

Zitting 1978–1979

14 249

Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte

Nr. 14

BRIEF VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 3 mei 1979

In het nader voorlopig verslag omtrent bovenvermeld wetsontwerp heeft 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. erop aangedrongen dat in het ontwerp een regeling wordt opgenomen voor de gevallen waarin een niet-huwelijkse samenleving anders dan door overlijden komt te eindigen. In de nadere memorie van antwoord (stuk nr. 11, blz. 3 e.v.) hebben de Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en ik vooropgesteld dat het wenselijk is dat het huurrecht hiervoor een voorziening bevat. Wij hebben er echter tevens op gewezen dat uit bestudering van de gemaakte opmerkingen is gebleken dat de uitwerking een aantal problemen doet rijzen. Een aantal daarvan is in de nadere memorie van antwoord in enkele hoofdpunten aangeduid.

Op grond van een en ander zijn wij tot de conclusie gekomen in dit stadium van de parlementaire behandeling geen voorstel tot aanvulling van het ontwerp met een regeling omtrent deze materie te moeten doen. Naar onze mening dient dit vraagstuk verder onderzocht te worden en is het wenselijk daaromtrent overleg te plegen onder meer met vertegenwoordigers van degenen die op een wettelijke regeling hebben aangedrongen, met vertegenwoordigers van de verhuurders en met personen uit gemeentelijke kringen. Ter voorbereiding van dit overleg is een discussienota met een aantal vraagpunten opgesteld; de tekst daarvan volgt hieronder.

Voortzetting van de huurovereenkomst bij verbreking van de samenleving

1. In het aanhangige wetsontwerp tot wijziging van de bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte (wetsontwerp 14 249) zijn, voor zover thans van belang, omtrent de echtgenoot van de huurder van woonruimte de volgende bepalingen¹ opgenomen:

– de echtgenoot van de huurder is van rechtswege medehuurder, zolang de woonruimte de echtgenoot tot hoofdverblijf strekt (artikel 1623g, eerste lid);

– in geval van echtscheiding of scheiding van tafel en bed kan de rechter bij het echtscheidingsvonnis of het vonnis tot scheiding van tafel en bed bepalen wie van de echtgenoten voortaan huurder zal zijn (artikel 1623g, vijfde

¹ Waar verwezen wordt naar artikelen, voorgesteld in wetsontwerp 14 249, is uitgegaan van de tekst zoals deze luidt ingevolge de tweede nota van wijzigingen (14 249, nr. 12).

lid); zoals uit de memorie van antwoord blijkt, kan de echtgenoot van de huurder ingevolge deze bepaling slechts huurder worden als hij ten tijde van het vonnis nog medehuurder is (zie in verband hiermede ook het vierde lid);

- in geval van overlijden van de echtgenoot-huurder wordt de andere echtgenoot die op grond van artikel 1623g medehuurder is, huurder (artikel 1623h, eerste lid).

Daarnaast bevat het wetsontwerp een regeling, doch alleen voor het geval van overlijden van de huurder, omtrent voortzetting van de huurovereenkomst door (andere) personen die in de woonruimte hun hoofdverblijf hebben en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben. Indien de huurder overlijdt, en de echtgenoot-medehuurder ontbreekt of niet voortaan huurder wenst te zijn, wordt de huurovereenkomst door deze personen – in beginsel slechts voor zover zij meerderjarig zijn – voortgezet (artikel 1623h, tweede en derde lid). Hierbij valt op te merken dat, wanneer men aan het criterium van hoofdverblijf en duurzame gemeenschappelijke huishouding voldoet niet meer wordt onderscheiden naar de aard van de relatie met de huurder: het kan dus gaan om personen die in een familierelatie tot de huurder staan, bij voorbeeld inwonende kinderen, om personen die met de huurder samenleven in wat men pleegt aan te duiden als een alternatieve (niet-huwelijkse) relatie, of ook om personen die louter uit financiële overwegingen samenwonen en een gemeenschappelijke huishouding hebben.

