

Zitting 1978–1979

14 249

Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte

Nr. 6

De vroegere stukken
zijn gedrukt in
de zitting 1976–1977

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 3 november 1978

Algemeen

Met genoegen hebben wij kennis genomen van de instemming met het wetsontwerp die in het voorlopig verslag tot uitdrukking komt. Wij hebben de strekking van het ontwerp behouden, maar in de uitwerking niet onbelangrijke veranderingen aangebracht.

Met de opmerking van de P.v.d.A.-fractie dat het ontwerp slechts een kleine stap zou betekenen op de weg naar het sociaal huurrecht, wordt de betekenis van het voorstel naar ons gevoelen niet op de juiste wijze geschat.

De vergoeding aan de huurder voor door hem aangebrachte verbeteringen zal in de komende tijd de aandacht krijgen. Eveneens zal aandacht worden besteed aan de uniformiteit tussen de bepalingen inzake de huur van woonruimte en de huur van bedrijfsruimte. Een gelijktijdige aanpassing van de bepalingen inzake huur van bedrijfsruimte is deze keer niet voorgesteld omdat de wijziging van de bepalingen inzake de huur van woonruimte nauw samenhangt met het ontwerp huurprijzenwet woonruimte. Wanneer de vorm van de regeling over de huur van woonruimte vaststaat, zullen de consequenties voor de regeling van de huur van bedrijfsruimte in beschouwing worden genomen.

De leden van de 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. De leden van de P.v.d.A.-fractie vroegen een motivering waarom degene die een zelfstandige woonruimte huurt doch zijn recht afleidt van een huurder in formele zin niet de gelijkwaardige bescherming krijgt als de formele huurder. Wij merken hierbij op dat de onderhuurder ook huurder is; zijn wederpartij is de huurder-onderverhuurder. De onderhuurder kan zich tegenover zijn wederpartij beroepen op de bepalingen die ter bescherming van huurders zijn gegeven. Het probleem is, dat de onderhuurder zich niet tegenover de hoofdverhuurder op handhaving van zijn positie kan beroepen. Tussen de hoofdverhuurder en de onderhuurder bestaat geen rechtstreekse rechtsband. Die situatie brengt mede, dat de onderhuurder een zwakkere positie heeft dan de hoofdhuurder. Het praktijkvoorbeeld waarop de Amersfoortse kantonrechter de aandacht vestigt, geeft te denken. Bij de overweging van de vraag welke voorzieningen ten behoeve van de onderhuurder kunnen worden getroffen, kan eerst worden opgemerkt, dat een oplossing welke de onderhuurder steeds beschermt, daaruit zou bestaan, dat de verlenging van de overeenkomst van de onderhuurder steeds met

werking tegenover de (hoofd)verhuurder geschiedt. Als algemene regel zijn aan zo'n oplossing te veel bezwaren verbonden, vooral bij onderhuur van een gedeelte van het verhuurde. Voor een nieuwe bewoner, hetzij koper, hetzij huurder, wordt het dan onmogelijk de woning in haar geheel te betrekken. Deze oplossing kunnen wij daarom niet aanvaarden. Wij menen dat een tweetal voorzieningen wenselijk en mogelijk is.

Bij de beoordeling van het vraagstuk van de onderhuur moet met verschillende situaties rekening gehouden worden. Gaat het om onderverhuur van een zelfstandige woning, dan achten wij het gerechtvaardigd, dat, ingeval de huurovereenkomst komt te eindigen, de overeenkomst van de onderhuurder door deze als huurder met de hoofdverhuurder kan worden voortgezet. De bezwaren die kunnen voortvloeien uit het nauwe contact, dat de nieuwe huurder in zijn woning met de onderhuurder zou hebben, doen zich dan niet voor. Van het begrip «zelfstandige woning» is in de memorie van antwoord op het ontwerp huurprijzenwet woonruimte (blz. 47) een omschrijving gegeven, die ons ook hier bruikbaar lijkt. Deze luidt als volgt:

«Onder een zelfstandige woning moet worden begrepen de woning, al dan niet deel uitmakend van een complex woningen, die een eigen voordeur heeft, en voorzien is van keuken, toilet en wasruimte, kortom een woning waarin men kan verblijven zonder voor, naar de huidige opvattingen kenmerkende, woonfuncties afhankelijk te zijn van voorzieningen buiten de woning».

Komt nu de rechter in een procedure tot beëindiging van een huurovereenkomst tot de conclusie, dat de motieven die de huurder in zijn verweer aanvoert om verlenging van zijn overeenkomst te verkrijgen, onvoldoende zijn, dan moet het niettemin mogelijk zijn dat de onderhuurder in zijn huurpositie wordt gehandhaafd. De onderhuurder heeft een zelfstandige woning gehuurd; deze vormt een zelfstandig huurobject. Van die overeenkomst is voortzetting mogelijk, zonder dat dit de hoofdverhuurder belemmert in de mogelijkheid om het niet-onderverhuurde gedeelte een bestemming te geven. Behalve aan het geval van een procedure waarin over de beëindiging van de (hoofd)huurovereenkomst wordt beslist, moet ook worden gedacht aan de mogelijkheid dat de overeenkomst tussen de verhuurder en de huurder buiten de rechter om tot een einde komt. Ook in die situatie vinden wij het verantwoord, dat de onderhuurder van een zelfstandige woning de wettelijke mogelijkheid krijgt, om zijn huurpositie voort te zetten. De voorgestelde regeling kan ook van betekenis zijn om verzwakking van de positie van de huurder tegen te gaan wanneer de eigenaar bij het aangaan van de huurovereenkomst een formele huurder tussen schuift, terwijl deze huurder aan de eigenlijke bewoner verhuurt, die dan juridisch onderhuurder wordt. Tegen dergelijke constructies behoort de rechter niet machteloos te staan.

Gaat het niet om de onderhuur van een zelfstandige woning, doch om onderhuur van kamers, al dan niet met (mede)gebruik van keuken, toilet en wasruimte, in allerlei varianten, dan zou het naar ons oordeel te ver gaan, dat de onderhuurder steeds zou kunnen blijven, wanneer de hoofdhuur tot een einde komt. Op een andere wijze kan bij deze niet-zelfstandige woning wel met de belangen van de onderhuurder worden rekening gehouden. In dat geval kan worden bepaald, dat de rechter bij zijn beoordeling van de wens van de hoofdhuurder tot verlenging van de hoofdhuurovereenkomst mede let op de belangen van de onderhuurder. Aan een beslissing van de rechter tot verlenging van een (hoofd)huurovereenkomst kan dan naast het belang van de hoofdhuurder ook het belang van de onderhuurder ten grondslag liggen. Deze mogelijkheid behoeft niet tot het geval van onderhuur van een zelfstandige woning beperkt te blijven, omdat het mede betrekken van het belang van de onderhuurder in de beoordeling kan leiden tot continuering van de bestaande situatie. De situatie van een nieuwe bewoner die in zee moet gaan met een onderhuurder doet zich dan niet voor. Artikel 18, tweede lid, onder d in de Huurwet kent ook thans de bepaling, dat met de belangen van de onderhuurder wordt rekening gehouden. Aangezien dit artikel bij de inwerkingtreding van de Huurprijzenwet woonruimte niet meer op woonruimte van toepassing zal zijn, wordt voorgesteld deze bepaling in het Burgerlijk Wetboek op te nemen.

