

1529 8

VERSLAG

Na kennisneming van de Memorie van Antwoord op het Voorlopig Verslag nopens dit wetsontwerp zou de Commissie van Rapporteurs gaarne op enkele punten nog een nadere opheldering wenschen.

Op blz. 5 der Memorie van Antwoord wordt medegedeeld, dat de verwachting, dat de onderhoudskosten in de toekomst zullen dalen, mede is gebaseerd op de ervaringen, welke sedert enige tijd worden opgedaan ten aanzien van het verloop der bouwkosten. De commissie zou gaarne nadere inlichtingen, zo mogelijk vergezeld van concrete gegevens, omtrent deze ervaringen tegemoet zien.

Voorts wordt op dezelfde bladzijde als oplossing voor de financiering van achterstallig onderhoud van particuliere woningen, dat in de oorlogsjaren achterwege is gebleven, een verlenging van de afschrijvingstermijn aan de hand gedaan. Het is de commissie niet duidelijk, hoe de eigenaren dezer woningen op deze wijze extramiddelen voor onderhoud zouden verkrijgen, indien zij de annuïteit van hun hypotheek normaal moeten blijven voldoen.

Met betrekking tot de compensatie voor de lasten, welke uit de huurverhoging zullen voortvloeien voor huurders, die in verband met hun gering inkomen dan wel hun groot gezin reeds thans buiten de loon- en inkomstenbelasting vallen, wordt in de Memorie van Antwoord (blz. 6) slechts gesproken van gesteunde armlastigen. De commissie vestigt er evenwel de aandacht op, dat het hier gaat om een veel groter groep huurders, voor velen waarvan de huurverhoging een drukkende last zal zijn, terwijl zij geen compensatie zullen krijgen in de vorm van verlaging van de inkomsten- en loonbelasting. Gaarne zou de commissie, gezien het grote belang van dit vraagstuk, alsnog een nadere uiteenzetting tegemoet zien omtrent de voorzieningen voor deze niet armlastige huurders, die niettemin reeds thans geen loon- of inkomstenbelasting behoeven te betalen.

De commissie zou het op prijs stellen, indien een soortgelijke tabel als op blz. 6 voorkomt, voor een gezin met twee kinderen ook zou kunnen worden overgelegd voor gezinnen met meer kinderen.

De eerste zin van punt 4 (blz. 7) is de commissie niet duidelijk. Hoe kan het huurpeil worden afgestemd op een juiste verhouding in de inkomstenverdeling? Is hier wellicht inkomstenbesteding bedoeld? Thans verwonen immers de meeste gezinnen een belangrijk geringer deel van hun inkomen dan vóór de oorlog normaal kon worden genoemd.

Naar aanleiding van de aan het slot van punt 5 (blz. 8 en 9) opgenomen beschouwing zou de commissie gaarne vernemen, welke uitgaven van de verhuurders door de Regering tot de kapitaallasten en welke tot de exploitatiekosten worden gerekend.

Tenslotte zou de commissie het op prijs stellen, indien de Regering in verband met het dwingend voorschrijven van het inwinnen van advies van de huuradviescommissies (blz. 13) wil mededelen of en, zo ja, in welke andere gevallen de rechter eveneens verplicht is het advies in te winnen van het een of ander orgaan.

Vertrouwende, dat de Regering bereid zal zijn het bovenstaande vóór de aanvang van de openbare behandeling van dit wetsontwerp mondeling of schriftelijk te beantwoorden, is de Commissie van Rapporteurs van oordeel, dat daarmede die behandeling voldoende zal zijn voorbereid.

Aldus vastgesteld 23 Juni 1950.

VAN VLIET
STAPELKAMP
DROESEN
LUCAS
DE LOOR.

1529 9

Amendementen van de heer Ten Hagen c.s.

Ingezonden 23 Juni 1950.

Ondergetekenden hebben de eer de volgende amendementen voor te stellen:

I

In artikel 1, onder 1, wordt achter het woord „verhuur” ingevoegd, en andere overeenkomsten, waarbij blijkens de omstandigheden het gebruik van een onroerend goed van overwegende betekenis is,

Toelichting

Het lijkt minder juist, dat het wettelijk vaststaande begrip huur en verhuur wegens de behoefte van de praktijk door de rechtspraak moet worden uitgebreid. Een dergelijk essentieel punt dient uit de wet kenbaar te zijn en dus in de wet zelf te worden vastgelegd. Te wijzen is ook op artikel 1, lid 5, Pachtbesluit 1941 (artikel 1, lid 3, Pachtwet 1947), artikel 1576, lid 2, en 1567h, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek.

