

1529 6

NOTA VAN WIJZIGINGEN

(Ingezonden bij brief van 12 Juni 1950)

Het ontwerp van wet dient als volgt te worden gewijzigd:

Tussen de aanhef en artikel 1 worden ingelast de woorden:

HOOFDSTUK I

Algemeen

Vóór artikel 2 worden ingevoegd de woorden:

HOOFDSTUK II

Huurprijs en overige betalingsverplichtingen

Artikel 3

In het tweede lid wordt „alle” vervangen door: al het.

In het derde lid worden na „wet” (in de 2e regel) ingevoegd de woorden: nog niet was tot stand gekomen of.

Na artikel 9 wordt ingevoegd:

HOOFDSTUK III

Huuradviescommissies

De artikelen 10 tot en met 22 worden gelezen als volgt:

Artikel 10

(1) In het rechtsgebied van ieder kantongerecht is ten minste één huuradviescommissie.

(2) Bij algemene maatregel van bestuur worden samenstelling, aantal, gebied, zetel en werkwijze der huuradviescommissies geregeld, zomede de wijze, waarop de door haar gemaakte kosten worden verantwoord en door de staat betaald.

Artikel 11

(1) De huuradviescommissie brengt aan de huurder of gewezen huurder, of aan de verhuurder, of aan beide, desverzocht een met redenen omkleed schriftelijk advies uit over de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is.

(2) Voor een door de huuradviescommissie ingevolge dit artikel uitgebracht advies is door de verzoeker een vergoeding aan de staat verschuldigd, waarvan het bedrag en de wijze van betaling bij algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld.

Artikel 12

De huuradviescommissie verstrekt desverzocht aan de verhuurder, die de huurder of gewezen huurder tot ontruiming heeft gedagvaard, hetzij een schriftelijke verklaring, houdende dat deze het goed niet heeft onderverhuurd, hetzij een schriftelijke verklaring, houdende de namen en woonplaatsen der onderhuurders, zomede alle verdere gegevens betreffende de onderhuurders, welke naar het oordeel der commissie ter kennis van de rechter behoren te worden gebracht. Een verklaring als bovenbedoeld wordt slechts verstrekt, indien de verhuurder bij zijn verzoek de dagvaarding overlegt.

Artikel 13

(1) De huuradviescommissie brengt op bevel van de rechter een schriftelijk rapport uit, bevattende alle inlichtingen welke deze dienstig zal achten, betrekkelijk een zaak waarin hij ingevolge deze wet moet oordelen.

(2) De rechter zal op de adviezen, verklaringen en rapporten van de huuradviescommissie zodanig acht slaan, als hij zal vermenen te behoren.

Artikel 14

(1) De leden der huuradviescommissie hebben te allen tijde toegang tot alle plaatsen, voor zover zij betreden daarvan voor een goede vervulling van hun taak redelijkerwijze nodig oordelen. Zo nodig verschaffen zij zich de toegang met behulp van de sterke arm.

(2) In woningen treden zij tegen de wil van de bewoner niet binnen dan vergezeld door een commissaris van politie of door de burgemeester der gemeente, dan wel voorzien van een algemene of bijzondere schriftelijke last van de Procureur-Generaal bij het Gerechtshof of van de Officier van Justitie, of van een bijzondere schriftelijke last van de commissaris van politie, of in gemeenten, waar geen commissaris is, van de burgemeester of van de kantonrechter. Deze last houdt in, voor welke tijd hij geldig is en mag niet tussen zonsopgang en zonsopgang worden uitgevoerd, tenzij hij inhoudt, dat de uitvoering daarvan te allen tijde mag plaats hebben. Van dit binnentreden wordt binnen tweemaal vier en twintig uren proces-verbaal opgemaakt. Daarin wordt mede van het tijdstip van het binnentreden en van het daarmee beoogde doel melding gemaakt.

(3) Zij zijn bevoegd, zich door bepaalde, door hen aan te wijzen, personen te doen vergezellen. In het geval, bedoeld in het tweede lid, wordt van zodanig vergezeld zijn melding gemaakt in het proces-verbaal.

HOOFDSTUK IV

Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de betalingsverplichting

Artikel 15

(1) De huurder of gewezen huurder en de verhuurder kunnen zich, gezamenlijk dan wel afzonderlijk, schriftelijk wenden tot de kantonrechter, in wiens kanton het onroerende goed of het belangrijkste gedeelte daarvan is gelegen, met verzoek te verklaren, welke de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is.

(2) Het verzoek is niet-ontvankelijk, indien daarbij niet een advies, als bedoeld in artikel 11, wordt overgelegd.

(3) Indien de huurder of gewezen huurder of de verhuurder zich afzonderlijk tot de kantonrechter wendt, zal hij aan zijn verzoekschrift en het daarbij over te leggen advies een afschrift van deze stukken moeten toevoegen.