In het ontwerp is een en ander geregeld in de artikelen 1623c, vierde en vijfde lid, 1623d, eerste lid, en 1623j.

Er wordt naar gestreefd het wetsontwerp over het voorkeursrecht van de huurder bij verkoop van het gehuurde in het komende zittingsjaar in te dienen.

De Commissie Verhouding huurders-verhuurders van woonruimte zal naar verwacht mag worden binnen afzienbare tijd haar eerste aanbevelingen doen.

Dat bij de belangenafweging wordt uitgegaan van het individueel karakter van de huurovereenkomst is een gevolg van de omstandigheid dat de huurovereenkomst tussen twee bepaalde partijen bestaat. Wij zien er op dit moment van af een diepgaande beschouwing te geven over het verhuurbeleid van de woningbouwcorporaties.

De leden van de V.V.D.-fractie koesteren 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. Een uiteenzetting hieromtrent is gegeven op blz. 9 en 10 van de memorie van toelichting. Daar is gezegd dat het technisch niet onmogelijk zou zijn de toetsingsnormen nader te detailleren maar dat dit als belangrijk bezwaar heeft dat het wettelijk stelsel ter bescherming van de huurder wel zeer ingewikkeld wordt. Als uitzondering op de hoofdregel van redelijke belangenafweging zou de verplichte afwijzingsgrond bij dringend nodig hebben voor eigen gebruik gehandhaafd blijven. Maar in uitzondering daarop zou in veel gevallen toch weer de hoofdregel van toepassing worden.

De leden van de V.V.D.-fractie merken in dit verband op dat zij het billijk achten, dat in die delen van het land waar (nog) geen evenwicht op de woningmarkt is, de belangen van de huurder en verhuurder altijd tegen elkaar afgewogen mogen worden. Wij zouden daaromtrent willen opmerken dat het ontwerp eenheid van regeling voor het gehele land teweeg brengt. Differentiatie in de regeling voor verschillende delen van het land is daarmee niet overeen te brengen. In het ontwerp moet daarom een regel worden neergelegd, die noch voor de thans geliberaliseerde gebieden te ver gaat, noch voor de thans niet geliberaliseerde gebieden aan de huurder te weinig bescherming biedt. In een aantal gevallen zal de wens van de eigenaar de woonruimte in eigen gebruik te nemen de doorslag geven. Wij vinden evenwel dat een wettelijke regel, die zonder meer de voorrang van de eigenaar vastlegt, niet voldoende rekening houdt met de uiteenlopende situaties die zich kunnen voordoen. Aan de kant van de huurder kunnen zich omstandigheden voordoen zoals hoge leeftijd, ernstige invaliditeit en zwangerschap, die het zeer bezwaarlijk kunnen maken om het gehuurde te verlaten. Het ontwerp 12 862 stelde voor die gevallen een verplichte afwijzing van het eigen gebruik van de verhuurder voor. Die oplossing houdt te weinig rekening met de belangen van de verhuurder. Ook andere factoren kunnen een rol spelen zoals de lange tijd gedurende welke de huurder reeds in het goed zit, het feit, dat hij familieleden te verzorgen heeft, die in de buurt wonen. Ook aan de kant van de verhuurder kunnen bepaalde gezichtspunten bestaan, die bij de beoordeling van de dringendheid van het eigen gebruik niet buiten beschouwing mogen blijven. Daarbij valt met name te denken aan de vraag hoe lang de verhuurder eigenaar van het verhuurde is en de vraag of geen onverhuurde woningen te koop waren, die aan de behoefte van de verhuurder konden voldoen. Wij menen daarom dat het de voorkeur verdient dat de rechter aan de hand van de algemene toetsingsnorm met de uiteenlopende situaties rekening kan houden.

Op de opmerkingen van P.P.R.-fractie wordt voor zover nodig verderop in de memorie ingegaan.

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

Van de zijde van verschillende fracties, nl. die van de P.v.d.A., de P.P.R., de C.P.N. en de K.V.P., A.R.P. en C.H.U. is betoogd dat het stelsel van de huidige

wet, dat ook in het wetsontwerp wordt gehandhaafd, waarbij de huurder het initiatief moet nemen om de eerste stap bij de rechter te doen ten einde verlenging van de huurovereenkomst te krijgen, bezwaren heeft. Immers, dient de huurder binnen zes weken na de huuropzegging door de verhuurder geen verzoekschrift tot verlenging van de huurovereenkomst bij de rechter in, dan is hij onherroepelijk te laat en kan hij geen verlenging van de huurovereenkomst meer bewerkstelligen. Hij zal dan de woning moeten ontruimen. Dit stelsel verlangt dus een grote oplettendheid en activiteit van de huurder. Overschrijding van de termijn is voor hem fataal. De overweging van de van verschillende zijden geuite bezwaren heeft ons tot de conclusie geleid dat het de voorkeur verdient het stelsel in diër voege te veranderen dat het initiatief om de eerste stap bij de rechter te doen van de verhuurder moet uitgaan. Het betreft hier een kwestie van risicoverdeling. Zoals gezegd, leidt het huidige stelsel ertoe dat wanneer de huurder te laat is, hij zijn mogelijkheid van verlenging verspeelt en daarmee zijn woning kwijt raakt. Voor de verhuurder staan veel minder risico's op het spel. De verhuurder is niet gebonden aan een fatale termijn om zich tot de rechter te wenden. Met andere woorden: in het huidige stelsel is er voor de huurder een fatale termijn; volgens het wijzigingsvoorstel is er voor de verhuurder geen fatale termijn. In dit licht vinden wij het redelijk dat de verhuurder de eerste stap bij de rechter moet doen. Een wijziging van deze strekking is in de nota van wijzigingen opgenomen. Daarbij is de regeling aan de gewijzigde opzet aangepast. Veel elementen uit het ontwerp konden daarbij behouden blijven.

De leden van de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. merkten op dat in het ontwerp een integrale belangenafweging wordt geïntroduceerd 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. Zij stelden de vraag of in dit soort gevallen steeds een integrale belangenafweging op haar plaats is. De kantonrechter Saelman doet het voorstel dat het beroep op eigen gebruik moet worden afgewezen indien de huurder op het tijdstip van de schriftelijke kennisgeving de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt of indien de huur op dat tijdstip langer dan 15 jaar heeft geduurd. In de genoemde gevallen kan er inderdaad aanleiding bestaan het beroep op eigen gebruik af te wijzen. Wij vinden echter dat het een te strikte regel zou zijn, indien in die gevallen het beroep van de eigenaar stééds zou moeten worden afgewezen. Het lijkt ons beter de rechter op dit punt niet aan een strikte regel te binden omdat er ook aan de kant van de verhuurder zodanig dringende omstandigheden kunnen bestaan dat de huurder daarvoor zal moeten wijken.

