

op de wijze als in artikel 15 is bepaald, vaststelling te verzoeken van een huurprijs, welke bedraagt de oude huurprijs vermeerderd met 15 % van het bedrag, dat voor een woning van gelijke grootte en van vergelijkbare hoedanigheid op vergelijkbare stand voor woonhuizen als normale huurprijs geldt. Dit recht vervalt zes maanden na de inwerkingtreding van deze wet voor degene, die op dat tijdstip huurder was en overigens drie maanden na de datum van aanvang van het genot krachtens elke volgende huurovereenkomst. In ieder geval blijft dit recht echter in stand gedurende één maand na verzending van een door de huurder binnen één maand na afloop van voormelde termijn aangevraagd advies van de huuradviescommissie.

#### Toelichting

De strekking van de huurverhoging is primair tegemoet te komen aan de gestegen kosten van onderhoud. Bij bedrijfspanden is, wat de huurprijs betreft, een splitsing te maken tussen de vergoeding voor het genot van de opstal en die van de grond, waarbij de stand een belangrijke prijsbepalende factor is. Alleen de vergoeding voor het gebruik van de opstal dient als grondslag te gelden voor de verhoging, wil het bedrijfspand in dezelfde positie gebracht worden als de woning.

Door dit amendement blijft aanvankelijk lid (1) gelden, zodat de huurprijs automatisch wordt verhoogd, zoals in dat lid wordt bepaald. Het recht om verlaging te verzoeken, is aan een termijn gebonden om rechtsonzekerheid te voorkomen. Door toepasselijkheid van artikel 15 wordt de huuradviescommissie ingeschakeld.

TEN HAGEN  
SCHILTHUIS.

1529 12

Amendementen van de heer Roolvink c.s.

Ingezonden 27 Juni 1950.

Ondergetekenden hebben de eer de navolgende amendementen voor te stellen:

#### I

a. Aan **artikel 1** wordt toegevoegd een alinea 4 luidende:

„4. *huurder en verhuurder*: de partijen betrokken bij een overeenkomst van huur en verhuur, zomede de partijen betrokken bij het krachtens huurbescherming van rechtswege voortduren van het genot van het onroerend goed.”

De punt achter alinea 3 wordt vervangen door een punt-komma.

b. In de **artikelen 11, 12, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25** en **26** vervallen achter het woord „huurder” de woorden „of gewezen huurder”.

In de **artikelen 18** lid 1; **18** lid 2 onder *b, c* en *d*; **19** en **25** lid 2 vervalt het woord „gewezen” voor het woord „huurder”.

#### Toelichting

In het stelsel van het ontwerp wordt de rechtsverhouding krachtens huurbescherming niet beschouwd als huur, maar als een verbintenis van rechtswege. Daarom wordt de huurder in die verhouding aangeduid als „gewezen huurder”. Dit is echter niet consequent volgehouden, want de wederpartij van een gewezen huurder is uiteraard een gewezen verhuurder. Deze wordt echter steeds „verhuurder” zonder meer genoemd. Om dit weg te nemen zonder de leesbaarheid aan te tasten, ware er een begripsomschrijving aan dit artikel toe te voegen.

#### II

In **artikel 14**, lid 2, vervallen de woorden aan het einde van de tweede zin: „tenzij hij inhoudt, dat de uitvoering daarvan te allen tijde mag plaats hebben.”

De komma achter het woord „uitgevoerd” wordt vervangen door een punt.

