

Zitting 1978-1979

14 249 **Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte****Nr. 11** **NADERE MEMORIE VAN ANTWOORD**

Ontvangen 12 april 1979

Algemeen

Uit het nader voorlopig verslag en uit alle commentaren op het wetsontwerp in de laatste maanden is gebleken dat in de beoordeling van het wetsontwerp een aanzienlijke verandering is ingetreden. Het ontwerp werd in 1976 ingediend als uitvloeisel van de Nota Huur- en subsidiebeleid. In die Nota werd aangekondigd dat in het gehele land de regeling van het Burgerlijk Wetboek zou gaan gelden, welke regeling op een aantal punten zou worden gewijzigd. In de memorie van toelichting is uiteengezet, dat de denkbeelden, die toen over de wijziging van het huurrecht in het Burgerlijk Wetboek bestonden, er toe geleid hebben, dat de dwingende grond voor afwijzing van het verlengingsverzoek van de huurder in geval van voorgenomen eigen gebruik van de verhuurder werd geschrapt. De algemene belangenafwegingsnorm opgenomen in artikel 1623d van het Burgerlijk Wetboek zou gehandhaafd blijven. De wens van de verhuurder om de verhuurde woning zelf in gebruik te nemen zou door de rechter op de grondslag van de algemene belangenafwegingsnorm worden beoordeeld. Dit stelsel zou aan de rechter een ruime marge van beoordeling geven, waarbij hij rekening zou kunnen houden met de verschillende situaties die zich kunnen voordoen. Tegen deze opzet is van verschillende zijden aangevoerd, dat de rechter aldus niet voldoende aanwijzingen in de wet zou vinden voor zijn beslissing.

De keuze zoals die in 1976 is gemaakt, gaat uit van de veronderstelling dat er een zodanig evenwicht op de woningmarkt bestaat, dat het regime dat thans in het geliberaliseerde gebied geldt, zou kunnen worden uitgebreid tot het gehele land. Wij menen dat aan die veronderstelling niet kan worden vastgehouden. De fracties van de P.v.d.A. en het C.D.A. hebben er voor gepleit het limitatieve stelsel van ontruimingsgronden zoals dat in artikel 18 van de Huurwet voorkomt aan de regeling in het Burgerlijk Wetboek ten grondslag te leggen. Wij menen inderdaad dat dit uitgangspunt de voorkeur verdient. Een verzwakking van de positie van de huurder wordt aldus vermeden. Binnen een limitatief stelsel van gronden die tot toewijzing van het beëindigingsverzoek kunnen leiden, kan met het verschil in situatie in de onderscheidene delen van het land worden rekening gehouden.

Het gevolg van de aanvaarding van een limitatief stelsel van toewijzingsgronden is, dat de algemene toetsingsnorm vervat in artikel 1623d, eerste lid, komt te vervallen. Artikel 1623e wordt zodanig gewijzigd, dat dit de toegelaten toewijzingsgronden bevat.

In het ontwerp van wet, zoals het thans luidt, was de beoordeling van het voorgenomen eigen gebruik van de verhuurder overgelaten aan de algemene toetsingsnorm. In een limitatief stelsel van toewijzingsgronden is een uitdrukkelijke bepaling nodig, omdat anders het eigen gebruik van de verhuurder onmogelijk zou zijn.

De C.D.A.-fractie doet het voorstel, dat bij de beslissing over het eigen gebruik van de verhuurder mede in aanmerking moet worden genomen of voor de huurder passende woonruimte beschikbaar is. Met die gedachte kunnen wij ons verenigen. Door de Huurwet wordt die voorwaarde niet gesteld: komt de rechter tot de conclusie dat de belangen van de verhuurder om het eigen gebruik te verkrijgen zwaarder moeten wegen dan het belang van de huurder om in de woonruimte te blijven, dan kan het zijn dat de huurder niettemin geen passende woonruimte kan verkrijgen. Wij vinden evenwel dat, wanneer de verhuurder de verhuurde woonruimte zelf in gebruik wil nemen de vraag of de huurder passende woonruimte kan verkrijgen wel een rol moet spelen. Wij willen de mogelijkheid niet uitsluiten, dat de verhuurder na afweging door de rechter tot eigen gebruik overgaat, maar wij achten het niet juist dat de verhuurder dit eigen gebruik verkrijgt wanneer de huurder daardoor van woonruimte verstoken blijft. Het stellen van de voorwaarde dat bij eigen gebruik door de verhuurder passende woonruimte voor de huurder beschikbaar moet zijn, heeft tot gevolg dat de situatie op de woningmarkt invloed gaat uitoefenen. Dat lijkt ons juist. In geliberaliseerd gebied zal de wens van de verhuurder tot eigen gebruik daardoor in een aantal gevallen eerder kunnen slagen dan in niet-geliberaliseerd gebied. Het eigen gebruik van de verhuurder zal kunnen afstuiten op de onmogelijkheid voor de huurder andere passende woonruimte te vinden. Die consequentie moet onzes inziens aanvaard worden. Wij vinden het juist, dat bij de beoordeling van het eigen gebruik van de eigenaar de vraag betrokken wordt of de huurder geschikte woonruimte kan vinden. Al is de tekst van de wet voor het hele land gelijk, het verschil in woonmogelijkheden komt aldus toch tot uitdrukking.

Een van de kwesties welke door vele fracties ter sprake is gebracht, is de vraag of de positie van de huurder niet moet worden versterkt, indien een koper van een verhuurde woning de huurovereenkomst opzegt ten einde de woning zelf in gebruik te nemen. De fracties van de P.v.d.A., D'66, P.P.R., C.P.N. en P.S.P. wensen hierbij een beroep op eigen gebruik door een verhuurder van verhuurde woonruimte geheel uit te sluiten. De fracties van het C.D.A. en van de V.V.D. willen in de trant van artikel 25, tweede lid van de Huurwet een termijn opnemen, gedurende welke de koper niet tot eigen gebruik kan overgaan. Het komt ons voor, dat het wenselijk is, dat de wet hierover een regeling geeft. Wij zouden niet zover willen gaan het eigen gebruik door de verhuurder geheel onmogelijk te maken. Zover is ook de Huurwet niet gegaan. Wij zouden dus niet willen uitsluiten, dat de koper op een bepaald moment de verhuurde woning in eigen gebruik neemt. Maar wij zijn wel met verschillende fracties van oordeel, dat vermeden moet worden dat een huurder ten gevolge van verkoop van het gehuurde op korte termijn genoodzaakt zou kunnen worden het gehuurde te verlaten. In de Huurwet is de termijn van artikel 25, tweede lid, geconstrueerd als een termijn gedurende welke het vonnis niet ten uitvoer kan worden gelegd. De beslissing over de ontruiming wordt reeds bij de uitspraak genomen; er moeten echter drie jaren na de rechtsopvolging verstreken zijn, voordat het vonnis ten uitvoer kan worden gelegd. Het komt ons beter voor, dat de beslissing niet wordt vastgesteld met opschorting van de tenuitvoerlegging; immers, nadat de beslissing genomen is, kunnen de omstandigheden die de beslissing bepaald hebben, veranderen. Wij geven er daarom de voorkeur aan, de termijn gedurende welke de koper het verhuurde goed niet in gebruik kan nemen, de vorm te geven van een termijn gedurende welke geen opzegging met het oog op eigen gebruik kan worden gedaan. Aldus wordt vermeden, dat de beslissing wordt genomen geruime tijd voordat zij haar beslag kan krijgen. Wij willen deze termijn op drie jaren stellen. Wij denken dat daardoor het kopen van verhuurde woonruimte voor eigen gebruik in voldoende mate wordt tegengegaan.

De in artikel 1623d, vijfde lid, voorgestelde regeling inzake de vergoeding van verhuiskosten had in het ontwerp betekenis, omdat daarin geen regeling was opgenomen met betrekking tot een opzegging door de koper met het oog op eigen gebruik. Door ons voorstel om, naast het opnemen van de genoemde drie-jarentermijn, de toewijzing van een beëindigingsverzoek met het oog op dringend eigen gebruik afhankelijk te stellen van de beschikbaarheid van andere woonruimte, ontvalt aan de verhuiskostenregeling de grond die tot haar opnemering heeft geleid. Bij de tweede nota van wijzigingen stellen wij dan ook voor deze regeling te laten vervallen.

In het voorlopig verslag is door verschillende fracties het arrest van de Hoge Raad van 24 september 1976, N. J. 1977, 115 aangehaald. Bij dit arrest heeft de Hoge Raad beslist, dat de artikelen 1623a e.v. van het Burgerlijk Wetboek niet in de weg staan aan een beding in een huurovereenkomst, waarbij de verhuurder de huurovereenkomst zonder tussenkomst van de rechter ontbonden kan verklaren op de grond dat de huurder zijn verplichtingen niet is nagekomen. De Hoge Raad heeft deze uitspraak gedaan in het kader van zijn algemene jurisprudentie over artikel 1302 van het Burgerlijk Wetboek. Vooropgesteld moet worden dat ontbinding van een huurovereenkomst wegens wanprestatie van de huurder gevorderd kan worden. Wanneer zo'n vordering bij de rechter aanhangig is, kan deze zich een oordeel vormen over de vraag of de tekortkoming van zodanig gewicht is, dat deze als wanprestatie moet worden aangemerkt en dus een ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Wordt door een beding in de overeenkomst de beslissing van de rechter uitgesloten, dan kan een zodanige rechterlijke beoordeling niet worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om de vraag of de tekortkoming van de huurder van zodanige ernst is, dat het woonrecht hem ontzegd moet worden. Wij menen dat die ontzegging van het woonrecht alleen op verantwoorde wijze kan gebeuren wanneer de rechter het gewicht van de tekortkoming in verhouding tot het woonbelang van de huurder vooraf beoordeelt. Wij komen aldus tot de conclusie dat een contractueel beding krachtens hetwelk de verhuurder de huurovereenkomst wegens wanprestatie van de huurder zonder rechterlijke tussenkomst kan doen eindigen, niet moet worden toegelaten.

Een ander punt dat de positie van de huurder betreft, is de vraag of de verhuurder de huurovereenkomst mag opzeggen ten einde het goed vervolgens vrij van huur te verkopen.