Wij zijn het met de leden van de P.v.d.A.-fractie in zoverre eens dat wanneer een nieuwe eigenaar een beroep doet op eigen gebruik er vaak zwaarwegende belangen van de huurder zijn die kunnen rechtvaardigen dat hij in de huurwoning kan blijven. Wij vinden echter niet dat die regel altijd opgaat; er kan aan de zijde van de verhuurder een groot belang zijn om de woning te betrekken terwijl het belang van de huurder niet zodanig is dat dit altijd zou moeten prevaleren.

In het voorlopig verslag worden door de P.v.d.A.-fractie de volgende zinnen uit de memorie van toelichting aangehaald: «Aan de zijde van de huurder is voor het rekening houden met de belangen van diens gezinsleden bij voortzetting van de huur een dergelijke aanvulling niet nodig. De huurder heeft de woning voor hemzelf en zijn gezin gehuurd. De belangen en omstandigheden van de gezinsleden neemt de rechter in aanmerking als belangen van de huurder.» De leden van de K.V.P.-, A.R.P.- en C.H.U.-fractie hebben onder Artikel I onder C hierover eveneens vragen gesteld. Bij de beoordeling van de betekenis van dit citaat moet in aanmerking worden genomen dat in de memorie van toelichting (blz. 10, tweede volle alinea) eerst bevestigd is dat de rechter bij beoordeling van het eigen gebruik van de verhuurder ook moet kunnen rekening houden met de belangen van de personen te wier behoeve hij het verlengingsverzoek van de verhuurder moet afwijzen.

Het gaat dan bij voorbeeld om het geval dat de verhuurder zich niet op eigen gebruik van zich zelf, maar op eigen gebruik van bij voorbeeld een kind beroept. Zijn bedoeling is dat dat kind in de woning zal gaan wonen. Om duidelijk te maken dat de rechter niet alleen moet letten op het belang van de verhuurder zelf, maar ook op het belang van het kind bij het eigen gebruik, is een uitdrukkelijke bepaling nodig. Want: de verhuurder gaat niet met het kind de woning bewonen. Aan de kant van de huurder die verlenging wenst, ligt de zaak anders. De huurder beoogt verlenging voor zich zelf. Het spreekt vanzelf dat de verlenging van de huurovereenkomst niet alleen hem persoonlijk betreft, maar ook degenen met wie de huurder de woonruimte bewoont. De memorie van toelichting noemt als voorbeeld de gezinsleden. Het gaat hier om het gezamenlijk belang van degenen met wie de huurder woont. Dit kunnen ook andere personen dan gezinsleden zijn. Een uitdrukkelijke wetsbepaling is hiervoor niet nodig.

Door de wijziging van de redactie van artikel 1623g (thans 1623h) is de omschrijving van de naaste bloed- en aanverwanten van de huurder vervallen zodat de vergelijking met de verhuurder niet meer kan worden gemaakt. Bij de omschrijving van de bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de verhuurder is een beperking aangehouden. Het gaat daarbij om het eigen gebruik van de verhuurder en dus om de vraag ten behoeve van welke bloed- en aanverwanten de verhuurder een beroep op eigen gebruik kan doen. Slaagt dit beroep op eigen gebruik, dan moet de huurder wijken. Uit het oogpunt van belangenafweging tegenover de huurder is de kring van personen voor wie de verhuurder een beroep op eigen gebruik kan doen, beperkt tot diens bloed- en aanverwanten in de eerste graad.

De vraag wordt gesteld waarom ook bij de verhuurder, naast diens echtgenote, niet rekening gehouden wordt met de belangen van degene, met wie hij een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft. Bij deze vergelijking moet in het oog gehouden worden dat de situatie niet dezelfde is. Daar waar in het wetsontwerp wordt gesproken over degenen die met de huurder een gemeenschappelijke huishouding hebben gehad, gaat het om de situatie waarin de huurder, de eigenlijke contractspartij, is overleden. De vraag is dan of die personen na het overlijden van de huurder de huurovereenkomst zullen kunnen voortzetten. Om voortzetting mogelijk te maken, moet de wet een regeling treffen omdat deze personen geen contractspartij zijn. Wanneer men dit in het oog houdt, gaat de vergelijking met de verhuurder niet op. De verhuurder doet beroep op eigen gebruik maar dat behoeft uiteraard niet te betekenen dat hij dit beroep uitsluitend zou kunnen doen om alleen in de woning te gaan wonen. Het spreekt vanzelf dat wanneer de verhuurder een gezin heeft het beroep op eigen gebruik mede het wonen van het gezin geldt. Het spreekt zo vanzelf dat dit niet in de wet hoeft te worden bepaald. Hetzelfde geldt wanneer de verhuurder een beroep op eigen gebruik doet om op andere wijze een gemeenschappelijke huishouding in de woning aan te vangen.

Het lijkt ons inderdaad wenselijk in de wet een mogelijkheid op te nemen dat de verhuurder alsnog van de opzegging kan afzien wanneer de hoogte van het bedrag voor verhuis- en inrichtingskosten van de huurder dat door de rechter wordt vastgesteld, daartoe aanleiding geeft.

Er wordt in het voorlopig verslag de aandacht op gevestigd dat in het voorgestelde zesde lid van artikel 1623d sprake is van «in gebruik nemen», terwijl het van overeenkomstige toepassing verklaarde artikel 1628a spreekt van «duurzaam in eigen gebruik nemen». Naar aanleiding van deze opmerking wordt bij nota van wijzigingen in het voorgestelde zesde lid van artikel 1623d het woord «duurzaam» ingevoegd.

De leden van de fractie van de V.V.D. en van D'66 menen dat, ook al wordt een nieuw lid na het tweede lid van artikel 1623b ingevoegd, het vijfde onderdeel van het eerste lid van artikel 1623e betekenis behoudt. Een nieuwe overeenkomstig met betrekking tot het gehuurde behoort immers niet slechts te zien op de wens een andere huurprijs te verkrijgen.

Met deze laatste opmerking kan worden ingestemd. Wij hebben de schrapping van dit onderdeel teruggenomen. De redactie van deze bepaling behoeft evenwel naar ons oordeel wijziging. Het element van wijziging van de huurprijs moet in het aanbod van een nieuwe huurovereenkomst buiten beschouwing blijven, omdat geschillen over de huurprijs langs de weg van de Huurprijzenwet woonruimte dienen te worden behandeld.

De vraag over het aantal leden van artikel 1623e wordt bij de artikelen beantwoord.