#### Toelichting

Reeds in het algemeen behoort aantasting bij de wet van de in de Grondwet verankerde grondrechten niet verder te gaan dan strikt noodzakelijk is. In casu is te meer zorgvuldigheid geboden, omdat het wetsontwerp de strekking heeft de civielrechtelijke verhouding

tussen twee partijen te regelen. Het binnentreden van een woning tegen de wil van de bewoner zal in de praktijk neerkomen op het binnentreden door leden der huurcommissies van woningen van huurders, met wie de verhuurder een conflict heeft. Ondergetekenden zien niet in, dat het nodig is bij de wet de mogelijkheid te scheppen, dat de administratie deze leden een algemene last kan verstrekken om dat te doen gedurende de voor de nachtrust bestemde tijd. Mocht de Regering beslist nodig achten, dat gedurende die tijd een woning kan worden binnentreden, dan zal daarvoor toch op zijn minst een bijzondere schriftelijke last vereist moeten zijn.

#### III

In **artikel 18**, lid 2 onder *b*, wordt het woord „soortgelijk” vervangen door de woorden „naar soort en huurprijs overeenkomend”.

#### Toelichting

De hiergestelde aanvulling van de gronden voor ontruiming is zeker een verbetering. Evenwel menen ondergetekenden, dat daarbij uitdrukkelijk moet worden vastgelegd, dat ook de huurprijs van beslissend belang is. Indien mocht worden aangevoerd, dat door de woorden „hem passend” reeds de huurprijs in de beoordeling kan worden betrokken, zij opgemerkt, dat, zo deze ruime interpretatie mogelijk is, de rechter zich dan zal hebben te verdiepen in het inkomen en de besteding van dat inkomen door de huurder. Een objectieve maatstaf schijnt hier aanbevelenswaardig.

#### IV

Aan **artikel 18** wordt toegevoegd een lid 3, luidende:

(3) Degene, van wie aannemelijk is dat hij met het oog op eigen gebruik van een woning in de rechten van de vorige verhuurder is getreden, kan in zijn vordering tot ontruiming van die woning tegen de huurder of gewezen huurder, die op het tijdstip van de rechtsopvolging de woning reeds als zodanig gebruikte, op grond van het bepaalde in het tweede lid onder *d* niet worden ontvangen dan nadat twee jaar en zes maanden, te rekenen van de dag van zijn rechtsopvolging, zijn verstreken.

Lid 2 van **artikel 25** vervalt; lid 3 wordt vernummerd in lid 2.

#### Toelichting

In het in artikel 25, lid 2, neergelegde stelsel zien ondergetekenden twee bezwaren.

Ten eerste kan een vordering tot ontruiming worden uitgesproken geruime tijd voordat het uitvoerbaar is. Bij de uitspraak zijn dan niet de belangen van partijen, zoals die op het beslissend ogenblik van de ontruiming bestaan, tegen elkaar afgewogen. Ten tweede achten zij een bescherming van de bewoner te gering, wanneer hij alleen dan aanspraak op respijt tegen de koper heeft, wanneer deze „kennelijk” met het oog op eigen gebruik heeft gekocht, hetgeen wel zal moeten worden bewezen en welk bewijs allerminst gemakkelijk is.

Ondergetekenden achten het daarom beter te bepalen, dat binnen 2½ jaar na de rechtsovergang geen vordering tot ontruiming op grond van het bepaalde onder *d* kan worden ingesteld, terwijl zij voorts voldoende achten voor de bedoelde bescherming gedurende 2½ jaar, dat aannemelijk wordt gemaakt, dat de koper met het oog op eigen gebruik heeft gekocht.

#### V

In **artikel 26**, lid 1, worden tweemaal de woorden „zes maanden” vervangen door „één jaar”.

#### Toelichting

De verhuurder, die een te hoge huurprijs vordert, loopt geen ander risico dan dat hij tegen zich een vordering tot terugbetaling van hetgeen onverschuldigd is betaald, kan zien ingesteld. Als termijn voor verval van deze vordering komt ondergetekenden een termijn van zes maanden te kort voor. Zij menen, dat die minstens op een jaar moet worden gesteld.

ROOLVINK  
ANDRIESEN  
VAN VLIET  
N. VAN DEN HEUVEL  
MAENEN  
PETERS  
ENGELBERTINK.