

## DE LEEGSTANDWET: VERKNIPTE WETGEVING

Mr M.E.L. Fikkers-van der Spek

*De juridische tijdschriften volstonden in januari met het persbericht: na een bepaald niet vlekkeloos verlopen wetgevingsproces dat aanvankelijk veel aandacht kreeg, is per 1 januari j.l. zonder veel rumoer de eerste fase van de Leegstandwet ingevoerd. Nadat in 1981 de Leegstandwet door het parlement heen was geloodst, bleek alras dat de kosten verbonden aan invoering plus uitvoering van de wet zó hoog waren<sup>1)</sup>, dat inwerkingtreding van de wet moest worden opgeschort. Een jaar later (mei 1982) werd de Tweede Kamer vergast op w.o. 17425: een wetsontwerp tot Wijziging van de Leegstandwet. Behandeling van dit wijzigingsvoorstel heeft drie jaar geduurd, ondanks het feit dat de bewindsleden van VROM en Justitie telkenmale beklemtonden dat de reeds aangenomen Leegstandwet inhoudelijk niet voor hertoetsing werd voorgedragen. Doel van het wijzigingsvoorstel was slechts: het in drie stukken knippen van de wet, opdat gefaseerde invoering mogelijk zou worden.<sup>2)</sup> Het duurste gedeelte (de verplichte leegstandadministratie en de daaraan gekoppelde controleplicht van gemeenten) zou dan tot het laatste bewaard kunnen worden. Aan dit fraaie staaltje van 'zorgen-voor-morgen-wetgeving' werd nog een kleine complicatie toegevoegd door de Staatssecretaris van VROM, die op de valreep van 1983 aankondigde met een ontwerp-Huisvestingswet te zullen komen, welke o.m. de vorderingsbepalingen van de Woonruimtetwet 1947 en de derde fase van de Leegstandwet (zo het daarvan zou komen) zou stroomlijnen.<sup>3)</sup> Desondanks werden de Leegstandwet-bepalingen die voorbestemd waren voor de derde fase niet via het wijzigingsvoorstel uit de Leegstandwet gelicht, zodat we, nu dit voorstel is goedgekeurd, wederom te maken hebben met een stukje wetgeving waarvan nu reeds vrijwel zeker is, dat het nooit in de aanvaarde vorm zal worden ingevoerd.<sup>4)</sup> In onderstaand betoog zal uitsluitend worden ingegaan op de eerste fase van de Leegstandwet.*

### 1. Kort overzicht

Sinds 1 januari j.l. hebben de artt. 1, 4, 15-17, 18E en 19 van de

Leegstandwet (LW) rechtskracht gekregen. Art. 1 geeft, zoals gebruikelijk, definities.

Artikel 4 bepaalt dat gemeenten kunnen beschikken over het vorderingsinstrument van de Woonruimtetwet 1947, ook al was die voor de desbetreffende gemeente buiten werking gesteld; art. 19 wijzigt de Woonruimtetwet in die voege, dat vorderen van (woon-)ruimte eenvoudiger en doeltreffender wordt. De artikelen 15-17 geven een uitvoerige, althans langdradige, regeling voor het tijdelijk verhuren van leegstaande woonruimte. Artikel 18E tenslotte voegt aan het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering een nieuw art. 438b toe dat de rechter de mogelijkheid biedt enerzijds om binnen een zekere tijd tenuitvoerlegging van een ontruimingsvonnis te verbieden, anderzijds om op verzoek de tenuitvoerlegging van een ontruimingsbevel gedurende zekere termijn mogelijk te verklaren tegenover iedereen die zich in het betrokken pand bevindt. Al met al zijn dit geen onbelangrijke vernieuwingen, die in het onderstaande nader tegen het licht gehouden zullen worden.

## 2. Definities

### Artikel 1

1. Voor de toepassing van deze wet met uitzondering van de artikelen 4, 8, 9 en 19 wordt verstaan onder:

- a. woning: een gebouwd onroerend goed of een gedeelte daarvan, dat een zelfstandige woongelegenheid vormt;
- b. een gebouw: een gebouwd onroerend goed, dat blijkens zijn constructie dan wel inrichting bestemd is voor doeleinden van groepsgewijze huisvesting, van verzorging of verpleging, van logiesverschaffing, van administratie of van onderwijs of voor een samenstel van twee of meer van deze doeleinden;
- c. eigenaar: degene, die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning of een gebouw;
- d. leegstaan: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van deze wet;
- e. leegstandregister: het register, bedoeld in artikel 2;
- f. Onze Minister: Onze Minister, belast met de zorg voor de volkshuisvesting.

2. Een woning, die nimmer is bewoond geweest en een gebouw, dat nimmer is in gebruik geweest worden als woning en als gebouw, als bedoeld in het eerste lid, aangemerkt indien en zodra de verklaring bedoeld in artikel 54, eerste lid, van de Woningwet, is afgegeven.

Lid 1 van het eerste artikel definieert enkele begrippen, onder aantekening dat die definities niet gelden voor de (voor de eerste fase van belang zijnde) artikelen 4 en 19. Hier wreekt zich al de gebrekkige

samenhang tussen verschillende wettelijke regelingen m.b.t. woonruimte. De artikelen 4 en 19 zien n.l. beide op de Woonruimtetwet 1947 (Wrw), die weer andere omschrijvingen hanteert.

Onder "*woning*" moet men, aldus lid 1 onder a, een zelfstandige woongelegenheden verstaan. Wát dit is, wordt niet omschreven. Wel wordt in de MvT op de oorspronkelijk LW<sup>5)</sup> medegedeeld dat aansluiting is gezocht bij de Woonruimtetwet 1947.<sup>6)</sup> Zou men dit letterlijk nemen, dan zou dit inhouden dat de z.g. vrije sectorwoningen (woningen boven de huur- of koopprijsgrens) in het geheel niet geraakt worden door bepalingen van de Leegstandwet. Dit kan niet de bedoeling zijn. Zinniger lijkt het om hier dan de definitie te hanteren van een zelfstandige woonruimte, zie art. 1623a lid 3 BW. Deze interpretatie doet m.i. geen afbreuk aan de strekking van de LW en geeft een criterium met onderscheidend vermogen. Men heeft uitdrukkelijk onzelfstandige woningen willen uitsluiten.<sup>7)</sup>

Een "*gebouw*" moet, blijkens de definitie in lid 1 onder b, een bepaalde bestemming hebben, wil het onder de werking van de LW vallen. Men zij evenwel bedacht op de aanhef van art. 1: met uitzondering van art. 4 en 19. Kortom: voor andere gebouwen dan die, genoemd onder b, herleeft wel de vorderingsbevoegdheid van gemeenten! De bestemming van het gebouw wordt bepaald door het actuele gebruik, of, zoals de MvA op de LW formuleert, "niet de oorspronkelijke, maar de actuele bestemming (is) maatgevend".<sup>8)</sup> De beperking tot de in het artikel genoemde gebouwen heeft als reden dat men bevreesd was voor "een zodanige overbelasting van het meldings- en registratiestelsel (...) dat dit stelsel onrechtvaardig en onhanteerbaar zou worden".<sup>9)</sup> Voorts wilde men wel greep houden op die gebouwen die, desnoods met enige aanpassing, geschikt zijn of geschikt gemaakt kunnen worden voor permanent onderdak.<sup>10)</sup>

Lid 1 onder c geeft een wel zeer curieuze omschrijving voor het begrip "*eigenaar*". Waar het NBW eigendom omschrijft als "het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben"<sup>11)</sup>, wordt in de LW als eigenaar aangewezen "degene die bevoegd is tot het in gebruik geven". Deze bevoegdheid staat centraal, aldus de MvA, omdat de bevoegde persoon verantwoordelijk is voor de leegstand.<sup>12)</sup> Vaak zal dat de (zakenrechtelijke) eigenaar zijn (verontschuldiging voor deze waanzinnig terminologie), maar denkbaar is, dat ook iemand als eigenaar heeft te gelden die zijn bevoegdheden van de werkelijke, juridische, eigenaar afleidt. In de MvA wordt erkend dat onder

omstandigheden een huurder als eigenaar heeft te gelden. De MvA die aan de Raad van State gezonden is, bevat de zinsnede: "Dat een onderhuurder onder de gegeven omschrijving kan vallen is theoretisch denkbaar, maar zal in de praktijk niet licht voorkomen".<sup>13)</sup> Bij de bespreking van art. 15 zal hierop worden teruggekomen.

"Leegstaan" tenslotte is het niet feitelijk, of niet krachtens enig recht in gebruik zijn van het pand. Kennelijk mag men het woordje "of" in lid 1 sub d niet opvatten in de gewone, uitsluitende, betekenis. Indien een pand wel feitelijk in gebruik is, maar zonder enig recht daartoe (krakers), dan staat het leeg.<sup>14)</sup> Anderzijds: het enkele sluiten van een huurovereenkomst heeft niet tot gevolg dat de woning niet leegstaat.<sup>15)</sup> Of het pand in dit geval wel of niet als in gebruik heeft te gelden, is afhankelijk van omstandigheden<sup>16)</sup> waarover de parlementaire geschiedenis verder het zwijgen toe doet. In verband met de doelstelling van de LW, n.l. bestrijding van ongerechtvaardigde leegstand, moet m.i. sprake zijn van langdurige feitelijke leegstand, waarvoor de genotsgerechtigde geen goede reden kan opgeven. Indien deze uitleg juist is, valt de situatie te rangschikken onder de derde vorm van leegstaan, n.l. "een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van deze wet".

