

Zitting 1978–1979

14 249

Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte

Nr. 21

DERDE NOTA VAN WIJZIGINGEN

Ontvangen 9 mei 1979

Het ontwerp van wet wordt nader als volgt gewijzigd:

Artikel I

Onderdeel F.

In artikel 1623e, eerste lid, onder 4°, wordt na «nieuwe huurovereenkomst» ingevoegd: met betrekking tot hetzelfde onroerend goed,

In artikel II vervallen de woorden: en het beleid der justitie.

In artikel VII, derde lid, wordt in plaats van «1632g, tweede lid,» gelezen: 1623g, vierde lid, en in plaats van «1623g, derde lid»: 1623g, vijfde lid.

Na artikel VII worden twee nieuwe artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel VIII

De Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1979, 15) wordt gewijzigd als volgt:

A. In de artikelen 22 en 23 wordt in plaats van «tien weken» gelezen: twaalf weken.

B. In artikel 32 wordt een vernummering van het derde lid tot vierde lid na het tweede lid een nieuw lid opgenomen, luidende:

3. De op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet bij een huuradviescommissie als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Huurwet aanhangige verzoeken om een verklaring als bedoeld in artikel 12, tweede lid van de Huurwet te verstrekken, behandelt de huurcommissie, die in de plaats is getreden van de desbetreffende huuradviescommissie, zodanig dat zij de gevraagde verklaring niet verstrekt doch, met toepassing van het voor dat tijdstip geldende recht, een uitspraak doet over de redelijkheid van de door de verhuurder aangeboden nieuwe huurovereenkomst, van welke uitspraak de bij het verzoek betrokken partijen afschrift ontvangen. De artikelen 25, vijfde en zesde lid, 27 en 28 zijn van toepassing met dien verstande dat de kantonrechter beslist met toepassing van het voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht.

Artikel IX

De Wet op de huurcommissies (Stb. 1979, 16) wordt gewijzigd als volgt:
In artikel 3, eerste lid, wordt de punt aan het slot vervangen door een kommapunt en wordt aan dat lid toegevoegd:

i. desverzocht aan de verhuurder die zich ingevolge artikel 1623c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek tot de kantonrechter wil wenden met het verzoek het tijdstip vast te stellen waarop de huurovereenkomst zal eindigen, een verklaring te verstrekken, inhoudende hetzij de vaststelling dat de huurder de woonruimte niet heeft onderverhuurd, hetzij de namen en woonplaatsen van de onderhuurders, zomede alle verdere gegevens betreffende de onderhuurders, welke naar het oordeel van de commissie ter kennis van de rechter behoren te worden gebracht.

Het laatste, thans nog genummerd artikel VII, wordt vernummerd tot artikel X.

Toelichting

Artikel I (artikel 1623e)

Deze wijziging is vermeld in de nota naar aanleiding van het Eindverslag onder artikel 1623e.

Artikel VII

Het betreft hier verbeteringen welke voortvloeien uit de invoeging van twee nieuwe leden bij de tweede nota van wijzigingen (Artikel I, onderdeel H, onder 1).

Artikel VIII

Met het oog op een soepele overgang van het oude naar het nieuwe huurrecht wordt nog een aanvulling voorgesteld in de overgangsbepalingen van de Huurprijzenwet woonruimte. Tevens wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt een oneffenheid in de wettelijke regeling glad te strijken.

Ad A

De wijziging strekt ertoe de termijnen, gedurende welke de verhuurder (artikel 22) respectievelijk de huurder (artikel 23) de huurcommissie kan verzoeken een uitspraak te doen, ter wille van de evenwichtigheid van de regeling gelijk te maken aan de termijnen welke artikel 20, zoals dat indertijd is gearmeenderd, aan de verhuurder geeft.

Ad B

Huurprijsgeschillen, waarop de Huurwet van toepassing is, worden behandeld in een procedure, waarin de verhuurder eerst een verklaring aan de huuradviescommissie moet vragen over de redelijkheid van zijn aanbod en vervolgens ontruiming kan vorderen bij de kantonrechter. Wanneer de Huurprijzenwet woonruimte in werking treedt zullen huurprijsgeschillen niet meer volgens deze procedure kunnen worden beslecht. In het bijzonder het vorderen van ontruiming wegens een huurprijsgeschil wordt in de nieuwe wetgeving onmogelijk gemaakt. In verband daarmee vervalt ook de mogelijkheid nog een verklaring als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huurwet – een zogenaamde redelijkheidsverklaring – te krijgen.

Daardoor ontstaat de situatie dat verhuurders die nog onder het oude recht een dergelijke verklaring hebben gevraagd doch deze op het moment van de inwerkingtreding van de nieuwe wetgeving niet hebben gekregen, geen mogelijkheid meer hebben het nog aanhangige huurprijsgeschil te

doen oplossen. Om in deze lacune te voorzien wordt een overgangsregeling voorgesteld die inhoudt, dat nog aanhangige verzoeken om een verklaring als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huurwet te verstrekken, zodanig door de huurcommissie met toepassing van het materiële oude recht worden afgehandeld dat de gevraagde verklaring niet wordt verstrekt doch een uitspraak wordt gedaan als bedoeld in artikel 25 van de Huurprijzenwet woonruimte. Dit betekent dat de gedane uitspraak tevens einduitspraak is tenzij partijen zich alsnog om een huurprijsvaststelling tot de kantonrechter wenden. Een vordering tot ontruiming zal niet meer kunnen volgen.

Artikel IX

De hier in het wetsontwerp aangebrachte aanvulling tot wijziging van de Wet op de huurcommissies strekt ertoe de taakomschrijving van de huurcommissies aan te vullen met de taak die zij ingevolge artikel 1623c van het Burgerlijk Wetboek zullen krijgen.

De Minister van Justitie,
J. de Ruiter

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