

Zitting 1978–1979

14 249

Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte

Nr. 15

EINDVERSLAG

Vastgesteld 7 mei 1979

Na kennisneming van de nadere memorie van antwoord en van de stukken, gedrukt onder nr. 12, 13 en 14, werden in de commissie de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt.

De P.v.d.A.-leden zeiden dat in de brief van de Minister van Justitie van 3 mei 1979 vele problemen worden aangevoerd bij alle denkbare oplossingen voor een regeling van de voortzetting van de huurovereenkomst bij verbreking van de samenleving. Deze leden meenden dat vele van deze problemen in het bewijsrechtelijke vlak liggen. Ware het niet te overwegen om wel een regeling op te nemen in het huidige ontwerp en de interpretatie of er sprake is van duurzaam samenlevingsverband en de juridische consequenties daarvan over te laten aan de rechter? Mede naar aanleiding van dit probleem wilden deze leden weten of de Regering de mening deelt dat toedeling van woonruimte volgens de administratiefrechtelijke weg op grond van de Woonruimtetwet gaat boven de beschikking van de rechter.

De C.D.A.-leden deelden mede, dat zij een sterke voorkeur hebben reeds thans in de wet een regeling op te nemen, waarbij de huurverhouding van niet-huwelijkse samenlevingen wordt geregeld, ook in die gevallen waarin een niet-huwelijkse samenleving anders dan door overlijden komt te eindigen.

De V.V.D.-fractie betreurde het dat niet gepoogd is om de door de V.V.D.-fractie voorgestelde en verdedigde rechtsbescherming van samenwonende personen, derhalve personen die een gemeenschappelijke huishouding hebben – niet gehuwd zijnde – niet nader te concretiseren en de vereiste rechtsbescherming aan die personen in het nieuwe ontwerp te verlenen, enerzijds omdat het bestaan van deze feitelijke verhoudingen niet kan worden ontkend en ook in de nadere memorie van antwoord het aanwezig zijn van dergelijke situaties wordt erkend, anderzijds niet wordt betwist dat ook deze personen recht hebben op eenzelfde rechtsbescherming als wordt toegerekend aan gehuwden.

De V.V.D.-fractie was wel van mening dat, hoezeer ook de tijd dringt en anderzijds het voorliggende onderwerp een materie omvat, die voor de wetgever tamelijk nieuw is, deze materie vraagt om een concrete oplossing: er kunnen geen «witte plekken» in de rechtsbescherming blijven bestaan. De

V.V.D.-fractie dacht hierbij aan het opnemen in de wet van een zodanige omschrijving dat het gaat om personen, die samenwonen en een gemeenschappelijke huishouding hebben wier kennelijke bedoeling het is een dergelijke gemeenschappelijke huishouding duurzaam te doen zijn.

De beoordeling of een dergelijke situatie zich voordoet zou dan aan de rechter kunnen worden overgelaten, ingeval tussen de betrokken huurder en de verhuurder verschil van mening mocht ontstaan of een dergelijke situatie zich in casu voordoet. De bewijslast van een dergelijke duurzame gemeenschappelijke samenwoning en huishouding rust dan op de betrokken huurder c.q. huurders. Er is dan in ieder geval een reële basis gecreëerd voor een noodzakelijke rechtsbescherming die tot bevredigende resultaten kan leiden.

De leden, behorende tot de fractie van D'66, waren geenszins overtuigd door de argumenten uit de nadere memorie van antwoord volgens welke een versterking van de huurbescherming voor andere samenlevingsvormen dan het huwelijk nog niet mogelijk zou zijn. Zij achtten alsnog een aanvulling van het wetsontwerp gewenst, waardoor een meerderjarige die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding heeft met de huurder, onder bepaalde omstandigheden de status van medehuurder kan verkrijgen. Zij bereiden daartoe een amendement voor, dat een wijziging van de wet beoogt, die eventueel slechts van tijdelijke aard kan zijn, vooruitlopend op een meer definitieve regeling.

De leden van de P.P.R.-fractie vonden het jammer dat de Regering vooralsnog niet in staat was gebleken een regeling te ontwerpen voor de gevallen waarin een niet-huwelijkse samenleving anders dan door overlijden komt te eindigen. Met betrekking tot de twee door de Regering geschetste mogelijkheden om dit probleem op te lossen, geven deze leden overigens de voorkeur aan de tweede mogelijkheid.

Wanneer wordt verwacht dat het onderzoek aan de hand van de recentelijk verschenen discussienota zal zijn afgerond? Moet het resultaat van het onderzoek worden opgevat als een advies aan de Regering? Zal hieromtrent te zijner tijd een wijzigingsvoorstel aan de Kamer worden aangeboden?

De leden, behorend tot de C.D.A.-fractie, hadden met waardering kennis genomen van de structurele wijzigingen, die de Regering bij tweede nota van wijzigingen in het wetsontwerp heeft aangebracht en waarvoor zij in het nader voorlopig verslag een pleidooi hadden gevoerd, met name voor het opnemen van huuropzegging op uitdrukkelijk in de wet genoemde gronden.

Deze leden zouden thans de volgende vragen nog aan de Regering willen voorleggen:

Waarom is in artikel 1623e, sub 1, voor de daar voorgestelde terminologie gekozen en niet voor artikel 18, lid 2, sub a van de Huurwet? Welke consequenties zijn aan het één en aan het ander verbonden?

Dezelfde vraag wordt gesteld ten aanzien van het onder F, onder 3 gestelde ten aanzien van vervangende passende woonruimte. Waarom is hier voor de voorgestelde wetstekst gekozen en niet voor de tekst van artikel 18, lid 2, sub b, Huurwet, mede gelet op de daarop gebaseerde rechtspraak?

Wil de Regering haar reactie geven op het verwijt van de Nederlandse Gezinsraad in zijn brief aan de commissie van 27 april, waarin ervoor wordt gepleit de echtgenoot van rechtswege tot huurder te verklaren in plaats van medehuurder en daarbij tevens ingaan op de opmerking dat met de voorgestelde regeling opnieuw een bepaling in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoerd, waarin echtgenoten een ongelijkwaardige positie ten opzichte van elkaar en de verhuurder wordt gegeven?

Uit de wet blijkt niet, aldus de C.D.A.-leden, wie in geval van huuropzegging voor dringend eigen gebruik passende vervangende woonruimte moet aanbieden en op wie de bewijslast rust, dat er inderdaad passende vervangende woonruimte beschikbaar is. Kan de Regering hierover nadere informatie verschaffen?

De P.v.d.A.-leden wilden toch een nadere uiteenzetting van de Regering ontvangen waarom vastgehouden wordt aan een procedure volgens de artikelen 429a t/m m Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Deze leden tilden bijzonder zwaar aan de voordelen van de uitgebreidere procedure volgens 125a Rv. Zij meenden dat juist gezien de problemen die kunnen rijzen bij de interpretatie van het begrip dringend eigen gebruik aan de procedure van artikel 429a Rv., waarin geen rolbehandeling, geen pleidooien, geen openbaarheid van de behandeling en uitspraak, geen motiveringsplicht van de rechter, geen verzet en hoger beroep en geen kostenveroordeling mogelijk is, aanzienlijke bezwaren kleven en een keuze voor een oneigenlijke verzoekschriftprocedure daarom gewenst is.

Materieel achten zij de aan de rechter opgedragen taak toch wel erg sterk in de richting van contentieuze jurisdictie wijzen. Bovendien wilden zij de Regering erop wijzen dat toevoeging van advocaten in huurgeschillen dan wel mogelijk is, maar vaak met toevoeging van een deurwaarder wordt volstaan. Zij vernamen graag een duidelijk standpunt over de onwenselijkheid van die praktijk.

Deze leden wilden nogmaals benadrukken dat de ongelijkheid in positie tussen huurder en medehuurder zoals neergelegd in 1623 g, lid 1, juncto 1623 h, lid 2, hun uiterst onwenselijk voorkomt en geenszins noodzakelijk lijkt. Het zal in de praktijk weer een minder sterke juridische positie van de vrouw betekenen.

Ten aanzien van hetgeen opgemerkt wordt bij artikel 1623b (blz. 10 en 11 van de nadere memorie van antwoord), waarin wordt voorgesteld om in artikel 1623d te bepalen dat de rechter bij zijn beslissing op het verzoek uitsluitend de bij de opzegging vermelde gronden in aanmerking neemt, stelde de V.V.D.-fractie de vraag of bij de behandeling door de rechter van een dergelijk verzoek de eisende partij bevoegd is toch andere gronden, niet vermeld in de opzegging, aan te voeren op de voet van het bepaalde in artikel 134 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Het kwam de V.V.D.-fractie voor dat het toch onredelijk zou zijn om, wanneer zich na de opzegging nieuwe feiten zouden hebben voorgedaan van relevante aard, deze niet te kunnen betrekken bij een verzoek ex artikel 1623c. De V.V.D.-fractie stelde derhalve de vraag of in de huidige redactie van artikel 1623d toch de mogelijkheid van aanvulling c.q. wijziging van gronden blijft bestaan als omschreven in artikel 134 Rv.

De leden van de fractie van D'66 hadden grote waardering voor de aangebrachte wijziging in de opzet van het wetsontwerp door het opnemen van een limitatieve opsomming van de ontruimingsgronden, zoals ook door deze leden was bepleit. Zij betreurden het echter dat een huuropzegging voor dringend eigen gebruik of gebruik door familieleden van de eigenaar, niet werd uitgesloten. Zij achtten het verder onjuist dat op grond van de nieuwe bepalingen ten aanzien van de beëindiging van de huurovereenkomst wegens eigen gebruik de tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten zal vervallen.

Deze leden waren het bij nader inzien eens met de opvatting van de Regering dat versterking van de rechtspositie van de huurder bij verandering van eigenaar van een huurwoning beter geregeld kan worden bij het wetsontwerp betreffende het voorkeursrecht voor bewoners.

De leden van de P.P.R.-fractie toonden zich verheugd over de positieve wijze waarop van de kant van de Regering is gereageerd op de vele protesten, zowel van binnen als van buiten het parlement, met betrekking tot de dreigende afbraak van de rechtsbescherming van de huurders. In de nadere memorie van antwoord is grotendeels aan de bezwaren van deze leden en gelijksoortige bezwaren van andere leden tegemoet gekomen. De schriftelijke voorbereiding van de behandeling van het wetsontwerp werd door deze leden dan ook als zeer constructief beschouwd.

De drie hoofdbezwaren van de leden van de P.P.R.-fractie zijn grotendeels ondervangen door de tweede nota van wijzigingen. Deze hoofdbezwaren hadden betrekking op:

- a. verzwakking van de rechtspositie van de huurder in de niet-geliberaliseerde gebieden;
- b. het ontbreken van een limitatieve opsomming van ontruimingsgronden en
- c. het ontbreken van termijnen voordat tot ontruiming kan worden overgegaan.

Op één onderdeel is hierbij niet aan de wensen van de zijde van de P.P.R.-fractie voldaan. De verhuurder blijft de mogelijkheid behouden om de kantonrechter te verzoeken zijn verzoek tot ontruiming van de woning toe te wijzen, op grond van het feit dat de verhuurder, zijn echtgenoot, een bloed- of aanverwant in de eerste graad of een pleegkind de woning voor dringend eigen gebruik nodig heeft. Deze leden hadden bezwaar tegen deze ontruimingsgrond in het algemeen en zeker ook tegen het noemen van de echtgenoot, bloed- of aanverwanten in de eerste graad en pleegkinderen. Zij vrezen dat op deze manier ondanks de bijkomende beperkende bepalingen, een vrij ruime mogelijkheid aan de verhuurder wordt geboden om met succes ontruiming van de woning te bevorderen. In de inleidende opmerking in de nadere memorie van antwoord wordt steeds gesproken over het dringend eigen gebruik van de verhuurder (blz. 2). De Regering is in zoverre niet consequent dat in de tweede nota van wijzigingen de kring van belanghebbenden niet beperkt blijft tot de verhuurder.

De leden van de C.P.N.-fractie hadden met voldoening vastgesteld, dat tegemoet is gekomen aan een groot aantal wensen van de leden van de fractie, van actiegroepen buiten de Kamer en van een zich langzaam aftekenende meerderheid in de Kamer op het gebied van de huurbescherming. Een verbetering van de bestaande huurbescherming in de niet-geliberaliseerde gebieden – een doel, dat volgens deze leden als gevolg van de steeds groter wordende woningnood, moet worden nagestreefd – is echter niet beperkt.

De leden van de C.P.N.-fractie drongen er bij de Regering op aan ook deze laatste stappen te doen om te komen tot wettelijke maatregelen, die:

- slechts ontruiming mogelijk maken op met name in de wet genoemde gronden zonder de beduidende verzwakking van de positie van de huurder als gevolg van het loslaten van de stringente formulering van de Huurwet;
- geen ontruiming mogelijk maken voor dringend eigen gebruik van de verhuurder, zodat de belangen van verwanten geen directe rol kunnen spelen bij de belangenafweging tussen huurder en verhuurder. Verder is het naar de mening van deze leden noodzakelijk dat de wetstekst duidelijk maakt wie de passende woonruimte aanbiedt en op wie de bewijslast rust dat er inderdaad woonruimte beschikbaar is en dat deze passend is. Zijn de bewindslieden niet van mening dat de rechter op deze manier gedwongen kan worden een belangrijk deel van het woonruimtebeleid op oneigenlijke gronden te gaan bepalen?