In de Huurwet wordt een zodanig opzegging niet toegelaten omdat vervreemding niet onder eigen gebruik valt (artikel 18, tweede lid, onder d van de Huurwet). In geliberaliseerd gebied is naar het huidige recht de wens het goed te vervreemden niet een dwingende grond tot afwijzing van het verleningsverzoek van de huurder. Dat sluit niet uit dat het verzoek van de huurder tot verlenging op grond van de algemene norm van artikel 1623d wordt afgewezen. In het ontwerp, zoals het thans luidt, is de kwestie geheel aan het oordeel van de rechter overgelaten. Wij menen bij nadere overweging dat de wet hier een regel moet geven. Wij menen dat het woonbelang van de huurder moet prevaleren boven het financieel belang van de verhuurder, gelegen in een hogere opbrengst van het goed bij verkoop vrij van huur. De huurder moet niet gedwongen worden tegen zijn wil de huurwoning te verlaten alleen om de verkoper in de gelegenheid te stellen een hogere opbrengst te behalen.

In de tweede nota van wijzigingen zijn wijzigingen van de hier besproken strekking opgenomen.

Een aantal fracties, nl. die van de P.v.d.A., van het C.D.A., van de V.V.D., van D'66, van de P.P.R. en van de P.S.P. heeft er op aangedrongen dat in het ontwerp een regeling wordt opgenomen voor de gevallen waarin een niet-huwelijkse samenleving anders dan door overlijden komt te eindigen. Wij zijn het er mee eens dat het wenselijk is dat het huurrecht hierover een voorziening geeft.

In verband met de hierover in het nader voorlopig verslag gemaakte opmerkingen is dit onderwerp intussen bestudeerd. De uitwerking doet een aantal problemen rijzen. Enerzijds is er het belang van degene die met de

huurder een gemeenschappelijke huishouding heeft of heeft gehad, om de huur te kunnen voortzetten wanneer de huurovereenkomst door toedoen van de huurder eindigt. Anderzijds is er het belang van de verhuurder om tijdig te weten of de woning op het tijdstip waarop de huurovereenkomst eindigt, inderdaad vrij zal komen, of wel dat iemand aanspraak op voortzetting van de huur zal maken. Men kan denken aan een stelsel waarbij degene die met de huurder een gemeenschappelijke huishouding heeft gehad, op een eerder tijdstip te zamen met de huurder een verklaring aan de verhuurder moet afleggen, waarbij mededeling wordt gedaan van de samenwoning. Zo'n stelsel heeft het voordeel dat de verhuurder op de hoogte is gebracht. Ontvangt hij bij voorbeeld een opzegging van de huurder, dan weet hij dat hij moet nagaan of de aangemelde persoon eventueel voor voortzetting van de huur in aanmerking zou willen komen. Het nadeel van zo'n stelsel is dat het niet zeker is of de verklaring wel (tijdig) zou worden afgelegd. Is de verklaring achterwege gebleven dan zal de persoon de huur niet kunnen voortzetten.

Het is ook denkbaar een ander stelsel te volgen waarin het afleggen van een verklaring aan de verhuurder niet een constitutief vereiste is. Zegt de huurder de huur op dan zal de persoon die een gemeenschappelijke huishouding heeft gehad, voor voortzetting van de huur in aanmerking kunnen komen zonder dat de voorafgaande formaliteit van het afleggen van een verklaring nodig is. Een dergelijk stelsel ondervangt bepaalde bezwaren die aan het eerste stelsel verbonden zijn, doch het roept bij de uitwerking weer andere problemen op. Er moet bij voorbeeld rekening mee worden gehouden dat de huurder die de relatie verbroken heeft de huurovereenkomst met een termijn van een maand kan opzeggen. Juist in gevallen waarin de relatie verbroken is, zal het niet zeker zijn dat de andere persoon onmiddellijk kennis heeft gekregen van de gedane huuropzegging. Hij moet een zekere tijd hebben om de situatie te overzien. Vermeden dient te worden dat de andere persoon op het tijdstip waarop de huurovereenkomst eindigt, zonder recht of titel in de woning verblijft. Omdat in dit stelsel niet een voorafgaande verklaring aan de verhuurder is afgelegd, kan het zijn dat de verhuurder niet bekend is met de omstandigheid dat een persoon die met de huurder een gemeenschappelijke huishouding heeft gehad, eventueel aanspraak zal maken op voortzetting van de huurovereenkomst of wel dat die persoon verkiest de woning eveneens te verlaten. Verschillende wettelijke voorzieningen zijn nodig om het doel, nl. bescherming van de andere persoon met betrekking tot het woongenot, mogelijk te maken en de bezwaren voor de verhuurder zoveel mogelijk te beperken.

Verder doet zich de vraag voor welke invloed de hier besproken huurregeling op de gemeentelijke woningdistributie zal hebben in de gemeenten waarin de Woonruimtetwet 1947 van kracht is. De P.v.d.A-fractie heeft er voorts op gewezen dat waarborgen tegen misbruik nodig zullen zijn. Een zodanige waarborg zal bij voorbeeld kunnen bestaan uit het vereiste dat de gemeenschappelijke huishouding ten minste een jaar moet hebben geduurd.

De problemen welke bij de uitwerking rijzen zijn in het voorgaande in enkele hoofdpunten aangeduid. Er doen zich nog ettelijke andere vragen voor. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat deze vraagstukken nog verder onderzocht moeten worden en voorts dat het wenselijk is ter zake overleg te voeren onder meer met vertegenwoordigers van degenen die op een wettelijke regeling van deze materie hebben aangedrongen, met vertegenwoordigers van de verhuurders, alsmede met personen uit gemeentelijke kringen. De tijd welke voor de voorbereiding van de nadere memorie van antwoord beschikbaar is, laat niet toe dit onderwerp thans grondig te behandelen. Het gaat hier om een materie die voor de wetgever tamelijk nieuw is. Wij menen, mede gelet op het stadium waarin zich de parlementaire behandeling van het wetsontwerp bevindt, met betrekking tot dit onderwerp niet bij de tweede nota van wijzigingen een voorstel tot wijziging van het thans aanhangige wetsontwerp te moeten doen.

Bij de beantwoording van het nader voorlopig verslag ten aanzien van de onderwerpen die in de inleidende beschouwingen zijn besproken, zal niet telkens daarnaar worden verwezen ten einde niet in herhaling te vervallen. Dat neemt uiteraard niet weg dat wij van de beschouwingen in het nader voorlopig verslag met grote aandacht hebben kennis genomen.

De fractie van de P.v.d.A. bepleit in het Burgerlijk Wetboek het stelsel van de Huurwet op te nemen, dus een stelsel van limitatieve ontruimingsgronden, met uitzondering evenwel van de ontruimingsgrond «dringend eigen gebruik». Wij zijn met de P.v.d.A.-fractie eens, dat de positie van de huurder in het ontwerp versterking behoeft. Zover als de P.v.d.A.-fractie bepleit, nl. een uitsluiting van het beroep op eigen gebruik door de verhuurder, behoeft daartoe naar ons oordeel niet te worden gegaan. Door het voorschrift, dat de opzegging wanneer daarmee eigen gebruik beoogd wordt, niet rechtsgeldig kan worden gedaan gedurende een termijn van drie jaar nadat de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht, wordt aankoop van een verhuurde woning met als doel eigen gebruik door de koper, in belangrijke mate afgeremd. De vergelijking met het arbeidsrecht gaat naar onze mening niet op, althans, zij heeft in deze algemene vorm geen bewijskracht. Het is duidelijk, dat het arbeidsrecht een aantal bepalingen bevat dat de werknemer als economisch zwakkere partij beschermt. Dat is in het huurrecht evenzeer het geval. Het gaat, zoals altijd, om de vraag hoe ver die bescherming moet gaan.

Het wijzigingsvoorstel zal een eventuele opleving van de handel in huurwoningen in het algemeen en in huuretages in het bijzonder tegengaan.

De P.v.d.A.-fractie acht de in de memorie van antwoord gemaakte opmerking over de huurbescherming van bejaarden «hoogst ongelukkig». Het komt ons voor, dat in de uitdrukking – de C.D.A.-fractie noemt deze opmerking verderop «afstandelijk» – de woorden «onder bepaalde omstandigheden» over het hoofd gezien worden. Er is volstrekt niet gezegd, dat een bejaarde huurder altijd zal moeten wijken voor een jongere verhuurder. Met de woorden «onder bepaalde omstandigheden» is bedoeld aan te geven dat er situaties kunnen zijn, waarin het niet onredelijk is dat de bejaarde huurder wijkt voor de jongere verhuurder. Men moet dan denken aan een geval waarin de bejaarde huurder zelfstandige bewoning niet langer kan voortzetten en aan verzorging in het bejaardencentrum toe is, terwijl opnemingsmogelijkheid is. Het is dus ook niet juist, dat wij aan een normstelling met betrekking tot stichting van en opnemingsmogelijkheid in bejaardenwoningen voorbij zijn gegaan. Door de woorden «onder bepaalde omstandigheden» blijven wij juist binnen dat beleid.

De P.v.d.A.-fractie wijst op het verband met het woningdistributiebeleid. Het is mogelijk, dat het gemeentebestuur een woonruimtevergunning weigert aan een eigenaar wiens verzoek tot eigen gebruik is toegewezen. Een goed rechterlijk beleid brengt mede dat de rechter acht slaat op het gemeentelijk woningdistributiebeleid in die gemeenten, waarin de Woonruimtwet 1947 van kracht is. Het gaat hier overigens niet, zoals deze fractie blijkbaar veronderstelt, om consequenties van het onderhavige wetsontwerp. Situaties als hier vermeld komen immers ook onder de gelding van de Huurwet voor.

Een dwang tot verhuizen wordt niet speciaal in het huurrecht ingebouwd; de omstandigheid, dat een huurovereenkomst niet een altijddurend recht op woongenot verzekert, kan betekenen dat de huurder bij het einde van de huurovereenkomst moet verhuizen. Het huurrecht bewerkstelligt, dat dit niet dan na toetsing door de rechter kan gebeuren. Aan de werking van de Woonruimtwet 1947 doet een en ander uiteraard niet af.

De uitzonderingen, die de P.v.d.A.-fractie op het door haar bepleite verbod van eigen gebruik door de verhuurder zou willen aanbrengen, behoeven in verband met het door ons ingenomen standpunt in deze memorie geen bespreking.

