

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. 24

AMENDEMENT VAN HET LID BIESHEUVEL C.S. TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 19¹

Ontvangen 27 mei 1997

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

Artikel 8 komt te luiden:

Artikel 8

Geschillen die voortvloeien uit deze wet, worden voorgelegd aan de kantonrechter.

Toelichting

Op grond van het algemene burgerlijke recht (artikel 3: 296 BW) kunnen partijen via de rechter nakoming van verplichtingen afdwingen. Op grond van de algemene competentieregels zouden de arrondissementsrechtbanken bevoegd zijn kennis te nemen van geschillen voortvloeiend uit deze wet. Gezien enerzijds de specifieke competentie van de kantonrechter op het gebied van het huurrecht en anderzijds de toegankelijkheid van deze rechterlijke instantie, is de kantonrechter aangewezen als bevoegde rechter inzake geschillen voortvloeiend uit deze wet.

Doel van de wet is de wettelijke verankering van de positie van huurdersorganisaties. De versterking van de positie van de huurdersorganisatie is er in gelegen dat de verhuurder gedwongen kan worden informatie te verstrekken over beleid of voorgenomen beleidswijzigingen en de huurdersorganisatie in staat te stellen daarover met de verhuurder in overleg te treden c.q. de verhuurder te adviseren. Daartoe zijn omgangsvormen – die voornamelijk procedureel van aard zijn – vastgelegd die op alle verhuurders van woonruimten van toepassing zijn. Bij geschillen over de uitvoering van deze wet zal de kantonrechter derhalve een oordeel dienen te vellen of partijen zich overeenkomstig deze omgangsvormen jegens elkaar hebben gedragen. De toetsing door de rechter kent daardoor een sterk procedureel karakter. Bijvoorbeeld of de verhuurder de gestelde termijnen in acht heeft genomen en of de door de verhuurder verstrekte informatie inhoudelijk gezien toereikend en volledig is geweest om de huurdersorganisatie in staat te stellen een adequate inbreng te leveren. Een inhoudelijke toetsing door de kanton-

¹ Vervanging in verband met een wijziging in de toelichting en in de ondertekening.

rechter van een door de verhuurder aan de huurdersorganisatie voor advies voorgelegde voorgenomen beleidswijziging en de daaraan ten grondslag liggende belangenafweging van de verhuurder, valt buiten het bereik van deze wet. Niet beoogd is immers de huurdersorganisatie de bevoegdheid te geven beleidswijzigingen of besluiten van de verhuurder tegen te houden indien de verhuurder een advies van de huurdersorganisatie om hem moverende redenen niet opvolgt.

De wet biedt de verhuurder de mogelijkheid zich te beroepen op zijn bedrijfsbelang om bepaalde informatie niet aan de huurdersorganisatie ter beschikking te stellen, terwijl de huurdersorganisatie de beschikbaarheid van deze informatie noodzakelijk acht. In dat geval zal de kantonrechter een belangenafweging moeten maken waarbij de redelijkheid en billijkheid een rol kunnen spelen.

Biesheuvel
Jeekel
M. M. van der Burg