De leden van de C.P.N.-fractie vroegen zich af waarom de bewindslieden de regeling van de verhuis- en herinrichtingskosten, te betalen door de verhuurder, weer hebben laten vallen. Zijn de bewindslieden niet van mening dat ondanks de wijzigingen in het wetsontwerp wel degelijk behoefte is aan een dergelijke schadevergoedingsregeling?

De leden van de C.P.N.-fractie beoordeelden de herinvoering van de driejaarstermijn gunstig, maar betwijfelden het effect ervan op het verkopen van bewoonde huurhuizen. Het feit dat sommige hypotheekbanken hun cliënten een overbruggingskrediet voor juist die drie jaar aanbieden, onderstreept naar de mening van de C.P.N.-fractie eens te meer het belang van een verbod van huuropzegging wegens dringend eigen gebruik.

Artikelen

Artikel 1623c

De leden van de P.P.R.-fractie bleven bij hun voorkeur voor een dagvaardingsprocedure in plaats van een verzoekschriftprocedure. De argumenten van de Regering hadden deze leden niet overtuigd. Zeker niet waar gesproken wordt over een volontaire jurisdictie. Bij geschillen omtrent huur en verhuur kan immers het volontaire karakter vaak ver gezocht worden.

Artikel 1623d

Ook de leden van de P.P.R.-fractie begrepen niet waarom in de tweede nota van wijzigingen de bepaling is komen te vervallen dat op grond van de uitspraak van de rechter wegens het verzoek van de verhuurder het verhuurde voor dringend eigen gebruik nodig te hebben, geen tegemoetkoming geboden wordt voor verhuis- en inrichtingskosten. Deze leden pleiten ervoor dat de intentie van de bepaling uit artikel 1623d, lid 4, eerste nota van wijziging, alsnog wordt overgenomen.

De leden van de fractie van D'66 vonden dat in geval van afwijzing door de rechter van het verzoek tot beëindiging van de huurovereenkomst, een verlenging voor bepaalde of onbepaalde tijd niet juist is. In een systeem van limitatief opgesomde toewijzingsgronden past het niet bij afwijzing van het verzoek een termijn te stellen. De huurovereenkomst behoort dan van rechtswege voort te duren.

Artikel 1623e

De leden van de fractie van D'66 vonden het ter wille van de duidelijkheid gewenst dat aan de woorden: «een nieuwe huurovereenkomst» (lid 1, sub 4) wordt toegevoegd: «met betrekking tot hetzelfde onroerend goed», zoals dit ook het geval is in de huidige Huurwet. Hierdoor wordt de (theoretische?) situatie voorkomen dat een nieuw huurcontract wordt aangeboden voor een gelijksoortige andere woning.

De leden van de P.P.R.-fractie hadden bezwaar tegen de in artikel 1623e genoemde eerste ontruimingsgrond. Naar hun mening wordt de bescherming van de huurder beter gegarandeerd door artikel 18, lid 2, onder a van de Huurwet over te nemen. Deze leden vroegen de Regering hierover alsnog hun oordeel te geven.

Aan de derde ontruimingsgrond is toegevoegd dat «... de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen». De vragen die hierbij rijzen zijn de volgende: wie moet hiervoor in eerste instantie zorg dragen en aan welke criteria moet die passende vervangende woonruimte voldoen? Verdient het geen aanbeveling om in plaats van het begrip passende woonruimte, de formulering uit de Huurwet over te nemen (artikel 8, lid 2, onder b) waar gesproken wordt over een «... soortgelijk hem passend onroerend goed»?

Tevens had het deze leden bevreemd dat in de derde ontruimingsgrond niet meer wordt gesproken van economische belangen en maatschappelijke behoeften, zoals in artikel 18, lid 2, onder d, wel het geval is. Waarom zijn deze twee woorden weggelaten? Wat is erop tegen om deze woorden alsnog in het wetsontwerp op te nemen?

Artikel 1623h

De leden van de P.P.R.-fractie achtten artikel 1623h, lid 7, uitermate betuttelend waar gesproken wordt over «voldoende waarborg voor behoorlijke nakoming van de huurovereenkomst». Een dergelijke bepaling is ook in het geheel niet nodig, aangezien artikel 1623e, sub 1, van overeenkomstige toe-

passing is. Deze leden pleiten ervoor om na «voortzetten» een punt te zetten en de rest van de volzin te schrappen. Graag vernamen zij het oordeel van de Regering hierover.

Onder het voorbehoud dat de Regering bovenstaande vragen en opmerkingen tijdig voor de openbare behandeling zal hebben beantwoord, acht de commissie de beraadslaging voldoende voorbereid.

De voorzitter der commissie,
G. C. van Dam

De griffier der commissie,
Van der Knoop