Wij zijn het met de C.D.A.-fractie eens, dat de positie van de huurder tegenover de koper van de verhuurde woning een van de belangrijke punten in de gedachtenwisseling is. Uit de nota van wijzigingen, welke in de inleiding in deze memorie is besproken, blijkt dat wij de inzichten van de fractie in belangrijke mate kunnen volgen. Een termijn van drie jaar gedurende welke de huurder tegen een nieuwe eigenaar is beschermd, is in de tweede nota van wijzigingen opgenomen. Het door de C.D.A.-fractie opgestelde uitgangspunt, dat bij een beroep op eigen gebruik door de verhuurder een andere passende woning beschikbaar moet zijn, kunnen wij onderschrijven. Het door deze fractie bepleite limitatieve stelsel van opzeggingsgronden hebben wij gevolgd. Voorts vraagt deze fractie nog eens om een beschouwing over het verhuurbeleid van de woningbouwcorporaties. Zij komt hiermede terug op haar stelling, uitgesproken in het voorlopig verslag, dat er situaties denkbaar zijn dat een redelijke afweging van belangen tussen huurder en derden (aspirant-huurders) zou moeten resulteren in een beslissing ten gunste van de laatsten. Naar aanleiding hiervan moge er allereerst op worden gewezen dat ingevolge de jurisprudentie van de Hoge Raad de geldende wetgeving generlei beperking behelst met betrekking tot de aard van de belangen, welke bij de belangenafweging aan de zijde van de verhuurder in aanmerking kunnen komen voor het verkrijgen van de vrije beschikking over het verhuurde goed. Voor instellingen die als verhuurders van woningen de bevordering van de algemene bij de volkshuisvesting betrokken belangen op het oog hebben, kunnen hierbij andere belangen een rol spelen dan die welke bij voorbeeld gelden ten aanzien van degenen voor wie de verhuurde woning enkel beleggingsobject is. Tot bedoelde belangen kan mede behoren het belang dat een verhuurder van woningen er met het oog op het doel dat hij met zijn woningexploitatie nastreeft, bij kan hebben dat huurders, die een in verhouding tot hun financiële omstandigheden goedkope woning bewonen, verhuizen naar een duurder woning, waardoor de goedkopere woningen beschikbaar komen voor minder draagkrachtigen (HR 8 november 1974, NJ 1975, 240).

Thans ingaande op het verhuurbeleid van de woningbouwcorporaties moet beaamd worden dat woningbehoevenden inderdaad belang kunnen hebben bij een voldoende doorstroming binnen de woningvoorraad. De vraag ligt voor de hand of dit volkshuisvestingsbelang door de wetgever moet worden gediend door het aangeven van maatstaven. Maatstaven voor de afweging in welk geval een zittende huurder zijn woning zal moeten ontruimen en zal moeten wijken voor een woningzoekende.

In het verleden heeft de toenmalige Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een stap in die richting gedaan. Hij heeft bij circulaire de verhuurders in de sociale sector verzocht in hun huurovereenkomsten de clause op te nemen, dat de huurder de woning zou ontruimen, wanneer zijn inkomen een bepaald niveau te boven zou gaan. Het inkomen werd dus een dergelijke maatstaf, zij het geen wettelijke, doch een contractuele. In de praktijk heeft dit niet goed gewerkt. Dit had vele redenen. De eenvoudigste is, dat de verhuurders vrijwel geen mogelijkheden hebben om de inkomensgroei van hun huurders te kunnen volgen. Een meer principiële reden is, dat de verhuurders ook niet willen treden in een beoordeling van privé-omstandigheden aan de zijde van hun huurders.

Dit is de kern van de zaak. Niet alleen het inkomen, maar ook allerlei andere privé-omstandigheden van de huurder, zoals gezinssamenstelling, woonvoorkeur en wijkgebondenheid, en ook de vraag of vervangende woonruimte passend is zijn zo delicaat, dat een verhuurder zich niet kan veroorloven daarnaar naspeuringen te doen. Zeker niet ten einde de huur op te zeggen. De relatie tussen de verhuurder en zijn huurders zou daardoor ernstig worden geschaad.

Het formuleren in de wet van maatstaven, die de verhuurder het recht zouden geven de huur toch op te zeggen om aan een derde te kunnen verhuren, zal een vrij onnutte opgave zijn vanwege het geringe gebruik dat ervan zou worden gemaakt en vanwege de te vrezen schadelijke effecten. Die opgave

zou ook niet eenvoudig zijn. Bij een te ruime formulering zou immers het gevaar ontstaan van subjectieve interpretatie. Bovendien zou er dan voor gevaakt moeten worden, dat onder het mom van het belang van derden het eigen belang van de verhuurder wordt gediend. Al met al is het de vraag of het volkshuisvestingsbelang gediend zou worden met het openen van de mogelijkheid om de huur op te zeggen voor de doorstroming. Voorlopig moet die vraag ontkennend worden beantwoord.

Met instemming lazen wij dat de leden van de V.V.D.-fractie van mening waren dat het voorliggende wetsontwerp een stap in de goede richting is van een goede afweging. Ook wij zijn tot de conclusie gekomen dat de weg nog niet geheel is afgelegd. Uit de inleiding is gebleken welke wijzigingen wij in dit stadium nodig achten. Onder die wijzigingen is het voorstel om een termijn op te nemen, gedurende welke de huurder tegen de koper beschermd wordt. Met instemming lazen wij eveneens, dat de V.V.D.-fractie de verandering in de procedure een aanzienlijke verbetering vond.

De kwestie van de onderhuur wordt bij artikel 1623j besproken.

De D'66-fractie verwijzen wij omtrent hun wensen tot het in de wet opnemen van een limitatieve opsomming van ontruimingsgronden en een verbod van huuropzegging met het oog op dringende eigen gebruik naar hetgeen wij aan de C.D.A.-fractie en de P.v.d.A.-fractie hebben geantwoord.

In verband met hun opmerkingen over een regeling voor de gevallen waarin een niet-huwelijkse samenleving anders dan door overlijden komt te eindigen, verwijzen wij de leden van de fractie van D'66 naar hetgeen wij hierover in de inleiding hebben gezegd.

Wij hebben met belangstelling kennis genomen van de denkbeelden van de D'66-fractie om de overdracht van huurwoningen aan de toestemming van de huurder te binden. Deze denkbeelden treden evenwel zo ver buiten het kader van het huurrecht zoals dit in het onderhavige ontwerp aan de orde is en roepen zoveel problemen op dat wij daarop in het kader van dit wetsontwerp niet kunnen ingaan. Met het oog op de positie van de huurder in verband met de overdracht van het pand zijn in de tweede nota van wijzigingen op andere wijze voorzieningen getroffen. Wij hopen dat het wetsontwerp over het voorkeursrecht van de huurder ingeval van vervreemding van het onroerend goed in dit kalenderjaar kan worden ingediend.

De leden van de S.G.P.-fractie mogen wij in de eerste plaats verwijzen naar hetgeen wij in de inleiding hebben gezegd ter toelichting van de nadere wijzigingen welke wij in het ontwerp voorstellen. Inderdaad is er sprake van een – soms nog groeiend – woningtekort in de grote steden en van woning-schaarste in het westelijk deel van het land. Het tekort kan op 60 000 à 70 000 woningen worden geschat.

Het is niet de bedoeling de Huurwet zonder meer af te schaffen. Er komt wat betreft de huurprijzen de Huurprijzenwet woonruimte voor in de plaats en wat betreft de huurbescherming de desbetreffende, bij het onderhavige wetsontwerp te wijzigen, bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. De Woonruimtetwet 1947 heeft en behoudt daarnaast een van de huurwetgeving onafhankelijke werking. Ook thans reeds doet zich in vele gemeenten de situatie voor dat de Woonruimtetwet 1947 nog wel, maar de Huurwet niet meer van toepassing is.

Door middel van een stringente toepassing van het vergunningenstelsel, neergelegd in artikel 56a van de Woningwet, kunnen de gemeenten doeltreffend optreden tegen ongewenste toestanden bij horizontale splitsing en verkoop van gehuurde woningen. Met de directe belangen uit het oogpunt van onderhoudstoestand, fundamentele gebreken, indeling en stadsvernieuwing wordt dan op deugdelijke wijze rekening gehouden. Waar de algemene veroudering der gebouwen voortgaat, kan desgevraagd herziening van het bouwjaar, bedoeld in het eerste lid van artikel 56a van de Woningwet – in de meeste gevallen gesteld op 1930 – een verantwoorde bijstelling opleveren. Voor Amsterdam geldt reeds het jaartal 1940. Ook consequente toepassing van de Woonruimtetwet 1947 kan te dezen een belangrijke bijdrage leveren aan het voorkomen van ongewenste toestanden.

Over het ontwerp betreffende het voorkeursrecht van de huurder is bij de beantwoording van de vragen van de D'66-fractie gesproken.

Het ligt in de aard van de verhouding dat de vraag van het eigen gebruik zich gewoonlijk voordoet bij de verhuurder-natuurlijke persoon. Daaruit volgt evenwel nog niet dat particulieren minder in onroerend goed zullen beleggen. Het afstoten van een bepaald woningbestand wordt op zich niet belemmerd. Wij kunnen er geen voorspelling over doen of het bestand aan verhuurde woningen door deze huurregeling zal verminderen.

Wat het eerste hoofdbezwaar van de P.P.R.-fractie betreft, merken wij op dat bij de tweede nota van wijzigingen is rekening gehouden met de situatie in het niet-geliberaliseerde gebied.

In verband met het tweede hoofdbezwaar van de P.P.R.-fractie, merken wij dat thans een limitatief stelsel van opzeggingsgronden in het ontwerp is neergelegd.

Naar aanleiding van het derde bezwaar van de P.P.R.-fractie verwijzen wij naar de tweede nota van wijzigingen.