II

In artikel 1, onder 1, wordt vóór het woord „is” ingevoegd: rechtsgeldig.

Toelichting

Hoewel deze invoeging niet strikt noodzakelijk is, maakt zij de wet op een essentieel punt meer begrijpelijk, speciaal in verband met het onder 2 bepaalde en met artikel 3, lid 1.

III

In artikel 1, onder 2, worden de woorden „van het onroerende goed” geschrapt.

Toelichting

Voor het woord „huurprijs” moet gesubstitueerd kunnen worden de definitie, vermeld onder 1. Bij behoud van de te schrappen woorden is dit niet mogelijk. Bovendien is bedoeld het enkele gebruik van het onroerend goed.

IV

Aan artikel 1 wordt, na vervanging van de punt aan het slot van het bepaalde sub 3 door een kommapunt, toegevoegd de volgende alinea:

4. *huurder en verhuurder*: zowel degenen, die bij een overeenkomst, bedoeld onder 1, partijen zijn, als degenen te wier aanzien na beëindiging van de onder 1 bedoelde overeenkomsten de rechtsbetrekking ter zake van het genot van het onroerend goed is in stand gebleven.

Toelichting

In deze wet wordt wel geregeld gesproken van de gewezen huurder, maar steeds over de verhuurder en niet over de gewezen verhuurder. Overigens is de onderscheiding tussen huurder en gewezen huurder niet volledig; zij past namelijk niet in die gevallen, dat er geen overeenkomst van huur is geweest, maar een gemengd contract. Door

invoeging van dit uitgebreide begrip huur kan in de volgende artikelen overal het woord „gewezen huurder” vervallen. Ook zou het begrip „betalingsverplichting van de gewezen verhuurder” door „huurprijs” vervangen kunnen worden. Een en ander brengt een aanmerkelijke vereenvoudiging van de tekst mede.

V

In artikel 3, lid 3, worden de woorden „niet onder normale omstandigheden” vervangen door de woorden:

onder abnormale omstandigheden, anders dan die van algemene aard,

Toelichting

Daar er nog verschillende panden verhuurd zijn tegen de huren uit de z.g. goedkope tijd, is het gewenst de bedoeling van dit artikel, zoals nader in de Memorie van Antwoord toegelicht, duidelijk in de tekst vast te leggen.

VI

In artikel 8 vervalt hetgeen volgt achter het woord „rusten,” hiervoor komt in de plaats:

na 27 December 1940 ten laste van de huurder zijn gebracht, of na de inwerkingtreding van deze wet worden gebracht, zonder dat de huurprijs dienovereenkomstig op een lager bedrag is vastgesteld, dan vóór deze verzwarende van diens verplichting gold, heeft de huurder recht op deze verlaging.

Toelichting

Uit de tekst van het artikel is niet geheel duidelijk, of deze bepaling voor de toekomst of ook voor het verleden geldt. Speciaal het verschil in tijd van het werkwoord en het woord „alsnog” wekken twijfel. Uit de toelichting in de Memorie van Antwoord is op te maken, dat hier ook aan het verleden gedacht is. Dit lijkt ook juist, daar na de indiening van het wetsontwerp verschillende huurders tot het aangaan van nieuwe contracten zijn bewogen, waarbij lasten van de verhuurder voor hun rekening werden gebracht.

VII

In artikel 10, lid 2, wordt na de woorden: „der huuradviescommissies” ingevoegd:

en de vacatiegelden harer leden

VIII

In artikel 11 wordt aan het eerste lid toegevoegd de zin:

Indien het advies slechts door één van de partijen wordt verzocht zal dit in drievoud en overigens in tweevoud worden toegezonden.

Toelichting

Voor de commissie betekent toezending van meerdere exemplaren geen extra belasting, terwijl deze voor de verzoeker een vereenvoudiging betekent van de procedure in artikel 15, in verband met het tweede lid. Bovendien kan aan de wederpartij een exemplaar ter hand worden gesteld.

IX

Aan artikel 15, lid 2, wordt toegevoegd de zin:

Indien niet aan de vereiste formaliteiten is voldaan, zal de kantonrechter de verzoeker in de gelegenheid stellen het gepleegde verzuim binnen een door hem te bepalen termijn te herstellen.

