

28 064

Invoering van titel 4 van Boek 7 (Huur) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Invoeringswet titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 27 juni 2002

Vragen en opmerkingen van de CDA-fractie

De leden van de fractie van het **CDA** hebben geïnformeerd welke voorstellen te verwachten zijn naar aanleiding van de evaluatie van de 1e tranche van de Integrale herziening van de huurwetgeving (IHH 1) en in hoeverre die voorstellen zullen uitmonden in nieuwe wetswijzigingen. Voorts verzochten deze leden de aan de vaste commissie voor VROM van de Tweede Kamer toegezegde notitie over de toekomst van de behandeling van huurgeschillen te ontvangen zodat deze onderdeel kan vormen van de plenaire behandeling. Deze leden wezen hierbij op het eerder door de tweede ondertekenaar geuite voornemen om te komen tot één ZBO waarin naast de huurcommissies tevens het secretariaat zal worden ondergebracht. Zij informeerden wat de stand van zaken met betrekking tot dit voornemen is, hoe daarover wordt gedacht door de huurders- en verhuurdersorganisaties en het Overleg Voorzitters Huurcommissies, en hoe de toekomst van de regionale huurcommissies er in dat kader zou uitzien.

Ook de leden van de fractie van de **PvdA** wezen op de in hun ogen voor de afhandeling van onderhavige wetsvoorstellen van belang zijnde notitie over de behandeling van huurgeschillen. Zij informeerden of iets naders is te zeggen over de inhoud van deze aan de Tweede Kamer toegezegde notitie.

Allereerst zij opgemerkt dat de evaluatie van de 1e tranche van de Integrale herziening van de huurwetgeving thans nog gaande is, zodat nog niet kan worden aangegeven of er voorstellen zullen voortvloeien uit deze evaluatie en van welke aard deze zullen zijn. Beoogd is deze evaluatie rond de zomer af te ronden. Wij wijzen er met klem op dat, indien er al sprake zou zijn van eventuele voorstellen die zouden moeten leiden tot voorstellen tot wijziging van wetgeving, deze voorstellen afzonderlijk in procedure zullen worden gebracht en niet nog onderdeel zullen zijn van onderhavige wetsvoorstellen. Het grote belang van spoedige aanvaarding van onderhavige wetsvoorstellen maakt het naar het oordeel van ondergetekenden zeer onwenselijk als die voorstellen nog zouden worden betrokken bij onderhavige wetsvoorstellen. Los daarvan mag niet worden verwacht, gegeven de inhoud van voornoemde 1e tranche van wetswijziging, dat als gevolg van genoemde evaluatie

voorstellen zouden worden gedaan die aan de kern en doelstellingen van onderhavige wetsvoorstellen iets afdoen.

Dit geldt eens te meer voor visies ter zake van de toekomst van de behandeling van huurgeschillen. Ondergetekenden wijzen er in dit verband met nadruk op dat onderhavige wetsvoorstellen geen wijzigingen aanbrengen in de positie van de huurcommissies, de voorzitters noch de leden daarvan. De doelstellingen van onderhavige wetsvoorstellen liggen immers primair in een opschoning en herschikking van het huurrecht en het op onderdelen verbeteren van de regels ten aanzien van de onderlinge positie van huurders en verhuurders, niet in de vormgeving, taken en werkwijze van de huurcommissies. Deze blijven ten opzichte van de thans vigerende wetgeving dan ook ongewijzigd.

Met onderlijning van dit eigenstandige belang van onderhavige wetsvoorstellen wil niet gezegd zijn dat de inrichting van de behandeling van huurgeschillen ook in de komende jaren onveranderd zal of zou moeten blijven. De leden van de fracties van het CDA en de PvdA wijzen hierbij terecht op eerder ter zake geuite voornemens en een notitie aan de Tweede Kamer die nader zal ingaan op de mogelijke en wenselijke wegen die hierbij zijn in te slaan.

Bedoelde notitie is thans nog niet gereed, maar de tweede ondergetekende is bereid deze notitie ten tijde van aanbieding aan de Tweede Kamer ook aan uw Kamer toe te zenden. Omtrent de inhoudelijke koers die in deze notitie zal worden aangehouden, heeft tweede ondergetekende in het algemeen overleg van 6 februari jl. met de vaste commissie voor VROM van de Tweede Kamer toegezegd te zullen ingaan op de door verschillende leden van die commissie genoemde mogelijkheden, onverlet latend zijn intentie om op korte termijn uitvoering te geven aan het in de Nota Mensen, Wensen, Wonen verwoorde voornemen om te komen tot één ZBO huurcommissie en een daarbij behorend secretariaat. Laatstgenoemd voornemen is reeds, in een meer uitgewerkt voorstel, ter toetsing neergelegd bij de organisaties van huurders en verhuurders, alsmede bij het Overleg Voorzitters Huurcommissies. In dit nader uitgewerkte voorstel wordt uitgegaan van één ZBO huurcommissie dat, even laagdrempelig als de huidige huurcommissies, huurgeschillen behandelt op grond van een gesloten huishouding. Die laagdrempeligheid komt onder andere tot uitdrukking in de waarborg dat in ieder ressort zittingen worden gehouden door de ZBO huurcommissie, zonder dat sprake is van per ressort onderscheidenlijke, onderling onafhankelijke huurcommissies. De regionale huurcommissies, waarnaar de leden van de fractie van het CDA informeerden, zouden daarmee worden vervangen door zittingscommissies behorend tot de ZBO huurcommissie.

Gebleken is dat de organisaties van huurders en verhuurders zich in de kern kunnen vinden in een omvorming van de huidige huurcommissies tot één ZBO huurcommissie met bijbehorend secretariaat, maar dat over de concrete inrichting van deze ZBO verschillende opvattingen bestaan. Gebleken is voorts dat het Overleg Voorzitters Huurcommissie geen voorstander is van een dergelijke omvorming en instandhouding van de huidige inrichting voorstaat.

Intussen geldt ook hier dat deze voorstellen niet de kern en doelstelling van de onderhavige wetsvoorstellen raken en dat de discussie die hier nog gaande is, niet in het kader van de onderhavige wetsvoorstellen behoort te worden gevoerd, maar in dat van een desbetreffende wetsvoorstel zelf. Hiervan uitgaande kunnen reeds thans de volgende detailvragen worden beantwoord.

Door de fracties van **CDA** en **PvdA** zijn vragen gesteld die verband houden met het functioneren van de huurcommissies en met name het centrale secretariaat in relatie tot werkachterstanden.