Aan de fractie van de C.P.N. antwoorden wij dat in het ontwerp een voorziening is opgenomen met betrekking tot de huuropzegging met het doel het onroerend goed vrij van huur te verkopen. Ook verder verwijzen wij naar de voorgestelde wijzigingen. Dat dit ontwerp een huuropzegging mogelijk maakt ten einde het onroerend goed een tijd lang leeg te laten staan, is niet houdbaar. Het bij de Eerste Kamer aanhangige ontwerp 12305 (anti-kraakwet) is thans hier niet aan de orde. Verdere maatregelen ter beperking van de horizontale verkoop van etages staan ons op dit moment niet voor ogen. Wij wijzen nog eens op hetgeen wij ter zake in antwoord op vragen van de S.G.P.-fractie hebben opgemerkt. In het bijzonder een stringente toepassing van de Woonruimtetwet 1947 zal de belangstelling voor koop van dergelijke etages kunnen afremmen. Overigens is een onderzoek gaande naar de mate waarin door verkoop woningen aan het huurwoningbestand worden onttrokken. Aan de hand van de resultaten daarvan zal moeten worden beoordeeld of verdergaande maatregelen noodzakelijk zijn.

Een aantal opmerkingen van het lid van de P.S.P.-fractie heeft hiervoor beantwoording gevonden.

Het lid van de P.S.P.-fractie zal zien dat onze voorstellen belangrijke elementen gemeen hebben met de voorstellen van de Huurrechtwerkgroep Sociale Advocatuur Amsterdam.

Het voorstel om de bewoners van een woning zonder meer als huurder aan te merken, ligt zozeer buiten het bestek van dit wetsontwerp, dat wij daaraan thans voorbij zouden willen gaan.

De leden van de P.v.d.A.- en C.D.A.-fractie verwijzen wij in verband met hun opmerkingen over het arrest van de Hoge Raad van 24 september 1976, NJ 1977, 115 naar hetgeen hierover in de inleidende opmerkingen is gezegd.

De leden van de P.v.d.A.-fractie verwijzen naar het artikel van Peter Hans Littoy en Evert van der Molen in *Ars Aequi* 1978, blz. 388 e.v. Op de bladzijden 398/399 wordt een stijging van het aantal dagvaardingsprocedures tot ontbinding van de huurovereenkomst vermeld. De auteurs verklaren de voorkeur van de verhuurder voor de dagvaardingsprocedure uit het feit dat deze procedure meer snelheid en meer kans op een voor hem gunstig resultaat biedt dan het verweer voeren tegen een verlengingsverzoek na opzegging. Wij moeten deze verklaring voor rekening van de auteurs laten. Het blijkt niet of deze verklaring nl. meer snelheid en meer kans, uit het onderzoek voortvloeit. Bij het aantal dagvaardingsprocedures wordt niet vermeld in welke percentage van de gevallen de ontbindingsvordering werd toegewezen. De verklaring blijft speculatief. Het onderzoek vermeldt geen cijfers over de tijd dat de Huurwet in het kanton Alkmaar gold, zodat een vergelijking in dit opzicht niet kan worden gemaakt. Een verklaring kan ook gelegen zijn in het feit

dat wanneer de verhuurder ontbinding wegens wanprestatie vordert, dit vaak op huurachterstand zal berusten. De verhuurder zal in het geding betaling vorderen van de achterstallige huurtermijnen en voorts ontbinding van de overeenkomst. Dat kan hij niet bereiken wanneer hij de weg van huuropzegging bewandelt. Gedurende de behandeling van het verzoek van de huurder tot verlenging van de overeenkomst na opzegging door de verhuurder groeit de huurachterstand. Wijst de rechter de verlenging af, dan zou de verhuurder daarna (of reeds eerder) een tweede procedure moeten voeren strekkende tot veroordeling van de huurder tot betaling van de achterstallige huurtermijnen. Dat de verhuurder er de voorkeur aan geeft een en ander in één procedure te combineren is verklaarbaar. Ook dit is een veronderstelling, maar zij lijkt ons meer aannemelijk dat die welke de schrijvers in *Ars Aequi* geven. De veronderstelling dat een dagvaardingsprocedure in het algemeen sneller loopt dan een verzoekschriftprocedure lijkt niet waarschijnlijk. Het kan ook zijn dat het aantal gevallen van wanbetaling en andere gevallen van wanprestatie is toegenomen. Het staat de verhuurder vrij in geval van wanprestatie ontbinding te vorderen. Gevolgen kunnen naar onze mening aan deze cijfers niet worden verbonden.

In antwoord aan de C.D.A.-fractie is reeds medegedeeld dat een terme de gr^âce wordt opgenomen voor het geval dat de rechter een huurovereenkomst wegens wanprestatie ontbonden verklaart.

Het artikel dat de P.P.R.-fractie aan het ontwerp wil toevoegen lijkt ons niet nodig nu in het ontwerp bepaald wordt, dat ontbinding van de huurovereenkomst niet zonder rechterlijke tussenkomst zal kunnen geschieden.

De fracties van de P.v.d.A., D'66 en de P.P.R. brengen wat zij noemen de oneigenlijke verzoekschriftprocedure zoals geregeld in artikel 125a ter sprake. Tot goed begrip moet worden opgemerkt, dat die procedure een zuiver contentieuze procedure is, die op de rol loopt, doch alleen niet met een dagvaarding, doch met een verzoekschrift wordt ingeleid. In overeenstemming met de regeling zoals die thans bestaat bij de procedures uit hoofde van de artikelen 1623a e.v., zijn die procedures opgezet als verzoekschriftprocedures. Hetzelfde geldt voor een aantal procedures inzake de huur van bedrijfsruimte, met name de verlenging van die overeenkomsten en de verlenging van pachtovereenkomsten. Daaruit blijkt dat de wetgever de verlenging van overeenkomsten beschouwt als te behoren tot de voluntaire jurisdictie. Wij zien geen aanleiding op dit punt overstag te gaan. De huurder heeft in de verzoekschriftprocedure alle gelegenheid zijn argumenten naar voren te brengen (zie de artikelen 429f–429Rv.).

Toevoeging van advocaten is volgens de bestaande regeling mogelijk.

Met betrekking tot hun opmerkingen over een regeling van het huurrecht van degenen die in andere samenlevingsverbanden dan het huwelijk leven, verwijzen wij de leden van de fracties van de P.v.d.A., het C.D.A. en de V.V.D. naar onze inleidende beschouwingen.

Het lid van de DS'70-fractie haalt uit de memorie van antwoord de zinsneede aan dat «uit 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». Hierbij moet worden opgemerkt, dat het betoog in de memorie van antwoord onvolledig is aangehaald. Hetgeen in de memorie van antwoord volgt, is de uitleg waarom in het bestaande artikel 1623c, eerste lid, onder 4^o, de beperking tot de eerste graad is aangehouden. Wij zien overigens geen reden aan sluiting bij artikel 392 Boek 1 B.W. te zoeken.

Op de vraag over de onderhuur wordt nader ingegaan bij artikel 1623j.

De C.D.A.-fractie dringt er op aan dat thans met voortvarendheid een aantal zaken wordt afgewerkt, dat boven de markt hangt. Zij denken daarbij aan de totale problematiek samenhangend met huur en verhuur van woningen

en bedrijfsruimte. Over het voorkeursrecht van de huurder is reeds gesproken. Op het rapport van de Commissie Verhouding huurders-verhuurders van woonruimte over de huur van woonruimte wordt gewacht. De problemen bij de bedrijfsruimteregeling verschillen aanzienlijk van die van woonruimte.

Wij onderschrijven de zienswijze dat onnodige verschillen tussen het huurrecht van woonruimte en van bedrijfsruimte moeten worden vermeden. De voorstellen, welke thans in behandeling zijn over de huur van woonruimte zullen de verschillen vergroten. Wij zullen na de behandeling van het ontwerp bezien welke aanpassing de regeling van de huur van bedrijfsruimte behoeft.

Zoals in de inleidende opmerkingen is gezegd, is de regeling over de vergoeding van verhuiskosten geschrapt.

Wij zouden een regeling omtrent de vergoeding aan de huurder voor door hem aangebrachte verbeteringen niet in dit ontwerp willen opnemen, omdat dit onderwerp niet is voorbereid. Wij zullen dit onderwerp na de behandeling van dit ontwerp onder ogen zien.

Wij denken thans niet aan bepaling als artikel 1635 BW ten einde de positie van de huurder bij woningruil te versterken.

Wij hebben niet overwogen om de Commissie verhouding huurders-verhuurders van woonruimte een interim-advies te vragen over dit ontwerp. Het is van de instelling van de Commissie af duidelijk geweest, dat de Regering met dit ontwerp zou komen en dat de onderwerpen die in dat ontwerp worden geregeld buiten de werkzaamheden van de Commissie konden blijven. De ambtsvoorganger van de tweede ondergetekende heeft daarover in zijn rede ter gelegenheid van de installatie van de Commissie geen twijfel laten bestaan. Aan de Commissie is in de eerste plaats advies gevraagd over het overige huurrecht.

ARTIKELEN

Artikel 1623a

Dit wetsontwerp bevat geen voorstel tot wijziging van de uitzonderingsbepaling in de eerste zin van het eerste lid. Voor de motieven die hebben geleid tot het opnemen van het gekozen globale criterium verwijzen wij de leden van de V.V.D.-fractie naar de toelichting bij het bestaande artikel 1623a.

Een wijziging van de redactie van de tweede zin van het tweede lid om ook de huur van een geheel gebouw of van een gedeelte van een gebouw onder de werking van de uitzonderingsbepaling te brengen, lijkt ons niet nodig. Wij menen dat beide mogelijkheden reeds door de bestaande formulering worden bestreken.

De leden van de V.V.D.-fractie stellen voor het begrip woonruimte ruimer te omschrijven opdat daaronder begrepen is woonruimte die niet feitelijk is verhuurd, maar wel daartoe is bestemd. Deze leden verliezen hierbij uit het oog dat het begrip woonruimte slechts gehanteerd wordt ter nadere bepaling van de huurovereenkomsten waarvoor de onderhavige afdeling geldt. Als er geen huurovereenkomst is, kunnen de bepalingen van deze afdeling niet van toepassing zijn.

Een definitie van het begrip «zelfstandige woning» is, evenals een verwijzing naar de definitie van het begrip huurprijs in de Huurprijzenwet woonruimte in de tweede nota van wijzigingen opgenomen.

Artikel 1623b

De vraag van de leden van de P.v.d.A.-fractie of er geen regeling moet komen voor contracten voor bepaalde tijd op het voetspoor van het bepaalde in artikel 1629, tweede lid, kan nog onderwerp van nadere overweging uitmaken.