Tijdens de parlementaire behandeling van de LW is nog aan de orde geweest of periodieke leegstand van zomerhuisjes e.d. leegstand in de zin der wet opleverde. Deze vraag werd ontkennend beantwoord: hier zou geen sprake zijn van "niet in gebruik zijn" of van een gebruik met kwalijke strekking. Bovendien, zo voegden de bewindslieden toe, is veelal bewoning van zomerhuisjes in wintermaanden ingevolge een gemeenteverordening verboden.<sup>17)</sup> Met deze opmerking wordt een nieuw element aan de definitie toegevoegd: gebruik moet niet (publiekrechtelijk) zijn verboden. Verlaten onbewoonbaar verklaarde woningen (art. 38 Woningwet) staan derhalve niet leeg in de zin van deze wet, hetgeen alleszins acceptabel is: bedoeling is dat zo'n pand ongebruikt blijft. In dit licht bezien staat evenwel ook de woning leeg, die bewoond wordt door huurders die niet beschikken over de vereiste woonvergunning. Dat de gemeente in dit geval haar vorderingsbevoegdheid o.g.v. de Wrw kan uitoefenen, is legitiem. Dat een eigenaar in een dergelijk geval een vergunning als bedoeld in art. 15 LW (zie hierna sub 4.2.) kan aanvragen, moet niet mogelijk zijn!

Tenslotte kan worden opgemerkt dat, indien aan de definitie van "leegstaan" inderdaad moet worden toegevoegd dat gebruik niet (publiekrechtelijk) verboden is, het *tweede lid* van art. 1 overbodig lijkt, nu de Leegstandwet slechts consequenties verbindt aan het leegstaan. Art. 54 WW verbiedt het gebruik van een nieuw gebouw, voordat B&W een voltooiingsverklaring hebben afgegeven. Dit tweede lid opent de mogelijkheid om onder de bepalingen van de LW uit te komen door die voltooiingsverklaring niet aan te vragen. B&W kunnen de verklaring evenwel ook ambtshalve afgeven.

### 3. Vordering: artt. 4 en 19

#### *3.1 Inleiding*

Aanvankelijk was art. 4 LW een van de cruciale artikelen uit de LW, omdat dit artikel, in combinatie met het thans op de lange baan geschoven art. 7 van de LW, een vorderingsplicht voor gemeenten teweeggebracht. Dankzij de gefaseerde invoering is deze plicht (voorlopig) gereduceerd tot een bevoegdheid. Dit impliceert overigens niet dat art. 4 daarmee tot een dode letter verwordt. Art. 19 LW maakt n.l. het leven van ambtenaren belast met uitvoering van de Woonruimtetwet, en in het bijzonder met vordering, heel wat aangener dan vóór 1986, doordat een groot aantal feilen uit de vorderingsprocedure wordt gehaald. Dit zou wel eens met zich mee kunnen brengen dat m.i.v. 1986 het aantal vorderingen per jaar zal stijgen. Het totaal aantal vorderingen was de laatste jaren niet groot, al was een stijgende lijn te bespeuren. Ter illustratie de meest recente cijfers:<sup>18)</sup>

| Jaar | totaal aant.<br>vorderingen | waarvan in A'dam | waarvan in R'dam |
|------|-----------------------------|------------------|------------------|
| 1979 | 154                         | 111              | 27               |
| 1980 | 174                         | 138              | 25               |
| 1981 | 202                         | 169              | 20               |
| 1982 | 228                         | 145              | 39               |

Art 4 luidt als volgt:

1. In de gemeenten, ten aanzien waarvan vóór 28 september 1974 toepassing is gegeven aan artikel 31 van de Woonruimtetwet 1947 (Stb. H 291), dan wel nadien aan artikel 31, eerste lid, van die wet, is met ingang van de datum van inwerkingtreding van deze wet hoofdstuk II van de Woonruimtetwet 1947 (Stb. H 291) wederom van toepassing op zelfstandige woongelegenheden en gebouwen, die leegstaan in de zin van artikel 1, eerste lid, onder d.
2. In de in het vorige lid bedoelde gemeenten zijn met het oog op de aldaar bedoelde toepassing van hoofdstuk II van de Woonruimtetwet 1947 (Stb. H 291) de artikelen 24-28 van die wet eveneens van toepassing.

Ook in geliberaliseerde gemeenten zal dus weer gevorderd kunnen worden, zij het dat alleen zelfstandige ruimtes in aanmerking komen. Hierbij moet worden opgemerkt dat ook woningen *boven* de huur- of koopprijsgrens gevorderd kunnen worden, mits zij maar "leegstaan". In niet-geliberaliseerde gemeenten is in beginsel nog steeds vordering van onzelfstandige ruimten mogelijk (art. 7 Wrw). Bij het vorderen van gebouwen is een gemeente overigens niet gebonden aan de beperkingen van art. 1<sup>o</sup> lid 1 sub b, i.v.m. de in de aanhef van dit artikel gemaakte uitzondering.

De in het tweede lid van art. 4 genoemde bepalingen van de Wrw die ook in geliberaliseerde gemeenten wederom van kracht zijn, behelzen de sanctie- en contrôlebepalingen die samenhangen met de vorderingsbevoegdheid.

Tenslotte moet worden opgemerkt dat art. 7 van de Woonruimtebeschikking 1984 bepaalt, dat eerst gevorderd mag worden nadat duidelijk is gebleken dat op basis van vrijwilligheid geen oplossing mogelijk is. De vordering moet bovendien zo snel mogelijk worden beëindigd, hetzij door omzetting in een huurovereenkomst tussen ingevorderde en eigenaar, hetzij door beschikbaarstelling van andere woonruimte aan de ingevorderde.

### *3.2 Vereenvoudiging van de vorderingsprocedure*

Art. 19 LW brengt een groot aantal wijzigingen aan in de Wrw. De vorderingsprocedure wordt aanzienlijk vereenvoudigd. Mochten B&W vroeger eerst een vorderingsbesluit nemen nadat de zg. "Commissie van Advies"<sup>19)</sup> was gehoord, thans is deze Commissie afgeschaft. In plaats van de verzetprocedure tegen een vorderingsbesluit of de normale Arob-procedure<sup>20)</sup> wordt tegen elk vorderingsbesluit de versnelde Arob-rechtsgang opengesteld, waardoor binnen 2 à 3 maan-

den duidelijk is of de vordering plaats kan vinden. Totdat uitspraak is gedaan, is de vordering van rechtswege geschorst. Men zie de (door art. 19 LW ingevoerde) nieuwe tekst van art. 8 Wrw:

Voor de toepassing van de Wet administratieve rechtspraak overheidsbeschikkingen met betrekking tot een besluit tot vordering, als bedoeld in artikel 7, eerste lid, onder a, gelden de volgende bepalingen:

a. artikel 7, tweede lid, van de Wet administratieve rechtspraak overheidsbeschikkingen blijft buiten toepassing;

b. door de instelling van het beroep wordt de vordering van rechtswege geschorst totdat op het beroep uitspraak is gedaan;

c. de artikelen 79 en 80 van de Wet op de Raad van State blijven buiten toepassing;

d. de bijzondere procedure voor spoedeisende gevallen, voorzien in de artikelen 81-83 van de Wet op de Raad van State is van rechtswege van toepassing op ieder beroep, dat ingevolge de Wet administratieve rechtspraak overheidsbeschikkingen tegen de vordering wordt ingesteld, met dien verstande dat de Afdeling rechtspraak uiterlijk twee maanden na de dag, waarop het beroep-schrift is ontvangen, uitspraak doet. De Afdeling geeft alleen toepassing aan artikel 82, derde lid, van die wet, indien aan haar blijkt dat een versnelde behandeling van de zaak een onevenredig nadeel met zich zou brengen in verhouding tot de daardoor te dienen belangen. In dat geval doet de Afdeling uiterlijk drie maanden na de dag, waarop het bezwaarschrift is ontvangen, een uitspraak.

Na dit Arob-beroep tegen een vorderingsbesluit is degene tot wie de vordering is gericht, uitgeprocedeerd. Art. 19 LW voert eveneens een nieuw art. 9a Wrw in, waaruit blijkt dat men na vordering geen beroepsmogelijkheid heeft tegen toewijzing of verhuring door B&W. Dit nieuwe art. luidt:

Zo spoedig mogelijk nadat een vordering als bedoeld in artikel 7, eerste lid, onder a, onherroepelijk is geworden, wijzen burgemeester en wethouders de gevorderde woning of de na de vordering in het gevorderde aangebrachte woonruimten toe aan een of meer met name te noemen personen of stellen zij die woning of woonruimten door middel van huur en verhuur aan die personen ter beschikking. Tegen die toewijzing of verhuring is geen hogere voorziening toegelaten.

