

Vergaderjaar 1996–1997

24 080

Voorstel van wet van het lid Duivesteijn houdende regels ter bevordering van de medezeggenschap van huurders op het functioneren van verhuurbedrijven van woongelegenheden (Wet op het overleg huurders verhuurder)

Nr. 10

TWEEDE NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 18 april 1997

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. In het eerste lid komen de onderdelen d en e te luiden:
 - d. verhuurder: verhuurder van ten minste honderd voor verhuur bestemde woongelegenheden in Nederland;
 - e. huurder: huurder van een woongelegenheid van een verhuurder als bedoeld onder d, welke huurder daarin zijn hoofdverblijf heeft;
2. Het tweede lid komt te luiden:
 2. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt onder huurder mede verstaan degene die de woongelegenheid met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die haar huurt van die verhuurder.
3. Het derde lid vervalt.

B

In artikel 5, derde lid, onderdeel c, wordt «twee dagen» vervangen door: drie dagen.

C

Artikel 10, tweede lid, komt te luiden:

2. Indien voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet enig orgaan, niet zijnde een huurdersorganisatie, in het bijzonder werkzaam is ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de huurders bij een verhuurder, wordt dat orgaan tot twee jaar na de inwerkingtreding van deze wet, doch uiterlijk tot het tijdstip met ingang waarvan een huurdersorganisatie voor de betrokken huurders is opgericht, aangemerkt als huurdersorganisatie.

Toelichting

De wijzigingen vloeien voort uit de technische bijstand bij het wetsvoorstel van de zijde van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

De wijzigingen in onderdeel A, onder 1 en 2, beogen een betere aansluiting te verkrijgen bij de betekenis die in het Burgerlijk Wetboek wordt gegeven aan de begrippen huurder en verhuurder. Tevens is aan de omschrijving van verhuurder toegevoegd dat bepalend is het aantal verhuurde woongelegenheden in Nederland.

De wijziging in onderdeel A, onder 3, is opgenomen omdat artikel 1, derde lid, in verband met de aansluiting bij het Burgerlijk Wetboek aanpassing behoeft. Bij nader inzien heb ik ervoor gekozen het derde lid geheel te laten vervallen. Bij de in artikel 9 geregelde evaluatie zal een eventueel oneigenlijk gebruik van verhuurders bij het uitbesteden van de verhuur van woongelegenheden om aan wettelijke verplichtingen te ontkomen ongetwijfeld aan de orde komen, waarna zonodig maatregelen kunnen worden getroffen.

De onder B opgenomen wijziging strekt ertoe de Algemene termijnenwet van toepassing te laten zijn op de voor de verhuurder geldende termijn na het verstrijken waarvan hij een voornemen kan uitvoeren. Bij termijnen vanaf drie dagen is die wet op wettelijke termijnen van toepassing. Zaterdagen, zondagen en feestdagen tellen dan voor de termijn niet mee.

De onder C opgenomen wijziging beoogt de overgangsbepaling technisch te verbeteren. Aangezien het wetsvoorstel geen privaatrechtelijke afspraken tussen partijen doorkruist, kan worden afgezien van de gekozen formulering. Indien met een orgaan, niet zijnde een huurdersorganisatie als bedoeld in deze wet, contractuele afspraken zijn gemaakt, die verder gaan dan hetgeen in deze wet is geregeld, blijven die afspraken uiteraard op grond van het overeenkomstenrecht in stand. Minder vergaande afspraken worden door de overgangsbepaling aangevuld. Tot twee jaar na de inwerkingtreding van de wet wordt een orgaan, niet zijnde huurdersorganisatie, die in het bijzonder werkzaam is ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de betrokken huurders bij de verhuurder, aangemerkt als huurdersorganisatie in de zin van de wet. Wordt eerder voor de betrokken huurders een huurdersorganisatie opgericht, dan geldt de bepaling uiteraard tot dat tijdstip.

Duivesteijn