Ingevolge het derde lid is een opzegging door de verhuurder op de grond dat hij een verhoging van de huurprijs wenst, nietig. Het voorstel tot opname van deze bepaling is gedaan bij het oorspronkelijk ontwerp dat uit-

ging van het beginsel van de open belangenafweging. In het thans voorgestelde systeem van limitatief opgesomde toewijzingsgronden vormt het willen bewerkstelligen van een huurverhoging niet een zelfstandige toegelaten grond. Aanvoering van deze grond kan in het nieuwe stelsel op zich zelf nimmer leiden tot toewijzing van het beëindigingsverzoek. Ten einde evenwel onzekerheid te vermijden met betrekking tot de status van een opzegging die een niet toegelaten grond bevat, stellen wij bij de tweede nota van wijzigingen voor om het bestaande vierde lid aan te vullen met de bepaling dat nietig is een opzegging door de verhuurder op andere dan de limitatief opgesomde gronden. In verband hiermede kan het voorgestelde derde lid komen te vervallen.

Buiten de gevallen waarin een woningverbetering plaatsvindt ter voldoening aan een aanschrijving als bedoeld in artikel 46a, eerste lid, van de Woningwet, zal de verhuurder moeten trachten om over de voorgenomen verbetering eerst overeenstemming met de huurder te bereiken.

De leden van de V.V.D.-fractie doen met betrekking tot de tekst van het bestaande artikel 1623b, tweede lid, een tweetal suggesties van redactionele aard. Wij zouden deze niet willen volgen. Het hanteren van de term ophouden in het tweede lid sluit aan bij de gebezigde terminologie in artikel 1606. Aldus wordt rekening gehouden met de onderlinge verhouding van beide bepalingen. Ten aanzien van de tweede opmerking menen wij dat ook bij de huidige tekst omtrent de bedoeling van de bepaling geen twijfel kan bestaan.

De leden van de S.G.P.-fractie maken een aantal opmerkingen naar aanleiding van het arrest van de Hoge Raad van 24 september 1976, NJ 1977, 115. Wij verwijzen deze leden naar hetgeen wij in de inleiding hierover hebben gezegd en naar de toelichting op het nieuwe artikel 1623k.

Met betrekking tot de vraag wat de verhuurder kan doen, indien de huurder niet instemt met een huurverhoging op grond van een woningverbetering, moeten twee situaties worden onderscheiden. In geval van gesubsidieerde ingrijpende woningverbetering of van een verbetering ter voldoening aan een aanschrijving wordt tussen partijen geen nieuwe huurprijs overeengekomen, doch vloeit deze voort uit de wet (artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte). In andere dan de in het genoemde artikel bedoelde gevallen zijn de partijen vrij om vooraf een verhoging van de huurprijs overeen te komen, die in redelijke verhouding staat tot de kosten van de voorgenomen verbetering (artikel 10 van de Huurprijzenwet woonruimte). In beide situaties is de huurder verplicht, hetzij op grond van de wet, hetzij op grond van de overeenkomst tot betaling van de huurverhoging. Bij niet nakoming van deze verplichting kan de verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst op grond van wanprestatie vorderen.

De leden van de S.G.P.-fractie vragen voorts of wij het noodzakelijk achten om aan het vijfde lid de bepaling toe te voegen dat de kantonrechter het verzoek *moet* afwijzen als het verzoek de (juiste) gronden niet vermeldt. Wij merken daaromtrent het volgende op. Indien de opzegging in het geheel geen gronden bevat, is de opzegging nietig. Het verzoek tot beëindiging is dan niet ontvankelijk. Ingevolge de bij de tweede nota van wijzigingen voorgestelde aanvulling van het bestaande vierde lid geldt hetzelfde indien de opzegging slechts gronden bevat die in het limitatieve stelsel niet zijn toegelaten. Indien de opzegging een of meer gronden vermeldt die genoemd zijn in artikelen 1623e, eerste lid, behoort bij de behandeling van het verzoek uitsluitend de juistheid van die gronden aan de orde te komen; zou de opzegging naast toegelaten gronden ook nog een of meer niet toegelaten gronden vermelden, dan blijven deze buiten beschouwing. Komt bij de behandeling van het verzoek niet de juistheid vast te staan van de in de opzegging vermelde en op zich zelf toegelaten grond – en blijkt derhalve dat een andere beweegreden voor de opzegging heeft bestaan – dan wordt het verzoek afgewezen, zulks ongeacht of die andere beweegreden op grond van artikel 1623e, eerste lid, tot toewijzing van het verzoek zou hebben kunnen leiden, indien deze in de opzegging vermeld zou zijn geweest. Ten einde twijfel omtrent een en ander uit te sluiten, stellen wij voor in artikel 1623d te bepalen dat de rechter bij zijn beslissing op het verzoek uitsluitend de in de opzegging vermelde gronden in aanmerking neemt.

Artikel 1623c

Met betrekking tot het voorstel van de leden van de P.v.d.A.-fractie om aan artikel 1623c de bepaling toe te voegen dat de verhuurder in zijn verzoek niet ontvankelijk is, indien uit het verzoek blijkt dat de omvang van de betalingsverplichting tussen partijen in geschil is, merken wij het volgende op. Indien het verzoek de onenigheid omtrent de omvang van de betalingsverplichting uitdrukkelijk als een zelfstandige grond noemt, is het verzoek ook reeds krachtens de voorgestelde bepalingen in zoverre niet ontvankelijk, zoals wij hiervoor bij artikel 1623b hebben uiteengezet. Tracht de verhuurder daarentegen onder het mom van een der limitatief opgesomde gronden enige procedure met betrekking tot de betalingsverplichting aan de kantonrechter voor te leggen, dan zal de rechter toch uitsluitend op grondslag van het verzoek kunnen beoordelen of de daarin tot uitdrukking gebrachte grond tot toewijzing van het verzoek dient te leiden. Voert de verhuurder bij voorbeeld wanbetaling aan, doch blijkt een geschil omtrent de omvang van de betalingsverplichting de eigenlijke beweegreden tot de opzegging te zijn geweest, dan zal de rechter het verzoek niet kunnen toewijzen, tenzij wordt aangetoond dat de huurder zich inderdaad aan wanbetaling heeft schuldig gemaakt en zich dus niet als een goed huurder heeft gedragen. Een moeilijkheid kan zich naar onze mening voordoen, indien de verhuurder aanvoert dat de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, welk aanbod een vaststelling of een wijziging inhoudt van de betalingsverplichting met betrekking tot de kosten bedoeld in artikel 12, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte (de zg. servicekosten). Wij zijn van oordeel dat geschillen omtrent de vaststelling of de wijziging van servicekosten dienen te worden behandeld volgens de procedure die is aangegeven in de artikelen 13 en 14 van de Huurprijzenwet woonruimte. Bij de tweede nota van wijzigingen stellen wij daarom voor om naast de huurprijs ook de overige betalingsverplichtingen te brengen onder de uitzondering in het vierde onderdeel van het eerste lid van artikel 1623e.

Wij menen dat het niet nodig is om in de wet een opsomming te geven van bepaalde, in de verklaring op te nemen gegevens betreffende de onderhuurders, zoals de leden van de V.V.D.-fractie vragen, aangezien toepassing van het gekozen algemene criterium ertoe zal leiden dat alle relevante gegevens ter kennis van de rechter worden gebracht.

Naar aanleiding van de opmerking van de leden van de S.G.P.-fractie, waarin zij verwijzen naar het commentaar van de Nationale Woningraad, hebben wij de tekst van het eerste lid aangepast aan de mogelijkheid dat de verhuurder een langere opzegtermijn in acht neemt dan in artikel 1623b, achtste lid, minimaal is voorgeschreven.

Artikel 1623d

De vraag van de leden van de C.D.A.-fractie of het derde lid niet beter kan luiden: «Indien de rechter het verzoek afwijst, duurt de overeenkomst van rechtswege voort» of dat dit lid niet geheel kan vervallen, beantwoorden wij ontkennend. Ook in een stelsel van limitatief opgesomde toewijzingsgronden geven wij de voorkeur aan een constructie waarbij de overeenkomst, na afwijzing van het beëindigingsverzoek, voortduurt krachtens rechterlijke verlenging. Die verlenging kan geschieden voor bepaalde of voor onbepaalde tijd. Verlengt de rechter voor bepaalde tijd, dan kan dit voor de huurder het voordeel hebben dat de verhuurder de overeenkomst niet op ieder door hem gewenst tijdstip opnieuw kan opzeggen, doch krachtens artikel 1623f, eerste lid, eerst na het tijdstip dat drie maanden voor het eind van de verlengstermijn ligt. Wij zien hierin een reden het voorgestelde stelsel te handhaven. Wel menen wij dat het in het kader van dit wetsontwerp past dat de vooropstelling van de verlenging voor bepaalde tijd komt te vervallen. Met het oog hierop stellen wij bij de tweede nota van wijzigingen voor om de redactie van het derde lid aan te passen.

Aangezien wij er de voorkeur aan geven het systeem van rechterlijke verlening te handhaven, doet zich, mede gelet op de door ons voorgestelde herformulering van het eerste lid van artikel 1623c, de strijd tussen het genoemde derde lid van artikel 1623d en het tweede lid van artikel 1623c, waarover de leden van de S.G.P.-fractie spreken, naar onze mening niet voor.

Aan de vragen van de leden van de V.V.D.- en de S.G.P.-fractie omtrent de in het vijfde lid voorgestelde regeling over de vergoeding van verhuiskosten zouden wij voorbij willen gaan, aangezien deze regeling in het ontwerp is geschrapt. Voor de motieven die tot deze schrapping hebben geleid, verwijzen wij de genoemde leden naar de inleidende opmerkingen in het algemene deel.

Anders dan de leden van de S.G.P.-fractie achten wij het ter bekorting van dit toch al lange artikel niet onjuist te verwijzen naar de overeenkomstige regeling van artikel 1628a.

De leden van de P.P.R.-fractie hebben kunnen zien dat wij naast de invoering van een limitatief stelsel ook een termijn hebben opgenomen, gedurende welke de huurder tegen een koper wordt beschermd.

In de laatste zin van het zesde lid zijn de woorden «in gebruik» weggevallen, aldus de leden van de V.V.D.-fractie. Klaarblijkelijk doelen zij met deze opmerking op de redactie in de vergelijkende tekst (nr. 9), aangezien de desbetreffende woorden wel voorkomen in de tekst van de nota van wijzigingen (nr. 7) en van het gewijzigd ontwerp van wet (nr. 8). Het ligt in ons voorneemen vóór de openbare behandeling een nieuwe vergelijkende tekst over te leggen. Het gesignaleerde verzuim zal daarin kunnen worden hersteld.