2. In het nader voorlopig verslag (14 249, nr. 10) is er door een aantal fracties op aangedrongen in het ontwerp een regeling op te nemen voor de voortzetting van de huurovereenkomst in geval van verbreking van een niet-huwelijkse samenleving. Klaarblijkelijk wordt beoogd de mogelijkheid te openen dat een persoon die met de huurder samenleeft en die niet zelf huurder is, na het verbreken van de samenleving de huurovereenkomst als huurder in plaats van de oorspronkelijke huurder voortzet.

Ofschoon men hierbij in de eerste plaats schijnt te denken aan alternatieve relaties en daarvoor een regeling analoog aan de voor echtscheiding voorgestelde voor ogen schijnt te hebben, is er geen reden andere gevallen van samenwoning, zoals in geval van familierelaties, buiten de regeling te laten. Het gaat hier om de vraag of aan iemand die krachtens enige relatie met de huurder – anders dan een overeenkomst zoals onderhuur – de woonruimte bewoont, jegens de verhuurder het recht toegekend behoort te worden de bewoning voort te zetten. Dit brengt mee dat uitgangspunt behoort te zijn dat voor voortzetting in beginsel in aanmerking komen degenen die voldoen aan het criterium van het hebben van hoofdverblijf en van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. De kring van in aanmerking komende personen wordt aldus op dezelfde wijze bepaald als in geval van overlijden (artikel 1623h, tweede en derde lid); anderzijds vertoont de situatie een zekere gelijkenis met het geval van echtscheiding (artikel 1623g, vijfde lid). Het ligt dan ook, mede uit een oogpunt van wetssystematiek, voor de hand deze regelingen zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen. Het is derhalve niet uitgesloten dat invoering van een regeling voor voortzetting van de huurovereenkomst voor het geval van verbreking van de samenwoning, moet meebrengen dat oplossingen die thans zijn neergelegd in de voorgestelde artikelen 1623g en 1623h aan een nadere overweging dienen te worden onderworpen.

3. Bij het overwegen van de vraag of en in welke vorm een regeling voor dit geval in het leven geroepen kan worden, dient men na te gaan welke situaties zich kunnen voordoen en welke belangen daarin een rol (kunnen) spelen.

Indien de samenwoning wordt beëindigd, kunnen de volgende gevallen zich voordoen:

1. Degene die met de huurder samenwoont (in het vervolg kortheidshalve aan te duiden als: de samenlever) wenst niet langer in de woonruimte te blijven wonen. Het spreekt vanzelf dat hij dan geen belang heeft bij voortzetting van de huurovereenkomst.

2. De samenlever wenst wèl de bewoning voort te zetten. Daarbij kan nog worden onderscheiden:

a. de huurder stemt ermee in dat de samenlever de huurovereenkomst voortzet; te denken valt aan de situatie dat de huurder de woonruimte wil verlaten en niet langer huurder wil blijven.

b. de huurder wil ook zelf bewoner en huurder blijven. In dit geval is er een belangenconflict met betrekking tot de woonruimte tussen huurder en samenlever.

Voor de verhuurder is verbreking van de samenwoning op zich zelf in het algemeen geen waarneembaar gegeven. Uitgaande van de veronderstelling dat een samenlever, wanneer aan bepaalde vereisten voldaan is, de huurovereenkomst zal kunnen voortzetten, zal het belang van de verhuurder aan de orde komen indien de huurovereenkomst met de oorspronkelijke huurder eindigt. Dan zal hij er belang bij hebben te weten of er een samenlever is die de overeenkomst wenst voort te zetten en die aan de gestelde vereisten voldoet. In het bijzonder voor grote verhuurders kan een rol spelen dat voortzetting van de huurovereenkomst door een samenlever het verhuurbeleid kan doorkruisen. In dit verband valt ook te denken aan de mogelijkheid dat van een regeling misbruik wordt gemaakt; indien een huurder buiten de verhuurder om de huurovereenkomst aan een ander wil overdoen, kan worden gepretendeerd dat een samenwoning heeft bestaan die verbroken is, en dat de huurder geen bezwaar heeft tegen voortzetting door de samenlever (vgl. het hierboven genoemde geval 2a).

