoende ernstig is om ontbinding van de overeenkomst op grond van wanprestatie te rechtvaardigen. Wij menen dat de strekking van de ontworpen regeling meebrengt dat de rechter die vraag slechts dan bevestigend zal beantwoorden, indien dat op grond van de concrete omstandigheden van het geval geboden is.

Ingevolge artikel 1623f zoals dat is gewijzigd op grond van amendement 64 en zoals de tekst is komen te luiden ingevolge stuk 66, kan de verhuurder de overeenkomst die voor onbepaalde tijd van kracht blijft, op grond van dezelfde feiten niet opnieuw binnen drie jaren opzeggen. Wij menen dat daarnaast de mogelijkheid van voortzetting voor bepaalde tijd de huurder een bijkomende bescherming tegen vexatoire opzeggingen kan bieden. Immers, tot aan het tijdstip dat drie maanden voor het einde van de termijn van voortzetting voor bepaalde tijd ligt, kan de verhuurder op grond van geen enkel feit opzeggen. Daarna is in ieder geval een opzegging op één van de toegelaten opzeggingsgronden vereist. De vraag van de leden van de P.v.d.A.-fractie of deze mogelijkheid geen afbreuk doet aan het limitatief karakter van de opsomming van toewijzingsgronden, beantwoorden wij dan ook ontkennend. Integendeel, wij menen dat deze voorziening die de rechter kan doen strekken tot verdere bescherming van de huurder, geheel past in het kader van dit wetsontwerp.

Artikel 1623e, eerste lid

De leden van de P.v.d.A.-fractie wijzen wij erop dat ook in artikel 1628, eerste lid, onder a, niet met zoveel woorden wordt geëist dat men het gehuurde duurzaam in gebruik moet willen nemen. Wij menen dat dit ook niet nodig is, aangezien er als regel van mag worden uitgegaan dat degene die zich beroept op eigen gebruik, voornemens is de woonruimte duurzaam in gebruik te nemen. Ontbreekt die wil, dan is er sprake van een uitzonderingssituatie. Daarvoor bevat het zevende lid onder verwijzing naar de laatste drie leden van artikel 1628a een bijzondere voorziening. Het gebruik van de term duurzaam sluit aan bij de terminologie van het tweede lid van dat artikel.

Met amendement 57 is bedoeld aan te sluiten bij de tekst van de Huurwet en de daarop gebaseerde jurisprudentie. Met betrekking tot de vraag van de leden van de C.D.A.-fractie moeten twee situaties worden onderscheiden. Het normale geval is dat de verhuurder de woonruimte met zijn gezin in gebruik neemt. Dan gaan de belangen van de gezinsleden op in die van de verhuurder. Het is ook mogelijk dat het belang van bepaalde verwanten om zelf de woning te betrekken zo zwaarwegend is, dat het kan worden aangemerkt als een belang van de verhuurder zelf.

Met betrekking tot hun vraag in hoeverre overtreding van een contractueel verbod om te onderverhuren nog tot toewijzing van een beëindigingsverzoek kan leiden, verwijzen wij de leden van de V.V.D.-fractie naar hetgeen wij daaromtrent onder artikel 1623c hebben opgemerkt.

De vraag van het lid van de S.G.P.-fractie beantwoorden wij bevestigend, aangezien wij een duidelijk verschil zien tussen bij voorbeeld het geval dat de verhuurder zich ten behoeve van een persoon met wie hij klaarblijkelijk niet samenleeft of zal gaan samenleven ten nadele van de zittende huurder op eigen gebruik zou kunnen beroepen en de situatie dat iemand die gedurende ten minste twee jaar met de huurder een gemeenschappelijke huishouding heeft gehad na een verbreking van de samenleving toch in het gehuurde kan blijven wonen.

De vraag van de leden van de fractie van de P.v.d.A. in verband met het bepaalde onder 4 beantwoorden wij als volgt. Wij menen dat het niet mogelijk is dat de verhuurder zijn rechtsverhouding tot de huurder zonder medewerking van de huurder aan een ander overdraagt. Dit ligt ook wel voor de hand, als men bedenkt dat het impliceert dat de huurder een nieuwe debiteur zou krijgen. Algemeen wordt aangenomen dat schuldoverneming niet mogelijk is zonder medewerking van de schuldeiser; vgl. Asser-Rutten I (De verbintenis in het algemeen), blz. 403. Zie in verband met contractsoverneming ook artikel 6.2.3.14 ontwerp nieuw BW, dat eveneens medewerking van de wederpartij eist.