Artikel 1623e

Wij achten het wenselijk om ook in de gevallen bedoeld in het eerste lid, onder 2° (thans onder 1°), de rechter de bevoegdheid te geven om de huurder een termijn van ten hoogste een maand toe te staan om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. Met het daartoe strekkende voorstel, dat een wijziging van het vijfde lid inhoudt, komen wij tegemoet aan het verlangen van de leden van de P.v.d.A.-fractie om de materiële inhoud van artikel 23 van de Huurwet in het ontwerp over te nemen. De mogelijkheid om een terme de grâce van niet meer dan een maand te gunnen, achten wij voldoende.

Voor wat betreft het toepassingsgebied van de grond genoemd in het eerste lid, onder 4°, verwijzen wij de leden van de P.v.d.A.-fractie naar de voorbeelden die de leden van de fracties van de V.V.D. en D'66 hebben gegeven, toen zij de handhaving van dit onderdeel bepleitten (blz. 4 van het voorlopig verslag). Voorts zou men kunnen denken aan de mogelijkheid die het onderdeel biedt om verouderde contractsbepalingen op een nieuwe leest te schoeien.

Met de leden van de fractie van het C.D.A. en de S.G.P. zijn wij van mening dat, nu de huurovereenkomst op grond van artikel 1623c, eerste lid, eindigt zodra de huurder de overeenkomst heeft opgezegd of schriftelijk in de beëindiging van de overeenkomst heeft toegestemd, het niet langer van belang is dat de grond genoemd in het eerste lid, onder 1°, behouden blijft. Inderdaad kan de verhuurder na het einde van de huurovereenkomst tegen de huurder die dan zonder recht of titel in het gehuurde verblijft, een actie tot ontruiming instellen.

De leden van de S.G.P.-fractie zouden wij willen antwoorden dat het gedrag omschreven in artikel 18, tweede lid, sub 2a, van de Huurwet zeker valt binnen de grenzen van het in onderdeel 1° aangeduide gedrag. Met betrekking tot de inhoud van artikel 23 van de Huurwet verwijzen wij naar de opmerkingen die wij aan het begin bij dit artikel hebben gemaakt.

Op de vraag van de leden van de P.P.R.-fractie welke ervaringen de Regering heeft met artikel 18, tweede lid, onder e, van de Huurwet, waarin opgenomen is dat tot ontruiming kan worden overgegaan indien de verhuurder aan een wettelijk voorschrift of een beschikking van overheidswege, die de ontruiming noodzakelijk maakt, moet voldoen is, is ons antwoord dat ons

slechts zelden vragen bereiken omtrent de toepassing van deze bepaling en er ook slechts spaarzame jurisprudentie bestaat. Wij menen hieruit te mogen concluderen dat de genoemde bepaling in de praktijk niet tot moeilijkheden of problemen aanleiding geeft.

De rechter kan bij toewijzing van het beëindigingsverzoek het tijdstip van ontruiming naar gelang van omstandigheden van het concrete geval vaststellen. Het opnemen van een termijn van bij voorbeeld drie jaar voordat tot ontruiming kan worden overgegaan, zoals de leden van de P.P.R.-fractie voorstellen, achten wij onwenselijk, omdat een dergelijke voorziening al te zeer aan de realisering van bestemmingsplannen in de weg zou staan.

Gelet op ons voorstel om het eerste onderdeel van het eerste lid te schrappen, behoeven de vragen van de leden van de V.V.D.-fractie over dit onderdeel geen beantwoording meer. Wij wijzen er slechts op dat de woorden «bij het einde» in het onderdeel waarvan wij de schrapping voorstellen, beogen te voorkomen dat de uitdrukkelijke bewilliging in de ontruiming van het gehuurde zich ontwikkelt tot een clause de style, hetgeen aan de wettelijke regeling tot bescherming van de huurder bij het einde van de huurovereenkomst haar werking zou ontnemen. Met het oog hierop is in het nieuwe eerste lid van artikel 1623 toegevoegd dat de toestemming van de huurder in de beëindiging de huurovereenkomst slechts doet eindigen, indien deze toestemming gegeven is na de opzegging door de verhuurder.

Naar aanleiding van de vraag of het tweede lid niet ook rekening moet houden met het geval waarin een woning na gereedkoming eerst wordt verhuurd, alvorens de verhuurder deze zelf gaat bewonen, doen wij bij de tweede nota van wijzigingen een voorstel tot uitbreiding van het toepassingsgebied van het tweede lid.

De onduidelijkheid waarop de leden van de V.V.D.-fractie doelen, betreft het laatste van de twee gevallen waartoe het bestaande tweede lid de werking van de toewijzingsgrond sub 2° beperkt. Het gaat daar om de situatie waarin woonruimte tijdelijk aan een andere huurder wordt verhuurd. De verhuurder kan dan ten behoeve van de niet-tijdelijke, dat wil zeggen de «vorige» huurder, bedingen dat de tijdelijke huurder het gehuurde na afloop van de overeengekomen huurtermijn ontruimt. Het lijkt ons duidelijk dat hier slechts aan de oorspronkelijke huurder een recht jegens de verhuurder kan zijn toegekend, aangezien hij degene is die belang heeft bij het opnieuw kunnen betrekken van de woonruimte.

De bezwaren van de leden van de V.V.D.-fractie tegen het woord «zal» in het tweede lid delen wij niet. De term kan geen aanleiding tot misverstand geven. Bovendien vervult het imperatieve karakter een nuttige functie met het oog op het tegengaan van misbruik.

Artikel 1623f

De leden van de fracties van het C.D.A. en de S.G.P. verwijzen wij naar onze opmerkingen bij artikel 1623d, waarin wij vasthouden aan het bestaande stelsel. Na de afwijking van het beëindigingsverzoek verlengt de rechter de overeenkomst voor onbepaalde of voor bepaalde tijd. Aldus kan hij de rechtstoestand zoveel mogelijk toesnijden op de bestaande en de te verwachten feitelijke situatie.

Op de vraag van de leden van de V.V.D.-fractie welke termijn de verhuurder in acht moet nemen bij de indiening van een verzoek tot beëindiging van de voor onbepaalde tijd verlengde overeenkomst, antwoorden wij dat de verhuurder zich op grond van artikel 1623c, tweede lid, niet binnen zes weken na de opzegging tot de kantonrechter kan wenden. Overigens stelt de wet met betrekking tot de opzegging zelf van de voor onbepaalde tijd verlengde overeenkomst geen nadere eisen, afgezien van de opzeggingstermijn bedoeld in artikel 1623b. De verhuurder kan derhalve op het door hem gewenste tijdstip de overeenkomst opnieuw opzeggen.

Artikel 1623g

Voor het vraagstuk of de regeling van de voortzetting van de huurovereenkomst niet moet worden uitgestrekt tot de gevallen waarin een niet-huwelijkse samenleving anders dan door overlijden komt te eindigen, verwijzen wij de leden van de fracties van de P.v.d.A., het C.D.A., de V.V.D. en de P.P.R. naar de daaraan gewijde beschouwingen in het algemene deel.

Bij de tweede nota van wijzigingen stellen wij een aantal veranderingen voor met betrekking tot het nieuwe artikel 1623g, waardoor enerzijds het medehuuderschap van de echtgenoot van de huurder meer inhoud krijgt en anderzijds bepaalde oneffenheden worden weggenomen. Zo is een aansprakelijkheidsregeling opgenomen, op grond waarvan de huurder en de medehuurder hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de verbintenissen uit de huurovereenkomst. Daarmee komen wij tegemoet aan wensen van de leden van de V.V.D.- en de S.G.P.-fractie. Door verder uitdrukkelijk te bepalen dat de huurovereenkomst, indien deze ten aanzien van de huurder eindigt, door de medehuurder als huurder wordt voortgezet, beogen wij te voorkomen dat onduidelijkheid ontstaat omtrent de positie van de medehuurder, wanneer de huurovereenkomst met de huurder tijdens het huwelijk tot een einde komt. Voorts zijn wij van oordeel dat de vraag of de verhuurder een opzegging aan beide echtgenoten afzonderlijk dient te richten, wanneer een van hen van rechtswege medehuurder is, bevestigend moet worden beantwoordt. Wij stellen daarom voor in artikel 1623b een desbetreffende bepaling op te nemen.

Het voorstel van de leden van de V.V.D.-fractie om de huurder te verplichten van een huwelijk onverwijld mededeling te doen aan de verhuurder, achten wij niet goed realiseerbaar, omdat een passende en werkelijk effectieve sanctie ontbreekt. Het afdwingen van de mededelingsplicht door bij voorbeeld bij niet-nakoming aan de medehuurder bescherming te onthouden, lijkt ons niet aanvaardbaar. Een dergelijke sanctie zou het beoogde doel duidelijk voorbij schieten.

Op grond van wat in de tekst van het gewijzigd ontwerp van wet het derde lid was, kan de rechter in geval van echtscheiding of scheiding van tafel en bed bepalen wie van de echtgenoten de huurder van de woonruimte zal zijn. Het spreekt vanzelf dat door deze toewijzing het (mede)huuderschap van de andere echtgenoot tot een einde komt. Wij vinden het niet nodig daaromtrent een uitdrukkelijke bepaling in de wet op te nemen, zoals de leden van de V.V.D.-fractie hebben gevraagd.