Over deze werkachterstanden heeft de tweede ondergetekende een brief aan de Tweede Kamer gezonden. In deze brief wordt uitgebreid ingegaan op de werkachterstanden bij de huurcommissies en de maatregelen om

die werkvoorraden naar een aanvaardbaar niveau te brengen. Een afschrift van die brief wordt hierbij gevoegd.

De fractie van het CDA heeft verder gevraagd hoe de verantwoordingsplicht van de huurcommissies ingevuld wordt bij overschrijding van de wettelijk voorgeschreven termijnen resp. deze wederom overschreden dreigen te worden.

Momenteel wordt prioriteit gegeven aan het daadwerkelijk wegwerken van de achterstanden. Hierdoor worden partijen in het algemeen niet specifiek per zaak over een overschrijding van een termijn geïnformeerd. Wel worden huurders en verhuurders al geruime tijd in algemene zin geïnformeerd over de vertraging in afhandeling bij de huurcommissies. In de eerste plaats zijn vanaf mei 2001 mailings uitgegaan richting diverse soorten partijen die een procedure aanhangig hadden bij de huurcommissie. In eerste instantie is daarbij gewezen op de reorganisatie waardoor de afhandeling van zaken vertraging zou kunnen ondervinden. Naar mate duidelijker werd, dat deze vertraging inderdaad optrad is dat vervolgens schriftelijk medegedeeld aan die partijen.

In de periode van juli 2001 tot januari 2002 zijn de achterstanden weggewerkt bij de eerste administratieve verwerking van de oudere verzoeken. Bij de ontvangstbevestiging van die verzoeken, waarbij tevens de overschrijding van de wettelijke afhandelingstermijn in zicht kwam, zijn partijen gewezen op de vertraging in de afhandeling. Voor partijen geldt tevens, dat tijdens de zitting mededelingen zijn gedaan over de afhandelingstermijnen.

Bij de huurcommissie bekende verhuurders- en huurdersorganisaties zijn in algemene zin schriftelijk geïnformeerd over de achterstanden bij de huurcommissies. Momenteel is hiervoor weer een mailing in voorbereiding. Voorts vindt met een aantal van deze organisaties regelmatig overleg plaats, en zijn zij in die overleggen ook mondeling geïnformeerd over de achterstanden van de huurcommissies.

Tenslotte is in dit kader van belang, dat verzoekers met langlopende servicekostenzaken (ex artikel 13 Huurprijzenwet woonruimte), schriftelijk in overweging is gegeven het verzoek in te trekken gezien de achterstanden bij de huurcommissies en de mogelijkheid dat het geschil in de praktijk inmiddels is opgelost. Daarbij is aangegeven dat in het geval van intrekking restitutie van de betaalde leges zal plaatsvinden.

De fracties van **CDA** en **PvdA** hebben ook gevraagd naar de jaarverslagen van 2000 en 2001.

Vooropgesteld moet worden dat er tot 1 juni 2001 elf secretariaten waren, terwijl er nu één centraal secretariaat is. De jaarverslagen van 2000 besteden dan ook geen aandacht aan de situatie bij het centrale secretariaat van de huurcommissie. De geconsolideerde cijfers over het jaar 2000 zendt de tweede ondergetekende u hierbij toe.¹

Eveneens zendt de tweede ondergetekende u hierbij het jaarverslag over het jaar 2001 van de huurcommissies toe.¹ In de eerste plaats is daarbij van belang, dat het merendeel van de huurcommissies pas in maart is bijeengekomen voor vaststelling van het jaarverslag. Op die jaarvergaderingen is voorts veel aandacht besteed aan de juistheid van de cijfers inzake de werkvoorraden. Dit heeft ertoe geleid, dat de cijfers uitgebreid zijn gecontroleerd door het centrale secretariaat van de huurcommissies. Deze controle en het op onderdelen aanpassen van de cijfers, alsmede de afstemming met de voorzitters van de huurcommissies heeft langer geduurd dan verwacht. Uiteraard heeft dit ook te maken gehad met de prioriteit voor het wegwerken van de achterstanden. Uiteindelijk heeft dit wel geleid tot een in mei 2002 breed gedragen jaarverslag.

De fractie van de PvdA heeft de vraag gesteld of de tweede ondergetekende bereid is om een mogelijke decentralisatie van de huurcommissies in overweging te nemen, omdat de centralisatie niet tot het gewenste doel van serviceverbetering voor de huurder geleid zou hebben, en omdat de

¹ Is ter inzage gelegd op het Centraal Informatiepunt onder griffienr. 128771.

kwaliteit van de rechtsbescherming van de huurders ernstig in gevaar zou komen indien wordt doorgegaan op de ingeslagen weg.

De tweede ondergetekende wil nog eens benadrukken, dat de reorganisatie noodzakelijk was om een aantal redenen. In de afgelopen vijf jaar is de werklast van de huurcommissies met 60% gereduceerd. Ondanks deze werklastvermindering, bleven er door de jaren heen grote werkachterstanden in met name het Randstedelijk gebied. Dit werd veroorzaakt doordat in de oude situatie de inzet van de personele capaciteit niet één op één gerelateerd kon worden aan het verschil in werklast in de verschillende regio's. Mede hierdoor bleef de landelijke afdoeningstermijn gemiddeld 8 maanden terwijl een afdoeningstermijn wordt beoogd die in overeenstemming is met de wettelijke termijn, namelijk 4 maanden. Daarnaast was er in de oude organisatie met 11 verschillende secretariaten (afzonderlijk gehuisvest) sprake van een verschil in werkwijze en beleid. Dit kon nog wel eens tot onbegrip leiden bij betrokken partijen. In deze oude setting was voorts sprake van een versnipperd voorlichtingsbeleid, die vaak nodeloze voorgelegde geschillen en een beperkte preventieve werking tot gevolg hadden. De gedeconcentreerde structuur bemoeilijkte bovendien in ernstige mate de verbetermogelijkheden in termen van efficiency en effectiviteit van het bedrijfsvoeringsproces.

De tweede ondergetekende is dan ook van mening dat een decentralisatie niet bijdraagt aan een serviceverbetering voor de huurder.