De leden van de P.P.R.-fractie vinden het een onbillijke zaak dat een rechtsverkrijger onder bijzondere titel reeds na vijf jaar de huur kan opzeggen voor eigen gebruik en daarbij slechts de tegemoetkoming in de verhuiskosten van de huurder behoeft te betalen. Wij moeten er op wijzen, dat, anders dan de P.P.R.-fractie veronderstelt, de verhuurder ook binnen vijf jaar na de eigendomsverkrijging kan opzeggen. Met het oog daarop wordt juist een mogelijkheid tot vergoeding van verhuis- en inrichtingskosten van de huurder voorgesteld. Anderzijds is de verplichte afwijzing van het verlengingsverzoek van de huurder ingeval van dringend eigen gebruik van de verhuurder in het ontwerp niet gehandhaafd.

De leeftijd van de huurder en de duur van de huurovereenkomst zijn ongetwijfeld belangrijke gezichtspunten wanneer de vraag van de voortzetting van de huurovereenkomst beoordeeld moet worden. Een regel volgens welke bijvoorbeeld een verzoek tot beëindiging altijd zou moeten worden afgewezen zodat de overeenkomst wordt verlengd indien de huurder ouder is dan 65 jaar, zou echter een te strikte regel zijn. Het kan soms zijn dat de bejaarde onder bepaalde omstandigheden heel goed of wellicht zelfs beter de gehuurde woning kan verlaten omdat hij onderdak kan vinden in een bejaardentehuis terwijl de jongere verhuurder bij eigen gebruik een duidelijke verbetering in zijn woonsituatie zou bewerkstelligen. De rechter moet in zo'n situatie niet verplicht zijn de huurovereenkomst te verlengen.

Het vraagstuk van de opzegging gedaan door de verhuurder om een verhoging van de huurprijs te bewerkstelligen, wordt verderop in het algemeen deel van deze memorie besproken.

De leden van de D'66-fractie vinden de blanco delegatie aan het billijkheidsoordeel van de rechter wel wat bedenkelijk. Gezegd wordt dat op dit terrein de unificerende invloed van de Hoge Raad zal ontbreken. Dit laatste is op zich zelf juist. Voor zover hieraan een bezwaar tegen het voorgestelde stelsel kan worden ontleend – waarbij bedacht moet worden, dat er van de beslissingen van de kantonrechter wel beroep is op de rechtbank – is dit naar onze mening niet doorslaggevend.

Zoals eerder in deze memorie aan de leden van de K.V.P., A.R.P. en C.H.U. en de P.v.d.A.-fracties is geantwoord, geven wij er de voorkeur aan omtrent het beroep op eigen gebruik door de verhuurder niet een strikte regel in de wet op te nemen.

Wij zien ervan af uitvoerig in te gaan op het betoog van het toenmalige lid van de Kamer de heer Nooteboom. Dit betoog ligt voor een belangrijk deel op het terrein van de algemene volkshuisvestingspolitiek. Wij volstaan met enkele kanttekeningen.

Het is niet wel doenlijk een overzicht te geven van regelingen betreffende tegemoetkoming in verhuiskosten welke uit anderen hoofde bestaan. Het ligt voor de hand dat verhuiskosten niet twee keer betaald moeten worden. Heeft de huurder uit anderen hoofde aanspraak op vergoeding van die kosten, dan zal de verhuurder die kosten niet nog eens behoeven te betalen. Dit is thans uitdrukkelijk bepaald in artikel 1623d, vijfde lid.

Het is niet mogelijk hier de normen aan te geven voor de bepaling van de schadeloosstelling aan de huurder ingevolge het voorgestelde zesde lid van artikel 1623d ingeval van voorgewend eigen gebruik van de verhuurder. Dat zal nu juist van geval tot geval moeten worden bezien.

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

Op de voorgestelde regeling van de voortzetting van de huurovereenkomst in geval van overlijden van de huurder is van verschillende zijden kritiek uitgeoefend. Betoogd is dat de regeling te ingewikkeld is, dat de personen die voor voortzetting van de huurovereenkomst in aanmerking komen in te veel categorieën worden verdeeld, dat de voortzetting van de huurovereenkomst door de personen genoemd in artikel 1623g niet duidelijk is in verband met de erfrechtelijke overgang van de rechten van de huurder, in elk geval dat de toepasselijkheid van het erfrecht in bepaalde gevallen tot eigenaardige consequenties kan leiden en ook dat het geruime tijd kan duren voordat de erfgenamen weten of de huurovereenkomst op hen is overgegaan. Ook is gevraagd of de regeling van voortzetting niet in nog andere gevallen, zoals echtscheiding, toepassing kan vinden. Naar aanleiding van deze kritiek hebben wij de regeling bij overlijden van de huurder opnieuw bezien. Bij nota van wijzigingen wordt een gewijzigde regeling voorgesteld. Ter toelichting daarvan diene het volgende.

Wij beginnen onze uiteenzetting met de bespreking van de situatie na echtscheiding en scheiding van tafel en bed. In het voorlopig verslag is erop gewezen dat in het geval van echtscheiding een onduidelijkheid bestaat in geval van toescheiding aan één van de echtgenoten van de echtelijke woning. Gewoonlijk wordt de gemeenschappelijke woning door een van de echtgenoten (meestal de man) gehuurd. De andere echtgenoot is dan geen partij bij de huurovereenkomst. Zijn de ex-echtgenoten het eens over de vraag wie van hen in de gehuurde woning zal gaan wonen en houdt die overeenstemming in, dat dit de ex-echtgenoot die niet partij is bij de huurovereenkomst, zal zijn, dan kunnen zij vervolgens trachten hiervoor de medewerking van de verhuurder te verkrijgen. Is de verhuurder niet bereid de ex-echtgenoot-niet-partij bij de huurovereenkomst als partij te aanvaarden, dan zal deze ex-echtgenoot niet in de woning kunnen blijven. Zijn de gescheiden echtgenoten het niet eens wie de woning zal bewonen, dan geeft artikel 165 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek wel de mogelijkheid een voorziening van de rechter te verkrijgen. De duur van deze voorziening is beperkt tot een half jaar na de inschrijving van het echtscheidingsvonnis in de registers van de Burgerlijke Stand. Deze regeling belet echter niet dat de verhuurder de huurovereenkomst opzegt. Er bestaat op dit moment niet een mogelijkheid te bewerkstelligen, dat de huurovereenkomst met werking tegenover de verhuurder wordt voortgezet door de echtgenoot die niet partij bij de huurovereenkomst is. Het lijkt ons wenselijk dat de gescheiden echtgenoot aan wie de woning door de rechter wordt toegewezen, ook tegen de verhuurder een aanspraak kan geldend maken. Bij de overweging van de vraag op welke wijze hier een oplossing zou kunnen worden gevonden, zijn wij tot de conclusie gekomen dat het het meest geschikt is te bepalen, dat de echtgenoot van de huurder van rechtswege medehuurder is. Zo'n bepaling heeft ook tijdens het bestaan van het huwelijk haar betekenis. Weliswaar volgt uit artikel 88, eerste lid, onder a, van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, dat de ene echtgenoot de huur van de gezamenlijk bewoonde woning niet zonder toestemming van de andere echtgenoot kan opzeggen, maar een voorschrift, dat de andere echtgenoot medehuurder is, geeft die andere echtgenoot een duidelijker positie. Volgens artikel 88, eerste lid, onder a, Boek 1, kan de andere echtgenoot tegenover de echtgenoot die de huurovereenkomst heeft gesloten, een beroep doen op het ontbreken van zijn (haar) toestemming, maar als medehuurder heeft de andere echtgenoot ook tegenover de verhuurder een rechtsaanspraak op handhaving van het huurgenot. De regel is opgenomen in een nieuw artikel 1623g, eerste lid.