Artikel 1623h

De leden van de fracties van de P.v.d.A., het C.D.A. en de S.G.P. stellen de vraag waarom het bepaalde in het tweede lid geen toepassing vindt ingeval de medehuurder overlijdt en de huurovereenkomst wordt opgezegd door de huurder of, in de vraag van de S.G.P.-fractie, door de verhuurder. De leden van de P.v.d.A.-fractie vragen voorts een en ander te willen bezien in het licht van woongroepen en leefgemeenschappen. Wij beginnen met erop te wijzen dat artikel 1623h uitsluitend beoogt een regeling te geven omtrent de voortzetting van de huurovereenkomst bij overlijden van de huurder. Het artikel vormt een uitwerking van de in de Nota Huur- en subsidiebeleid (blz. 40) toegezegde regeling, waardoor bij overlijden van de huurder het huurrecht in plaats van op de erfgenamen overgaat op de overblijvende echtgenoot of andere gezinsleden, zoals thans voor het niet-geliberaliseerde gebied in artikel 18, derde, vierde en vijfde lid van de Huurwet is geregeld. Naast de kring van verwanten die onder de Huurwet van een voortzetting van het huurgenoet verzekerd zijn (in het oorspronkelijke wetsontwerp de z.g. eerste en tweede categorie van personen) kunnen ook verdere verwanten en niet-verwanten (de z.g. derde categorie) aan het tweede lid van artikel 1623h een recht op voortzetting van de huurovereenkomst ontleen. De rangorde die het oorspronkelijke wetsontwerp tussen de tweede en de derde categorie aangebracht, is bij de eerste nota van wijzigingen komen te vervallen. Ingevol-

ge het tweede lid kan ieder der personen die met de overleden huurder een gemeenschappelijke huishouding heeft gehad de huurovereenkomst voortzetten, althans voor zover de overeenkomst niet of niet blijvend wordt voortgezet door de echtgenoot van de huurder. Indien er een echtgenoot is, zal deze in de regel door het overlijden van de andere echtgenoot van medehuurder tot huurder worden. De overblijvende echtgenoot kan dit medehuurderschap beëindigen door op te zeggen. In ons voorstel wordt ervan uitgegaan dat een opzegging door de echtgenoot binnen zes maanden na het overlijden is gericht op het doen van afstand van de van rechtswege toekomstende bescherming en niet op de beëindiging van het gebruik van de woonruimte door de meerderjarige personen die met de overleden huurder een gemeenschappelijke huishouding hebben gehad. Een dergelijke opzegging laat het recht op voortzetting van de genoemde personen dan ook onverlet. Het besluit van de echtgenoot om niet voort te zetten kan zo het voortzettingsrecht van de anderen niet frustreren. Verder kan de overblijvende echtgenoot gedurende zes maanden een voor bepaalde tijd aangegane huurovereenkomst met een termijn van drie maanden opzeggen. Zijn de zes maanden verstreken zonder dat de overeenkomst door de echtgenoot is opgezegd of een andere rechtshandeling tot beëindiging is verricht, dan wordt de voortzetting geacht een definitief karakter te hebben verkregen. Een daarna gedane opzegging verschilt niet van andere opzeggingen. Zowel de huurder die de huurovereenkomst heeft aangegaan als de echtgenoot die de huurovereenkomst blijvend heeft voortgezet, beëindigt door op te zeggen zowel voor zichzelf als voor degenen die met hem of haar een gemeenschappelijke huishouding hebben, het recht op het gebruik van het gehuurde. Dat is niet anders ingeval de opzegging door de huurder of de verhuurder wordt gedaan binnen zes maanden na het overlijden van de echtgenoot die van rechtswege medehuurder was. Zoals wij in het algemene deel van deze memorie hebben opgemerkt, beraden wij ons nog op de vraag op welke wijze een regeling ontworpen kan worden die aan een opzegging bijzondere rechtsgevolgen verbindt met het oog op de positie van degene die met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft.

De leden van de S.G.P.-fractie vragen waarom minderjarigen op grond van het tweede lid niet en ingevolge het derde lid wel een recht op voortzetting van de huurovereenkomst hebben. De leden van de P.v.d.A.-fractie wijzen in dit verband op het door de Nationale Woningraad genoemde geval dat de overblijvende echtgenoot die niet ouder of voogd van de minderjarige kinderen is, na het overlijden de huur opzegt en zich, zonder medeneming van de kinderen, elders vestigt. Wij wijzen erop dat krachtens het derde lid een minderjarige de huurovereenkomst slechts kan voortzetten, indien deze niet wordt voortgezet door een meerderjarige persoon onder wiens gezag de minderjarige staat of door wie hij feitelijk wordt verzorgd en opgevoed. In de situaties waarop het tweede lid doelt, is er steeds een meerderjarige persoon die de overeenkomst voortzet, namelijk de overblijvende echtgenoot. Doorgaans zal deze voogd over de kinderen worden. Is dit niet het geval, bij voorbeeld de echtgenoot is een stiefouder die niet tot voogd wordt benoemd, of een pleegouder, dan zal er toch als regel van mogen worden uitgegaan dat de kinderen door hun stief- of pleegouder verder feitelijk worden verzorgd en opgevoed. Wij zouden dan ook willen afzien van het opnemen van een afzonderlijke voorziening voor het niet zo waarschijnlijke geval dat de overblijvende pleegouder of de niet tot voogd benoemde stiefouder de huur opzegt en de verzorging en opvoeding staakt.

De leden van de P.v.d.A.-fractie vragen ons oordeel over de door Rechts-hulp VU voorgestelde sanctie op een meldingsplicht van degene die afstand doet van zijn positie als huurder jegens de overige rechthebbenden. Wij zouden dat voorstel tot invoering van een voortgezette aansprakelijkheid van degene die geen mededeling doet ten opzichte van de overige rechthebbenden niet willen volgen. Enerzijds brengt een dergelijke regeling complicaties mee, bij voorbeeld in het geval dat de mededeling niet aan alle rechthebbenden wordt gedaan en de andere rechthebbenden niet met de afstand bekend

zijn. Anderzijds zal het toch in de regel zo zijn dat degene die voornemens is op te zeggen daaromtrent overleg pleegt met de anderen, juist in verband met de consequenties die zijn opzegging zal hebben voor de verplichtingen van de anderen.

Met betrekking tot het bezwaar van Rechtshulp VU inzake de verklarings-termijn in het vijfde lid merken wij het volgende op. De verklaring kan worden afgelegd door de meerderjarige personen die op grond van het tweede lid voor voortzetting in aanmerking komen, indien de huurovereenkomst met de overblijvende echtgenoot eindigt. In ons voorstel verkrijgt de verklaring niet reeds haar werking vanaf het moment waarop zij wordt afgelegd, doch eerst na het verstrijken van een termijn welke ten hoogste bijna twee maanden kan zijn. Dit is gedaan om het nadeel voor de verhuurder te beperken in het geval degene aan wie een recht op voortzetting is toegekend, de verklaring eerst kort voor het tijdstip waarop de huurovereenkomst met de echtgenoot eindigt, aflegt. Wij zouden daarom de genoemde termijn willen handhaven.

Ook het bezwaar van Rechtshulp VU tegen de termijn van zes maanden bedoeld in het zesde lid, delen wij niet. Na het overlijden van de huurder, althans na het tijdstip waarop de huurovereenkomst door meerdere rechthebbenden is voortgezet, zal doorgaans duidelijk zijn wie huurder is. Wij achten de termijn van een half jaar voldoende lang voor een besluitvorming omtrent de vraag of men zich tot de kantonrechter moet wenden teneinde een wijziging van de situatie te bewerkstelligen. Slechts in het geval dat de overeenkomst door een minderjarige wordt voortgezet en zijn voogd of degene die de verzorging op zich heeft genomen, verzoekt in de plaats van de minderjarige te worden gesteld, zal niet aanstonds duidelijkheid bestaan. Doch dan zullen veelal andere voortzetters ontbreken. Immers, de minderjarige zet slechts voort, indien de overeenkomst niet wordt voortgezet door een meerderjarige onder wiens gezag hij staat of door wie hij feitelijk wordt verzorgd en opgevoed. Maar ook uitgaande van de situatie dat de overeenkomst door zowel meerderjarige als minderjarige personen wordt voortgezet, zouden wij een verlenging of schrapping van de termijn niet wenselijk achten. Want dat zou dan uitsluitend geschieden om meerderjarige voortzetters die niet als verzorger en opvoeder in relatie tot de minderjarige staan, de gelegenheid te geven te opponeren tegen het huurderschap van de voogd of degene die de verzorging en opvoeding van het kind op zich heeft genomen en door de rechter in de plaats van de minderjarige als huurder is gesteld.

De leden van de P.v.d.A.-fractie vragen naar de zin van het bepaalde in het zevende lid, nu het vierde lid uitdrukkelijk aangeeft dat de aansprakelijkheid van de gezamenlijke huurders een hoofdelijke is. Wij wijzen erop dat de aansprakelijkheidsregeling voor de verhuurder van weinig betekenis is, indien de voor het geheel aan te spreken medecontractspartij niet solvabel is. Bovendien kan het zijn dat de huurovereenkomst door één persoon wordt voortgezet.

Eveneens met betrekking tot het zevende lid vragen de leden van de C.D.A.-fractie zich af of de bestaande bepalingen niet voldoende zijn. Wantrouwen van de verhuurder lijkt deze leden geen goede grond. Immers, wanprestatie dient door de feiten te worden aangetoond. Wij merken op dat het hier niet gaat om wanprestatie; het zevende lid beoogt de verhuurder een bijkomende mogelijkheid te bieden, die gerechtvaardigd is, nu hij niet zelf zijn wederpartij heeft uitgezocht, maar ingevolge het bepaalde in het tweede en derde lid in contractuele relatie komt te staan met een huurder die niet aan zijn verplichtingen kan voldoen. Vanzelfsprekend zal de verhuurder dit voor de kantonrechter moeten aantonen.

Op de vraag van de leden van de C.D.A.-fractie hoe de positie is van de erfgenamen van de onderhuurder bij diens overlijden, antwoorden wij dat de onderhuurder ook huurder is. De bepalingen met betrekking tot de voortzetting van de huurovereenkomst bij overlijden van de huurder zijn derhalve ook op de onderhuurder van toepassing.

Wij achten het niet nodig uitdrukkelijk te bepalen dat de echtgenoot die ingevolge het eerste lid van medehuuder huurder wordt, deze hoedanigheid van rechtswege verkrijgt, zoals de leden van de V.V.D.-fractie vragen. Ook zouden wij niet het voorstel van deze leden willen volgen om met zoveel woorden aan te geven dat de meerderjarige personen die ingevolge het tweede lid voortzetten, dit van rechtswege doen. Evenmin vinden wij het nodig om in plaats van voortzetten te spreken over huurder zijn, aangezien het immers gaat om de voortzetting van een reeds bestaande overeenkomst.

Het voorstel om in het tweede lid een redactionele wijziging aan te brengen, zouden wij niet willen overnemen, aangezien de bestaande formulering naar onze mening duidelijk is.