Overdracht van de gevorderde ruimte aan een ander leidt evenmin tot een nieuwe procedure. Aan art. 9 Wrw wordt door art. 19 LW een vijfde lid toegevoegd, dat luidt:

De vordering gedaan tegen de in voorgaande leden bedoelde personen wordt beschouwd tevens te zijn gedaan tegen hun rechtsopvolgers.

Een tweede vereenvoudiging van de procedure is gelegen in de af-

schaffing van de strikte eis van art. 7 lid 1 Wrw, dat de vorderende instantie verplichtte te letten op "de rechtspositie van partijen". Dit werd door de HR geïnterpreteerd als een verplichting om bij vordering reeds de naam van de woningzoekende te vermelden te wiens behoefte gevorderd werd.<sup>21)</sup> Mede door de tijdrovende vorderingsprocedure was de kans groot dat deze woningzoekende inmiddels onder dak was op het moment dat B&W daadwerkelijk tot vorderen over konden gaan. En daarmee was de hele gang voor niets afgelegd. Art. 19 LW wijzigt nu art. 7 lid 1 Wrw aldus: de woorden "de rechtspositie van partijen" worden vervangen door "de rechtspositie van de eigenaar, de belangen van woningzoekenden". Daarmee is het blanco-vorderen mogelijk.

### *3.3 Nieuwe vorderingsbeperkingen*

Terwijl aan de ene kant art. 4 LW het vorderingsinstrument meer ruimte geeft, wordt aan de andere kant de mogelijkheid om te vorderen door art. 19 LW beperkt. Dit artikel voegt n.l. een nieuw art. 7a aan de Woonruimtetwet toe, luidende:

1. Burgemeester en wethouders maken van hun in het eerste lid van artikel 7 omschreven bevoegdheid ten aanzien van
  - a. een niet bewoonde woning die laatstelijk door de eigenaar gedurende een termijn van ten minste een jaar onafgebroken als eigenaar is bewoond geweest, en
  - b. een niet bewoonde woning die nimmer is bewoond geweest, slechts gebruik met inachtneming van het tweede en derde lid.
2. Een woning als bedoeld in het eerste lid, onder a, wordt gedurende een termijn van een jaar na het tijdstip waarop de bewoning door de eigenaar een einde heeft genomen, niet gevorderd tenzij er gewichtige redenen zijn om niettemin tot vordering over te gaan.
3. Een woning als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt gedurende een termijn van een jaar na het tijdstip waarop de woning voor bewoning is gereedgekomen, niet gevorderd tenzij er gewichtige redenen zijn om niettemin tot vordering over te gaan.

Dit artikel is een gevolg van de gefaseerde invoering van de LW. Aanvankelijk werd deze materie geregeld in de LW zelf i.p.v. de Wrw, door in art. 7 LW voor de, nu in lid 1 van art. 7a Wrw, genoemde woonruimte een uitzondering te maken op het beginsel van verplichte vordering. Nu dit art. 7 LW (nog) niet wordt ingevoerd, maar art. 4 LW wèl, waren de Kamerleden De Beer en Van Baars bevreesd dat genoemde woonruimte zonder meer gevorderd kon worden.<sup>22)</sup>

Nieuwbouwwoningen en de categorie woningen, genoemd in lid 1

onder a (deze zal ik gemakshalve verder met de omschrijving 'particuliere koopwoning' aanduiden, hoewel ik mij ervan bewust ben dat de wettelijke formulering ook bijv. het geval omvat waarin het huis na overlijden van de eigenaar-bewoner leegstaat, terwijl de erfgenaam nog geen concrete plannen met het huis heeft) - deze hele groep woningen is gedurende één jaar gevrijwaard van vordering. Slechts omwille van "gewichtige redenen" kan deze uitzondering worden opgeheven. Desgevraagd antwoordden de bewindslieden dat de gewichtige redenen niet nader konden worden gepreciseerd.<sup>23)</sup> Dit opent de mogelijkheid dat B&W beschuldigd kunnen worden van willekeur, indien toch tot vordering van een dergelijk pand wordt overgegaan. Nu voorlopig immers invoering van een leegstandregister wordt uitgesteld, is contrôle op de leegstand nooit waterdicht. B&W zullen m.i. eerst aan moeten tonen dat geen andere ruimte voorhanden is, welke zonder meer gevorderd kan worden; vervolgens zullen B&W gewichtige redenen moeten opgeven om de uitzonderingstoestand voor een in art. 7a Wrv bedoelde woning op te heffen; daarna zullen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur moeten kunnen rechtvaardigen dat juist *deze* woning gevorderd wordt. In verband hiermee zou ik iedere gemeente willen afraden een beroep op "gewichtige redenen" te doen!

#### 4. De tijdelijke huurovereenkomst: artt. 15-17

##### *4.1 Inleiding*

Het buitenspel zetten van een aantal, of zelfs alle, speciale regels m.b.t. verhuurde woonruimte is geen novum. Zo is reeds bekend de huurovereenkomst die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is (art. 1623a lid 1 BW). Hierbij is gedacht aan vakantie- en seizoenshuisjes.<sup>24)</sup> Op deze categorie overeenkomsten is de regeling m.b.t. woonruimte niet van toepassing verklaard.

In hetzelfde artikel wordt ook gewezen op huurovereenkomsten aangaande gemeentelijke slooppanden (art. 1623a lid 1 slot BW). Slechts een beperkt aantal artikelen van de vierde afdeling is op dergelijke overeenkomsten van toepassing verklaard, en art. 17 LW preciseert de negatieve lijst als volgt:

In de tweede zin van het eerste lid van artikel 1623a van het Burgerlijk Wetboek wordt in plaats van "De artikelen 1623a-1623f, 1623j-1623m en 1623o" gelezen: De artikelen 1623b-1623f, 1623j, 1623k, eerste en tweede lid, 1623l, 1623m, 1623n, derde lid en 1623o.

Art. 1623a BW zelf is derhalve weer van toepassing verklaard, hetgeen een inconsequentie wegneemt, evenals art. 1623k lid 3, dat een uitwerking is van de wel toepasselijke artt. 1623g-i over voortzettingsrechten.<sup>25)</sup> Het op de negatieve lijst plaatsen van art. 1623n lid 3 BW brengt met zich mee dat gemeenten kunnen bedingen, dat de overeenkomst m.b.t. het sloopand zonder opzegging zal kunnen eindigen. Overigens geven in dit geval de artt. 1606 en 1607 (regelend recht) aan, dat een schriftelijk huurcontract eindigt door het verstrijken van de bepaalde termijn, i.t.t. een mondeling overeenkomst.

Ruwweg kan men derhalve stellen dat slechts de voortzettingsbepalingen van 1623g-i BW van toepassing zijn op verhuurde gemeentelijke sloopanden, naast uiteraard de algemene bepalingen. Geheel anders is de regeling omtrent de huurovereenkomst voor bepaalde tijd, bedoeld in art. 1623e lid 1, 2° en lid 2 BW, wel aangeduid als 'tussenhuurovereenkomst'. Hier gaat het om verhuurde woonruimte waarbij alle huurbepalingen van toepassing zijn, dus inclusief de bescherming tegen opzegging door de verhuurder (art. 1623b-f). In de in lid 2 genoemde gevallen kan de verhuurder evenwel wijzen op een speciale opzeggingsgrond: art. 1623e lid 1 onder 2. De nu door de Leegstandwet mogelijk gemaakte huurovereenkomst lijkt, voor wat de toepasselijke woonruimtebepalingen betreft, sterk op die t.a.v. gemeentelijke sloopanden. M.a.w. de huurder wordt geconfronteerd met een belangrijke inbreuk op de huurbescherming, die hij normaal gesproken zou genieten. Dit is uitsluitend toegelaten in gevallen waarin woonruimte leegstaat en van de eigenaar niet kan worden verlangd dat hij deze woonruimte dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting op een andere wijze, dan door deze tijdelijke verhuur (art. 15 lid 3 sub a en b LW). Het gaat hier dus om inbreuk op huurbescherming bij woonruimte *welke anders zou leegstaan*, d.w.z. noch zou worden bewoond door een huurder met volledige huurbescherming, noch door een koper, indien niet de mogelijkheid van tijdelijk verhuur zou bestaan.<sup>26)</sup> Teneinde hierop scherp te kunnen toezien, is een systeem ontwikkeld waarbij voorafgaande vergunning vereist is, welke

slechts in nauwkeurig omschreven gevallen kan worden verleend.

#### 4.2 Toetsing vooraf door B&W

Artikel 15 lid 1, voor zover thans van belang, luidt:

1. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar vergunning verlenen tot het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte op welke overeenkomsten de artikelen 1623a, eerste lid, 1623b, vierde tot en met tiende lid, 1623c-1623f, 1623j, 1623k, eerste en tweede lid, 1623l, 1623m, 1623n, derde lid, tweede zin en 1623o van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn, indien het gaat om:

a. woonruimte in een gebouw;

b. woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning welke

1°) nimmer bewoond is geweest, hetzij

2°) gedurende een tijdvak van ten minste twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop die woning laatstelijk geheel is komen leeg te staan of, indien die woning in haar geheel binnen een tijdvak van twaalf maanden voorafgaand aan dat tijdstip voor bewoning gereed is gekomen, gedurende het overblijvende gedeelte van het laatstgenoemde tijdvak, onafgebroken geheel of grotendeels door de eigenaar als eigenaar bewoond is geweest, hetzij

3°) gedurende een tijdvak van tien jaren voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning is aangevraagd, niet langer dan gedurende een al dan niet aaneengesloten tijdvak van drie jaren geheel of gedeeltelijk als woonruimte verhuurd is geweest;

c. woonruimte in een voor de verhuur bestemde woning welke ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw.