Voor de overheid is een belang gelegen in een mogelijke doorkruising van het gemeentelijk woonruimtebeleid; ook hier speelt de mogelijkheid van misbruik een rol.

4. Voortzetting van de huurovereenkomst door de samenlever, nadat de overeenkomst voor de huurder is geëindigd, kan in beginsel op twee constructies worden gebaseerd, die kunnen worden aangeduid, resp. als «verklaringsvariant» en «van rechtswege-variant».

1. Voor voortzetting van de huurovereenkomst door de samenlever is, behalve dat hij voldoet aan het criterium van het hebben van hoofdverblijf en een duurzame gemeenschappelijke huishouding, vereist dat hij tezamen met de huurder een verklaring heeft afgelegd; eindigt de huurovereenkomst met de huurder (en is na het afleggen van de verklaring een zekere periode, bij voorbeeld een jaar, verlopen), dan zet de samenlever de overeenkomst als huurder voort.

Denkbaar is een subvariant die inhoudt dat de samenlever die te zamen met de huurder de verklaring aflegt, naast de oorspronkelijke huurder terstond medehuurd wordt (vgl. artikel 1623g, eerste lid, voor echtgenoten); eindigt de huurovereenkomst voor de huurder (en is na het afleggen van de verklaring een zekere tijd, bij voorbeeld een jaar, verlopen), dan wordt het medehuurderschap van de samenlever omgezet in een volledig huurderschap, zodat hij als enige de overeenkomst voortzet.

2. Het enkele feit dat iemand (gedurende een zekere periode) met de huurder heeft samengeleefd, geeft hem de bevoegdheid de huurovereenkomst voort te zetten, nadat deze ten aanzien van de huurder geëindigd is. Men kan hierbij dan denken aan de volgende subvarianten:

a. de samenlever zet van rechtswege en onbeperkt voort, maar hij kan gedurende een korte periode de overeenkomst op verkorte termijn opzeggen;

b. de samenlever zet van rechtswege gedurende een bepaalde periode (bij voorbeeld twee maanden) voort, en ook daarna als hij heeft verklaard de overeenkomst verder te willen voortzetten.

Beide varianten hebben voor- en nadelen.

Een bezwaar tegen de verklaringsvariant is dat men een verklaring moet afleggen en zich dus als samenlevers moet manifesteren. Hiertegen kunnen psychologische en maatschappelijke bezwaren bestaan. Ook kan het afleggen van een verklaring achterwege blijven uit onwetendheid, of uit nalatigheid waarbij te bedenken valt dat het afleggen van de verklaring in hoofdzaak van belang is voor de situatie dat de samenleving zal zijn verbroken.

Om nochtans bescherming te geven in die gevallen waarin de verklaring niet is afgelegd, zou men aan deze variant nog een voortzetting van rechtswege kunnen verbinden, zij het met strengere vereisten dan bij variant 2, bij voorbeeld een langere termijn van samenleving en/of tussenkomst van de rechter.

Een vraag die in dit verband rijst, is jegens wie de verklaring moet worden afgelegd. Het meest voor de hand ligt dat zij jegens de verhuurder moet worden afgelegd, maar dan kunnen problemen rijzen als na geruime tijd een beroep wordt gedaan op het afgelegd zijn van de verklaring, zeker als de woning (enige malen) is doorverkocht. Zou men ter vermijding van deze problemen kiezen voor het afleggen van de verklaring bij de huurcommissie (die een afschrift zendt aan de verhuurder), dan zal in nog sterkere mate een privacy-aspect een rol spelen. De huurcommissie zal over het al dan niet afgelegd zijn van een verklaring inlichtingen moeten kunnen verstrekken aan belanghebbenden, bij voorbeeld iemand die de woning wil kopen.