X

In artikel 16, lid 1 en lid 2, worden de woorden „ter terechtzitting” vervangen door: in raadkamer.

Toelichting

Het is gewenst deze procedure zo informeel en eenvoudig mogelijk te maken, ten einde de bedoeling om de scherpe kanten van rechtspraak te vermijden beter tot haar recht te doen komen.

XI

In artikel 18, lid 1, wordt het woord „anderszins” gewijzigd in: uitdrukkelijk.

Toelichting

De bewilling in de beëindiging behoort niet uit andere feiten (b.v. dat men woonruimte heeft gezocht of niet vóór afloop van de opzeggingstermijn rechtsmaatregelen heeft genomen) te worden afgeleid.

XII

In artikel 18, lid 1, wordt vóór het woord „onroerende” geplaatst: gebouwde onroerende goed benevens het daartoe behorende

In lid 2, onder *b*, *c*, *d* en *e*, vervalt het woord: „onroerend”, resp. „onroerende”.

Toelichting

De huurbescherming dient in beginsel uitsluitend te gelden voor gebouwd onroerend goed, te meer daar ook de mogelijkheid van vordering zich daartoe beperkt. Het onder *b* van lid 2 bepaalde is een onvoldoende correctie op de toepasselijkheid van dit artikel op alle onroerend goed, daar dan b.v. de huurovereenkomst van sportterreinen vaak niet beëindigd kan worden, terwijl hier geen verband met schaarste ten gevolge van oorlogsomstandigheden bestaat. De voorgestelde redactie biedt wel de mogelijkheid, dat een stuk los land, dat als moestuin tegelijk met de woning is verhuurd, voor ontruiming behoeft wordt.

XIII

In artikel 18, lid 2, onder *a*, worden de woorden: „of diens huisgenoten” geschrapt.

Toelichting

Het spreekt vanzelf, dat de uitdrukking „overlast aan de verhuurder aangedaan”, niet de beperking inhoudt, dat deze zich bepaalt tot diens persoon. Bij onderhuur zal deze zich dus ook uitstrekken tot de huishouding van de verhuurder. De toevoeging „of diens huisgenoten” houdt aldus geen verruiming, maar juist een beperking in, waardoor b.v. bezoekers, vrienden en bekenden, die in de woning vertoeven, er buiten zouden vallen.

XIV

In artikel 18, lid 2, onder *d*, wordt het woord „eigen” vervangen door: persoonlijk.

Aan artikel 18 wordt de punt achter het bepaalde sub *e* vervangen door een kommapunt en wordt een nieuwe alinea *f* toegevoegd, luidende:

f. indien de huurovereenkomst in verband met de aard van hetgeen is verhuurd een bijzonder karakter heeft, zodat het voortduren van het genot redelijkerwijs niet kan worden geveegd.

Toelichting

Beide wijzigingen in onderling verband hebben tot strekking om mogelijk te maken, dat enerzijds b.v. woonruimte in filialen, conciërgewoningen, zomerhuisjes, onder bepaalde omstandigheden kan worden ontruimd, hetgeen volgens de letter van de bestaande redactie niet steeds mogelijk is, en anderzijds de ontruiming onmogelijk te maken van b.v. een normale arbeiderswoning, behorende bij of eigendom van een onderneming, na beëindiging van de arbeidsovereenkomst, zolang het onder *b* gestelde nog niet geldt. Een werknemer dient door zijn huur niet in een dwangpositie t.a.v. zijn arbeidsovereenkomst te worden gebracht.

XV

Aan artikel 18 wordt een nieuw derde lid toegevoegd, luidende:

(3) Degene, die kennelijk met het oog op eigen gebruik in de rechten van de verhuurder is getreden, kan gedurende twee jaar en zes maanden na de rechtsopvolging op grond van hetgeen in lid 2, onder *d*, is bepaald van degene, die ten tijde van de rechtsopvolging huurder was, geen ontruiming volgen, terwijl in een na voormelde termijn te dezer zake gewezen vonnis moet worden bepaald, dat de tenuitvoerlegging niet kan plaats hebben binnen drie jaar na het tijdstip der rechtsopvolging. De huurder kan geen beroep doen op omstandigheden, waardoor het recht van de verhuurder is verkort en welke hij, wetende dat de verhuurder het goed voor eigen gebruik verwierf, had behoren te voorkomen.