Artikel 16

(1) De kantonrechter bepaalt de dag en het uur, waarop het verzoek ter terechtzitting zal worden behandeld.

(2) De griffier roept de huurder of gewezen huurder en de verhuurder op om ter terechtzitting te verschijnen, ten einde naar aanleiding van het verzoek te worden gehoord. De oproeping geschiedt bij aangetekende brief, waarvoor een bericht van ontvangst wordt verlangd, tenzij de rechter op grond van bijzondere omstandigheden een andere wijze van oproeping beveelt. Zij moet ten minste vijf dagen voor de dag, waarop het verzoek ter terechtzitting wordt behandeld, worden verzonden.

(3) In het in artikel 15, lid 3, bedoelde geval zullen de door de verzoeker verstrekte afschriften door de griffier, na door deze voor eensluidend te zijn gewaarmerkt, bij de oproeping van degene, die het verzoek niet heeft gedaan, worden medegezonden.

Artikel 17

(1) De kantonrechter beslist bij schriftelijke, met redenen omklede en in het openbaar uit te spreken beschikking.

(2) Tegen deze beschikking staat hoger beroep noch beroep in cassatie open, met uitzondering van cassatie in het belang der wet.

(3) Aan de beschikking van de kantonrechter zijn in een latere procedure zowel de huurder of gewezen huurder als de verhuurder gebonden, tenzij een hunner aantoonde, dat de omstandigheden sedert het oogenblik waarop bedoelde beschikking is gegeven, zo aanmerkelijk zijn veranderd, dat, hadden deze bestaan op genoemd oogenblik, de beslissing een andere zou zijn geweest.

HOOFDSTUK V

Huurbescherming

Artikel 18

(1) Na het einde van de huur en verhuur is de gewezen huurder van rechtswege bevoegd krachtens huurbescherming in het genot van het onroerende goed te blijven. Zulks geldt niet voor de gewezen

huurder, die zelf de huurovereenkomst heeft opgezegd, of anderszins in de beëindiging daarvan heeft bewilligd.

(2) De verhuurder kan de ontruiming door de huurder of gewezen huurder slechts vorderen:

a. indien wegens onbehoorlijk gebruik van het goed, wegens ernstige overlast, zijn medebewoners, dan wel de verhuurder of diens huisgenoten aangedaan, of wegens wanbetaling, van de verhuurder niet kan worden geveerd, dat de huurder of gewezen huurder nog langer in het genot van het goed blijft;

b. indien de gewezen huurder het genot kan verkrijgen van een soortgelijk hem passend onroerend goed, en in verband daarmee van de verhuurder niet kan worden geveerd, dat de gewezen huurder nog langer in het genot van het goed blijft;

c. indien de gewezen huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot hetzelfde onroerende goed;

d. indien de verhuurder het onroerende goed zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik, vervreemding van het goed niet daaronder begrepen, dat van hem, de economische belangen en maatschappelijke behoeften van beide partijen en van wettige onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden geveerd, dat de gewezen huurder nog langer in het genot van het goed blijft;

e. indien de verhuurder het onroerende goed nodig heeft, ten einde aan een wettelijk voorschrift of een beschikking van overheidswege te kunnen voldoen.

Artikel 19

Zolang de gewezen huurder na het einde van de huur en verhuur krachtens huurbescherming in het genot van het goed blijft, hebben hij en de verhuurder dezelfde rechten, voorrechten en verplichtingen als indien de huur en verhuur niet zou zijn geëindigd.

HOOFDSTUK VI

Vorderingen betreffende huur en verhuur of tot huurbescherming

Artikel 20

(1) In alle gedingen, waarin de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is, een punt van geschil uitmaakt, zal de rechter, tenzij een advies als bedoeld in artikel 11 is overgelegd, alvorens te beslissen, bevelen dat de huuradviescommissie hem over deze vraag een schriftelijk rapport zal uitbrengen.

(2) Tegen de beslissing van het in het eerste lid bedoelde geschilpunt staat hoger beroep noch beroep in cassatie open, met uitzondering van cassatie in het belang der wet, tenzij een der partijen aantoonde, dat de omstandigheden, sedert het ogenblik, waarop bedoelde beslissing is gegeven, zo aanmerkelijk zijn veranderd, dat, hadden deze bestaan op genoemd ogenblik, de beslissing een andere zou zijn geweest.

Artikel 21

De verhuurder, die ontruiming vordert, kan in zijn eis niet worden ontvangen, indien hij daarbij niet een door de huuradviescommissie verstrekte verklaring als bedoeld in artikel 12 overlegt.

Artikel 22

(1) De rechter zal op verzoek van de verhuurder, die ontruiming vordert, de som bepalen, welke de huurder of gewezen huurder verplicht is te betalen als voorlopige vergoeding voor het genot van het goed gedurende de procedure.

(2) De rechter beslist bij in het openbaar uit te spreken beschikking. Tegen deze beschikking staat hoger beroep noch beroep in cassatie open, met uitzondering van cassatie in het belang der wet.