De eigenaar dient vóór het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst een vergunning aan te vragen bij B&W. Verkrijgt hij de vergunning en houdt hij zich aan de voorwaarden van art. 16 lid 10, die erop neerkomen dat de potentiële huurder op de hoogte is gebracht van het bijzondere karakter van de huurovereenkomst, eerst dan blijven de in lid 1 genoemde wetsartikelen buiten toepassing. Zonder vergunning en/of in strijd met het bepaalde in art. 16 lid 10 verhuuren, betekent dat de gewone huurregeling (art. 1623a BW e.v.) onverkort geldt.

Dat de vergunning niet door de kantonrechter maar door B&W mag worden verstrekt, is m.i. terecht. B&W zullen in de regel de plaatselijke woningmarkt kennen en derhalve ook kunnen beoordelen of de aanvrager van de vergunning de woning ook op andere wijze, dan door tijdelijke verhuur, dienstbaar kan maken aan de volkshuisvesting (art. 15 lid 3 sub b LW). Voorts betoogden de bewindslieden dat B&W ook bevoegd zijn om tot vordering over te gaan; evenals vorderen is

tijdelijke verhuur een middel ter bestrijding van leegstand. De instrumenten zouden aldus in één hand liggen.<sup>27)</sup> Overigens is het niet zo, dat tijdelijke verhuur pas toegestaan mag worden als vordering om bepaalde redenen niet kan: tussen beide instrumenten is geen rangorde aangebracht. Denkbaar is derhalve de situatie dat B&W, bij het beoordelen van een vergunningaanvraag, besluiten tot vordering en de vergunning weigeren. Tegen dit laatste is geen beroep mogelijk: art. 15 lid 8 LW, waarover later meer.

B&W mogen de vergunning slechts afgeven, indien het woonruimte betreft welke valt onder de limitatieve opsomming in lid 1. Daarvan verdient vooral categorie b nadere aandacht: de voor de verkoop bestemde woning. Die bestemming kan bijvoorbeeld blijken uit de toepasselijke subsidieregeling, hetgeen vooral zal spelen bij de eerste soort woningen die onder categorie b valt. Nieuwbouwkoopwoningen die onverkocht bleven, werden in het verleden niet graag verhuurd i.v.m. de opzeggingsbescherming, welke de huurders zouden genieten.

De bestemming "koopwoning" kan ook blijken uit de hoedanigheid van de eigenaar. Indien de woning niet alleen diens eigendom, maar ook minimaal een jaar woonhuis van de eigenaar was voordat het pand geheel leeg kwam te staan, ook dán mag in beginsel een vergunning voor tijdelijke verhuur worden afgegeven. Voorwaarde is dan wel, dat de eigenaar-bewoner niet meer dan een ondergeschikt gedeelte heeft verhuurd. De mogelijkheid van tijdelijke verhuur is immers niet bedoeld om leegstaande huurwoningen uit de gewone markt te prijzen.

Bij de omschrijving van deze twee soort woningen die onder categorie b valt, komt de afgrijselijke formulering voor: "door de eigenaar als eigenaar bewoond". Dit is het gevolg van de ruime definitie van het begrip in art. 1 LW. Bij de bespreking hiervan is reeds opgemerkt, dat onder "eigenaar" bijvoorbeeld ook een huurder kan vallen. Indien het de huurder niet is verboden om onder te verhuren, voldoet hij aan de omschrijving dat hij "bevoegd tot het in gebruik geven" is. De formulering "door de eigenaar als eigenaar bewoond" beoogt deze huurders nu uit te sluiten.<sup>28)</sup> Dit lijkt ook correct, gezien de strekking van het artikel: het moet in beginsel niet gaan om een leegstaande huurwoning. Anderzijds kan men beweren dat de woning niet leegstaat in de zin der wet zolang er nog een huurder is, waardoor de verfoeilijke zinsnede vermeden had kunnen worden. Uiteindelijk moet het gaan om een leegstaande woning, waar-

omtrent de voormalige bewoner verkoopplannen en -bevoegdheden bezit. M.i. sluit de definitie daarom niet uit, dat onder 'eigenaar' verstaan mag worden: een vruchtgebruiker met vervreemdingsbevoegdheid (art. 3.8.13 NBW) die zelf de woning heeft bewoond. Zoals eerder gesteld: het mag in beginsel niet gaan om een leegstaande huurwoning. Uitzondering hierop vormt categorie c, waaraan strikte eisen zijn gesteld. Duidelijk moet hier de afbraak- of vernieuwbouwbestemming blijken. Dit kan o.m. aangetoond worden door de toestand van het pand, of een aanvraag voor een bouwvergunning.<sup>29)</sup>

Tweede uitzondering is de derde soort koopwoningen van categorie b: deze mag in de afgelopen tien jaren slechts drie jaren verhuurd zijn geweest. Hoe B&W dit moeten controleren is niet duidelijk. Lid 2 bepaalt dat de vergunning schriftelijk moet worden aangevraagd op een bij de gemeente te verkrijgen formulier. Dit formulier bevat de letterlijke weergave van art. 15 lid 1, a, b en c. De aanvrager behoeft slechts een kruisje te zetten voor de toepasselijke (sub-)categorie. Vervolgens zullen B&W ook de overige voorwaarden moeten toetsen, vermeld in de leden 3 en 4.

#### *4.3 Overige voorwaarden voor vergunningverlening*

Art. 15 lid 3 luidt als volgt:

3. De vergunning wordt slechts verleend indien:
  - a. het gebouw of de woning, voor de verhuring waarvan de vergunning wordt gevraagd, leeg staat;
  - b. van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer huurovereenkomsten als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting;
  - c. de eigenaar aantoont dat de te verhuren woonruimte, gelet op de omstandigheden en mogelijkheden, in voldoende mate zal worden bewoond;
  - d. de eigenaar, indien het gaat om woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder c, aantoont dat de vernieuwbouw van ingrijpende aard zal zijn en voorts dat de afbraak of de vernieuwbouw binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden.

De voorwaarde onder b is m.i. het hart van de regeling. Op diverse plaatsen<sup>30)</sup> in de parlementaire geschiedenis vindt men de waarschuwing terug: het grotendeels buiten werking stellen van huurbescherming moet naar het oordeel van B&W gerechtvaardigd worden door bijzondere omstandigheden. Van de eigenaar moet in redelijkheid niet kunnen worden verlangd dat hij op normale wijze verhuurt. Dit is het

geval wanneer hij onevenredig zou worden benadeeld door een beroep op huurbescherming op het moment dat de bestemming (verkoop, sloop e.d.) kan worden verwezenlijkt. Het staat B&W in beginsel vrij om, i.p.v. een vergunning te verlenen, tot vordering te besluiten. Toch lijkt het mij haaks te staan op art. 7 van de Woonruimtebeschikking 1984, waarin staat dat pas gevorderd kan worden, nadat is gebleken dat op basis van vrijwilligheid geen oplossing mogelijk was.

Over de "redelijkheid" van alternatieven moet van geval tot geval geoordeeld worden. Zeer wel mogelijk is, dat een voor de verkoop bestemde woning leeg blijft staan vanwege een hoge vraagprijs. B&W staan dan voor de moeilijke opgave te beslissen of zij de vergunning zullen weigeren en daarmee een redelijkheidsoordeel moeten uitspreken over de vraagprijs. De bepaling onder c beoogt te voorkomen dat d.m.v. tijdelijke verhuur als het ware bescherming wordt verkregen tegen vordering, terwijl de woning onderbenut wordt. M.i. wordt d.m.v. deze bepaling van de eigenaar verlangd, dat hij vóór het aanvragen van de vergunning al naar potentiële huurders op zoek gaat. Daarbij zal hij dan bijzonder voorzichtig moeten zijn, opdat voorkomen wordt hij dat reeds contracteert vóór beslist is omtrent de vergunning.

Lid 4, ingevoegd op vrijwel Kamerbreed verzoek, decreteert:

4. De vergunning wordt ten aanzien van hetzelfde gebouw of dezelfde woning slechts eenmaal verleend en wel voor een duur van ten hoogste twee jaren. Op schriftelijk verzoek van de eigenaar kunnen burgemeester en wethouders deze duur telkens verlengen, met dien verstande dat de gehele duur van de vergunning ten hoogste drie jaren kan bedragen. Het bepaalde in het tweede lid, tweede zin, is van overeenkomstige toepassing.

Verlenging wordt geregeld in de leden 5-7. Na twee, maximaal drie jaar kan dus geen *nieuwe* vergunning worden aangevraagd t.a.v. *hetzelfde* gebouw. De vergunning wordt afgegeven met het oog op het gebouw, níét met het oog op een bepaalde tijdelijke huurder. Binnen de periode waarvoor de vergunning geldt, kan dus meer dan één huurcontract gesloten worden. Op een volgend huurcontract hebben B&W niet de greep van lid 3 onder c.