Bij aanneming van dit amendement moeten de leden 2 en 3 van artikel 25 (oud) vervallen.

Toelichting

De regeling in lid 2 en lid 3 van artikel 25 om ook bij verkoop van het goed de huurder bescherming te geven tegen een vordering tot ontruiming krachtens artikel 18, lid 2, onder *d*, wordt, wat de gedachte betreft, in het amendement overgenomen, maar op andere wijze uitgewerkt.

Het lijkt minder juist om wél de ontruiming te doen uitspreken, doch de tenuitvoerlegging tot drie jaar na de rechtsopvolging uit te

stellen. Immers, dan is het niet mogelijk om de belangen van partijen tegenover elkander af te wegen, daar in de loop der jaren de toestand geheel kan zijn gewijzigd.

Deze bepaling dient voorts ook te gelden voor bedrijfspanden, daar hieraan b.v. in getroffen steden grote schaarste bestaat.

Het tweede lid, sub *b*, van artikel 18 mitigeert deze bepaling voldoende.

XVI

Na artikel 18 wordt een nieuw **artikel 19** ingevoegd, luidende:

De huurder is met behoud van zijn verantwoordelijkheid ten opzichte van de verhuurder gerechtigd, een gedeelte van een woning overeenkomstig haar bestemming te verhuren, tenzij kan worden aangenomen, dat deze verhuur is geschied ter verkorting van de rechten van zijn verhuurder. Hij is verplicht van deze verhuur schriftelijk kennis te geven aan de verhuurder.

Het bestaande artikel 19 wordt genummerd 20.

Toelichting

De bevoegdheid tot onderhuur kan niet ongeregeld blijven. Verbod van onderverhuur is een gebruikelijk beding en toestemming zal te minder worden gegeven nu de onderhuurder ook ten opzichte van de verhuurder van het gehele pand een zekere bescherming geniet (artikel 18, lid 2, *d*).

Ook al zou onder onbehoorlijk gebruik alleen vallen het onbehoorlijk gebruik door onderhuurders en niet het enkele feit van een onderhuur in strijd met het huurcontract, dan blijft onderhuur toch meestal wanprestatie. Wettige onderhuren, waarvan in dit artikel onder *d* sprake is, zullen in de praktijk weinig voorkomen en nog maar zelden bestaan.

De woningschaarste en de wenselijkheid om vordering zoveel mogelijk te voorkomen, brengen mee een recht en een plicht ten aanzien van onderhuur. Men denke ook aan de gevallen, dat vordering krachtens de gemeentelijke verordening niet kan plaats hebben. Ook artikel 7 bedoelt de onderhuur te stimuleren. Een uitspraak in de wet over deze gedachte is voorts gewenst in verband met de interpretatie van het woord „redelijk” in lid 2, sub *c*. Tegen overbevolking en uitwoning brengen de begrippen „onbehoorlijk gebruik” en „overlast” in lid 2, onder *a*, voor de verhuurder uitkomst. In verband met artikel 5 is wel de eis te stellen van mededeling van de onderhuur aan de verhuurder.

XVII

In **artikel 19** (oud) vervalt de punt aan het slot en wordt toegevoegd de zinsnede:

zonder dat nochtans beroep kan worden gedaan op een overeengekomen opzeggingstermijn in de huurovereenkomst.

XVIII

Na artikel 20 (oud) wordt een nieuw **artikel 21** ingevoegd en worden de daaropvolgende artikelen vernummerd.

Artikel 21

(1) De huurder van een gedeelte van een gebouw onroerend goed is gerechtigd ontruiming te vorderen van het door zijn verhuurder bewoonde gedeelte, indien uit de omstandigheden duidelijk blijkt, dat deze aan de huurder ernstige overlast aandoet als gevolg van het feit, dat deze zijn recht op betaling van niet meer dan de wettelijke huurprijs in rechte heeft geldend gemaakt.

(2) Indien te dezer zake een eis tot ontruiming wordt toegewezen, treedt degene, te wiens verzoeken dit is geschied, vanaf de dag der tenuitvoerlegging van rechtswege in de rechten en verplichtingen, welke zijn verhuurder ten opzichte van de verhuurder van het gehele goed heeft. De huurder kan van zijn rechten eerst gebruik maken, nadat hij deze laatste de ontruiming schriftelijk heeft medegedeeld.