De fractie van het CDA heeft vragen gesteld over het nieuwe geautomatiseerde systeem. Gevraagd is hoever dit automatiseringssysteem inmiddels is gevorderd, wat de ontwikkeling daarvan tot nu toe heeft gekost en wanneer de daadwerkelijke invoering is te verwachten. Voorlopig wordt het secretariaat van de huurcommissies ondersteund met het oude geautomatiseerde systeem dat op diverse onderdelen is aangepast. Hierdoor wordt de productie in de nieuwe gecentraliseerde organisatie zoveel mogelijk gewaarborgd.

Het traject gericht op de realisatie van een nieuw systeem is zonder succesvolle implementatie beëindigd. Voor de bouw van het nieuwe geautomatiseerde systeem als geheel zijn financiële verplichtingen aangegaan tegenover een extern bureau voor een bedrag van 7,4 miljoen Euro. Momenteel wordt onderzocht of het mogelijk is bepaalde elementen zoals het digitaal documentatiesysteem afzonderlijk te implementeren.

Vragen en opmerkingen VVD-fractie

Artikel 226 wetsvoorstel 26 089

Het verheugt ons dat de leden van de **VVD**-fractie onze argumentatie met betrekking tot de bij dit artikel naar voren gebrachte problematiek overtuigend heeft geacht.

De vraag van de hier aan het woord zijnde leden of ons nog nadere signalen uit de praktijk hebben bereikt dat artikel 226 van wetsvoorstel 26 089 tot een ongewenste verminderde bescherming van de huurder leidt c.q. kan leiden, moet ontkennend worden beantwoord.

Voorts vragen deze leden of wij niet vrezen voor misbruik door de verhuurder van de mogelijkheid om via contractsovername onder de huurbescherming uit te komen door middel van de volgende constructie: de verhuurder-eigenaar A draagt het huurcontract met B krachtens contractsovername in de zin van artikel 6:159 BW over op de nieuwe verhuurder C; vervolgens draagt A de eigendom van de verhuurde zaak over aan D. Volgens deze leden is ingevolge de nieuwe voorgestelde wettelijke regeling D niet gebonden aan de huurovereenkomst met B, omdat artikel 226 van wetsvoorstel 26 089 niet van toepassing is op deze overdracht.

Voorop moet worden gesteld dat de onderhavige kwestie niet door artikel 7:226 in het leven wordt geroepen. Ook het huidige artikel 7A:1612 is immers in de geschetste situatie niet van toepassing. D wordt geen verhuurder in de plaats van A, omdat A geen verhuurder meer was. Dat D geen verhuurder wordt, betekent evenwel nog niet dat de huurder geen bescherming heeft. Die bescherming zit in het volgende. De contractsoverneming kan niet rechtsgeldig plaats vinden zonder dat de huurder meewerkt. Instemming bij voorbaat teneinde de bescherming van artikel 7A:1612/7:226 te omzeilen zal onredelijk bezwarend zijn in de zin van artikel 6:233 en dus, als het om algemene voorwaarden gaat, vernietigbaar zijn, en ook overigens naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet aanvaardbaar zijn. Meewerken door D aan constructies van deze aard moeten voorts jegens de huurder onrechtmatig worden geacht, zodat D zijn recht niet tegen deze kan invoeren; verwezen moge worden naar HR 7 juni 1957, NJ 1957, 512. Komt het tot een contractsoverneming, waarbij de medewerking van de huurder op slinkse wijze is verkregen, dan zal die medewerking bovendien door de huurder kunnen worden vernietigd op grond van dwaling, bedrog of misbruik van omstandigheden. De vrees dat de mogelijkheid van contractsoverneming misbruikt kan worden om de huurder door een derde tot ontruiming te laten dwingen, is dan ook ongegrond. Verwezen moge ook worden naar Kamerstuk I, 2001/2002, 26 089, 26 090 en 26 932, nr 162, p. 34. Opmerking verdient nog dat de mogelijkheid het verhuurderschap door contractsoverneming op een ander te doen overgaan, in de praktijk niet goed kan worden gemist. Men denke aan het geval van de niet ongebruikelijke figuur van economische eigendomsoverdracht. Een dergelijke overdracht komt erop neer dat de economische eigenaar alle eigenaarbevoegdheden die aan de juridische eigenaar toekwamen, ook die met betrekking tot het gehuurde, kan uitoefenen, maar dat de juridische levering wordt uitgesteld. Artikel 7A:1612/7:226 is in geval van een economische eigendomsoverdracht niet van toepassing. De praktijk lost dit op door de huurovereenkomst krachtens contractsoverneming van de juridische eigenaar op de economische eigenaar te doen overgaan, waarvoor, zoals gezegd, instemming van de huurder vereist is. Men zie Dozy en Jacobs, Hoofdstukken Huurrecht, 3e dr. 1999, p. 154; Kantonrechter Utrecht 8 maart 1995, WR 1995, 76, met noot van A.A.Rueb. Van een gevaar voor doorbreking van de bescherming van de huurder tegen ontruiming, als door de leden van de **VVD**-fractie gevreesd, is, voor zover ons bekend, bij deze praktijk geen sprake.

Artikel 244 van wetsvoorstel 26 089

1. De leden van de **VVD**-fractie hebben met betrekking tot dit artikel een aantal vragen gesteld. De leden van de fracties van **CDA**, **PvdA**, **D66**, **SGP** en **CU** hebben zich daarbij aangesloten. De hierna opgenomen beantwoording van deze vragen is derhalve voor al deze leden bestemd. De leden van de **VVD**-fractie hebben bijzonder veel moeite met het dwingendrechtelijk karakter van artikel 244 van wetsvoorstel 26 089. In dit verband hebben zij ook gewezen op artikel 7:269. Deze leden vragen of wij het met hen eens zijn dat door de regeling van onderhuur de contracteervrijheid van de verhuurder sterk wordt ingeperkt, dat de regeling eerder tegen verruiming van de mogelijkheid van (kamer)verhuur pleit dan ervoor, omdat een potentiële verhuurder niet zal besluiten tot verhuur over te gaan, en dat de verhuurder van een zelfstandige woning op een onacceptabele wijze klem komt te zitten. Voorts hebben deze leden gevraagd naar onze visie op de mogelijkheid paal en perk te stellen aan misbruik door onderverhuur van een zelfstandige woning tegen een aanzienlijke hogere prijs dan de huurder zelf betaalt, terwijl de huurder er zelf feitelijk niet woont, maar formeel wel, omdat gas- en lichtrekening

naar hem gaan. Dit laatste punt is ook door het lid van de **OSF**-fractie aan de orde gesteld.