Dat de vergunning slechts éénmaal kan worden afgegeven brengt het volgende met zich mee. Stel dat voor een voor de verkoop bestemde woning een vergunning wordt afgegeven aan eigenaar A. Na enige tijd wordt de woning verkocht (en geleverd) aan B. B woont

enkele jaren in het huis, wil het verkopen en komt in dezelfde situatie te verkeren als A. Op korte termijn kan hij de (inmiddels leegstaande) woning niet verkopen. B vraagt een vergunning voor tijdelijke verhuur aan. Deze zal hem o.g.v. lid 4 geweigerd kunnen worden.<sup>31)</sup> De bepaling is opgenomen ter voorkoming van misbruik, hetgeen op zichzelf een loffelijk streven is met het oog op de belangen van huurders. Het belang van B is evenwel totaal ondergesneeuwd: goed denkbaar is dat hij niet eens op de hoogte is geweest van een eerder aan A verstrekte vergunning. Omdat de Leegstandwet ook verder niet bepaalt dat B zich hieromtrent vóór aankoop van het pand bij de gemeente kan vergewissen (trouwens, welke koper denkt daaraan?), lijkt het mij gewenst dat er waarborgen komen voor B. Hierbij kan men wellicht denken aan een standaardclausule in het voorlopig koopcontract of de notariële akte. Opgemerkt zij nog, dat de wet geen minimumtermijn voor de geldigheid van de vergunning kent. Dit in schrille tegenstelling tot art. 16 lid 3 LW, dat de op basis van de vergunning aangegane tijdelijke huurovereenkomst bindt aan een minimumduur van 6 maanden. De logica brengt derhalve mee dat B&W de vergunning niet zouden mogen afgeven voor een periode korter dan een half jaar.

#### *4.4 Geen beroep tegen beslissing B&W*

Indien B&W afwijzend beslissen omtrent een vergunningaanvraag is daartegen geen beroepsmogelijkheid opengesteld. Art. 15 lid 8 LW luidt:

8. Tegen de beslissing van burgemeester en wethouders tot weigering van de vergunning of tot afwijzing van het verzoek tot verlenging, alsmede tegen een beslissing door burgemeester en wethouders betreffende de huurprijs als bedoeld in artikel 16, negende lid, eerste zin, staat geen beroep open.

Een beroepsprocedure werd om drie redenen onwenselijk geacht. Ten eerste zou de duur van de procedure veelal de termijn waarvoor de eigenaar zou willen verhuren, evenaren of overschrijden. Ten tweede voorzag men problemen ingeval B&W, i.p.v. het verlenen van een vergunning, zouden besluiten tot vordering. Er zou dan een samenloop kunnen ontstaan tussen een beroepsprocedure tegen de weigering en die tegen een vorderingsbesluit. Daarbij zou de vraag kunnen rijzen of B&W wel mogen vorderen, zolang niet onherroepelijk zou zijn

beslist inzake de vergunningskwestie.<sup>32)</sup> Tenslotte heeft meegespeeld dat men simpelweg wilde vermijden dat een groot aantal procedures zou kunnen ontstaan.<sup>33)</sup>

Een en ander betekent waarschijnlijk niet dat een eigenaar volstrekt afhankelijk is van de goedgunstigheid van B&W. De Raad van State betwijfelt of een dergelijke bepaling door de beugel van art. 6 ECRM kan<sup>34)</sup> en de HR heeft al eerder uitgemaakt dat de burgerlijke rechter bevoegd is, indien eiser zich beroept op bescherming van een burgerlijk recht.<sup>35)</sup> Wel zal de beleidsvrijheid van B&W meebrengen dat de burgerlijke rechter slechts marginaal kan toetsen. Bij de behandeling van het wetsontwerp tot Wijziging van de Leegstandwet heeft de PvdA met zoveel woorden gevraagd of de burgerlijke rechter geadieerd mocht worden. Daarop antwoordden de bewindslieden dat zij een dergelijke ontwikkeling niet verwachtten, aangezien het bij de toetsing vooral zal gaan om de vraag of voldaan is aan art. 15 lid 3 onder c LW. Omdat B&W bij die beoordeling bij uitstek deskundig zijn, is de kans dat de burgerlijke rechter anders oordeelt, niet groot.<sup>36)</sup>

#### *4.5 Samenloop van vergunningen*

In gemeenten waarin de Wrw van toepassing is, kunnen B&W bepalen dat de aan de eigenaar te verlenen vergunning voor tijdelijke verhuur in de plaats treedt van een woonruimtevergunning. Men zie art. 15 lid 9 LW:

9. Indien ten aanzien van de woonruimte de Woonruimtetwet 1947 (Stb. H 291) van toepassing is, kunnen burgemeester en wethouders bepalen dat de ingevolge dit artikel verleende vergunning in de plaats treedt van een vergunning van burgemeester en wethouders krachtens artikel 1, eerste lid, van de Woonruimtetwet 1947 (Stb. H 291).

M.a.w.: de tijdelijke huurder beschikt door een aan de *eigenaar* afgegeven verhuurvergunning over een *blanco-woonruimtevergunning*! De huurder behoeft niet aan de voorwaarden van de plaatselijke woonruimteverordening te voldoen. Aanvankelijk was deze regeling dwingend voorgeschreven, teneinde te bereiken dat onmiddellijk na het verkrijgen van de verhuurvergunning daadwerkelijk tot verhuur kon worden overgegaan. Omdat de Kamer van oordeel was dat B&W daardoor te weinig mogelijkheden zouden hebben om effectief invloed uit te oefenen op de bewoners, werd deze facultatieve regeling ge-

schapen.<sup>37)</sup> Onlangs heeft Staatssecretaris Brokx van VROM bij circulaire aan de Colleges van B&W laten weten dat, indien B&W het vereiste van een afzonderlijke woonruimtevergunning handhaven, z.i. enige soepelheid moet worden betracht: "Niet uit het oog mag namelijk worden verloren dat bij afweging van een en ander het tijdelijk gebruik van een woning in de regel toch dient te prevaleren boven het blijven leegstaan van de woning".<sup>38)</sup>

De vraag rijst wat er moet gebeuren indien de tijdelijke huurder, die dankzij lid 9 beschikt over een blanco-woonruimtevergunning of die dankzij de door Brokx gewenste soepelheid een woonruimtevergunning heeft verkregen, na afloop van de tijdelijke overeenkomst een normale huurovereenkomst met de eigenaar aangaat. Ook hierop geeft de circulaire antwoord. Naar het oordeel van de Staatssecretaris brengt art. 15 lid 9 "met zich dat de bewoner in het bezit is van de woonruimtevergunning".<sup>39)</sup>

M.i. opent e.e.a. de mogelijkheid tot misbruik. Een eigenaar kan een tijdelijke verhuurvergunning aanvragen bij B&W teneinde te bereiken dat potentiële huurder X, die normaal gesproken geen woonruimtevergunning zou krijgen o.g.v. het distributiesysteem, over een (blanco-)woonruimtevergunning beschikt. De eigenaar, die een verhuurvergunning heeft gekregen, is vervolgens niet verplicht om ook daadwerkelijk tot *tijdelijke* verhuur aan X over te gaan. Indien hij, al was het alleen al door vormfouten (zie art. 16 leden 10 en 11), een gewone huurovereenkomst sluit met X hebben eigenaar en X zich daarmee op legale wijze onttrokken aan de gemeentelijke distributienormen.

#### *4.6 Totstandkoming van de tijdelijke (onder-)huurovereenkomst*

Art. 16 lid 10 LW eist:

10. De huurovereenkomst moet bij geschrifte worden aangegaan. Daarbij moet melding worden gemaakt van de vergunning bedoeld in artikel 15, eerste lid, eerste zin, het tijdvak waarvoor deze is verleend en de daarin vermelde huurprijs.

E.e.a. wordt gesanctioneerd door lid 11 van art. 16:

11. Indien aan het bepaalde in het tiende lid niet is voldaan, kan de verhuurder zich niet beroepen op het buiten toepassing blijven van de artikelen genoemd in artikel 15, eerste lid, eerste zin, en op het van toepassing zijn van het bepaalde in het derde tot en met achtste lid van dit artikel.

Het is zeer opmerkelijk dat deze bepalingen pas bij Zesde NvW in het Ontwerp verschenen.<sup>40)</sup> Het is de bedoeling van het voorschrift in lid 10 dat de huurder steeds bekend is met het tijdelijk karakter van de overeenkomst. Bij schending van het vormvoorschrift brengt lid 11 mee dat de tijdelijke overeenkomst van rechtswege geconverteerd wordt in een gewone huurovereenkomst.