(3) Indien de huurder of gewezen huurder in gebreke blijft de door de rechter vastgestelde som te betalen, kan de rechter aanstonds de eis tot ontruiming toewijzen.

Artikel 23

(1) De rechter kan, alvorens de vordering tot ontruiming op grond van wanbetaling, als bedoeld in artikel 18, lid 2, onder a, toe te wijzen, de huurder of gewezen huurder, naar gelang der omstandigheden, een termijn van ten hoogste één maand gunnen om alsnog aan zijn betalingsverplichting te voldoen.

(2) De rechter zal in ieder geval een termijn van ten minste één maand gunnen, indien hem blijkt, dat de wanbetaling uitsluitend te wijten is aan de omstandigheid, dat tussen partijen geschil bestond over de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is.

Artikel 24

(1) Bij veroordeling van de huurder of gewezen huurder tot ontruiming kan de rechter, behoudens het in artikel 25 bepaalde, desverzocht bepalen dat tenuitvoerlegging van het vonnis niet kan plaats hebben dan na verloop van een door hem vast te stellen termijn. Gedurende deze termijn duurt de bevoegdheid om krachtens huurbescherming in het genot van het goed te blijven voort.

(2) De rechter kan deze termijn slechts eenmaal, en wel met ten hoogste twee maanden verlengen. Het verzoek tot verlenging moet uiterlijk vier weken voor het verstrijken van de termijn worden ingediend.

Artikel 25

(1) Bij veroordeling van een huurder of gewezen huurder tot ontruiming van een woning, uitsluitend op grond dat de verhuurder deze voor eigen gebruik, als bedoeld in artikel 18, lid 2 onder d, nodig heeft, zal in het vonnis worden bepaald, dat tenuitvoerlegging daarvan niet kan plaats hebben dan na verloop van een door burgemeester en wethouders der betrokken gemeente vast te stellen termijn. Deze termijn zal niet langer mogen zijn dan zes maanden na het tijdstip van het vonnis.

(2) In afwijking van het bepaalde in het eerste lid zal, indien de verhuurder binnen twee jaar en zes maanden voor het tijdstip van het vonnis kennelijk met het oog op eigen gebruik in de rechten van de vorige verhuurder is getreden, terwijl de gewezen huurder de woning reeds toen als zodanig gebruikte, in het vonnis worden bepaald, dat tenuitvoerlegging daarvan niet kan plaats hebben dan na verloop van een termijn van drie jaren, te rekenen van het tijdstip van de rechtsopvolging. De datum, waarop genoemde termijn eindigt, wordt door de rechter in het vonnis vermeld.

(3) Gedurende een ingevolge dit artikel toegestane termijn duurt de bevoegdheid om krachtens huurbescherming in het genot van het goed te blijven voort.

Artikel 26

(1) Na verloop van zes maanden, te rekenen van de dag, waarop voor de eerste maal bij gewijsde de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is vastgesteld, doch nooit later dan zes maanden, te rekenen van de dag waarop het genot van het onroerende goed is geëindigd, vervalt de rechtsvordering ter zake van hetgeen onverschuldigd mocht zijn betaald.

(2) De rechter kan de in het eerste lid bedoelde vordering tot een verminderd bedrag toewijzen, indien de billijkheid zulks vergt.

Artikel 27

(1) De behandeling van alle vorderingen, betreffende huur en verhuur of tot huurbescherming, vorderingen tot ontruiming daaronder begrepen, geschiedt in eerste aanleg bij uitsluiting door de kantonrechter in wiens kanton het onroerende goed of het belangrijkste gedeelte daarvan is gelegen.

(2) Onverminderd het in artikel 20, lid 2, bepaalde staan tegen vonnissen, gewezen naar aanleiding van de in het eerste lid bedoelde vorderingen, rechtsmiddelen slechts open, indien zulks volgens de regelen van het gemene recht het geval is, echter met dien verstande dat, indien de rechter over de vordering tot ontruiming een beslissing ten principale heeft gegeven, tegen de beslissing van dit geschilpunt in ieder geval hoger beroep en beroep in cassatie openstaan.

(3) De voorlopige tenuitvoerlegging van deze vonnissen, niet-tegenstaande hoger beroep of verzet, kan worden bevolen met of zonder borgtocht.

Artikel 23 wordt artikel 28.

Na artikel 23 (oud) wordt opgenomen:

HOOFDSTUK VII

Slotbepalingen

Vóór artikel 24 (oud) wordt ingelast een nieuw artikel, luidende:

Artikel 29

De toepasselijkheid van de bepalingen van deze wet kan niet bij overeenkomst worden uitgesloten of beperkt.

Artikel 24 wordt artikel 30.

Artikel 25 wordt artikel 31.

Artikel 26 wordt artikel 32.

Artikel 27 wordt artikel 33.