Om misbruik te voorkomen – de huurder die buiten de verhuurder om de huurovereenkomst aan een ander wil overdoen legt met die ander de gezamenlijke verklaring af en zegt onmiddellijk daarop de huur op – is het wenselijk dat een zekere termijn, bij voorbeeld een jaar, na het afleggen van de verklaring is verstreken, alvorens de samenlever zich op voortzetting van de overeenkomst kan beroepen. Dit roept het probleem op dat de verhuurder in het ontvangen van de verklaring aanleiding kan vinden te pogen de huurovereenkomst te beëindigen. In elk geval zal bij beëindiging van de huurovereenkomst om welke reden dan ook binnen deze periode van een jaar na het afleggen van de verklaring de samenlever de huurovereenkomst niet kunnen voortzetten.

In de tweede variant komt de bevoegdheid de huurovereenkomst voort te zetten toe aan degene die bij het eindigen van de overeenkomst met de huurder in de woonruimte hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft. Denkbaar is dat in de wet een bepaalde periode wordt neergelegd gedurende welke ten minste de gemeenschappelijk huishouding moet hebben bestaan, waarbij degene die zich op de voortzetting beroept in beginsel zou moeten aantonen dat aan dit vereiste is voldaan. Ook zou als vereiste gesteld kunnen worden niet alleen dat men gedurende een zekere periode heeft samengewoond, maar ook dat de huurder en de samenlever gedurende eenzelfde periode in de betrokken woonruimte hun hoofdverblijf hebben gehad. Dan zou echter geen aanspraak op voortzetting bestaan, als huurder en samenlever ofschoon zij al een zeer langdurige relatie hebben en al elders hebben samengewoond, te kort geleden het gehuurde hebben betrokken.

In deze variant zal de samenlever, als hij aan de gestelde vereisten voldoet, steeds de huurovereenkomst van rechtswege voortzetten, in elk geval gedurende een zodanige periode dat hij de gelegenheid heeft te verklaren dat hij ook daarna de overeenkomst wil voortzetten. Dit gevolg treedt in ook als de samenlever zich hiervan niet bewust is, en zelfs als de samenlever niet wil voortzetten, bij voorbeeld omdat hij te zamen met de huurder naar elders verhuist. Om dit bezwaar te ondervangen zou bepaald moeten worden dat de samenlever niet voortzet als hij zulks jegens de verhuurder heeft verklaard en evenmin als hij bij het eindigen van de huurovereenkomst de woonruimte verlaat.

Een belangrijk bezwaar van deze variant is dat er voor de verhuurder een grotere onzekerheid bestaat dan bij variant 1: hij hoeft niet te weten dat er een samenlever is die aan de vereisten voldoet (zou hij daarover inlichtingen willen inwinnen, dan zou dit stellig op privacy-bezwaren stuiten), en als hij dit al weet, dan hoeft het nog niet zeker te zijn dat de samenlever zal willen voortzetten.

5. Zoals reeds eerder is opgemerkt, ligt het voor de hand dat na verbreking van de samenwoning voortzetting van de huurovereenkomst door de samenlever slechts aan de orde kan komen, indien de oorspronkelijke huurder niet langer huurder is. Om deze reden, en omdat verbreking van de samenleving, anders dan echtscheiding en scheiding van tafel en bed niet for-

meel naar buiten blijkt, zal een regeling omtrent voortzetting van de huur-overeenkomst technisch-juridisch gezien moeten aanknopen bij het eindigen van de huurovereenkomst ten aanzien van de oorspronkelijke huurder. Daarbij kan men de volgende gevallen onderscheiden.

a. *Opzegging door de huurder*

Als de huurder de huurovereenkomst opzegt, kan de samenlever al dan niet de huurovereenkomst willen voortzetten. Nu behoeft de samenlever, zeker als de samenleving verbroken is of zal worden, niet op de hoogte te zijn van de opzegging. Zowel in variant 1 als in variant 2 kan hij derhalve geconfronteerd worden met de situatie dat hij enig huurder blijkt te zijn zonder dat hij dit wilde. Hoogstens kan men zeggen dat hij in variant 1 dit risico heeft aanvaard door het afleggen van de verklaring.

Voor de verhuurder zal de situatie, als hij een opzegging van zijn huurder ontvangt, in variant 2 onduidelijk zijn. Het kan zijn dat er een samenlever is die aan de vereisten voldoet, en dat deze zal willen voortzetten. In beginsel zal de verhuurder moeten afwachten tot deze zich manifesteert en zich verklaart. Ook als men de verhuurder de bevoegdheid zou geven de samenlever te sommeren zich binnen een bepaalde tijd over het al dan niet voortzetten uit te spreken, dan nog blijft er gedurende die tijd onzekerheid voor de verhuurder of en wanneer de woonruimte leegkomt en voor verhuur aan een ander beschikbaar komt.

In variant 1 is de onzekerheid voor de verhuurder veel geringer: hij weet dat er een samenlever is, die ook, zolang hij niets anders verneemt, zal voortzetten. Omdat de identiteit van de samenlever bekend is, zal het ook veel gemakkelijker zijn, zo nodig, diens bedoelingen te achterhalen.

b. *Opzegging door de verhuurder*

Indien de samenlever in beginsel de overeenkomst kan voortzetten in geval van opzegging door de huurder, moet hetzelfde ook gelden in geval van opzegging door de verhuurder. Anders zou de huurder die de samenlever de woonruimte niet gunt gemakkelijk een opzette met de verhuurder kunnen maken. A fortiori geldt dit ook voor het geval dat de huurovereenkomst door wederzijds goedvinden van verhuurder en huurder eindigt.

Het geval van opzegging door de verhuurder geeft in variant 2 soortgelijke onzekerheden als de opzegging door de huurder. De opzegging behoeft de samenlever niet te bereiken. De verhuurder behoeft niet te weten dat er een samenlever is die de overeenkomst wil voortzetten, en dat hij, ook als de opzegging leidt tot beëindiging van de overeenkomst met de huurder, de woonruimte niet leeg krijgt.

In variant 1 is er minder onduidelijkheid, omdat de verhuurder weet dat er een samenlever is. In beginsel zal de samenlever de overeenkomst voortzetten en de verhuurder zal vervolgens ook jegens hem moeten opzeggen om de woning leeg te krijgen (als in variant 1 de samenlever als medehuurder zou worden aangemerkt, zou jegens beiden tegelijk kunnen worden opgezegd).

Overigens doet zich in geval van opzegging door de verhuurder nog een eigenaardige moeilijkheid voor, indien de samenleving *niet* wordt verbroken. Als de samenlever een eigen en zelfstandige bevoegdheid tot voortzetting heeft, kan hij niet gerekend worden tot de «zijnen» die bij toewijzing van een verzoek tot beëindiging van de overeenkomst de woonruimte met de huurder zullen moeten ontruimen, behalve wellicht als bij de behandeling van het verzoek tot beëindiging zijn belangen mede in aanmerking zijn genomen. Is dit niet het geval, en a fortiori, indien een verzoek tot beëindiging niet gedaan behoefde te worden, dan zal hij de huurovereenkomst voortzetten. Als de samenleving niet is verbroken, zal de oorspronkelijke huurder samenlever zijn van de nu huurder geworden oorspronkelijke samenlever. In variant 2 zal dat meebrengen dat de thans-samenlever, indien de huurovereenkomst met de thans-huurder na een nieuwe opzegging door de verhuurder eindigt, op zijn beurt de huurovereenkomst voortzet, enz.