Toch is het systeem niet 100% waterdicht. Art. 15 aanhef LW bepaalt dat de huurbeschermingsregels niet van toepassing zijn op een tijdelijke huurovereenkomst, (volgens art. 16 lid 10) aangegaan door een *vergunninghouder*. Indien een ander dan deze verhuurt, is er dus volledige huurbescherming. Consequentie hiervan is dat een tijdelijke huurder, die een zelfstandige woonruimte onderverhuurt, via art. 1623k lid 1 BW zijn verhuurder opscheept met een volledig beschermde onderhuurder. Teneinde risico's ingeval van onderhuur zoveel mogelijk te vermijden (een beroep van de verhuurder op art. 1623k lid 2 kost tijd en levert geen 'zekere overwinning' op), is bij Vijfde NvW<sup>41)</sup> de volgende slotzin toegevoegd aan art. 15 lid 1 LW:

In geval van onderverhuur van woonruimte met betrekking tot de verhuring waarvan een vergunning als bedoeld in de vorige zin is verleend, vindt artikel 16, negende lid, laatste zin, tiende en elfde lid, overeenkomstige toepassing en blijft, indien het gaat om woonruimte welke een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 1623a, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek vormt artikel 1623k, eerste en tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek buiten toepassing.

Kortom: de onderverhuurder op zijn beurt moet de onderhuurovereenkomst schriftelijk aangaan conform art. 16 lid 10. Zo niet, dan is de onderhuurovereenkomst van rechtswege, ingevolge lid 11, geconverteerd in een normale onderhuurovereenkomst, zij het met dit belangrijke verschil: art. 1623k leden 1 en 2 BW zijn niet van toepassing! M.a.w.: een onderhuurder die volstrekt onbekend is met het feit dat hij slechts onderhuurder is - en dus ook niet weet dat zijn verhuurder (de tijdelijke huurder) een zeer kortstondig woonrecht heeft -, zal de woning moeten ontruimen op het moment dat de tijdelijke huurovereenkomst van de onderverhuurder afloopt. En dit terwijl hij daar op geen enkele wijze van had kunnen kennisnemen. Volstrekt nieuw is deze situatie niet (vergelijk het arrest Tolsma/Rens<sup>42)</sup>), maar hoe schril is de tegenstelling met art. 3.8.16 lid 5 en art. 5.7.16 lid 4 NBW! Ondanks het feit dat het "onderhuurverbod" in die gevallen zelfs *gepubliceerd* is, evenals de duur van het beperkte (zakelijk)

recht, moet de eigenaar (c.q. rechthebbende) een onbevoegde "onderhuurder" dulden.<sup>43)</sup>

Bij de totstandkoming van de tijdelijke huurovereenkomst moet niet alleen aan de schriftelijke vorm worden voldaan en melding worden gemaakt van de vergunning, alsmede het tijdvak waarvoor deze is verleend, bovendien dient de in de vergunning vermelde huurprijs te worden geopenbaard. B&W dienen n.l. o.g.v. art. 16 lid 9 LW de maximaal toelaatbare huurprijs vast te stellen:

9. Burgemeester en wethouders vermelden in de vergunning tegen welke huurprijs ten hoogste mag worden verhuurd. Aan de berekening van het huurbedrag leggen zij de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur bedoeld in artikel 15 van de Huurprijzenwet woonruimte gegeven regelen ten grondslag. Komen partijen een hogere huurprijs overeen dan waartegen de woonruimte ten hoogste mag worden verhuurd, dan treedt de huurprijs welke in de vergunning is vermeld in de plaats van de overeengekomen huurprijs.

In afwijking van art. 4 Huurprijzenwet woonruimte (HPW) is vrije prijsvorming derhalve onmogelijk. Ratio daarvan is, dat tijdelijke huurders, die zouden willen ageren tegen de hoogte van een vrijelijk overeengekomen huurprijs, niet beschermd worden tegen een opzegging van de verhuurder om die reden, nu art. 1623e lid 1, 4° BW uitgesloten is.<sup>44)</sup> Tegen de vaststelling van de maximumhuurprijs kan overigens geen beroep ingesteld worden; men zie art. 15 lid 8 LW en het eerder daarover opgemerkte.<sup>45)</sup> Ten overvloede bepaalt art. 16 lid 1 LW dat art. 2 HPW n.v.t. is, waarmee buiten kijf staat dat de overige artikelen van de HPW in beginsel gelden.

Reeds eerder is opgemerkt dat de eigenaar in feite de potentiële huurder aan B&W moet voordragen, i.v.m. de eis van art. 15 lid 3 sub c LW, terwijl hij anderzijds moet oppassen dat hij niet reeds met deze potentiële huurder contracteert i.v.m. art. 16 lid 11 LW. Kan eigenaar A nu rechtsgeldig met B een tijdelijke huurovereenkomst aangaan, onder de opschortende voorwaarde dat B&W aan A een vergunning verstrekken? Van de drie essentialia van de huurovereenkomst (genot van een zaak, tegen een bepaalde prijs, voor een bepaalde tijd) hebben partijen zelf de twee laatstgenoemde niet in de hand. Zonder nadere afspraken tussen A en B omtrent aanvaardbare minimale en maximale termijn en prijs zou ik in een dergelijk geval

geen huurovereenkomst willen aannemen, hooguit een voorovereenkomst. Indien A, vol vertrouwen in een goede afloop bij B&W, B alvast toelaat in het pand bestaat de kans dat B&W de vergunning zullen weigeren, omdat het pand niet meer leegstaat, of dat B beschouwd wordt als een 'gewone' huurder i.v.m. art. 16 lid 11 LW. Ook de Pachtwet bestraft haastige lieden: vgl. art. 7 lid 4 Pw.

#### *4.7 Toepasselijke wetsartikelen*

Op de tijdelijke huurovereenkomst zijn, ingevolge art. 15 lid 1 LW, slechts de volgende woonruimtebepalingen van het BW toepasselijk: art. 1623a, tweede - zesde lid; art. 1623b, eerste - derde lid; art. 1623g-i; art. 1623k lid 3 en art. 1623n, m.u.v. de tweede zin van lid 3. Over dit lijstje twee opmerkingen. Ten eerste: de toepasselijkheid van art. 1623a lid 6 doet merkwaardig aan, wanneer men in aanmerking neemt dat een beoogde verkoop van het pand juist redenen maatgevend kan zijn voor de tijdelijkheid van de verhuur.<sup>46)</sup> Ten tweede: de niet-toepasselijkheid van art. 1623b lid 10 is m.i. een slechte zaak. In de parlementaire stukken wordt medegedeeld dat lid 10 niet is overgenomen "in verband met de zwakkere positie welke de huurder bij een tijdelijke huurovereenkomst inneemt".<sup>47)</sup> Omdat een beëindigingsovereenkomst als in dit artikellid bedoeld slechts gelding heeft indien gesloten na de huurovereenkomst, weten beide partijen waarvan zij afstand doen. Indien de wetgever meent dat een verhuurder zijn huurder onder druk zal kunnen zetten, door te dreigen met eenzijdige beëindiging van het huurcontract, dan had de wetgever een andere regeling moeten treffen dan de huidige, die erop neerkomt dat een verhuurder zonder enige restrictie kan opzeggen, mits met inachtneming van de opzegtermijn en niet tussentijds. Kortom, ik zie geen bezwaren tegen art. 1623b lid 10. Eerder voordelen: indien A aan B zijn ter verkoop staande huis heeft verhuurd voor 10 maanden, en A het pand na vier maanden kan verkopen mits het binnen een maand leeg kan worden opgeleverd, dan zou het best zo kunnen zijn dat A en B beide tevreden zijn indien de huurovereenkomst tussentijds (met financiële genoegdoening voor B) wordt afgebroken. Als B dit niet wil, kan hij volstaan met een beroep op art. 1623b lid 2 BW, c.q. art. 16 lid 6 LW (zie hierna).

De tijdelijke huurovereenkomst kan eindigen door ontbinding wegens wanprestatie, mits uitgesproken door de rechter (art. 1623n),

door opzegging en door het verstrijken van de geldigheidsduur van de vergunning. Nadat art. 16 eerst in de leden 2 en 3 stelt:

2. Ten aanzien van huurovereenkomsten, als bedoeld in art. 15, eerste lid, eerste zin, gelden de volgende bijzondere bepalingen.

3. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor tenminste zes maanden.

vervolgt het artikel in de leden 4 - 6 en 8 met bepalingen omtrent de opzegging:

4. Bij opzegging door de huurder is de termijn niet langer dan een maand.

5. Bij opzegging door de verhuurder is de termijn niet korter dan drie maanden.

6. Een opzegging die in strijd met het vierde lid van dit artikel of met het eerste of tweede lid van artikel 1623b van het Burgerlijk Wetboek is gedaan en een opzegging die op kortere termijn is gedaan dan is voorgeschreven in het vijfde lid van dit artikel gelden niettemin als waren zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.

8. Elk beding waarbij in strijd met het vierde lid een langere opzeggingstermijn of in strijd met het vijfde lid een kortere opzeggingstermijn wordt overeengekomen of waarbij van andere bepalingen van dit artikel dan wel van artikel 1623b, eerste, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek wordt afgeweken, is nietig.