De leden van de fractie van de **PvdA** hebben bij artikel 244 bovendien nog het volgende aan de orde gesteld. Zij meenden dat een tekort aan kamers een reden kan zijn om onderhuur toe te staan, maar vroegen of de effectiviteit van deze maatregel niet afgewogen moet worden tegenover de nadelen die kunnen ontstaan door een mogelijke toeneming van het verschijnsel van illegale dan wel onrechtmatige bewoning. Zij meenden voorts dat het zeker waar is dat bestuurlijke en organisatorische maatregelen onontbeerlijk zijn om tot adequate bestrijding van ongewenste onderhuur te komen, maar vroegen wat nu precies de weerstanden zijn om een meldingsplicht in de wet op te nemen van de huurder aan de verhuurder over de voorgenomen onderhuur.

2. Wij stellen voorop dat aan de onderhavige wetgeving een brede analyse van de praktijk ten grondslag ligt. Tijdens de voorbereiding van de wetsvoorstellen 26 089, 26 090 en 26 932 zijn verschillende hoorzittingen en workshops gehouden waar op basis van deze analyse de voorgenomen voorstellen tot integrale herziening van het huurrecht met de praktijk en juridische deskundigen zijn besproken. Dit overleg met onder meer de voormalige Nationale Woningraad en de voormalige NCIV Koepel, thans gefuseerd tot Aedes, de Raad voor Onroerende Zaken en de Woonbond is uitgemond – na een zorgvuldige afweging van alle in het geding zijnde belangen – in de thans voorliggende voorstellen tot de integrale herziening van het huurrecht, waaronder de voorstellen betreffende onderhuur.

3. Wat artikel 7:244 betreft, kan worden opgemerkt dat aan deze bepaling inderdaad het tekort aan huurkamers ten grondslag ligt. Anders dan de leden van de fractie van de **PvdA** meenden, hebben wij deze maatregel zorgvuldig afgewogen tegenover de nadelen die zouden kunnen ontstaan door een mogelijke toename van het verschijnsel van illegale dan wel onrechtmatige bewoning. Artikel 7:244 bevat voor onderhuur van woonruimte twee regels. In de eerste plaats wordt de regel van het huidige recht (artikel 7A:1595) gehandhaafd dat onderhuur van een gehele zelfstandige woning verboden is, zodat alleen onderhuur van gedeelte daarvan (kamers) geoorloofd is. In de tweede plaats wordt, dit maal in afwijking van het huidige recht, bepaald dat onderhuur van kamers niet bij overeenkomst kan worden uitgesloten. Derhalve moet scherp worden onderscheiden tussen (a) het geval van onderhuur van de gehele woning en (b) onderhuur van kamers, terwijl de huurder zelf in de woning zijn hoofdverblijf blijft houden.

Over dit laatste, nieuwe geval, maken wij nu eerste enige opmerkingen. Aan het feit dat dit geval anders wordt behandeld dan het eerste, ligt mede de gedachte ten grondslag dat van een huurder die zelf in de woning woont, verwacht mag worden dat hij zal toezien op de kwaliteit van de onderhuurders met wie hij de woning moet delen, en dat hij invloed kan en zal uitoefenen op hun gedrag gedurende de onderhuur. Verwacht mag ook worden dat huurder slecht één of enkele kamers zal onderverhuren en niet alle kamers met uitzondering van één waar de huurder zelf zou moeten wonen. Eindigt de huurovereenkomst tussen de hoofdverhuurder en de hoofdhuurder, dan moet de hoofdhuurder de woning met al de zijnen, dus met inbegrip van zijn onderhuurders, ontruimen. In deze situatie is het door de leden van de **VVD**-fractie vermelde artikel 7:269, dat evenals het huidige artikel 7A:1623k onderhuur van de *gehele* woning betreft, niet van toepassing, zodat van een voortzetting door de hoofdverhuurder van de huurovereenkomst(en) met de kamerhuurder(s) geen sprake is. De kamerhuurders worden slechts beschermd, doordat zij een vordering tot schadevergoeding tegen de hoofdhuurder hebben, nu deze als gevolg van de ontruiming zijn

verplichting uit artikel 7:203 om de kamer aan de kamerhuurder ter beschikking te stellen niet langer kan nakomen..

Verder moet in het oog worden gehouden dat artikel 7:244 wel aan de huurder de bevoegdheid tot onderhuur van kamers geeft, maar de toepasselijkheid van zijn verplichtingen uit anderen hoofde niet aantast, met name niet zijn uit artikel 7:213 voortvloeiende verplichting om zich ten aanzien van gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen. Dat brengt onder meer mee dat de huurder die bevoegd is tot onderhuur, zich niettemin kan schuldig maken aan wanprestatie, wanneer de wijze van onderhuur of de *persoon* van de onderhuurder zodanig zijn dat duidelijk is dat de verhuurder dat van een goed huurder niet behoeft te aanvaarden. Men denke mede aan het geval dat het aantal of de achtergrond van de onderhuurders gevaar voor schade aan de woning schept of tot een duidelijk zwaardere onderhoudsverplichting van de verhuurder zal leiden of anderszins ernstig aan de waarde of verhuurbaarheid van de woning afbreuk zal doen. Men denke ook aan het geval dat van de onderhuurder(s) substantiële overlast valt te vrezzen, waarvan drugsoverlast een voor de hand liggend voorbeeld is.