6. In het voorafgaande is ervan uitgegaan dat de huurovereenkomst met de huurder tot een einde komt door een initiatief van hetzij de huurder hetzij de verhuurder. Daarmee is echter geen oplossing gegeven voor het geval van verbreking van de samenwoning waarbij zowel de huurder als de samenlever aanspraak maken op voortgezette bewoning van de woonruimte: het hierboven onder 3 genoemd geval 2b. Dit doet de vraag rijzen of ook de samenlever het initiatief moet kunnen nemen tot beëindiging van de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder, met als gevolg dat de samenlever de overeenkomst voortzet. Denkbaar zou zijn dat aan de samenlever de bevoegdheid wordt toegekend zich tot de rechter te wenden met het verzoek te bepalen dat hij (in plaats van de huurder) de huurovereenkomst zal mogen voortzetten. Aldus zou aan de samenlever voor het geval van verbreking van de samenwoning een mogelijkheid ten dienste staan analoog aan die van artikel 1623g, vijfde lid, voor echtscheiding en scheiding van tafel en bed, zij het dat in het onderhavige geval een afzonderlijke procedure nodig is, omdat de rechter niet al in de zaak gemengd is.

De vraag rijst of, als men deze stap zet, niet nog een stap verder gegaan moet worden door ook de mogelijkheid van voorlopige voorzieningen met betrekking tot de woning voor het geval van verbreking van de samenwoning te openen.

Opmerking verdient dat regelingen zoals hier geschetst het best passen in het stelsel dat de samenlever door het afleggen van de verklaring te zamen met de huurder de positie van mede-huurder kan verkrijgen, waarbij de genoemde bevoegdheden alleen zouden moeten bestaan als de samenlever inderdaad deze hoedanigheid heeft verkregen (vgl. artikel 1623g). Overigens zou in deze opzet in geval van een conflict tussen huurder en samenlever omtrent de woonruimte, ook de huurder slechts de huurovereenkomst kunnen voortzetten als de rechter zulks op zijn verzoek heeft bepaald.

Op zich zelf zouden het verzoek tot exclusieve voortzetting en de mogelijkheid van voorlopige voorzieningen ook los van het medehuuderschap gedacht kunnen worden. Wat het verzoek tot exclusieve voortzetting betreft, dient dan bedacht te worden dat alleen de samenlever de bevoegdheid behoeft te hebben het verzoek te doen: de huurder behoeft jegens de samenlever niets te doen om zijn positie te behouden. Maar het toekennen van de bevoegdheid aan de samenlever kan meebrengen dat een kwaadwillende samenlever pogingen kan gaan doen de huurder uit zijn huis te werken. Het is de vraag of dit niet te ver gaat, in het bijzonder als wettelijk de mogelijkheid zou bestaan de samenlever tot medehuurder te maken, maar van deze mogelijkheid in casu geen gebruik is gemaakt.

7. De situatie kan zich voordoen dat meer dan een persoon aan het te stellen criterium voldoet, dat wil zeggen in de woonruimte hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft. Te denken valt bij voorbeeld aan het geval dat bij de huurder enkele (meerderjarige) kinderen inwonen. Dit doet de vraag rijzen of in stelsel 1 zij allen de bevoegdheid moeten hebben de verklaring af te leggen, waardoor zij gezamenlijk medehuurder worden (als de wet dit gevolg aan het afleggen van de verklaring zou hechten) en, wanneer de huurovereenkomst ten aanzien van de huurder eindigt, de overeenkomst gezamenlijk voortzetten. Evenzo is in stelsel 2 de vraag of zij allen van rechtswege de huurovereenkomst voortzetten, indien deze ten aanzien van de huurder eindigt.

Deze meervoudige voortzetting – die zich ingevolge artikel 1623h, zoals het thans luidt, ook kan voordoen in geval van overlijden van de huurder – brengt complicaties mee (hoofdelijke aansprakelijkheid met onderling regres, een regeling voor iedere voortzetter om een of meer anderen uit de huurovereenkomst te doen ontslaan, en een soortgelijke regeling ten behoeve van de verhuurder; zie voor een en ander artikel 1623h, vierde tot zevende lid), en is anderzijds niet noodzakelijk. Voor het continueren van het woonrecht van allen is het voldoende dat een van de degenen die aan het criterium voldoen, de formeel-juridische positie van huurder krijgt; de overigen kunnen dan als «de zijnen» de bewoning voortzetten. Ook tijdens het bestaan van de huurovereenkomst met de huurder was hun positie geen andere.

Zou men de wenselijkheid onderschrijven van de gedachte dat slechts één persoon de huurovereenkomst moet kunnen voortzetten – waarbij, zoals gezegd, geen afbreuk wordt gedaan aan het woonrecht van anderen – dan zou in de verklaringsvariant bepaald dienen te worden dat slechts één persoon met de huurder de gezamenlijke verklaring kan afleggen. Anders gezegd: als eenmaal zo'n verklaring is afgelegd, heeft, zolang zij niet teniet gedaan is, een eventuele volgende door een andere persoon afgelegde verklaring geen effect. Evenzo zou in de «van rechtswege-variant» slechts één persoon de huurovereenkomst moeten voortzetten, ook als meer personen daarvoor, gelet op de criteria, in aanmerking komen. Indien de in aanmerking komende personen tot overeenstemming geraken over de vraag wie van hen de huurovereenkomst zal voortzetten, doet zich vanzelfsprekend geen probleem voor. Het is evenwel niet eenvoudig een bevredigende regeling te vinden die, bij gebreke van zodanige overeenstemming, bewerkt dat de huurovereenkomst op één persoon wordt geconcentreerd.

8. Van een regeling die de samenlever maximale bescherming biedt, kan misbruik worden gemaakt door een huurder die een ander in de huur wil laten opvolgen. De huurder kan pretenderen met een ander samen te leven en vervolgens pretenderen die samenleving verbroken te hebben; als hij dan naar elders vertrekt zet de «samenlever» de overeenkomst voort.

Dit misbruik kan in variant 1 worden tegengegaan door een termijn van bij voorbeeld een jaar te eisen tussen de gezamenlijke verklaring en het beëindigen van de huurovereenkomst, wil de samenlever kunnen voortzetten. Dit brengt echter wel mee dat bona fide samenlevers de bescherming moeten ontberen als de verklaring niet tijdig is afgelegd; zij zouden hoogstens voor voortzetting in aanmerking kunnen komen, indien daarvoor een aanvullende mogelijkheid wordt geopend.

Ook bij variant 2 kan men zich een soortgelijk misbruik denken. Weliswaar zal de samenlever bij betwisting in beginsel moeten aantonen dat hij ten minste een periode van bij voorbeeld een jaar met de huurder heeft samen-geleefd, maar het valt nog te bezien hoe moeilijk het in de praktijk zal zijn aan deze bewijslast te voldoen. Te bedenken valt dat in de hier veronderstelde situatie de huurder het verhaal van de «samenlever» zal bevestigen; het wordt dan voor de verhuurder wel moeilijk dit enigszins gemotiveerd te bestrijden. Hoe dit zij, iemand die op deze wijze in de huur wil opvolgen, zal zich om te beginnen op zijn positie van samenlever kunnen beroepen met slechts het risico dat de opzet ten slotte (eventueel na lang procederen) niet zal blijken te lukken: baat het niet, het schaadt ook niet.

De mogelijkheid van misbruik krijgt een extra accent doordat hetzelfde spel steeds opnieuw kan worden opgevoerd: het is niet uitgesloten dat in bepaalde gevallen telkens opnieuw een voortzetting van de huurovereenkomst kan worden geconstrueerd. Maar ook afgezien van de gevallen van evident misbruik kan het bezwaarlijk zijn als de verhuurder te maken kan krijgen met een keten van elkaar opvolgende huurders, en wel in dezelfde oorspronkelijke huurovereenkomst voor dezelfde oorspronkelijke huurprijs. Ook het gemeentelijk woonruimtebeleid kan aldus ernstig verstoord worden. Met het oog hierop zou het denkbaar zijn te bepalen dat voortzetting van de overeenkomst slechts eenmaal zal kunnen plaatsvinden, met andere woorden als de huurovereenkomst met degene die als ex-samenlever de huurovereenkomst voortzet, tot een einde komt is er geen sprake van verdere voortzetting, tenzij de ex-samenlever zelf een nieuwe huurovereenkomst met de verhuurder heeft gesloten en een woonruimtevergunning heeft of zou hebben gekregen.

9. De voornaamste vraagpunten die uit het voorafgaande voortvloeien zijn:

1. Moet een voorafgaande gezamenlijke verklaring een constitutief vereiste zijn voor de mogelijkheid van voortzetting van de overeenkomst door de samenlever?

2. Zo ja, moet die verklaring dan worden afgelegd:
 - a. aan de verhuurder?
 - b. aan de huurcommissie?
 - c. naar keuze aan de verhuurder of de huurcommissie?
3. Moet het afleggen van de verklaring tot gevolg hebben dat de samenlever medehuurder wordt?
 4. Moet een zekere tijd, bij voorbeeld een jaar, verstreken zijn tussen het afleggen van de verklaring en het eindigen van de huurovereenkomst voor de huurder, wil de samenlever de huurovereenkomst kunnen voortzetten?
 5. Moet voor het geval de gezamenlijke verklaring niet (of, indien vraag 4 bevestigend wordt beantwoord, niet tijdig) is afgelegd een aanvullende mogelijkheid worden geschapen voor de samenlever om de huurovereenkomst voort te zetten? Zo ja, moet dan als vereiste worden gesteld:
 - a. dat de samenleving een bepaalde tijd heeft bestaan? Hoe lang?
 - b. tussenkomst van de rechter?
 6. Indien vraag 1 ontkenkend wordt beantwoord,
 - a. moet dan de samenlever de overeenkomst van rechtswege voortzetten?
 - b. moet dan de samenlever de overeenkomst gedurende korte tijd, bij voorbeeld twee maanden, na het eindigen van de huurovereenkomst ten aanzien van de huurder van rechtswege voortzetten, binnen welke periode hij kan verklaren ook nadien te zullen voortzetten?
 7. Aan welke vereisten moet voldaan zijn, wil een samenlever van rechtswege kunnen voortzetten?
 - a. Moet de samenleving een bepaalde tijd hebben bestaan? Hoe lang?
 - b. Moet ook de eis gesteld worden dat de samenlever gedurende ten minste een zelfde periode in de woonruimte hoofdverblijf had?
 8. Moet een samenlever de huurovereenkomst kunnen voortzetten:
 - a. alleen indien de huurder opzegt?
 - b. ook indien de verhuurder opzegt of de huurovereenkomst ten aanzien van de huurder eindigt door wederzijds goedvinden?
 9. a. Moet de samenlever de mogelijkheid hebben zich tot de rechter te wenden met het verzoek te bepalen dat hij voortaan als enige de overeenkomst zal mogen voortzetten?
 - b. Moet, ingeval de samenlever medehuurder zou zijn (zie vraag 3) hetzelfde gelden voor de huurder?
 - c. Moet daarbij ook de mogelijkheid van voorlopige voorzieningen bestaan naar analogie van echtscheiding en scheiding van tafel en bed?
 10. a. Moet de mogelijkheid bestaan dat een aantal personen te zamen de huurovereenkomst voortzet?
 - b. Moet, in de verklaringsvariant, meer dan een persoon de verklaring kunnen afleggen?
 11. Moeten, afgezien van het tijdverloop bedoeld in vraag 4 en 7, nog andere vereisten worden gesteld ter voorkoming van misbruik? Zo ja, welke?
 12. Moet de huurovereenkomst slechts eenmaal kunnen worden voortgezet?

De Minister van Justitie,
J. de Ruyter