Men zal in de Leegstandwet vergeefs zoeken naar een inhoudelijk voorschrift omtrent opzegging. Een opzegging behoeft niet weer te geven waarom wordt opgezegd. Men achtte dat overbodig, omdat bij tijdelijke verhuur niet de mogelijkheid van voortzetting krachtens rechterlijke beslissing bestaat.<sup>48)</sup> In de discussie omtrent de wijziging van de LW is het ontbreken van (limitatieve) opzeggingsgronden wederom aan de orde gesteld. De bewindslieden weigerden op basis van twee argumenten: bedreiging van effectiviteit van de tijdelijke huurregeling indien verhuurders toch eerst het oordeel van de rechter moeten afwachten en verzwaring van de werkbelasting van de rechterlijke macht.<sup>49)</sup>

Conclusie is, dat opgezegd kan worden zonder enige reden. Indien A voor zijn in de verkoop staande woning een verhuurvergunning heeft verkregen, kan hij na zes maanden huurder B op straat zetten, terwijl het huis nog steeds onverkocht is, en vervolgens met huurder C in zee gaan. En dit zonder dat B hiertegen iets kan ondernemen.

Van den Biesen en Hoogenboom menen, om door mij onderschreven redenen, dat een opzegging aan B om andere redenen dan verkoop in

strijd is met de goede trouw.<sup>50)</sup> Al zou dit zo zijn, het neemt de feitelijke moeilijkheid niet weg dat de bewindslieden door, desgevraagd, te weigeren de limitatieve opzeggingsgrond "realisatie van de bestemming waarvoor de vergunning is afgegeven" op te nemen<sup>51)</sup> om bovengeschetste redenen, weinig ruimte voor een beroep op goede trouw bij een rechter hebben gelaten.

#### *4.8 Relatie vergunning - duur van de overeenkomst*

Hoofdregel voor de verhouding tussen vergunning en overeenkomst is neergelegd in art. 16 lid 7 (een wat merkwaardige plaats):

7. De huurovereenkomst eindigt in elk geval op het tijdstip, waarop de vergunning haar geldigheid verliest.

"In elk geval" wil zeggen: ook zonder voorafgaande opzegging. In feite heeft opzegging dan ook alleen zin indien men na de overeengekomen termijn, maar vóórdat de vergunningsperiode is verstreken, niet tot verlenging van de huur over wil gaan (art. 1623b lid 2 'elimineert' art. 1606). Uitzondering op de hoofdregel van art. 16 lid 7 LW is art. 15 lid 6: indien tijdig (lid 5) verlenging van de vergunning is verzocht, loopt de huurovereenkomst door totdat B&W omtrent verlenging hebben beslist. Een positieve beslissing heeft de in lid 7 van art. 15 genoemde gevolgen. De desbetreffende leden zijn hieronder opgenomen:

5. Een verzoek tot verlenging kan uiterlijk tot het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, worden ingediend. Het bepaalde in het derde lid, onder b, c en d, is van overeenkomstige toepassing.

6. Beslissen burgemeester en wethouders op een verzoek tot verlenging eerst na het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, dan blijft een huurovereenkomst als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, welke op dat tijdstip voortduurt, in afwijking van het bepaalde in artikel 16, zevende lid, van kracht uiterlijk totdat burgemeester en wethouders hebben beslist.

7. Indien burgemeester en wethouders het verzoek tot verlenging toewijzen, loopt een huurovereenkomst als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, welke op dat tijdstip voortduurt, tenzij uit die overeenkomst een bepaalde tijd voortvloeit of partijen een bepaalde tijd overeenkomen, voor onbepaalde tijd door, doch uiterlijk tot het tijdstip waarop de vergunning opnieuw haar geldigheid verliest.

De tijdelijke huurovereenkomst vervalt dus van rechtswege op het moment dat de (verlengde) vergunning haar geldigheid verliest, dus na maximaal 3 jaar (art. 15 lid 4 LW).

Sommige Tweede-Kamerleden waren de mening toegedaan dat een tijdelijke huurovereenkomst na drie jaar geconverteerd zou moeten worden in een gewone huurovereenkomst, indien de bestemming dan nog steeds niet zou zijn gerealiseerd. Ook hiertegen opponeerden de bewindslieden met een - door de meerderheid der Kamerleden toch kennelijk geslikt - beroep op de gevaren van aantasting van de effectiviteit van de regeling m.b.t. tijdelijke verhuur.<sup>52)</sup>

#### *4.9 Bezwaren tegen de tijdelijke verhuur-regeling*

De wetgever heeft met de tijdelijke verhuurregeling duidelijk ingespeeld op een behoefte, die m.i. vooral is ontstaan door - terecht - angst voor de gewone huurbepalingen. Voor wat betreft de toepasselijke wettelijke bepalingen is aansluiting gezocht bij de regeling omtrent gemeentelijke slooppanden. Ten onrechte, naar mijn stellige overtuiging, omdat een gemeente als overheidsinstantie zich minder kan permitteren t.o.v. huurders dan een particulier. Mij zijn geen bezwaren bekend tegen het ontbreken van limitatieve opzeggingsgronden bij gemeentelijke slooppanden! Verder heeft een particulier het dikwijls geheel in eigen hand òf en zo ja wannéér hij een bestemming gaat verwezenlijken. Daarom zie ik niet in, waarom een tijdelijk huurder tegenover hem vogelvrij moet zijn.

Meer in het bijzonder verbaast het mij, dat geen aansluiting is gezocht bij de regeling omtrent z.g. "tussenhuurovereenkomsten": overeenkomsten waarbij de huurbepalingen normaal van kracht zijn, doch waarvoor een bijzondere opzeggingsgrond is gecreëerd in art. 1623e lid 1, 2°. Indien men wil tegenwerpen dat deze regeling zich niet leent voor analoge toepassing, i.v.m. de de langere duur van de overeenkomst doordat eerst de rechter zich moet buigen over het beëindigingsverzoek, dan zou ik willen opmerken dat:

- a. die procedure niet noodzakelijkerwijs zo hoeft te blijven;
- b. de BW-bepalingen vóór 1979 uitgingen van een omgekeerde procedure: tegen het einde van de overeenkomst kòn de huurder de rechter om verlenging verzoeken (verplicht rechterbezoek was er dus niet bij);
- c. de rechter ingevolge art. 1623c lid 3 (oud) BW een afwijzende beschikking aangaande zo'n verzoek uitvoerbaar bij voorraad kon verklaren;
- d. de situaties, genoemd in art. 1623e lid 2 zeer wel vergelijkbaar

zijn met die, welke de Leegstandwet met een vergunning honoreert: in alle gevallen een bepaalde tijd, een uitdrukkelijke eindtermijn (zie vergunning!) en een tevoren vastgesteld doel met het oog waarop de huurder zou moeten ontruimen, zodra dit zich verwezenlijkt.

Tenslotte vermoed ik dat wijziging van de procedure in bovenstaande zin, ook afgezien van LW-perikelen, beter aansluit bij de werkelijkheid van de situaties, geschetst in art. 1623e lid 2. Prettige bijkomstigheid voor de tijdelijk huurder is dat hij, wanneer de LW-regeling zou worden ingebed in bovenstaand systeem, een evt. opzegging kan aanvechten, indien blijkt "dat de verhuurder geen belang meer heeft bij de ontruiming" (art. 1623e lid 1, 2°)!

#### 5. Opschorting uitvoering ontruimingsbevel

Tenslotte heeft de eerste fase van de Leegstandwet een nieuw artikel 438b Rechtsvordering gebracht, met als inhoud:

Tenzij zulks onverenigbaar zou zijn met het belang van degene op wiens vordering het bevel wordt gedaan, kan de rechter bepalen dat een vonnis, waarbij aan anderen dan aan gebruikers of gewezen gebruikers krachtens een persoonlijk of zakelijk recht de ontruiming wordt bevolen van een gebouw onroerend goed of gedeelte daarvan, binnen een door hem te bepalen termijn niet ten uitvoer kan worden gelegd, onverminderd het recht van de eerstgenoemde op vergoeding van alle geleden of te lijden schade.

Tenzij zulks onverenigbaar zou zijn met het belang van degene op wiens vordering het bevel tot ontruiming wordt gedaan, bepaalt de rechter dat dit bevel niet ten uitvoer kan worden gelegd, totdat hij omtrent het al dan niet bepalen van een termijn als in het vorige lid bedoeld heeft beslist, na terzake inlichtingen te hebben ingewonnen bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het onroerend goed zich bevindt. Hiertoe beveelt hij burgemeester en wethouders binnen een door hem te bepalen termijn hun schriftelijk bericht ter griffie in te leveren of op een door hem te bepalen terechtzitting mondeling verslag te doen of door een door hen aangewezen ambtenaar te laten doen.

Desgevorderd kan de rechter bepalen dat een vonnis, waarbij aan anderen dan aan gebruikers of gewezen gebruikers krachtens een persoonlijk of zakelijk recht de ontruiming wordt bevolen van een gebouw onroerend goed of gedeelte daarvan, tot een jaar na de dag waarop het vonnis wordt uitgesproken dan wel bekrachtigd, of, indien de rechter een termijn bepaalt als bedoeld in het eerste lid, tot een jaar na de dag waarop die termijn verstrijkt, ten uitvoer kan worden gelegd tegen een ieder die ten tijde van de tenuitvoerlegging zich daar bevindt of daar binnentreedt en telkens wanneer dat zich voordoet.