Het risico dat de huurder in dit opzicht loopt is aanzienlijk. Volgens artikel 7:274 lid 1 onder a levert de omstandigheid dat de huurder zich niet als een goed huurder heeft gedragen, immers een opzeggingsgrond op. Daarbij is mede van belang dat de huurder krachtens artikel 7:219 voor de gedragingen van zijn onderhuurders op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk is. Een ontruiming treft, zoals gezegd ook de onderhuurders, nu artikel 7:269 hier niet van toepassing is. Het kan zich uiteraard voordoen dat de huurder de verhuurder bedriegt door *alle* kamers van de woning onder te verhuren en het vervolgens te doen voorkomen of hijzelf ook nog zijn hoofdverblijf in die woning heeft, opdat hij zich op geoorloofde kamerverhuur kan beroepen. Het is duidelijk dat de huurder zich aldus niet als een goed huurder gedraagt. Ook hier zal dus ontruiming na opzegging op grond van artikel 7:274 lid 1 onder a mogelijk zijn. Ook hier mist artikel 7:269 toepassing, omdat het niet om onderhuur van de *gehele* zelfstandige woning gaat, zodat ook de onderhuurders in de ontruiming zijn begrepen. In al deze gevallen moet de huurder er bovendien rekening mee houden dat de in de ontruiming betrokken onderhuurders hem voor hun schade aansprakelijk kunnen houden, omdat hij jegens hen zijn verplichting uit artikel 7:203 niet nakwam. Aandacht verdient tenslotte dat artikel 7:244 niet uitsluit dat op het terrein van hoe een tot onderhuur bevoegde huurder zich naar de maatstaf van artikel 7:213 behoort te gedragen, in de huurovereenkomst nadere regels worden opgenomen. Men denke aan regels ter zake van het aantal kamerhuurders dat met een goed gebruik van de woning verenigbaar is en met betrekking tot de aard van het gebruik dat door een goed onderhuurder van de kamer(s) mag worden gemaakt. Welke regels hier in aanmerking komen, zal van de aard van het gehuurde afhangen. Juist is dat artikel 7:244 de contractsvrijheid van de verhuurder beperkt, maar dat is blijkens het voorgaande in minder sterke mate het geval dan de leden van de VVD-fractie voor ogen stond.

De conclusie uit dit alles moet zijn dat de hoofdverhuurder in geval van de volgens artikel 7:244 bevoegdelijk aangegane kamerverhuur over voldoende mogelijkheden beschikt om zich tegen misbruik van deze bevoegdheid te beschermen.

4. Vervolgens dient het eerste van de onder 3 vermelde beide gevallen aan de orde te komen: de in beginsel verboden onderhuur van een volledige zelfstandige woning. Voor dit geval hebben de leden van de VVD-fractie terecht artikel 7:269 aan de orde gesteld, dat hier aan de onderhuur een zekere mate van bescherming biedt. Het artikel komt neer op een handhaving van het huidige artikel 7A:1623k. De bescherming die artikel 7:269 de onderhuurder biedt, is evenwel

beperkt van aard. In artikel 7:269 lid 2 wordt immers mede met de belangen van de verhuurder rekening gehouden. Deze kan binnen zes maanden nadat hij de overeenkomst met de onderhuurder heeft voortgezet, vorderen dat deze voortzetting zal eindigen op een aantal daar opgesomde gronden. Deze beschermen hem (a) tegen financieel nadeel door onvoldoende kredietwaardigheid van de onderhuurder (b) tegen samenspanning tussen huurder en onderhuurder ten einde deze laatste de positie van huurder te verschaffen en (c) tegen een voortzetting die anderszins naar eisen van redelijkheid en billijkheid niet van hem kan worden gevegd. Die bescherming is ten opzichte van artikel 7A:1623k voorts uitgebreid met het bepaalde in artikel 7:269 lid 2 onder d. Juist om illegale onderhuur tegen te gaan, wordt daar bepaald dat de voortzetting van de onderhuur ook kan worden beëindigd op de grond dat de onderhuurder geen huisvestingsvergunning kan overleggen. De positie van de verhuurder wordt hier ten opzichte van die in het huidige recht dus niet verzwakt, maar juist versterkt. De leden van de VVD-fractie hebben nog de vrees uitgesproken dat een onderhuurder die op grond van artikel 7:269 huurder is geworden op zijn beurt een nieuwe onderhuurder aan de verhuurder zou kunnen opdringen. Ook hier moet worden gewezen op de beëindigingsgronden van artikel 7:269 lid 2. Het is duidelijk dat de grond onder c in een dergelijke situatie aan kracht wint. Tegen het huidige artikel 7A:1623k valt overigens hetzelfde bezwaar in te brengen. Ons is echter niet gebleken dat dit in de praktijk tot onoverkomelijke moeilijkheden leidt.

5. Mogelijkerwijs hebben de leden van de VVD-fractie mede gedacht misbruik door een hoofdhuurder die de facto de gehele woning aan één onderhuurder heeft onderverhuurd, maar het doet voorkomen dat ook hij zelf nog in die woning woont om te kunnen betogen dat het om geoorloofde kamerhuur als bedoeld in artikel 7:244 gaat. Het geval moet worden onderscheiden van het geval dat onder 3 ter sprake kwam, waarin *meer* onderhuurders van kamers in het gehuurde woonden. In dit laatste geval is, zoals hiervoor aangegeven, artikel 7:269 stellig niet van toepassing. In het geval van onderhuur van de gehele woning, lijkt dit op het eerste gezicht wel het geval. Bedacht moet evenwel worden dat, indien de hoofdhuurder zich op het standpunt stelt zelf in het gehuurde zijn hoofdverblijf te hebben en dit standpunt niet kan worden ontzenuwd, men aan toepassing van artikel 7:269 in het geheel niet toekomt. De verhuurder moet het hier hebben van de hiervoor onder 2 aangegeven middelen zoals opzegging krachtens artikel 7:274 lid 1 onder a, indien de omstandigheden dit rechtvaardigen. Een eventuele ontruiming met toepassing van artikel 7:274 lid 1 onder a zal mede de onderhuurder treffen. Komt daarentegen vast te staan dat het betoog van de hoofdhuurder op bedrog berust, dan zal daarmee in de regel tevens de beëindigingsgrond van artikel 7:269 onder b of c gegeven zijn. Ook dan zal de onderhuurder derhalve aan ontruiming bloot staan.

6. Bij het voorgaande moet overigens worden bedacht dat het privaatrecht bewust bedrog niet kan voorkomen. Ook een algeheel verbod van onderhuur met opoffering van de gerechtvaardigde belangen van de onderhuurder kan dat niet. Te bedenken valt dat het bij huur van woonruimte, onderhuur daaronder begrepen, om een eerste levensbehoefte gaat. Dit rechtvaardigt dat hier een belangenafweging plaats vindt, die niet volledig ten gunste van de verhuurder mag doorslaan. De artikelen 7:244 en 7:269 moeten mede tegen deze achtergrond worden beoordeeld.