De bepaling omtrent het medehuurderschap van de andere echtgenoot geeft de sleutel voor de regeling omtrent de toewijzing van de huurwoning na echtscheiding en na scheiding van tafel en bed. Het medehuurder-zijn van de echtgenoot moet na de echtscheiding uiteraard tot een einde komen.

Doordat de rechter in het ontwerp de bevoegdheid krijgt, te bepalen wie van de echtgenoten verder huurder zal zijn, wordt tevens bereikt, dat die beslissing tegenover de verhuurder werkt. Men zou het ook zo kunnen uitdrukken: het medehuuderschap van beide echtgenoten tijdens het huwelijk wordt na de echtscheiding omgezet in een enkel-huuderschap van de echtgenoot, die door de rechter wordt aangewezen. Aldus wordt vermeden dat de rechter wel een regeling omtrent de echtelijke woning treft, maar dat de regeling niet tegenover de verhuurder kan worden ingeroepen. Zie artikel 1623g, derde lid.

Een bepaling van gelijke strekking als de thans voorgestelde is in 1962 in de Franse Code Civil in artikel 1751 opgenomen en in 1976 in het Belgisch Burgerlijk Wetboek in artikel 215. Een heldere uiteenzetting over dit onderwerp is te vinden in het artikel van mej. M. W. E. Koopmann in het Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie van 23 en 30 april 1977 (5387 en 5388). Zie voorts B. C. de Die bij Dijk-Lukács, Echtscheidingsrecht ad artikel 165, J. A. de Moll, Huurrecht, blz. 274–276, R. C. Gisolf in Notaris, Echtscheiding en echtelijke woning 1978, blz. 45–50, J. A. van Mourik en A. K. P. Jongsma, Het Nederlands vermogensrecht bij echtscheiding 1978, blz. 271–277.

De zojuist besproken bepaling dat de echtgenoot die de huurovereenkomst niet heeft aangegaan, van rechtswege medehuuder is, heeft ook betekenis voor het geval van overlijden van de huurder. Na het overlijden van de huurder wordt de andere echtgenoot van mede-huurder huurder. Deze huurder kan de overeenkomst dan zonder meer voortzetten.

Wat nu betreft de andere personen dan de echtgenoot die in aanmerking komen om de huurovereenkomst voort te zetten, zijn wij tot de conclusie gekomen dat het niet nodig is vast te houden aan de onderverdeling tussen bepaalde bloed- en aanverwanten en andere personen die met de overleden huurder een gemeenschappelijke huishouding hebben gehad zoals die in het ontwerp was voorgesteld. Wenst de echtgenoot van de overleden huurder de huurovereenkomst niet voort te zetten, dan kunnen de overige personen die de wet voor voortzetting in aanmerking doet komen, daarna gelijktijdig hun rechten op voortzetting geldend maken en niet zoals thans in het ontwerp staat de ene groep na de andere. Hierbij moet wel bedacht worden dat in de praktijk meestal niet de verschillende personen die onder de wettelijke omschrijving kunnen vallen, tegelijkertijd zullen voorkomen. De samenvoeging in de wettelijke regeling van deze beide groepen leidt ook in een ander opzicht tot een verandering. Volgens het voorgestelde artikel 1623g moesten de personen die met de overleden huurder een gemeenschappelijke huishouding hebben gehad en niet behoren tot een beperkte kring van bloed- en aanverwanten zich binnen een bepaalde termijn tot de rechter wenden ten einde een machtiging te verkrijgen om de huurovereenkomst voort te zetten. In het nieuwe stelsel komt een dergelijke rechterlijke machtiging niet meer voor, omdat de rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomsten van rechtswege op deze personen overgaan. Op deze wijze is een vereenvoudiging van de wettelijke regeling mogelijk.

De vraag rijst in dit verband hoe de regeling moet worden wanneer minderjarige kinderen in de woning wonen. Deze vraag is door de leden van de V.V.D.-fractie ter sprake gebracht. Wij zouden hieromtrent het volgende naar voren willen brengen.

Men moet aan verschillende situaties denken. Is er een echtpaar met minderjarige kinderen en komt een van de echtgenoten te overlijden, dan wordt de huurovereenkomst door de andere echtgenoot voortgezet. Aan een voortzetting van de huurovereenkomst door de minderjarigen bestaat dan geen behoefte. Tijdens het leven van de ouders waren de minderjarige kinderen geen partij bij de huurovereenkomst. Er is geen reden hen na het overlijden van een van de ouders tot partij bij de huurovereenkomst te maken. Het kan zijn dat de overlevende echtgenoot niet langer in de woning wil blijven wonen en dus de huur opzegt. Een voorziening ten behoeve van de minderjarige kinderen is voor dat geval niet nodig.

De overblijvende echtgenoot, die van rechtswege voogd over de kinderen is geworden, is immers bevoegd te bepalen waar dezen verblijf zullen houden. Dat zal in de regel bij de ouder-voogd zijn.

Een volgende situatie welke onder ogen gezien moet worden, is die waarin een man en een vrouw buiten huwelijk samenleven en minderjarige kinderen verzorgen en opvoeden. Het kan zijn dat de man of de vrouw voogd of voogdes over de kinderen is; het is ook denkbaar, dat de verzorging en opvoeding van de minderjarigen geschiedt zonder dat de voogdij bij de man of de vrouw berust. Het ligt in de rede dat de huurovereenkomst na het overlijden van de ene partner door de andere partner wordt voortgezet. De woonbelangen van de minderjarige kinderen zijn aldus veilig gesteld. Er is ook hier geen reden de huurovereenkomst door de minderjarige kinderen te doen voortzetten.

Vervolgens moet gedacht worden aan de situatie waarin beide ouders tegelijkertijd door een ramp omkomen en aan een éénpersoonshuishouding waarin minderjarige kinderen verzorgd en opgevoed worden (weduwe, weduwnaar, gescheiden echtgenoot, ongehuwde moeder, pleegouder). Komen de ouders of komt de pleegouder te overlijden, dan is er geen meerderjarige persoon die de huurovereenkomst kan voortzetten. Het valt in deze situaties te verwachten, dat spoedig een voogd zal worden benoemd. Deze zal er ten tijde van het overlijden van de ouder of de pleegouder niet zijn (tenzij er een testamentaire voogd is en deze zich terstond bereid verklaard heeft de voogdij op zich te nemen). In het ontwerp is daarom gekozen voor een overgang van de huurovereenkomst op de minderjarigen. Er zal onverwijld een oplossing voor de verzorging van de minderjarige kinderen gevonden moeten worden. Vaak zal de oplossing daaruit bestaan dat de minderjarigen elders bij een familielid of een andere verzorger worden ondergebracht. In dat geval zullen de minderjarige kinderen gewoonlijk niet in de woning van de overleden ouders of pleegouders kunnen blijven. Het kan echter voorkomen dat de meest in aanmerking komende oplossing daaruit bestaat, dat de minderjarige kinderen in de woning van de overleden ouders of pleegouders blijven en dat de nieuwe verzorger (meestal de voogd) in die woning gaat wonen. Voor dat geval achten wij het dan wenselijk dat de voogd of verzorger zelf huurder kan worden.

In het ontwerp wordt voorgesteld, dat de verzorger zich tot de rechter kan wenden met het verzoek hem in de plaats van de minderjarige kinderen als huurder aan te wijzen. In de hier besproken situatie kan het ook gebeuren, dat er naast minderjarige kinderen ook meerderjarige kinderen in de woning achterblijven. De huurovereenkomst gaat dan volgens de thans voorgestelde regeling zowel op de minderjarige als op de meerderjarige kinderen over. Zou dat tot moeilijkheden aanleiding geven, dan kan zo nodig op grond van artikel 1623h, zesde lid een beslissing aan de rechter worden gevraagd.

Een gevolg van de omstandigheid, dat niet langer een rangorde tussen de verschillende groepen personen, die de huurovereenkomst kunnen voortzetten, in het ontwerp is behouden, is dat termijnen waarbinnen een verzoek aan de rechter tot voortzetting moet worden gedaan, komen te vervallen, zodat er steeds een overgang van rechtswege zal zijn. Blijkt tussen de verhuurder en de opvolgende huurder verschil van mening over de vraag of ten aanzien van de huurder aan de materiële voorwaarden tot voortzetting is voldaan, dan zal daarover zo nodig door de rechter beslist moeten worden.

Men moet niet alleen rekening houden met de gevallen waarin de echtgenoot, bepaalde familieleden of personen die met de overleden huurder een gemeenschappelijke huishouding hadden, de huurovereenkomst willen voortzetten, het kan ook zijn dat niet een van de hierbedoelde personen in de woning woont. Te denken valt bij voorbeeld aan een alleenstaande persoon die in een huurwoning woont. In zulke gevallen kan de huurovereenkomst niet overgaan op een van de in de wet genoemde personen. Het ligt in de rede de huurovereenkomst in dat geval op de erfgenamen te doen overgaan. Wij zien evenwel geen redenen dat de huurovereenkomst dan blijvend op de erfgenamen zou moeten overgaan. Het zal dan vrijwel steeds gaan over per-

sonen die niet in de woning wonen. Wij vinden het het meest voor de hand liggen dat de huurovereenkomst gedurende korte tijd na het overlijden van de huurder op de erfgenamen overgaat. Aldus wordt vermeden dat de verhuurder plotseling met een onverhuurde woning te maken krijgt, terwijl de erfgenamen van de huurder de gelegenheid krijgen de woning leeg te maken.

In de thans voorgestelde regeling wordt een samenloop van de overgang van de huurovereenkomst op de in de wet genoemde personen met een erfrechtelijke overgang vermeden.

In verband met de opnemng van een nieuw artikel 1623g is het oorspronkelijke artikel 1623g, dat de regeling bij overlijden bevat, vernummerd tot artikel 1623h.

De leden van de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. vroegen de aandacht voor de brief van de Raad voor Onroerende Zaken (bijlage F), waar deze handelt over de voortzetting van de huurovereenkomst door de erfgenamen, die bij niet-voortzetting niet direct in hun belangen zouden worden getroffen. Het stelsel dat wij thans voorstaan, gaat ervan uit, dat slechts voor beperkte tijd overgang van de rechten van de overleden huurder op de erfgenamen plaatsvindt. Wij verwijzen naar de opmerkingen in de inleidende beschouwing in dit deel van deze memorie. De kantonrechter Mr. J. A. van Waarden wijst er in zijn commentaar op, dat het volgens het ontwerp zoals het is ingediend, geruime tijd kan duren, voordat het duidelijk is, dat de huurovereenkomst op de erfgenamen is overgegaan en voordat de erfgenamen dat weten. Dat bezwaar kleefde inderdaad aan het ontwerp. Dit bezwaar wordt in het gewijzigde ontwerp vermeden.

De fracties van de K.V.P., A.R.P. en C.H.U. zullen zien dat de thans voorgestelde tekst verwantschap vertoont met die welke door de kantonrechter Mr. J. H. B. M. Saelman is ontworpen.

De vraag wordt gesteld wat onder duurzame gemeenschappelijke huishouding moet worden verstaan. Duurzaam is een begrip dat een verwachting omtrent de toekomst inhoudt. De duurzaamheid kan worden afgeleid uit de tijd, dat de gemeenschappelijke huishouding reeds bestaat. De duurzaamheid zal ook van de bedoeling van de betrokkenen afhangen. In het geval van een logé, die enige tijd in de woning van de overleden huurder heeft vertoefd, zal er gewoonlijk niet van duurzaamheid sprake zijn. Het begrip duurzaamheid zal in de praktijk zijn weg moeten vinden.

In de aanvang van deze paragraaf van deze memorie is uiteengezet dat het gewijzigde voorstel thans ook een regeling voor het geval van echtscheiding inhoudt. In het voorlopig verslag wordt verder het geval van verlating genoemd. In de Nota van Wijzigingen is thans het criterium gekozen dat de echtgenoot van de huurder medehuurder is zolang de woonruimte de echtgenoot tot hoofdverblijf strekt. Dat betekent, dat wanneer de andere echtgenoot die de huurovereenkomst gesloten heeft, zijn echtgenoot verlaat, het medehuuderschap van de echtgenoot voortduurt. De echtgenoot die verlaten wordt, wordt dus niet in zijn (haar) huurpositie bedreigd. Anderzijds, wanneer de echtgenoot die medehuurder is, zijn (haar) hoofdverblijf elders vestigt, eindigt het medehuuderschap.

De leden van de P.v.d.A.-fractie zullen zien dat van een afzonderlijke regeling voor de zogenaamde derde categorie in de Nota van Wijzigingen is afgezien.

De vraag of in een geval van niet-huwelijkse relatie eerder misbruik van de regeling zal worden gemaakt dan in andere gevallen, kan uiteraard niet met zekerheid worden beantwoord. Nu volgens de Nota van Wijzigingen ook in geval van een niet-huwelijkse relatie de huurovereenkomst van rechtswege wordt voortgezet, behoeft de vraag of in dat geval eerder dan in andere gevallen misbruik van de regeling zal worden gemaakt geen beantwoording meer.

Het antwoord op de vraag van de leden van de V.V.D.-fractie of het de bedoeling is dat afwijking van artikel 1611 wel kan worden bedongen voor het geval van de dood van de verhuurder, luidt ontkennend. Bij Nota van Wijzigingen is de bepaling gewijzigd en verplaatst naar het laatste lid van artikel 1623h.

De leden van de V.V.D.-fractie geven vervolgens een uitvoerige en nauwgezette analyse van het voorgestelde artikel 1623g (thans artikel 1623h). Een deel van deze beschouwingen behoeft geen specifieke beantwoording in verband met de gewijzigde opzet van de regeling. Op de daarbij gestelde vragen zal hieronder worden ingegaan voor zover de geuite kritiek in verband met het gewijzigde voorstel nog van belang is.

Het hoofdbezwaar van deze leden, namelijk 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 er een nadere regeling wordt gegeven kunnen worden opgelost, wordt onzes inziens in het gewijzigde ontwerp ondervangen. Daarin komt volgens het negende lid van artikel 1623h een – overigens in tijd beperkte – erfrechtelijke overgang pas aan de orde als er geen personen zijn aan wie krachtens dat artikel het recht tot voortzetting in de huurovereenkomst toekomt. In het door deze leden gestelde geval heeft derhalve een legaat van het huurrecht geen kracht.

De in de voorlaatste alinea op blz. 8 van het voorlopig verslag aan de orde gestelde puzzel zal zich in het gewijzigde ontwerp niet voordoen, omdat in dat geval de huurovereenkomst door de overblijvende partner wordt voortgezet. Volgens het oorspronkelijke ontwerp zouden inderdaad de kinderen als bloedverwanten van hun overleden moeder recht kunnen uitoefenen, voordat de man met wie de vrouw samenleefde, daartoe in de gelegenheid zou zijn. Dat zou inderdaad een vreemde consequentie zijn geweest.

De positie van minderjarige kinderen is in de inleidende beschouwing van dit gedeelte besproken.

In het gewijzigd ontwerp zal voortzetting van de huurovereenkomst door minderjarigen slechts in een beperkt aantal gevallen voorkomen. Hoofdelijke aansprakelijkheid van meerderjarige en minderjarige kinderen wordt door de algemene regels van het burgerlijk recht beheerst. Het lijkt ons inderdaad juist dat de hoofdelijkheid niet alleen betrekking heeft op de verplichting om de huurprijs te betalen, maar ook op de nakoming van andere verplichtingen uit de huurovereenkomst. Het ontwerp is in die zin gewijzigd.

De leden van de V.V.D.-fractie stellen vervolgens de vraag of het niet beter is, dat of de huurder of voortzettende huurders of beiden kunnen vorderen, dat de huur op één naam wordt gesteld. Wij zouden hierop allereerst willen antwoorden dat in de gewijzigde opzet van artikel 1623h de kans dat de huur op meer personen overgaat, kleiner is dan in het oorspronkelijke ontwerp, doordat de huurovereenkomst in de regel niet op minderjarige kinderen overgaat. Doet het geval van pluraliteit van de huurders zich voor, dan moeten de huurders zelf de mogelijkheid hebben te bereiken dat één van hen huurder wordt. Deze bevoegdheid is in het zesde lid neergelegd. Die bepaling kan ook uitkomst bieden indien zich tussen gezamenlijke huurders spanningen voordoen. Wij zouden aan de verhuurder geen bevoegdheid willen geven de huur op de naam van één van de huurders te doen stellen, anders dan in het geval een huurder geen waarborg biedt voor het nakomen van de verplichtingen uit de overeenkomst. De verhuurder moet zich onzes inziens niet mengen in de onderlinge verhouding tussen gezamenlijke huurders.

De vraag wordt gesteld wat de reden is dat onderscheid wordt gemaakt tussen de echtgenoot en iemand met wie geen formeel huwelijk is gesloten. In de Nota van Wijzigingen is thans de oplossing gevolgd dat de echtgenoot van rechtswege medehuurder is. Deze bepaling ligt geheel in de lijn van de wettelijke regeling van het huwelijk.

De problemen van het huurrecht ingeval van echtscheiding en scheiding van tafel en bed zijn hiervoor besproken. De voorgestelde bepaling omtrent het medehuurder-zijn van de echtgenoot, geldt algemeen, ongeacht het huwelijksgoederenregime, dus ook als partijen buiten gemeenschap van goederen zijn gehuwd.

Onduidelijk achtten de leden van de V.V.D.-fractie de verhouding tussen het voorgestelde artikel 1623g (thans 1623h) en de wettelijke regelingen omtrent de verdeling van woonruimte. Zij vonden het onduidelijk of het voor-

stel met zich meebrengt 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. Wij menen dat de voorgestelde regeling inderdaad meebrengt dat de woonruimtevergunning van de overleden huurder ook geldt voor degene die krachtens het onderhavige wetsontwerp de huurovereenkomst voortzet. Hierbij moet bedacht worden dat het bijna steeds gaat om de voortzetting van het wonen van personen die in de woning hun hoofdverblijf hebben. Het kan natuurlijk zijn dat na het overlijden van de huurder de woning meer ruimte biedt dan met de woonruimtevoorschriften overeenkomt, maar die gaan niet zo ver dat zij personen zouden nopen om hun bestaande woonsituatie op te geven.

De betrekkelijk korte termijnen in het oorspronkelijke ontwerp zijn in de Nota van Wijzigingen vervallen.

De overgang op de erfgenamen komt in het herziene ontwerp alleen nog aan de orde, wanneer zich in de woning geen personen bevinden die de huurovereenkomst van rechtswege voortzetten. De figuur, dat iemand verklaard heeft als medebewoner de huurovereenkomst niet te willen voortzetten en deze niettemin als erfgenaam voortzet, wordt derhalve vermeden.

Het is natuurlijk wenselijk dat degenen die afstand doen van het huurrecht de overige rechthebbenden omtrent hun beslissing inlichten. Het opnemen van een wettelijk voorschrift op dit punt heeft echter weinig zin, omdat niet een bruikbare sanctie op dergelijke verplichtingen kan worden gesteld.

In het gewijzigd artikel 1623h wordt voor de mededelingen aan de verhuurder een deurwaardersexploit of een aangetekende brief verlangd. Het lijkt ons overbodig de gemachtigde van de verhuurder met de verhuurder gelijk te stellen.

De leden van de P.P.R.-fractie zullen veel van hun gedachten in het gewijzigd ontwerp terugvinden.

Het toenmalige lid Nooteboom stelt de vraag, waarom ten aanzien van de echtgenoot van de huurder niet de eis wordt gesteld, dat hij ten tijde van het overlijden zijn hoofdverblijf in de woning had. Deze vraag berust op een verkeerde lezing van het ontwerp, want die eis werd in artikel 1623g, eerste lid, gesteld; de eis van hoofdverblijf wordt ook in het nieuwe artikel 1623g gesteld voor het medehuuderschap. De eis van een gemeenschappelijke huishouding wordt aan wat in het oorspronkelijk ontwerp de derde categorie was, gesteld, omdat de strekking van het ontwerp is de voortzetting van het huurrecht te verzekeren ten behoeve van die personen, die een bepaalde band met de overleden huurder hadden.

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

Met de leden van de fracties van K.V.P., A.R.P., C.H.U. en P.v.d.A. zijn wij van mening dat huuropzeggingen met het doel huurverhoging te bewerkstelligen moeten worden vermeden.

De leden van de V.V.D.-fractie vragen of deze bepaling, die beoogt de risico's van de huurder te verkleinen, niet juist zijn risico vergroot. Als voorbeeld noemen de leden van deze fractie 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 kosten gebaseerde – voorwaarde, dat de huurprijs wordt verhoogd. Het komt ons voor dat deze opzegging wel degelijk op huurprijsverhoging is gericht. Immers, de rechter zal dan moeten beoordelen, welke grond de verhuurder voor eigen gebruik aanvoert. Blijkt dat de verhuurder aanvoert dat hij een verhoging van de huurprijs wenst en dat de huurder daarmee niet instemt, dan is het duidelijk dat de opzegging beoogt de toestemming van de huurder inzake de huurprijsverhoging af te dwingen.

Bij de beoordeling van het risico dat de huurder in dit verband loopt, moet thans worden uitgegaan van het stelsel omtrent de verlenging van de huur-

overeenkomst, dat in de Nota van Wijzigingen is neergelegd. Nadat de verhuurder heeft opgezegd, moet hij zich eerst tot de rechter wenden met het verzoek het einde van de huurovereenkomst vast te stellen. In die rekestprocedure is de huurder verweerder. De huurder doet er verstandig aan, in die procedure steeds verweer te voeren, ook als hij meent dat de huuropzegging nietig is omdat deze huurprijsverhoging beoogt. Dat geldt te meer ingeval de opzegging naast huurprijsverhoging nog een andere grond noemt. Zou de voorgestelde bepaling ontbreken, dan zou het niet onmogelijk zijn, dat de rechter besluit de overeenkomst te beëindigen in gevallen waar het oogmerk van de verhuurder tot een verhoging van de huurprijs te komen de eigenlijke beweegreden van de opzegging is. Dat is wat het ontwerp beoogt te voorkomen.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van wet (blz. 13) is gewezen op de regeling in het ontwerp-Huurprijzenwet woonruimte van de geschillen over de huurprijs. De bedoeling is, dat huurprijsgeschillen langs die weg worden behandeld, dus eerst beslissing door de huurcommissie en daarna eventueel beslissing door de kantonrechter. Ten einde te bereiken, dat geschillen omtrent huurprijsverhoging steeds langs de weg van de Huurprijzenwet woonruimte zullen lopen, moet de bevoegdheid van de kantonrechter, om in het kader van een procedure over de verlenging van de huurovereenkomst de huurprijs nader vast te stellen overeenkomstig artikel 28 van de Huurprijzenwet woonruimte, zoals in het ontwerp voorgesteld, komen te vervallen. In de bij de Nota van Wijzigingen voorgestelde tekst van artikel 1623d is dat onderdeel dan ook niet opgenomen.

Verspreide opmerkingen

De leden van de P.v.d.A.-fractie vragen waarom in het wetsontwerp de woorden «rechter» en «kantonrechter» door elkaar worden gebruikt. De leden van de V.V.D.-fractie hebben eerder in het Voorlopig Verslag eenzelfde vraag gesteld.

Het gaat hier om bepalingen waarin een verzoekschriftprocedure wordt beschreven. In procedures die met een verzoekschrift worden ingeleid berust de absolute competentie bij de arrondissementsrechtbank, tenzij de wet een andere rechter bevoegd verklaart. Door in de onderhavige artikelen van kantonrechter te spreken, wordt de kantonrechter bevoegd (artikel 55a jo artikel 43a R.O.). Overigens wordt in volgende bepalingen over dezelfde procedure het woord rechter gebruikt, omdat het dan duidelijk is om welke rechter het gaat.

Aan de leden van de D'66-fractie moeten wij antwoorden dat dit wetsontwerp geen gelegenheid biedt de materie van artikel 1603 B.W. te herzien.

ARTIKELEN

Artikel I, onderdeel B (artikel 1623b)

Het nieuwe derde lid is inderdaad van dwingend recht.

Artikel I, onderdeel C (artikel 1623c)

De hier gestelde vraag is in deze memorie besproken in de rubriek Bescherming van de huurder bij het einde van de huurovereenkomst van woonruimte.

Met betrekking tot het vijfde lid zeiden de leden van de P.v.d.A.-fractie 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. In het ontwerp is de vergoeding van verhuis- en inrichtingskosten gekoppeld aan een termijn van vijf jaren nadat de rechtsopvolging schrifte-

lijk ter kennis van de huurder is gebracht. De bepaling is dus opgenomen met het oog op degene die verhuurde woonruimte met het doel van eigen gebruik in eigendom heeft verworven. Het element van het onverwachte speelt hierbij een rol. Degene die een verhuurde woning koopt voor eigen bewoning, weet dat hij gewoonlijk de huurder in ongelegenheid brengt. Bovendien profiteert de koper van het feit dat hij meestal de prijs van een verhuurde woning betaalt. Het is billijk dat de verhuurder in dat geval de extra kosten betaalt, die hij de huurder berokkent. Wij zien echter geen aanleiding voor een algemene regeling. Het vraagstuk van de vergoeding voor aangebrachte verbeteringen is niet in dit wetsontwerp aangevat.

Artikel I, onderdeel D (artikel 1623e)

De leden van de V.V.D.-fractie hebben in het algemeen deel van het voorlopig verslag een technische vraag gesteld over het aantal leden van artikel 1623e. In het wetsontwerp 10 451 had artikel 1623e bij de indiening drie leden. Bij de tweede Nota van Wijzigingen werden twee leden toegevoegd (stuk 10). Vervolgens werd bij de derde Nota van Wijzigingen een zin ingevoegd in het vierde lid. Het artikel bleef dus vijf leden behouden. Het nader gewijzigd ontwerp van wet drukt artikel 1623e af met zeven leden, hetgeen derhalve niet met de ontstaansgeschiedenis van het artikel overeenstemt. In het Staatsblad (1972, 305) is het artikel terecht met vijf leden afgedrukt. Dit komt overeen met het authentiek exemplaar van de wet.

Artikel I, onderdeel E (artikel 1623g van het oorspronkelijk ontwerp)

De in het oorspronkelijk ontwerp opgenomen termijnen zijn thans vervallen.

Hetzelfde geldt voor de verklaringen welke in het oorspronkelijke artikel 1623g voorzien waren. Voor de verklaring bedoeld in artikel 1623h van het herziene ontwerp wordt een deurwaardersexploijt of een aangetekende brief verlangd.

Met de redactionele opmerking is in de gewijzigde opzet rekening gehouden.

De Minister van Justitie,
J. de Ruiter

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
G. Ph. Brokx