Omtrent het toepassingsgebied van de grond onder 4° hebben wij gesproken in de nadere memorie van antwoord onder artikel 1623e (blz. 13). Voorstellen tot wijziging van de huurprijs zijn buiten dit toepassingsgebied gehouden ten einde te bereiken dat geschillen omtrent huurprijsverhoging steeds langs de dwingend-rechtelijk voorgeschreven weg van de Huurprijzenwet woonruimte zullen lopen.

Artikel 1623e, tweede lid

De leden van de P.v.d.A.-fractie wijzen wij erop dat ingevolge artikel 1623b, tweede lid, de huurder de voor bepaalde tijd aangegane huurovereenkomst slechts kan opzeggen tegen de voor een voor de betaling van de huurprijs geldende dag, doch niet vallend voor het verstrijken van de bepaalde tijd.

Artikel 1623e, derde lid

Op de vraag van de leden van de V.V.D.-fractie antwoorden wij dat de ratio van het derde lid meebrengt dat een andere woning ook dan passend kan zijn, wanneer de huurder reeds individuele huursubsidie geniet en de huurprijs van de vervangende woonruimte verminderd met dat subsidiebedrag niet in een onredelijke verhouding staat tot de op dezelfde wijze gecorrigeerde huurprijs die hij op dat moment moet betalen.

Het lid van de S.G.P.-fractie vraagt waarom een soortgelijke bepaling niet ook in bepaalde andere artikelen is opgenomen. Wij wijzen erop dat het derde lid beoogt het begrip «passende woonruimte» te begrenzen. Overigens herinneren wij eraan dat de Regering omtrent de individuele huursubsidie geen voorstel had gedaan en dat de bepaling in het ontwerp is gekomen door aanneming van amendement 30 dat alleen betrekking heeft op artikel 1623e. Wij vinden dat ook wel begrijpelijk omdat in die andere gevallen het rekening houden met individuele huursubsidie voor de vraag of voldoende waarborg wordt geboden niet zo goed in de opzet van het wetsontwerp past. In een aantal van de genoemde gevallen zou dit immers leiden tot een vermindering van de bescherming van de huurder.

Artikel 1623e, vierde lid

Jegens de leden van de C.D.A.-fractie merken wij op dat het vierde lid de eis stelt dat de verhuurder een vergunning overlegt, indien ten aanzien van de woonruimte die hij in gebruik wil nemen, de Woonruimtetwet 1947 van toepassing is. De bepaling gaat ervan uit dat, indien niet aan dit vereiste is voldaan, het beëindigingsverzoek niet kan worden toegewezen. Over de verlening van een vergunning zal daarom steeds voorafgaande aan de rechterlijke beslissing moeten worden beslist.

De betekenis van de woorden «tot dit doel», waarnaar het lid van de S.G.P.-fractie vraagt, is: met het oog op het kunnen voldoen aan het vereiste van het vierde lid. Dat vereiste beoogt de civiele en de administratieve procedure op elkaar af te stemmen ten einde het gemeentelijk woonruimtebeleid niet te frustreren. Het doel van de verstrekking van een vergunning door burgemeester en wethouders krachtens de Woonruimtetwet 1947 sluit daar geheel bij aan.

Artikel 1623e, vijfde lid

De leden van de P.v.d.A.-fractie menen dat het vanuit een oogpunt van rechtsgelijkheid beter zou zijn geweest, indien de termijn van drie jaren niet alleen voor de rechtsopvolger, maar ook voor de verhuurder die de huurovereenkomst heeft aangegaan, zou gelden. Wij merken op dat de bepaling slechts beoogt tegen te gaan dat een huurder ten gevolge van verkoop van het gehuurde op korte termijn genoodzaakt zou kunnen worden het gehuur-

de te verlaten, terwijl hij daarmee ten aanzien van de verhuurder met wie hij de overeenkomst aanging, geen rekening behoefde te houden. In geval de verhuurder die de huurovereenkomst heeft aangegaan, deze binnen korte tijd weer opzegt met het oog op dringend eigen gebruik, is er sprake van een andere situatie. Het zal dan veelal niet gemakkelijk zijn aan te tonen dat hij nu het verhuurde zo dringend nodig heeft dat de huurder moet wijken.