In dit verband hebben de leden van de **PvdA**-fractie een nadere motivering gevraagd, wat nu precies de weerstanden zijn om een meldingsplicht op te nemen. Vooropgesteld moet worden dat wij geen principiële bezwaren hebben tegen het opnemen van een meldingsplicht

van de huurder aan de verhuurder over de voorgenomen onderhuur, maar een dergelijke privaatrechtelijke meldingsplicht, lijkt geen effectief middel tegen bedrog. Zo helpt een dergelijke verplichting niet tegen bedrog, hierin bestaande dat de hoofdhuurder het in strijd met de waarheid doet voorkomen dat hij in de verhuurde woning zijn hoofdverblijf heeft ten einde te kunnen beweren dat de onderhuur geoorloofde kamer huur betreft. Ook rijst de vraag wat van een dergelijke plicht de privaatrechtelijke sanctie zou moeten zijn. Het zou immers te ver gaan als wanprestatie ter zake van deze verplichting tot gevolg zou hebben dat een in beginsel geoorloofde onderhuur niettemin ongeldig zou zijn jegens de onderhuurder, omdat de *hoofdhuurder* naliel zijn meldingsplicht na te komen. Ook een sanctie op deze wanprestatie, bestaande in een verplichting tot schadevergoeding, lijkt hier een slag in de lucht. Wij tekenen hierbij aan dat het hier om een ander geval gaat dan dat van artikel 7:270a, waar sprake kan zijn van schade van de verhuurder doordat hij van de voortzetting van de daar bedoelde huur niet op de hoogte was. Zoals de leden van de PvdA-fractie zelf ook al hebben opgemerkt, zijn bestuurlijke en organisatorische maatregelen hier dan ook onontbeerlijk. Intussen wordt een contractuele meldingsplicht niet door het stelsel van titel 7.4 uitgesloten. Een desbetreffend beding kan weliswaar niet tot ongeldigheid van de onderhuur leiden, maar daaraan kan wel bijv. een boetebeding ten laste van de huurder worden bedongen.

7. De leden van de VVD-fractie en het lid van de **OSF**-fractie hebben voorts aandacht gevraagd voor het geval dat de huurder van de onderhuurder een veel hogere huurprijs bedingt dan hijzelf aan de verhuurder verschuldigd is. In beginsel is dit inderdaad mogelijk met dien verstande dat de verhuurder zowel als de onderhuurder de mogelijkheid hebben aanpassing van de huurprijs aan de wettelijke maatstaven te verlangen op de voet van de artikelen 7:246 e.v. Ook is niet uitgesloten dat in de huurovereenkomst wordt bedongen dat de huurder door ongeoorloofde onderhuur verkregen inkomsten aan de verhuurder moet afdragen. De verhuurder kan dan onder de onderhuurder voor deze bedragen derdenbeslag leggen. Verder moet worden bedacht dat artikel 7:269 in het onderhavige geval juist ten voordele van de *verhuurder* werkt. Door de ongeoorloofde onderhuur zal zich immers in de regel het geval voordoen van artikel 7:274 lid 1 onder a. Eindigt de hoofdhuur als gevolg daarvan, dan zet de hoofdverhuurder de overeenkomst met de onderhuurder voort, die dan de door de hoofdhuurder bedongen hogere huur aan de hoofdverhuurder zal moeten betalen. Ook hier geldt overigens dat bewust bedrog, zoals een leugenachtige ontkenning van elke onderhuur of een onjuiste opgave van de daarvoor bedongen prijs, niet met privaatrechtelijke middelen kan worden voorkomen of doorbroken.

8. Het voorgaande laat zich aldus samenvatten dat de belangen van verhuurders, huurders en onderhuurders in het wetsvoorstel, mede in het licht van de behoefte aan kamerhuur, zorgvuldig tegen elkaar zijn afgewogen. Het belang van de verhuurder bij het tegengaan van illegale onderhuur, mag daarbij geen doorslaggevend argument zijn om de verhuurder een onbepaalde bevoegdheid te geven om onderhuur uit te sluiten ook waar daaraan uit maatschappelijk oogpunt behoefte is. Zoals gezegd gaat het bij huur van woonruimte, ook in geval van onderhuur, om een eerste levensbehoefte. Daarbij komt dat een dergelijke uitsluitingsbevoegdheid geen effectief middel oplevert tegen illegale onderhuur door huurders die tot bewust bedrog bereid zijn. Hetzelfde geldt uiteraard voor een dwingendrechtelijk wettelijk verbod op elke vorm van onderhuur bij woonruimte. Wij menen daarom dat met het thans voorgestelde stelsel een redelijk evenwicht is bereikt en dat mag worden verwacht dat het in de praktijk tot

aanvaardbare resultaten leidt, uiteraard in combinatie met de bestuurlijke en organisatorische maatregelen die hier mogelijk zijn. Daarbij is mede van belang dat de verhuurder de mogelijkheid heeft zijn positie te versterken door bedingen als hiervoor onder 3, 6 en 7 aan de orde kwamen. Nadat met een en ander in de praktijk de nodige ervaring is opgedaan, kan de regeling, waar nodig, nog worden bijgesteld. Wij zijn graag bereid, hieraan onze aandacht te geven.

Artikel 208e van wetsvoorstel 28 064

De leden van de **VVD**-fractie hebben voorts onze visie gevraagd met betrekking tot de door hen uitsproken mening dat artikel 208e van wetsvoorstel 28 064 de rechten van de verhuurders sterk beknot, nu de onder het huidige recht gesloten overeenkomsten met één klap worden bestreken door het dwingendrechtelijke artikel 244 en de verhuurder, die verhuur onder de nieuwe wettelijke regeling niet wenselijk zou vinden, niet of nauwelijks mogelijkheden zou hebben om de verhuur voor inwerkingtreding van de nieuwe wet te beëindigen. De leden van de fractie van **D66** hebben zich bij deze vragen en opmerkingen aangesloten. Ook het lid van de **OSF**-fractie heeft dit punt aan de orde gesteld. Juist is dat het dwingendrechtelijke artikel 7:244 vanaf het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe recht op dan lopende huurovereenkomsten van toepassing wordt, zodat een beding dat kamerverhuur uitsluit vanaf dat tijdstip ophoudt geldig te zijn. Aan deze regel is de voorkeur gegeven, omdat het tekort aan huurkamers om een onmiddellijke oplossing vraagt en die oplossing uiteraard niet kan zijn gelegen in een beperking van de bevoegdheid tot onderhuur van kamers tot onder het nieuwe recht nog te sluiten huurovereenkomsten. Iets anders is dat het zich kan voordoen dat een onder het huidige recht vooralsnog geldig contractueel verbod van kamerverhuur al voor de inwerkingtreding van het nieuwe recht door de huurder was overtreden. Hier heeft de verhuurder in beginsel de gelegenheid gehad om een daarop gegronde vordering tegen de huurder in te stellen, al of niet gericht op beëindiging van de huurovereenkomst. Maar heeft hij de wanprestatie tot onder het nieuwe recht gedoogd, dan is het niet onredelijk dat hij niet alsnog onder het nieuwe recht een vordering kan gronden op feiten die onder dat recht geen wanprestatie meer opleveren. Heeft hij evenwel zijn vordering nog onder het huidige recht ingesteld, dan zal deze naar het huidige recht moeten worden beoordeeld. Voor een bevoegdheid van de verhuurder de huur te beëindigen op de enkele grond dat de huurder voortaan kamers mag verhuren, zien wij geen reden. Denkbaar is wel dat de verhuurder met het oog op de nieuwe situatie in de overeenkomst alsnog bedingen wil op nemen als hiervoor bedoeld onder 3, 6 en 7 bij artikel 7:244 van wetsvoorstel 26 089. Die invoeging kan worden afgedwongen door het aanbieden van een nieuwe huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:274 lid 1 onder d. De rechter zal dan hebben te toetsen of zulks een redelijk aanbod oplevert. Mede tegen de achtergrond van wat wij hiervoor ter zake van artikel 7:244 hebben opgemerkt, komt het ons voor dat de onderhavige regeling voldoende met alle betrokken belangen rekening houdt.