(3) Indien degene, tegen wie de ontruiming wordt uitgesproken, het zakelijk gebruiksrecht van het goed heeft, stelt de rechter bij de uitspraak de rechten en plichten ter zake van het genot van het goed vast. Deze regeling wordt met betrekking tot deze wet gelijkgesteld met een overeenkomst van huur en verhuur.

Toelichting

Ten deze wordt verwezen naar par. 15 van het Voorlopig Verslag. Het feit, dat een groot deel der onderhuurders ondanks de bestaande regelingen de voorkeur geeft aan betaling van de te hoge huurprijzen en zelfs vaak aan woekershuren, toont voldoende aan, dat een regeling, als hier wordt voorgesteld en die alleen onverantwoordelijke en on-

sociale elementen treft, inderdaad een bittere noodzaak is, wil deze wet voor velen ook praktische betekenis hebben. Verwacht kan worden, dat deze bepaling bovendien een preventieve werking zal hebben.

TEN HAGEN
NEDERHORST
HOFSTRA
SCHILTHUIS
VAN DER BRUG.

1529 10

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG (Ingezonden bij brief van 24 Juni 1950)

Mede namens de Ministers van Economische Zaken, van Justitie en van Financiën moge de ondergetekende ter beantwoording van het Verslag van de Commissie van Rapporteurs, uitgebracht na kennisneming van de Memorie van Antwoord nopens dit wetsontwerp, het volgende mededelen.

De ervaring heeft geleerd, dat de bouw- en onderhoudskosten in belangrijke mate afhankelijk zijn van de beschikbare materialen en de arbeidsproductiviteit. Het steeds ruimer wordende aanbod van materialen, alsmede de mogelijkheid van een verdere stijging van de arbeidsproductiviteit wettigen de verwachting, dat een verdere daling van de genoemde kosten mogelijk is. Ook het tot stand brengen van vereenvoudigingen in de administratie, welke bij de bouw en bij het verrichten van onderhoudswerkzaamheden moeten worden aangehouden, en van de formaliteiten, welke daarbij moeten worden vervuld, is te dezen niet zonder betekenis. Ter nadere adstruactie van een en ander geeft de ondergetekende de volgende cijfers over het verloop van het prijspeil van de woningbouw. Daaruit blijkt duidelijk, hoezeer — ondanks verhoging van lonen — dank zij de bovengenoemde factoren een daling van het prijspeil is tot stand gekomen.

Prijspeil	In guldens ¹⁾ per m ³	In procenten ²⁾
1946	f 35,50	100
1947	f 35,50	100
September 1948	f 33,10	93
April 1949	f 32,10	90
Maart 1950	f 29,30	83

Gelijk in de Memorie van Antwoord reeds werd opgemerkt, is bij Woningwetwoningen in verband met de kosten van het z.g. achterstallig onderhoud een verlenging van de afschrijvingstermijn toegestaan. Dit is in dier voege geschied, dat de aflossing op de door het Rijk verstrekte voorschotten desgevraagd voor een termijn van twee jaren is opgeschort, met dienovereenkomstige verlenging van de totale looptijd der voorschotten. Zoals de ondergetekende destijds bij zijn rondschrijven van 24 April 1948 aan de gemeentebesturen mededeelde, heeft de Regering tot de genoemde maatregel besloten, ten einde een verder verval van het onderpand van de leningen uit 's Rijks kas te voorkomen.

De ondergetekende vertrouwt, dat geldgevers voor particulier huizenbezit in welbegrepen eigenbelang tot een soortgelijke maatregel bereid zullen zijn. Indien zulks het geval is, zal de eigenaar over de jaren, dat de aflossing is opgeschort, alleen de rente over het restant van de lening schuldig zijn en zal het bedrag der aflossing vrijkomen voor achterstallig onderhoud.

De opmerking op blz. 6 van de Memorie van Antwoord, dat voor de gesteunde armlastige gezinnen de huurverhoging geen moeilijkheden zal opleveren, moet worden beschouwd als een nadere aanvulling op de daaraan voorafgaande mededeling, dat ten aanzien van het overgrote gedeelte der huurders voor de huurverhoging een compensatie aanwezig is. Het is de Regering uiteraard bekend, dat daarnaast aan de niet armlastige huurders, die geen loon- en inkomstenbelasting behoeven te betalen, in het kader van het thans door

¹⁾ Het vermelde bedrag geldt voor woningen met een inhoud van ongeveer 250 m³.

²⁾ Het vermelde cijfer geldt voor alle woningen.