

Zitting 1978-1979

14 249

Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte

Nr. 20

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET EINDVERSLAG

Ontvangen 9 mei 1979

De fracties van de P.v.d.A., het C.D.A., de V.V.D., D'66 en de P.P.R. zijn in verschillende bewoordingen teruggekomen op het vraagstuk van de voortzetting van de huurovereenkomst ingeval van het einde van een samenleving anders dan door overlijden. Wij zouden gaarne voorop willen stellen dat ook wij van oordeel zijn dat hiervoor een wettelijke regeling moet worden getroffen. Bij de bestudering van dit onderwerp is ons gebleken dat bij het ontwerpen van een wettelijke regeling een aantal vragen rijst waaromtrent wij een ruimere oriëntatie wenselijk achten, dan thans voorhanden is. Wij hebben van de problemen die zich hier voordoen een overzicht gegeven in de brief van 3 mei 1979. Wij zullen deze brief voorleggen aan een aantal belanghebbende en belangstellende instanties. Wij denken dat aldus een betere grondslag wordt verkregen voor het treffen van een wettelijke regeling. Onze gedachte is dat de gevraagde adviezen ons tegen september a.s. zullen kunnen bereiken. Zijn de adviezen ontvangen, dan zal met spoed een wetsontwerp voorbereid worden. De behandeling van dat wetsontwerp zal dan, naar onze verwachting, in de loop van 1980 kunnen plaatshebben.

De leden van de P.v.d.A.-fractie wilden weten of de Regering de mening deelt dat toedeling van woonruimte op grond van de Woonruimtetwet gaat boven de beschikking van de rechter. Ook al zou men deze vraag bevestigend beantwoorden, niettemin kunnen hier belangrijke problemen ontstaan. In de discussiebrief van 3 mei 1979 (§ 3 slot, § 8 slot) is daarop in het bijzonder de aandacht gevestigd.

Op vragen van de leden van de C.D.A.-fractie antwoorden wij het volgende.

De redactie van het voorgestelde artikel 1623e onder 1° is ontleend aan de bestaande tekst van artikel 1623e, eerste lid onder 2°. Deze redactie kan worden beschouwd als een samenvatting van hetgeen in artikel 18, tweede lid, onder a van de Huurwet staat. Aangezien de thans voorgestelde tekst dezelfde is welke in het bestaande artikel 1623e geldt, zien wij geen bepaalde consequenties.

Bij de omschrijving van andere passende woonruimte in artikel 1623e, eerste lid, onder 3°, hebben wij het element «soortgelijk» uit artikel 18, tweede lid, onder b, van de Huurwet niet overgenomen. Onze opvatting is dat het beroep van de verhuurder op eigen gebruik alleen behoort te worden toegewezen wanneer de huurder de beschikking kan verkrijgen over andere hem passende woonruimte. Wij zouden echter niet zover willen gaan dat die andere passende woonruimte soortgelijk moet zijn aan die welke de huurder

bewoonde. Het is bij voorbeeld denkbaar dat de andere woonruimte minder kamers heeft, dan de woning welke de huurder bewoonde maar wel voldoende kamers voor deze huurder.

De kritiek van de Nederlandse Gezinsraad in zijn brief van 27 april 1979 gaat voorbij aan de omstandigheid dat het mede-huurderschap van de echtgenoot juist wordt voorgesteld om de positie van die echtgenoot, die niet de huurovereenkomst heeft aangegaan, te versterken. De positie van de medehuurder is in beginsel gelijk aan die van de huurder, met dit verschil dat wanneer de echtgenoten besluiten tot een feitelijk gescheiden leven en de echtgenoot die de huurovereenkomst niet heeft aangegaan de woonruimte verlaat, het mede-huurderschap eindigt. Dit lijkt ons ook geheel rationeel. Wij vinden het niet wenselijk dat de echtgenoot die de huurovereenkomst niet heeft aangegaan, in het geval deze niet meer in de woonruimte woont, gebonden te houden aan het van rechtswege ingetreden mede-huurderschap. Immers, dat zou kunnen betekenen dat de echtgenoot aangesproken wordt tot betaling van de huurprijs van de woonruimte waar deze niet meer woont. Deze situatie zou op dezelfde wijze opgelost moeten worden, indien de echtgenoot niet de positie van medehuurder, maar van huurder zou hebben. De echtgenoot die de huurovereenkomst heeft aangegaan, blijft uiteraard gebonden, ook wanneer hij de woonruimte verlaten heeft, zolang hij niet heeft opgezegd. Van de andere echtgenoot zou verlangd kunnen worden, dat die ook opzegt, wanneer hij/zij de woonruimte verlaat. De eis wordt in onze constructie van mede-huurderschap niet gesteld, omdat te verwachten valt, dat zo'n opzegging vaak vergeten zal worden, zodat binding aan een huurverhouding blijft voortduren, waar die niet bedoeld en ook niet zinvol is. Ten slotte wijzen wij er nog op, dat de regeling strikt neutraal is in die zin dat geen onderscheid wordt gemaakt tussen man en vrouw. Het maakt geen verschil of de man of de vrouw de huurovereenkomst heeft aangegaan.