Vragen en opmerkingen PvdA-fractie

Met voldoening hebben wij kennis genomen van de complimenten die de leden van de **PvdA**-fractie tot ons hebben gericht voor de uitvoerige beantwoording van eerder gestelde vragen in de memorie van antwoord betreffende de wetsvoorstellen 26 089, 26 090 en 26 932. De door deze leden gestelde nadere vragen met betrekking tot artikel 7:244 van wetsvoorstel 26 089 zijn hiervoor reeds behandeld tezamen met de vragen die de leden van de **VVD**-fractie en het lid van de **OSF**-fractie met

betrekking tot deze bepaling hebben gesteld. Hier moge daarnaar worden verwezen.

De vragen die de aan het woord zijnde leden hebben gesteld met betrekking tot de huurcommissies en het secretariaat, zijn hiervoor beantwoord bij de vragen die in ditzelfde verband zijn gesteld door de CDA-fractie.

Artikel 215 wetsvoorstel 26 089

De leden van de **PvdA**-fractie hebben hun instemming betuigd met het nader regelen van de zelfwerkzaamheid van de huurder op zodanige wijze dat huurders meer mogelijkheden ter beschikking staan om naar eigen inzicht veranderingen in het gehuurde aan te brengen. Zij hebben echter de vraag gesteld of met de wijze waarop dit nu in artikel 215 geregeld is, het evenwicht in de belangen tussen huurder en verhuurder voldoende gewaarborgd is en of daarmee de belangen van de individuele huurder niet te zwaar wegen ten opzichte van het algemene belang en het belang van een collectiviteit, waaronder de overige bewoners in de directe omgeving gerekend kunnen worden. Daarbij hebben deze leden in het bijzonder naar voren gebracht dat de huurder bevoegd is ook aan de buitenkant van het gehuurde zonder toestemming van de verhuurder veranderingen en toevoegingen aan te brengen, wanneer deze zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. Daarbij merkten deze leden op dat het aanzien van de buitengevel in die gevallen door een woningcorporatie niet aan nadere regels kan worden onderworpen. Daarbij dachten deze leden aan het voorbeeld van schotelantennes. Deze leden vroegen in dit verband of het niet voor de hand ligt om het zonder toestemming verrichten van zelfwerkzaamheid aan het gehuurde te beperken tot de binnenkant van de woning.

Voorts stelden deze leden de vraag of de verhuurder nadere regels mag stellen dan wel voorschriften mag opnemen waaraan de zelfwerkzaamheid moet voldoen, waarbij deze leden dachten aan voorschriften met betrekking tot de kwaliteit van materialen of met betrekking tot het aanbrengen van gas- en elektriciteitsleidingen door erkende installateurs. Daarbij dachten deze leden in het bijzonder aan het geval dat aangenomen moet worden dat verandering of toevoeging de verhuurbaarheid niet schaadt en er geen sprake is van waardedaling.

Voorop moet worden gesteld dat artikel 7:215 uitsluitend betrekking heeft op de bevoegdheid van de huurder tot het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen. Soms zal de huurder – nl als hij daartoe redelijkerwijs in staat is – de veranderingen en toevoegingen zelf tot stand brengen. Maar die bevoegdheid tot het (laten) aanbrengen van veranderingen en toevoegingen doet geen afbreuk aan de algemene verplichting van de huurder, neergelegd in artikel 7:213, om zich als een goed huurder te gedragen. Hoezeer de huurder in beginsel voldoet aan de in artikel 7:215 gestelde eisen – dus ook als de toevoegingen of veranderingen zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt – , hij zal zich overeenkomstig deze maatstaf moeten gedragen. Daaruit vloeit voort dat de verhuurder zich op artikel 7:213 zal kunnen beroepen, indien de voorgenomen verandering of toevoeging overlast voor derden veroorzaakt, in strijd is met wettelijke voorschriften of op een andere grond in strijd komt met hoe een goed huurder zich bij de uitoefening van zijn in artikel 7:215 neergelegde bevoegdheden behoort te gedragen. Dat gezichtspunt geldt in het bijzonder wanneer het gaat om veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde en waarmee de omgeving en dus ook derden gemakkelijk te maken kunnen krijgen. Dit brengt mee dat de verhuurder het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen – ook als zij zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt – zal kunnen verhinderen op de grond dat zij in strijd komen met regels betreffende welstand, leefmilieu en veiligheid van

de leefomgeving of omdat zij op een andere grond overlast veroorzaken. Het is van belang de hier geschetste verhouding tussen artikel 7:215 en 7:213 in het oog te houden, omdat zij van belang is voor een goed begrip van de afweging die hier diende te worden gemaakt.

De leden van de PvdA-fractie hebben tenslotte de vrees geuit dat voor dit laatste een hele juridische procedure vereist is, waarbij zij wezen op de verwijzing in de memorie van antwoord op vragen van de fractie van GroenLinks naar de gebrekenregeling. Voorop moet worden gesteld dat in het geval dat de huurder hardnekkig medewerking aan de ongedaanmaking weigert, uiteraard een uitspraak van de rechter nodig is. Deze zal dan op grond van artikel 299 van Boek 3 de verhuurder kunnen machtigen zelf te verrichten waartoe de huurder gehouden is. Het gaat daarbij om nakoming van de verplichting van de huurder uit artikel 7:213. De door de leden van de PvdA-fractie bedoelde passage in de memorie van antwoord noemt inderdaad de gebrekenregeling, maar had betrekking op het geval dat *een huurder* van de verhuurder vordert dat deze een einde maakt aan overlast – een immaterieel gebrek – door een andere huurder. In het thans besproken geval gaat het echter om de vordering van de verhuurder zelf tegen degene die zich niet als een goed huurder gedraagt.