De termijn van drie jaren sluit aan bij de termijn die artikel 25, tweede lid, van de Huurwet stelt. Op de vraag van de S.G.P.-fractie of wij deze termijn in alle omstandigheden passend achten, antwoorden wij dat een termijn van drie jaren naar onze mening het kopen van verhuurde woonruimte voor eigen gebruik in voldoende mate onaantrekkelijk zal maken.

Artikel 1623e, zesde lid

De leden van de P.v.d.A.-fractie gaan ervan uit dat de rechter het hierbedoelde voornemen ter kennis van partijen brengt maar geen voorlopig bedrag noemt. Wij zien de ratio van de bepaling aldus dat de rechter het bedrag noemt dat hij van plan is toe te wijzen, althans een voorlopig bedrag dat tussen bepaalde grenzen ligt. Zonder de kennis van het bedrag zal het voor de verhuurder moeilijk zijn om zijn standpunt te bepalen.

Het lid van de S.G.P.-fractie wijzen wij erop dat het in het zesde lid gaat om een kostenvergoeding, die de rechter kan toewijzen. Indien blijkt dat de verhuurder zich reeds vrijwillig tegenover de huurder heeft verplicht tot de betaling van een bepaald bedrag, zal de rechter daarmee rekening moeten houden.

Artikel 1623g

De leden van de fractie van de P.v.d.A. vroegen wat er met de huurovereenkomst gebeurt als beide ouders gelijktijdig of vrijwel gelijktijdig overlijden en er alleen minderjarige kinderen zijn die met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben gehad.

Het is niet ondenkbaar, in het bijzonder als het om oudere kinderen gaat, dat de minderjarige kinderen tijdens het leven van de ouders op de voet van artikel 1623h medehuurder zijn geworden. Als dit zo is, zetten zij de huurovereenkomst voort op grond van artikel 1623i, eerste lid; bij de uitoefening van de rechten en verplichtingen uit de overeenkomst worden zij uiteraard vertegenwoordigd door hun voogd. Zijn de kinderen niet reeds medehuurder geworden, dan kunnen zij zich, ook hier vertegenwoordigd door hun voogd, tot de kantonrechter wenden met het verzoek de huurovereenkomst te mogen voortzetten. De kantonrechter zal daarbij moeten nagaan of wat de minderjarigen betreft voldaan is aan de criteria van het derde lid.

Artikel 1611 BW, dat volgens het laatste lid van artikel 1623i ten aanzien van woonruimte van dwingend recht is, houdt onder meer in dat de huurovereenkomst niet eindigt door overlijden van de huurder.

Naar aanleiding van de vraag van deze leden welke betekenis de woorden «ingevolge onderlinge overeenstemming» in het derde lid hebben, wijzen wij erop dat deze woorden slechts betrekking hebben op het gescheiden wonen van de echtgenoten. Wanneer dit niet op een beslissing van de rechter berust, zal daaraan inderdaad uiteindelijk slechts een onderlinge overeenstemming ten grondslag moeten liggen.

Artikelen 1623g, 1623h en 1623i

In antwoord op de vraag van de leden van de fractie van de P.v.d.A. merken wij op dat het belangrijkste verschil tussen de positie van huurder en van medehuurder inderdaad is dat de medehuurder die hoedanigheid verliest, indien hij zijn hoofdverblijf niet langer in de woonruimte heeft (artikel 1623g, eerste lid, en artikel 1623h, vijfde lid). Zoals in de nota naar aanleiding van het eindverslag van de Tweede Kamer (14 249, nr. 20, blz. 2) is uiteengezet, is deze oplossing gekozen omdat de bescherming anders over haar doel zou heenschieten.

Andere verschillen zijn te vinden in het zesde en het zevende lid van artikel 1623h.

Indien de huurovereenkomst ten aanzien van de huurder eindigt, zet de medehuurder, ingeval ten aanzien van de woonruimte de Woonruimtetwet 1947 van toepassing is, de overeenkomst slechts voort als de kantonrechter dit heeft bepaald, waarbij beslissend is of de medehuurder een woonruimtevergunning overlegt. In de omgekeerde situatie, als de huurovereenkomst ten aanzien van de medehuurder eindigt, geldt een dergelijk vereiste uiteraard niet: de huurder was en blijft huurder.

Volgens artikel 1623h, zevende lid, kunnen de huurder en ieder van de medehuurders de kantonrechter verzoeken te bepalen dat een of meer anderen van hen de huurovereenkomst niet langer zal voortzetten. Betreft het verzoek een medehuurder dan is een grond voor toewijzing van het verzoek dat hij zijn positie van medehuurder heeft verkregen zonder instemming of medeweten van de verzoeker. Ook dit geldt uiteraard niet wanneer een medehuurder verzoekt dat de huurder de overeenkomst niet verder zal voortzetten.

Artikel 1623h

Naar aanleiding van de vragen van de leden van de fractie van de P.v.d.A. omtrent dit artikel merken wij het volgende op.

De eerste zin van het tweede lid brengt tot uitdrukking dat de huurovereenkomst niet wegens wanprestatie ontbonden kan worden op de grond dat de huurder in strijd met eventuele contractuele bepalingen met een ander samenwoont. De tweede zin van dat lid brengt mee dat de verhuurder ook niet het standpunt kan innemen dat de huurder door zich niet aan deze contractuele bepaling te houden zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt (artikel 1623e, eerste lid, 1^o), ten einde aldus tot beëindiging van de huurovereenkomst te geraken.

De omstandigheid dat de kantonrechter afwijzend heeft beslist op een verzoek dat een bepaalde persoon medehuurder zal zijn, brengt niet mee dat de in het tweede lid bedoelde rechtsgevolgen niet langer gelden. Dit zou naar onze mening niet rationeel zijn. Men denke slechts aan het geval dat het verzoek wordt afgewezen op de grond dat de kantonrechter onvoldoende aangetoond acht dat de in het derde lid onder a bedoelde termijn van twee jaar reeds is verstreken. Het moet dan mogelijk zijn te zijner tijd opnieuw een verzoek te doen, zonder dat men intussen bedreigd wordt met een vordering tot ontbinding of een opzegging.

Het slot van de tweede zin van het zevende lid moet worden gelezen in verband met het eerste lid van dit artikel. Ingevolge laatstgenoemde bepaling moet het verzoek medehuurder te worden aan de verhuurder of de kantonrechter gedaan worden door de betrokken persoon, tezamen met de huurder en de eventueel reeds aanwezige medehuurder(s). Het slot van de tweede zin van het zevende lid bevat de sanctie voor het geval een persoon medehuurder is geworden zonder medeweten of instemming van degenen die medehuurder waren ten tijde van het verzoek aan de verhuurder of de kantonrechter. Uit het verband van beide bepalingen blijkt duidelijk dat inderdaad de kantonrechter slechts dan verplicht is het verzoek van het zevende lid toe te wijzen indien de verzoeker reeds medehuurder was op het tijdstip dat de andere betrokken persoon zijn hoedanigheid van medehuurder op grond van het eerste lid verkreeg.

De vragen van de leden van de fractie van het C.D.A. beantwoorden wij als volgt.

In het eerste lid wordt gesproken van «een medehuurder wanneer die er is». Hiermee wordt bedoeld op een persoon die reeds eerder op grond van het eerste lid het mede-huurschap heeft verkregen. Zoals hierboven, in antwoord op de vragen van de leden van de fractie van de P.v.d.A. is uiteengezet, moet een eventueel reeds aanwezige medehuurder instemmen met een nieuwe medehuurder. Daartoe is bepaald dat het verzoek aan de verhuurder of de kantonrechter mede door een reeds aanwezige medehuurder moet worden gedaan; het zevende lid geeft een sanctie voor het geval dit niet is geschied.

Met betrekking tot de rechtsverhouding tussen de medehuurder en de verhuurder moge worden verwezen naar hetgeen daaromtrent tijdens de mondelinge behandeling in de Tweede Kamer is opgemerkt (Handelingen, blz. 5033), alsmede naar hetgeen hierboven bij de artikelen 1623g, 1623h en 1623i is gesteld.

De vraag omtrent de grond voor het afwijzen van het verzoek heeft, naar wij veronderstellen, betrekking op het derde lid onder b. Deze bepaling beoogt de kantonrechter de mogelijkheid te geven gevallen, waarin van misbruik sprake is, tegen te gaan. Het kan in bepaalde gevallen duidelijk zijn dat het niet de bedoeling is de samenwoning als huurder en medehuurder voort te zetten, en dat slechts gebruik is gemaakt van een constructie om een andere persoon huurder te doen worden. Dit kan blijken uit hetgeen de verhuurder in zijn verweer tegen het verzoek naar voren brengt, maar het is ook niet uitgesloten dat het door de verzoekers gestelde de kantonrechter tot dit oordeel leidt.

Wij menen dat de voorgestelde regeling voldoende waarborgen biedt om oneigenlijk gebruik van het medehuurder zijn tegen te gaan. Indien de verhuurder niet met het medehuurderschap instemt, moet aan enige vereisten, die volgen uit de in het derde lid onder a en onder c geformuleerde afwijzingsgronden, voldaan zijn, wil men aanspraak kunnen maken op het medehuurderschap. De toetsing of deze vereisten zijn vervuld, is in handen van de kantonrechter gelegd, die daarbij bovendien moet letten op de op gevallen van misbruik toegesneden grond genoemd onder b. Er mag op worden vertrouwd dat juist door deze rechterlijke toetsing mogelijke pogingen tot misbruik gekeerd kunnen worden. In voorkomende gevallen moet voor voortzetting van de huurovereenkomst bovendien een vergunning ingevolge de Woonruimtetwet 1947 worden overgelegd. Aldus wordt voorkomen dat het gemeentelijk woonruimtebeleid wordt doorkruist.

De beschouwingen van het lid van de fractie van de S.G.P. geven ons aanleiding tot de opmerking dat wij het uitgangspunt daarvan, hoezeer wij dit ook respecteren, niet kunnen onderschrijven. Dat woonruimte niet louter als een economisch goed gezien behoort te worden, is toch in de eerste plaats een omstandigheid die van belang is voor de positie van de huurder; deze heeft in de woonruimte zijn thuis, de woonruimte en de buurt vormen in hoofdzaak zijn leefomgeving, daar speelt zijn privéleven zich voornamelijk af. Wij menen dat dit voor de verhuurder anders ligt. Hij stelt woonruimte ter beschikking en ontvangt daarvoor een huurprijs. Hij behoort er zich niet mee in te laten hoe de huurder in de woonruimte zijn privéleven wenst in te richten. Hij moge de verhouding die de huurder met een andere persoon heeft, verwerpelijk en afkeurenswaardig vinden, dit betekent nog niet dat ook de huurverhouding in strijd met de goede zeden is en dat de verhuurder op die grond de bevoegdheid zou moeten hebben de huurverhouding te doen eindigen.

Het behoeft geen betoog dat het rekening houden met het gemeentelijk huisvestingsbeleid, waarmee dit lid een verantwoord rentmeesterschap van de eigenaar vergelijkt, berust op een geheel ander uitgangspunt.

Indien, zoals dit lid als mogelijk veronderstelt, een eigenaar die onoverkomelijke bezwaren heeft tegen de wijze waarop de huurder zijn privéleven gestalte geeft, zijn eigendom van de hand doet, zal dit in verband met artikel 1612 BW geen gevolgen hebben voor de huurovereenkomst. In een dergelijk geval zal de eigenaar, naar het ons voorkomt, slechts kunnen verkopen aan iemand die deze bezwaren niet heeft. Wij vrezen dus niet dat de opvattingen van verhuurders over het zedelijk gedrag van huurders meebrengen dat woonruimte aan het huurwoningenbestand zal worden onttrokken.

Artikelen 1623h, derde lid onder c, 1623i, derde lid onder b, 1623k, tweede lid onder a

Wij delen niet de opvatting van de leden van de fractie van de P.v.d.A. dat de regeling van artikel 1623e, eerste lid, onder 1°, reeds alle mogelijkheden biedt om het hier beoogde te bereiken. Er kunnen zich gevallen voordoen

waarin het volstrekt duidelijk is dat degene die door de wet als contractspartij tegenover de verhuurder wordt gesteld, niet in staat zal zijn aan zijn financiële verplichtingen uit de huurovereenkomst te voldoen. In dergelijke gevallen behoort de kantonrechter de bevoegdheid te hebben op verlangen van de verhuurder op korte termijn een einde te maken aan de huurovereenkomst of te voorkomen dat de verzoeker medehuurder wordt. Het zou in deze gevallen, waarin de verhuurder een wederpartij tegenover zich krijgt met wie hij zelf niet gecontracteerd zou hebben, niet gerechtvaardigd zijn de verhuurder te nopen tot opzegging en het aanhangig maken van een verzoek tot beëindiging. De daarmee gemoeide tijdsduur, waarbij in het bijzonder te denken valt aan de opzeggingstermijn, kan leiden tot het ontstaan en oplopen van een huurschuld.

Voor de gevallen van de artikelen 1623h en 1623i valt overdien nog te bedenken dat de door deze leden gesuggereerde oplossing een praktisch bezwaar heeft. Daar gaat het immers om een verzoek van iemand die medehuurder wil worden of de overeenkomst wil voortzetten. In de gedachten-gang van deze leden zou dit verzoek moten worden toegewezen, en zou daarna, nu door de verhuurder, een nieuwe procedure moeten worden aanhangig gemaakt. Als de financiële onmacht van de verzoeker reeds onmiddellijk blijkt is het uit praktisch oogpunt verkieslijk dat de kantonrechter daar reeds dadelijk rekening mee houdt.

Artikel 1623k

Zoals de leden van de P.v.d.A.-fractie hebben gezien, is de positie van de onderhuurder door dit wetsontwerp op een aantal punten verbeterd. Wij zijn ons ervan bewust dat met name bij onderverhuur van onzelfstandige woonruimte de bescherming nog niet in alle gevallen aanwezig is.

Wij wijzen erop dat de mogelijkheid bedoeld in artikel 1623e, eerste lid, onder 4°, reeds openstaat. Wij hebben evenwel gemeend deze niet bindend te moeten opleggen.

Op de vraag van de leden van de C.D.A.-fractie antwoorden wij dat de verhuurder zich op grond van het tweede lid tot de kantonrechter kan wenden, indien hij ingevolge het eerste lid de onderhuurovereenkomst die betrekking heeft op een zelfstandige woning heeft voortgezet. Het laatste lid brengt mee dat een nieuwe onderverhuurder optreedt, zodat de hoofdverhuurder niet in een rechtstreekse contractuele relatie tot de onderhuurder komt te staan. Er is dan geen aanleiding om de verhuurder de mogelijkheid te geven een beëindigingsverzoek te doen.

Met betrekking tot de vraag van de leden van de V.V.D.-fractie onderscheiden wij twee gevallen. Ofwel de verhuurder was met de onderverhuurder een in verhouding tot het object van de hoofdhuurovereenkomst te hoge huur overeengekomen. In dat geval kan hij gedwongen worden genoegen te nemen met een relatief lagere huur, aangezien hij dan de overeenkomst met de oorspronkelijke onderhuurder niet op de grond bedoeld in het tweede lid, onder c, kan doen beëindigen. Ofwel de hoofdverhuurder was met de onderhuurder een in verhouding tot het object van de onderhuurovereenkomst te lage huur overeengekomen. In dat geval zal de hoofdverhuurder wel beëindiging van de overeenkomst op de eerdergenoemde grond kunnen verkrijgen.

De vraag van dezelfde leden 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, beantwoorden wij ontkennend. Voor de vraag in hoeverre overtreding van dat verbod nog tot beëindiging van de overeenkomst kan leiden, verwijzen wij naar hetgeen is opgemerkt onder artikel 1623c.

Artikel 1623l

Het spreekt vanzelf, zo merken wij jegens de leden van de P.v.d.A.-fractie op, dat, indien beide bij de ruil betrokken woningen huurwoningen zijn, ook

beide betrokken huurders het hierbedoelde verzoek tot de kantonrechter zullen moeten richten, althans voor zover niet een verhuurder tot vrijwillige medewerking bereid is.

Wij menen dat de eerste zin van het tweede lid er geen twijfel over laat bestaan dat bij een ruil als bedoeld in dit artikel de belangen van de verhuurder in aanmerking worden genomen. De leden van de C.D.A.-fractie vragen verder hoe de toepassing van de wet is ten aanzien van dienstwoningen. Wij wijzen erop dat indien sprake is van een echte dienstwoning de bepalingen inzake huur en verhuur niet toepasselijk zijn en dat indien het gaat om een oneigenlijke dienstwoning het belang van de verhuurder door de rechter in aanmerking wordt genomen wanneer deze op grond van artikel 1623l, tweede lid, de belangen van huurder en verhuurder afweegt.

Artikel 1623n

Dat in het eerste lid een andere formulering is gekozen dan in artikel 1623e, eerste lid, onder 1°, vindt zijn oorzaak in het feit dat het in het eerste lid gaat om een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van wanprestatie. Op de tweede vraag van de leden van de P.v.d.A.-fractie antwoorden wij dat, indien de rechter in een huurovereenkomst een beding dat strijdig is met artikel 1623n, eerste tot derde lid, aantreft, de vraag of dit beding in de gegeven omstandigheden al dan niet redelijk is, in de procedure buiten beschouwing blijft. De rechter dient ambtshalve de nietigheid daarvan uit te spreken.

In verband met de grote spoed wordt deze memorie van antwoord door de ondergetekende mede namens de Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening uitgebracht.

De Minister van Justitie,
J. de Ruiter