Artikel 1623h, tweede lid, waarover de Nederlandse Gezinsraad spreekt, regelt het geval dat de huurder is overleden en de echtgenoot de huurovereenkomst niet wenst voort te zetten. Er is echter een andere situatie wanneer de huurder heeft opgezegd, ook al is de reden van de opzegging gelegen in het overlijden van zijn echtgenoot. Dit is één van de motieven die de huurder kan hebben voor zijn opzegging. Het stuit evenwel op bezwaren gevolgen te verbinden aan het motief van de opzegging. Overigens raken wij hier aan het algemene probleem, nl. in welke gevallen moet de wet de mogelijkheid van voortzetting van de huur door een samenlever openen, ingeval de overeenkomst met de huurder eindigt.

De vraag wordt gesteld wie ingeval 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. Het kan zijn dat de verhuurder zelf in de gelegenheid verkeert een passende vervangende woonruimte aan te bieden, maar noodzakelijk is dat niet. Het gaat erom dat in de loop van de procedure moet blijken dat die andere passende woonruimte inderdaad te verkrijgen valt. Dat kan blijken uit een bereidverklaring van een verhuurder, uit een verklaring van een makelaar dat ter plaatse woonruimte welke passend is voor deze huurder, geregeld ten verhuure wordt aangeboden. Ook verklaringen van de gemeentelijke woonruimtediensten kunnen een rol spelen. Zijn partijen het niet eens over de vraag of andere passende woonruimte beschikbaar is, dan ligt het in de rede dat de verhuurder de rechter hiervan moet overtuigen. Immers, het beschikbaar zijn van andere passende woonruimte is een voorwaarde voor de toewijzing van het beroep van de verhuurder op eigen gebruik.

De leden van de P.v.d.A.-fractie vragen een nadere uiteenzetting waarom vastgehouden wordt aan de procedure volgens de artikelen 429a e.v. van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. In de nadere memorie van antwoord is reeds opgemerkt dat in vergelijkbare gevallen zoals bij de verlenging van de huur van bedrijfsruimte en bij de verlenging van pachtovereenkomsten de vorm van een rekestprocedure is gekozen. Theoretisch kan dat daaruit verklaard worden dat het in deze gevallen niet gaat over beslissing van geschillen uit hoofde van een bestaande overeenkomst, doch om het krachtens rechterlijke uitspraak voortzetten van een overeenkomst bui-

ten hetgeen contractueel is overeengekomen. Wat de praktische kant betreft kan opgemerkt worden dat de meer informele rekestprocedure zich er goed toe leent geschillen over al dan niet voortzetten van een huurovereenkomst tot oplossing te brengen. Bij de eerste nota van wijzigingen is de procedure in dier voege veranderd dat de eerste stap in rechte door de verhuurder gedaan moet worden. Wij hebben in die verandering op zichzelf geen reden gezien om het rechtskarakter van de procedure te veranderen. Wat de verschillen betreft welke tussen de contentieuze en de verzoekschriftprocedure bestaan, niet alle opmerkingen van de P.v.d.A.-fractie daaromtrent zijn juist. Ook in rekestzaken kunnen pleidooien worden gehouden. Artikel 429k, tweede lid Rv. bepaalt dat de beschikkingen met redenen omkleed moeten zijn. Het is inderdaad zo dat in de verzoekschriftprocedure geen regeling bestaat over verstek en verzet, doch artikel 429n Rv. laat van de eindbeschikking hoger beroep open. Blijkens artikel 429k, tweede lid Rv., kan de rechter in de verzoekschriftprocedure een kostenveroordeling uitspreken. Wij delen niet de stelling dat aan de verzoekschriftprocedure aanzienlijke bezwaren kleven. De verzoekschriftprocedure gaat steeds gepaard met een mondelinge behandeling. De rechter is minder lijdelijk dan in een contentieuze procedure. Dit heeft voordelen wanneer het in het bijzonder om afweging van belangen gaat. Wij zien dan ook geen duidelijke reden thans tot een contentieuze procedure te besluiten.

De leden van de P.v.d.A.-fractie geven verder als hun mening te kennen dat zij het onwenselijk vinden dat in huurzaken voor de kantongerechten deurwaarders worden toegevoegd. Wij kunnen deze stelling niet bijvallen. De wettelijke voorschriften maken voor de toevoeging in kantongerechtszaken geen onderscheid tussen advocaten en deurwaarders. Hierbij valt te bedenken dat voor de kantongerechten geen verplichte rechtsbijstand door een advocaat of procureur bestaat. Deurwaarders spelen als kantongerechtsgemachtigde een nuttige rol. Deurwaarders hebben vaak een gespecialiseerde kennis van het huurrecht. Overigens geschiedt de toevoeging door het Bureau van Consultatie gelet op de behoefte van degene die om kosteloze rechtshulp vraagt.

Over het mede-huurderschap is hiervoor in het antwoord aan de C.D.A.-fractie reeds het een en ander gezegd.

In antwoord op opmerkingen van de V.V.D.-fractie zij opgemerkt dat wij blijven bij onze opvatting dat de rechter bij zijn beoordeling van de verlenging van de huurovereenkomst moet uitgaan van de gronden welke bij de opzegging zijn vermeld. Artikel 134 Rv. is hier niet van toepassing omdat het een verzoekschriftprocedure is. Artikel 429i Rv. dat de wijziging van een verzoek regelt, kan hier evenmin tot toepassing komen, omdat artikel 1623d, eerste lid, het verzoek koppelt aan de gronden zoals die in de opzegging zijn opgenomen.

In antwoord op opmerkingen van de leden van de fractie van D'66 volstaan wij op deze plaats met de opmerking dat wij een huuropzegging met het oog op dringend eigen gebruik door de verhuurder niet willen uitsluiten. De regeling over de tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten was oorspronkelijk in het ontwerp opgenomen indien de verhuurder binnen vijf jaar na de eigendomsovergang tot eigen gebruik overging. Nu in het ontwerp de huurder gedurende de eerste drie jaar tegen de koper beschermd zal worden, is de ratio voor een belangrijk deel aan het oorspronkelijke voorstel over de vergoeding van de verhuis- en inrichtingskosten vervallen. Wederopneming van de termijn van drie jaren leek ons belangrijker dan handhaving van het oorspronkelijke voorstel over de tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten.

Bij de behandeling van het wetsontwerp dat heeft geleid tot de artikelen 1623a–1623g B.W. is destijds in 1972 uitvoerig gesproken over de beperkte kring van personen – echtgenoot, bloed- of aanverwant in de eerste graad, pleegkind – ten behoeve van wie de verhuurder een beroep op eigen gebruik kan doen. Wij hebben ons op dit punt aangesloten bij de bestaande tekst van artikel 1623e, eerste lid onder 4°. Wij denken niet dat op deze wijze aan de verhuurder een vrij ruime mogelijkheid wordt geboden om met succes ont ruiming van de woning te bevorderen. Dit in antwoord aan de leden van de P.P.R.-fractie.

Wij zijn het niet eens met de leden van de C.P.N.-fractie dat er sprake zou zijn van een beduidende verzwakking van de positie van de huurder als gevolg van het loslaten van de stringente formulering van de Huurwet.

Over de vraag hoe in een procedure moet blijken of andere passende woonruimte voor de huurder beschikbaar is, is hiervoor gesproken. Ook over de regeling van de verhuis- en inrichtingskosten is hiervoor het een en ander gezegd.

Wij verwachten dat de drie-jarentermijn remmende werking op het verkopen van bewoonde huurhuizen zal hebben.

Artikelen

Artikel 1623c

De vraag of de verzoekschriftprocedure zou moeten worden vervangen door een contentieuze procedure, is hiervoor bij de algemene beschouwingen besproken.

Artikel 1623d

Hetzelfde geldt voor de kwestie van de verhuis- en inrichtingskosten.

De leden van de fractie van D'66 menen dat het in een systeem van limitatief opgesomde toewijzingsgronden niet past bij afwijzing van het verzoek een termijn te stellen. De betekenis van verlenging voor een bepaalde termijn is dat gedurende die bepaalde termijn niet kan worden opgezegd. Verlenging voor bepaalde termijn doet evenwel geen afbreuk aan de mogelijkheid van de huurder om verdere verlenging van de huurovereenkomst te verkrijgen. Wij zien geen redenen waarom een verlenging voor bepaalde tijd niet verenigbaar zou zijn met een stelsel van limitatief opgesomde toewijzingsgronden.

Artikel 1623e

Met de suggestie van de leden van de fractie van D'66 om in het eerste lid onder 4° de woorden «met betrekking tot hetzelfde onroerend goed» in te voegen, kunnen wij ons verenigen.

De leden van de P.P.R.-fractie hebben voorkeur voor de redactie van artikel 18, tweede lid onder a, van de Huurwet. Wij menen dat de redactie van artikel 1623e, eerste lid onder 1°, dezelfde functie heeft.

De door de P.P.R.-fractie gestelde vragen over het begrip «andere passende woonruimte» zijn in de algemene beschouwingen behandeld.

Wij hebben de woorden «economische belangen en maatschappelijke behoeften» welke in artikel 18, tweede lid, onder d van de Huurwet worden gebezigd, vervangen door de meer algemene uitdrukking «de belangen en behoeften van beide partijen». Wij zien geen aanleiding in het bijzonder de nadruk te leggen op economische belangen; ook niet-economische belangen kunnen een rol spelen.

Artikel 1623h

Wij vinden de bepaling van artikel 1623h, zevende lid, niet betuttelend. De verhuurder krijgt met een nieuwe huurder te maken met wie hij niet zelf een overeenkomst heeft aangegaan. Uiteraard kan de verhuurder ontbinding wegens wanprestatie vorderen, wanneer het blijkt dat de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. Het is echter denkbaar dat men reeds van te voren kan zien aankomen dat die situatie zal intreden. Met het oog daarop kan de bepaling haar nut hebben.

De Minister van Justitie,
J. de Ruiter

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