In het voorgaande ligt tevens het antwoord besloten op de vraag of de veranderingen en toevoegingen aan eisen van kwaliteit en veiligheid moeten voldoen, wanneer zij binnenshuis worden aangebracht. Het spreekt van zelf dat een huurder die gas- en/of elektriciteitsleidingen aanlegt die niet aan de daaraan te stellen eisen voldoen, zich niet als een goed huurder gedraagt. Doorgaans zal dit meebrengen dat een erkend installateur zal moeten worden ingeschakeld. Ook zal huurder bij de keuze van door hem te bezigen materialen erop dienen toe te zien dat wat hij aanbrengt niet tot gevolg heeft dat aan het gehuurde terstond of korte tijd later gebreken ontstaan, waarmee de verhuurder later kan komen te zitten. Ook de redactie van artikel 7:215 houdt daarmee rekening, nu onveilige leidingen en onvoldoende kwaliteit van gebezigde materialen, in beginsel de verhuurbaarheid schaden en in elk geval tot een waardedaling leiden (artikel 7:215 lid 2), alsook grond voor zwaarwichtige bezwaren van de verhuurder opleveren (artikel 7:215 lid 4). Aandacht verdient hier overigens dat de verhuurder blijkens artikel 7:242 kan bedingen dat gebreken aan door de huurder zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen voor rekening van de huurder zijn.

Het voorgaande brengt mee dat de verhuurder ook onder het nieuwe recht er belang bij heeft ter zake van de zelfwerkzaamheid van de huurder in de huurovereenkomst nadere regels betreffende kwaliteit, leefbaarheid en veiligheid te stellen. Het verschil met het huidige recht zit hierin dat in het kader van artikel 7:215 kan worden getoetst of deze contractuele regels voldoende overeenkomen met wat van een goed huurder in de zin van artikel 7:213 aan gedrag op dit punt mag worden verwacht.

Wat betreft het voorbeeld van schotelantennes, nemen wij tot uitgangspunt dat aan de rechter moet worden overgelaten wat van een goed huurder mag worden verwacht. Bij de beslissing daarover zal moeten worden gelet zowel op de vraag of deze zonder noemenswaardige kosten zijn te verwijderen, wat mede van de plaats zal afhangen waar zij zijn aangebracht, als op de vraag in hoeverre zij zo slecht in de omgeving passen dat dat als overlast voor derden kan worden beschouwd, zodat de huurder zich niet als een goed gedraagt in de zin van artikel 7:213 door de antenne aan te brengen. Behalve op de andere omstandigheden van het geval dient ook te worden gelet op het aspect van vrijheid van het ontvangen van informatie en denkbeelden, gewaarborgd door artikel 10 van de Europese Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden. Te bedenken valt immers dat huurders afkomstig uit landen waarvan de zenders niet via de kabel te ontvangen zijn, vaak een schotelantenne behoeven om de zenders van hun land van herkomst te kunnen ontvangen. Volgens dit

artikel 10 kan de voormelde vrijheid alleen worden onderworpen aan de formaliteiten, voorwaarden, beperkingen en sancties, die bij de wet zijn voorzien en die in een democratische samenleving nodig zijn, bijv. ter bescherming van rechten van derden. Wij menen dat het niet op onze weg ligt hierover onzerzijds verdere uitspraken te doen.

Op grond van dit alles zijn wij van mening dat het geen aanbeveling verdient alle aan de buitenzijde aangebrachte veranderingen en toevoegingen, ook die welke zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden, aan toestemming van de verhuurder te binden. Een dergelijke regel zou meebrengen dat voor ieder wissewasje (bloembakken voor het venster, ander glas in een venster, een buitenlantaren op een balkon, een nieuw bord met huisnummer of naam, een klopper) toestemming van de verhuurder moet worden gevraagd. Alleen al de administratieve rompslomp van de vastlegging hiervan maakt duidelijk dat een dergelijke regel van een weinig realistische striktheid zou zijn.

Vragen en opmerkingen van de OSF-fractie

Voorop gesteld moet worden dat dit lid ten onrechte heeft verondersteld dat tekorten in alle sectoren van de huurwoningmarkt zijn opgeheven. Noch wetsvoorstel 28 064, noch de wetsvoorstellen 26 089, 26 090 en 26 932 gaan daarvan uit.

De opmerking over artikel 208e van wetsvoorstel 28 064 kwam hiervoor bij de beantwoording van de vragen van de **VVD**-fractie al aan de orde. Zoals uit het daar door ons opgemerkte volgt, zouden wij niet van een «generaal pardon» willen spreken.

Voorts heeft het lid van deze fractie gevraagd hoe aannemelijk moet worden gemaakt dat de verhuurder tegen het in gebruik geven van het gehuurde aan derden redelijke bezwaren zou hebben gehad in de zin van artikel 7:221 van wetsvoorstel 26 089.

De verhuurder dient dit aannemelijk te maken aan de hand van zijn gegevens betreffende de onderhuurder, zoals betreffende diens gebrek aan kredietwaardigheid of diens antecedenten of activiteiten, voor zover deze de vrees rechtvaardigen dat hij zich niet als een goed huurder zal gedragen. Ook kan de verhuurder een beroep doen op wat de huurder heeft moeten opmaken uit gesprekken of correspondentie met de verhuurder ter zake van het gebruik door derden of met betrekking tot het belang dat de verhuurder heeft gehecht aan gebruik door uitsluitend de huurder zelf.

De vragen van dit lid over artikel 244 van wetsvoorstel 26 089 zijn hiervoor bij de beantwoording van de vragen van de **VVD**-fractie reeds beantwoord. Aantekening verdient nog dat de vaststelling of de huurder de woonruimte nog ten dele als hoofdverblijf gebruikt, met alle middelen kan geschieden, waaronder getuigenbewijs, gerechtelijke plaatsopneming of bewijs door geschrift. Het is evenwel duidelijk dat enkele informatie van het bevolkingsregister hier niet beslissend kan zijn.

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes