

22 179

Wijziging van het Burgerlijk Wetboek (Beëindiging huur en verhuur van onzelfstandige woonruimte)

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR JUSTITIE¹

Vastgesteld 7 april 1993

Het voorbereidend onderzoek gaf aanleiding tot het formuleren van de volgende opmerkingen en vragen.

De leden van de **CDA**-fractie hadden met belangstelling van het onderhavige wetsvoorstel kennis genomen. Zij wilden op enige kwesties nog nader ingaan.

In de nota naar aanleiding van het eindverslag in de Tweede Kamer (Kamerstuk Tweede Kamer 22 179, nr. 7) geven de bewindslieden in antwoord op de vraag van de leden van de D66-fractie waarom niet is overwogen ook de bescherming van degene die met de huurder samenwoont buiten werking te stellen, een reactie waarbij uitsluitend wordt ingegaan op een situatie tijdens de proefperiode.

De bewindslieden wezen erop dat indien de huurder in strijd met de afspraken de kamer met een kamergenoot gaat delen, de verhuurder zal kunnen overwegen de huur op te zeggen.

Wat echter indien de proefperiode inmiddels is verstreken en de huurder, in strijd met de afspraken, de kamer met een kamergenoot gaat delen? Naar de indruk van deze leden vormde een zodanige handelwijze van de kamerhuurder toch een forse inbreuk op de eerder door hem met de verhuurder gemaakte afspraken.

Gegeven het feit dat het hierbij gaat om woonruimte die deel uitmaakt van de woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft, zal het in veel gevallen ook te billijken zijn dat de verhuurder eraan hecht dat de huurder zich op dit punt aan de afspraken houdt. Op bladzijde 6 van de memorie van antwoord Tweede Kamer (Kamerstuk Tweede Kamer 22 179, nr. 5) wezen de bewindslieden erop dat volgens het gestelde in artikel 1623h, tweede lid geen ontbinding van de huurovereenkomst meer kan worden gevorderd en deze ook niet meer kan worden opgezegd, zodra op grond van artikel 1623h, eerste lid aan de Kantonrechter is verzocht deze medebewoner tot mede-huurder te maken. Deze leden vroegen of dit nu voor een situatie van kamerhuur als een redelijke oplossing kan worden aangemerkt.

¹ Samenstelling:

Leden: Fleers (CDA), Glasz (CDA), Wagemakers (CDA), voorzitter, Mastik-Sonneveldt (PvdA), Van Veldhuizen (PvdA), Glastra van Loon (D66), mw. Vrisekoop (D66), Heijne Makkreel (VVD), Talsma (VVD), mw. Bolding (GroenLinks), Holdijk (SGP), Schuurman (RPF) en Veling (GPV).

Ware het niet beter geweest het betreffende artikel 1623h voor kamerhuur niet van toepassing te verklaren, althans het betreffende artikel zodanig gewijzigd van toepassing te doen zijn op kamerhuur dat in het kader van de procedure waarbij een belangenafweging zou plaatsvinden ex artikel 1623e, eerste lid sub 6, door de rechter gezien had kunnen worden of de belangen van de verhuurder bij beëindiging van de overeenkomst alsdan zwaarder zouden dienen te wegen dan de belangen van de huurder (en zijn medebewoner) bij voortzetting daarvan. Het leek deze leden toch een redelijk uitgangspunt dat in beginsel een verhuurder in de woning waarin hij zelf zijn hoofdverblijf heeft, zal mogen uitmaken wie daar uit hoofde van de huurovereenkomst metterwoon zal mogen verblijven.

Deze leden wilden voorts nog stilstaan bij de overgangsbepaling. Het was deze leden niet duidelijk waarom ervoor gekozen is de aanpassing van de huurbescherming uitsluitend te laten gelden voor huurovereenkomsten die tot stand komen ná de invoering van de nieuwe regeling. Er vooralsnog van uitgaande dat in de nieuwe regeling een beter evenwicht is neergelegd tussen de positie van de verhuurder en de huurder in geval van kamerhuur, zou er toch veel voor te zeggen zijn geweest de aanpassing van de huurbescherming ook te doen gelden voor bestaande huurovereenkomsten, waarbij overigens deze leden wel konden billijken dat dan voor die bestaande huurovereenkomsten niet ineens de regeling van de proefperiode zou hebben gegolden. Voor de nieuwe toevoeging aan artikel 1623e, eerste lid ligt dat naar de indruk van deze leden anders. Dat artikel zou ook voor bestaande huurcontracten een nuttige rol kunnen spelen.

In de memorie van toelichting wezen de bewindslieden erop dat met de door hen voorgestelde overgangsbepaling wordt voorkomen dat de positie van zittende huurders wijzigingen ondergaan. Deze leden vroegen zich af of bij invoering van de nieuwe regeling van de huurbescherming circa 12 à 13 jaar geleden, ook een soortgelijke overgangsbepaling is opgenomen, teneinde te voorkomen dat de positie van de zittende verhuurders wijziging zou ondergaan.

Deze leden zagen met belangstelling de reactie van de bewindslieden tegemoet.

De leden van de fractie van de **PvdA** hadden met belangstelling en overwegend met instemming van dit voorstel kennis genomen.

Naar de indruk van deze leden komt het hoogst zelden voor, dat huurders van «hospitakamers» zich tot de huurcommissie wenden. Is die indruk juist? En komen huurcommissieprocedures met betrekking tot commercieel verhuurde kamers aanzienlijk vaker voor? Zo hun boven weergegeven indruk juist is, kan deze naar de mening van deze leden even goed positief geduid worden (alom heerst kennelijk vrede tussen huurders en hospita's) als negatief (om de vrede in stand te houden kun je maar beter niet aan zo'n procedure beginnen). Bestaat er enig inzicht in wat hier de juiste duiding zou kunnen zijn?

In aansluiting op deze opmerkingen merkten deze leden op, niet geheel gerustgesteld te zijn, dat het vrijwel wegvallen van de huurbescherming tijdens de aanvangsperiode, niet ook negatieve uitwerkingen zou kunnen hebben op het handhaven van de huurprijsbescherming. Zij dachten daarbij met name aan de omstandigheid, dat het wegvallen van de huurbescherming ook geldt voor de commerciële sector, mits de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft in de woning waarin kamers verhuurd

worden. Deze figuur komt toch nog steeds voor? Valt er enig inzicht te geven, in welke mate deze figuur voorkomt? En, zo vroegen deze leden verder, wordt het niet te aantrekkelijk gemaakt om een kamergewijs verhuurde woning aan een enkele huurder te verhuren, die tegenover de andere huurders vervolgens als onderverhuurder optreedt? Zijn hier geen schijnconstructies te duchten met het oogmerk de huurbescherming van de huurders te verminderen? Zou het derhalve geen aanbeveling verdiend hebben om aan artikel 1623a, eerste lid, nog toe te voegen «en waarin (bijv.) niet meer dan twee kamers verhuurd worden»? Met een dergelijke toevoeging zou immers een nog groter deel van de commerciële kamermarkt buiten de reikwijdte van dit voorstel vallen.

De voorzitter van de commissie,
Wagemakers

De griffier van de commissie,
Hordijk