Zoals wij reeds eerder in deze memorie hebben opgemerkt, heeft het opnemen van een mededelingsplicht weinig zin, indien daaraan geen bruikbare sanctie kan worden verbonden. Overigens stellen wij ons voor dat een termijn van zes maanden voor de verhuurder voldoende zal zijn om de identiteit vast te stellen van zijn contractspartij in het weinig waarschijnlijke geval dat degene die de overeenkomst heeft voortgezet, daarvan geen mededeling aan de verhuurder heeft gedaan en ook niet op enigerlei andere wijze zijn identiteit aan de verhuurder heeft laten blijken, bij voorbeeld door het voldoen van de huurpenningen op eigen naam.

Overeenkomstig de wens van de leden van de V.V.D.-fractie stellen wij voor om aan het achtste lid de bepaling toe te voegen dat indien meerdere personen ten onrechte een beroep op voortzetting hebben gedaan, ieder van hen jegens de verhuurder hoofdelijk aansprakelijk is.

Wij denken dat de ratio van het tweede lid zich er tegen verzet dat bij een ontruiming door de echtgenoot de meerderjarige personen bedoeld in het tweede lid als de haren of de zijnen zullen worden aangemerkt, zoals de leden van de S.G.P.-fractie veronderstellen. Indien de huurovereenkomst met de echtgenoot eindigt ingevolge een opzegging door de verhuurder binnen zes maanden na het overlijden, worden de genoemde meerderjarige personen huurder op grond van het aan hen toegekende zelfstandige recht op voortzetting. Een beëindiging van het gebruik door deze personen zal de verhuurder slechts kunnen bewerkstelligen door opzegging van de huurovereenkomst nadat deze is voortgezet.

Aangezien voor de voortzetting op grond van het derde lid uitsluitend bepalend is of op het tijdstip van het overlijden de gestelde vereisten worden vervuld, hebben de woorden «en sedertdien» in dat lid geen betekenis. Zij kunnen derhalve vervallen.

Ten einde geen twijfel te laten bestaan omtrent de positie van de huurder, indien de huurovereenkomst door meerdere personen wordt voortgezet, stellen wij bij de tweede nota van wijzigingen voor om uitdrukkelijk aan te geven dat de bepalingen betreffende de beëindiging van de huurovereenkomst op de huurders afzonderlijk van toepassing zijn. Dit betekent, dat een verhuurder een opzegging, een aanzegging tot huurverhoging of een voorstel tot woningverbetering tot ieder van deze huurders zal moeten richten.

Wij stellen voor om daar waar in het vijfde en zevende lid wordt gesproken over de personen bedoeld in het tweede en derde lid, de redactie zodanig te wijzigen, dat duidelijk is dat beide bepalingen uitsluitend betrekking hebben op de personen die op grond van het tweede en derde lid voortzetten en niet op de echtgenoot. Deze is immers ingevolge het eerste lid huurder geworden. Voor het overige verwijzen wij de leden van de S.G.P.-fractie naar onze beantwoording van de vraag van de C.D.A.-fractie met betrekking tot het zevende lid.

De leden van de P.P.R.-fractie hebben niet gelijk wanneer zij zeggen dat de zogenaamde derde categorie is geschrapt. Integendeel, bij de eerste nota van wijzigingen hebben wij juist de rangorde tussen de tweede en derde categorie laten vervallen, waardoor de niet-verwanten en de minder nabije verwanten nu gelijktijdig met de nabije verwanten in aanmerking komen om de huurovereenkomst voort te zetten.

Met betrekking tot hun vraag waarom de regeling van artikel 1623h ook niet toepassing kan vinden in gevallen waarin het huwelijk ontbonden wordt verklaard of waarbij anderszins een duurzame samenwoning wordt verboden, verwijzen wij de leden van de P.P.R.-fractie naar het algemeen deel van deze memorie. Wij wijzen er overigens op, dat voor het geval van ontbinding van het huwelijk een regeling is opgenomen in artikel 1623g.

Artikel 1623i

Wij wijzen er op dat in artikel 1623i niet de term «verzoek» of «verzoeken» wordt gebezigd. Op grond van de verwijzing naar artikel 1277 dient de machtiging bij dagvaarding te worden gevorderd (zie voor het gelijklopende artikel 1634: A. P. Funke, *Procedures inzake huur en verhuur van bedrijfsruimten*, N. J. B. 1973, blz. 681 e.v.).

De leden van de V.V.D.-fractie stellen voor om een voorafgaande ingebrekestelling te eisen met het oog op de ontvankelijkheid van de vordering van de huurder tot nakoming van de verplichting tot het verrichten van bepaalde onderhoudswerken of reparaties. Wij geven er evenwel de voorkeur aan om op dit punt niet een van het algemene recht afwijkende bepaling op te nemen, aangezien niet is gebleken dat het ontbreken van een wettelijk vereiste ter zake in de praktijk van het huurrecht tot bijzondere problemen aanleiding geeft.

Artikel 1623j

Zoals de leden van de fracties van de P.v.d.A. en het C.D.A. zien, staat het gewijzigde artikel 1623j eraan in de weg dat huurders een woningruil bewerkstelligen door over en weer onderhuurovereenkomsten te sluiten en vervolgens de overeenkomst met de verhuurder op te zeggen. Zo eist het eerste lid dat de onderhuurder zijn hoofdverblijf heeft in de door hem gehuurde woning. Daarnaast kan op grond van de in het tweede lid opgenomen voorzieningen, met name die welke onder b is genoemd, de bedoelde vorm van misbruik worden tegengegaan. Overigens worden door die onder b genoemde grond ook andere gevallen bestreken, waarin duidelijk is bedoeld, om, mede gelet op het tijdstip waarop de onderhuurovereenkomst is aangegaan, de hoofdverhuurder aan de onderhuurder te binden.

Wij denken dat het door de leden van de P.v.d.A.-fractie genoemde geval van onderverhuur van te renoveren woningen zich niet zo vaak zal voordoen. In de regel zal een verhuurder de eenmaal vrijgekomen woningen die hij wil vernieuwen, niet opnieuw verhuren, althans niet op een wijze die de aanvang van de renovatie op het voorgenomen tijdstip in gevaar kan brengen. Overigens wijzen wij erop dat het gesignaleerde probleem naar ons oordeel minder samenhangt met de gekozen constructie ter bescherming van de onderhuurder, dan met de vraag of er geen regeling moet komen voor overeenkomsten voor bepaalde tijd, zonder dat de huurder zich op huurbescherming kan beroepen. Zoals eerder opgemerkt, kan dit vraagstuk nog onderwerp van nadere overweging uitmaken.

De leden van de P.v.d.A.-fractie vragen vervolgens welke gevolgen de bescherming van de onderhuurder van een zelfstandige woning heeft voor het gemeentelijke woonruimtebeleid. Wij merken op dat de onderhuurder op het tijdstip dat de overeenkomst tussen de verhuurder en de huurder tot een einde komt, reeds in de woning verblijft. Overigens behoudt, zoals reeds eerder in deze memorie is betoogd, de Woonruimtetwet 1947 haar werking naast en onafhankelijk van de huurwetgeving.

Waarom niet de eis is gesteld dat de onderverhuur van de zelfstandige woning bevoegdelyk moet zijn geschied, hebben wij uiteengezet in de toelichting op de eerste nota van wijzigingen bij artikel 1623j. De vorm van ontduiking waarop vanuit de Kring van Kantonrechters (bijlage A bij het voorlopig verslag) is gewezen, zou mogelijk blijven, indien slechts de onderhuurder aan wie bevoegdelyk een zelfstandige woning is verhuurd, zou worden

beschermd. Vervolgens wijzen de leden van de V.V.D.-fractie op de mogelijkheid dat misbruik wordt gemaakt van de regeling ter versterking van de positie van de onderhuurder. Ten einde niet gewenste effecten van de voorgestelde beschermingsregeling tegen te gaan, hebben wij de verhuurder naast de mogelijkheid om op te zeggen of ontbinding wegens wanprestatie te vorderen nog een mogelijkheid gegeven om beëindiging van de overeenkomst die hij met de onderhuurder heeft voortgezet, te verkrijgen, indien de huurder onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming, of indien de oorspronkelijke onderhuurovereenkomst op voor de verhuurder bezwarende voorwaarden is aangegaan. Wij verwachten dat deze in het nieuwe tweede lid opgenomen voorziening het aangaan van onderhuurovereenkomsten met een voor de hoofdverhuurder onereuze inhoud onaantrekkelijk zal maken.

Aan de wens van dezelfde fractie met betrekking tot een proportionele verhouding tussen bepaalde elementen in de hoofd- en de onderhuurovereenkomst, zijn wij tegemoet gekomen door de inhoud van de geëindigde hoofduurovereenkomst in het tweede lid, onder c, expliciet aan te merken als een factor waarmee de rechter bij de beoordeling van het beëindigingsverzoek van de hoofdverhuurder rekening dient te houden.

Over de ratio van het onderscheid tussen zelfstandige en niet zelfstandige woonruimte hebben wij uitvoerig gesproken in de memorie van antwoord (blz. 1 en 2). Wij hebben daar gezegd dat het ons te ver zou gaan wanneer de onderhuurder van bij voorbeeld een kamer steeds zou kunnen blijven, indien de hoofduurovereenkomst eindigt. De belemmering die daaruit in het algemeen voor de hoofdverhuurder zou voortvloeien om het vrijgekomen gedeelte opnieuw te verhuren, achten wij niet aanvaardbaar. Dat onderomstandigheden de nieuwe huurder toch bereid zal blijken te zijn om de onderhuurverhouding te continueren, staat hier vanzelfsprekend los van. Ingevolge het nieuwe derde lid wordt de onderhuurder ook beschermd als op grond van de artikelen 1623g of 1623h een ander huurder is geworden of de huurovereenkomst heeft voortgezet. Met nadruk wijzen wij de leden van de S.G.P.-fractie erop, dat van een verdere uitbreiding van de wettelijke bescherming tot de onderhuur van kamers naar onze mening een ongunstige invloed op de situatie in deze sector zal uitgaan.

Slotopmerking

De delen van het Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de Boeken 1 en 2, hebben geen genummerde leden. In overeenstemming daarmee wordt van een nummering van de leden in de artikelen behorende tot de Vierde Afdeling van de Zevende Titel over huur en verhuur van woonruimte afgezien.

De Minister van Justitie,
J. de Ruiter

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Veder-Smit