Dit artikel geeft de rechter, die een civielrechtelijk ontruimingsvonnis wijst, de mogelijkheid de uitvoering daarvan gedurende bepaalde tijd

te blokkeren. Het moet dan wel gaan om krakers: de wetstekst beperkt zich tot "anderen dan gebruikers of gewezen gebruikers krachtens een persoonlijk of zakelijk recht". Tot een echte belangenafweging tussen krakers en eigenaar wenste men niet over te gaan: zulks zou in strijd zijn met de beginselen van privaatrecht, omdat aan één zijde de basis (enig subjectief recht) ontbreekt.<sup>53)</sup> Alvorens omtrent zo'n ontruimingstermijn te beslissen, móét de rechter inlichtingen inwinnen bij B&W.<sup>54)</sup> De wetgever wil namelijk voorkomen, dat na ontruiming wederom ongerechtvaardigde leegstand ontstaat. B&W kunnen de rechter inlichten omtrent daarmee samenhangende kwesties, zoals: willen B&W het pand gaan vorderen, heeft de eigenaar een tijdelijke verhuur-vergunning aangevraagd etc.<sup>55)</sup>

Terwijl de rechter eigenmachtig uitstel van executie kan bevelen, kan hij slechts *desgevorderd* het ontruimingsvonnis uitvoerbaar verklaren tegenover een ieder die de woning betreedt of zich daarin bevindt, steeds wanneer dat gebeurt. Hiermee kan gedurende een beperkte periode worden tegengegaan dat krakers elkaar aflossen, waardoor de ontruimingsprocedure geheel opnieuw zou moeten worden gestart. Opgemerkt zij, dat krakers beter af zijn dan tijdelijke huurders volgens de huidige regeling: de laatsten zijn (gewezen) gebruikers krachtens een persoonlijk recht en vallen dus buiten de sfeer van art. 438b Rv. Voor hen geen terme de grâce: teveel werk voor de rechterlijke macht.

## 6. Conclusie

Het doel van de Leegstandwet, n.l. voorkomen van ongerechtvaardigde leegstand, wordt door invoering van de eerste fase van de LW beter bereikbaar dan voorheen. De verruimde vorderingsmogelijkheden en met name de verbeterde procedure zullen daartoe uitstekend kunnen bijdragen, evenals tijdelijke verhuur en een zekere beleidsmatige ontruimingsaanpak.

Zwakke stee in dit geheel is m.i. de wijze waarop men aan die tijdelijke huurovereenkomst inhoud heeft gegeven. Dat móét beter en kán m.i. beter geregeld worden door bijvoorbeeld de schaar te zetten in art. 1623e lid 1, 2° en lid 2 BW, en dit te wijzigen in de in paragraaf 4.9. beschreven zin.

## Noten

- 1) In de MvT op het ontwerp-Wijziging van de Leegstandwet (17425 nr. 3 p. 5) noemen de Ministers de geschatte jaarlijkse kosten van 50 à 60 miljoen gulden 'aannemelijk', terwijl aanvankelijk 'slechts' 14 miljoen gulden begroot was.
- 2) Voor de volledigheid dient te worden vermeld dat men tevens overige onvolkomenheden in de Leegstandwet wilde wegnemen. Deze wijzigingen zijn louter tekstueel. Inhoudelijke wijzigingen werden echter niet geaccepteerd: het wetsontwerp beperkte zich tot het mogelijk maken van een gefaseerde inwerkingtreding van de Leegstandwet. Zie bijv. MvA, 17425 nr. 5 p. 15.
- 3) Brief van de Staatssecretaris van VROM, 30 december 1983, 18216 nr. 1 p. 7 e.v. Inmiddels is dit Voorontwerp-Huisvestingswet in juli 1985 verschenen.
- 4) De Staatssecretaris kondigt dat zelf al aan in genoemde brief, p. 12.
- 5) MvT ontwerp Leegstandwet, 15442 nr. 3 p. 12.
- 6) Men wordt door art. 3 Wrv verwezen naar de Woonruimtebeschikking 1984, welke in art. 1 onder h een zelfstandige woongelegenheid als volgt omschrijft: "elke woongelegenheid die is bestemd om als afzonderlijke woning te worden gebruikt en waarvan de huurprijs, bepaald met toepassing van het tweede of derde lid (hierin wordt verwezen naar de Huurprijzenwet Woonruimte, MF), ligt beneden de huurprijsgrens (...) of de koopprijs ligt beneden de koopprijsgrens (...)". Deze prijsgrenzen zijn f 400,- voor huurwoningen en f 100.000,- voor koopwoningen. Evt. kan de gemeenteraad deze grenzen verhogen tot resp. f 1000,- en f 300.000,- (art. 1 lid 4 Woonruimtebeschikking 1984).
- 7) Nota n.a.v. het Eindverslag, 15442 nr. 18 p. 14.
- 8) MvA 15442 nr. 8 p. 18.
- 9) Nadere MvA, 15442 nr. 13 p. 1.
- 10) Nadere MvA, 15442 nr. 13 p. 2.
- 11) Art. 5.1.1 lid 1 NBW.
- 12) MvA, 15442 nr. 8 p. 18.
- 13) MvA aan RvSt, 15442, A-D p. 27.
- 14) MvA aan RvSt, 15442, A-D p. 27 en MvA, 15442 nr. 8 p. 3 en 19.
- 15) Nadere MvA, 15442 nr. 13 p. 16.
- 16) MvA op Wijziging LW, 17425 nr. 5 p. 8.
- 17) MvA I, 15442 nr. 126b p. 8.

- 18) Ontleend aan de MvA op Wijziging LW, 17425 nr. 5 p. 8.
- 19) Ingesteld o.g.v. art. 8 Wrw en bestaand uit minimaal 5 leden, representatief voor eigenaren en huurders. Deze Commissie moest degene tot wie de vordering zou worden gericht in de gelegenheid stellen bezwaren kenbaar te maken en vervolgens B&W adviseren omtrent de vordering. Pas daarna mochten B&W een vorderingsbesluit nemen.
- 20) Tegen het vorderingsbesluit was in ieder geval AROB-beroep mogelijk, maar indien het advies van de Commissie van Advies niet eenstemmig was, of genomen in afwezigheid van meer dan een commissielid, dan kon aan het AROB-beroep een verzetprocedure bij G.S. voorafgaan. Verzet leverde schorsing van het vorderingsbesluit op (art. 8 Wrw). Als men daarna tegen de beslissing van G.S. AROB-beroep instelde, kon men schorsing van het G.S.-besluit verkrijgen via de Voorzitter van de Afd. Rechtspraak (art. 80 WRvSt). Al met al kon de beroepsprocedure geruime tijd in beslag nemen.
- 21) HR 12 juni 1959, Administratief. Beslissingen 1960.
- 22) Amendement Wijziging LW, 17425 nr. 11.
- 23) MvA, 15442 nr. 8 p. 16.
- 24) MvA, 10451 nr. 3 p. 5 en Handelingen Tweede Kamer, 1978-1979, p. 5026.
- 25) Vgl. Vijfde NvW, 15442 nr. 111 p. 2.
- 26) Nota n.a.v. het Eindverslag, 15442 nr. 18 p. 2.
- 27) Derde NvW, 15442 nr. 19 p. 3.
- 28) MvA I, 15442 126b p. 7.
- 29) MvA I, 15442 nr. 126b p. 12.
- 30) O.m. Derde NvW, nr. 19 p. 4; MvA I, nr. 126b p. 14 (w.o. 15442) en MvA Wijziging LW, 17425 nr. 5 p. 19.
- 31) Zie ook A.H.J. van den Biesen/T. Hoogenboom "De Leegstandwet", NJB 1981 p. 832. Schrijvers merken ook op dat minister De Ruiter hieromtrent evaluatie op termijn heeft toegezegd.
- 32) Derde NvW, 15442 nr. 19 p. 5.
- 33) Zesde NvW, 15442 nr. 137 p. 4.
- 34) De RvSt maakte deze opmerking n.a.v. het nieuwe art. 9a Wrw, Advies RvSt 15442 A p. 3. Zie ook Van den Biesen/Hoogenboom, t.a.p. p. 828/829.
- 35) HR 9 november 1973, NJ 1974, 91 (Limmen/Houtkoop).
- 36) MvA op Wijziging LW, 17425 nr. 5 p. 18.

- 37) Vgl. Derde NvW, 15442 nr. 19 p. 5 (oorspronkelijke versie) en Zesde NvW, 15442 nr. 137 p. 4.
- 38) Circulaire MG 85-32 d.d. 5 november 1985 betreffende Gedeeltelijke inwerkingtreding van de Leegstandwet, p. 11.
- 39) MG 85-32 p. 10.
- 40) Na een daartoe strekkend amendement van Salomons en Patijn heeft de regering het voorstel overgenomen: Zesde NvW, 15442 nr. 137 p. 6.
- 41) Vijfde NvW, 15442 nr. 111.
- 42) HR 29 oktober 1982, NJ 1983, 213 m.n. PAS (Tolsma/Rens).
- 43) Ik zie dan ook geen enkele aanleiding om het vijfde lid van art. 3.8.16 en het vierde lid van art. 5.7.1.6 NBW in te voeren, zoals de Invoeringswet, vierde gedeelte, voorstelt. Reden voor invoering was de analogie met de situatie, bedoeld in art. 1623k BW, doch deze analogie is niet aanwezig, als men de HR mag geloven. Ik citeer uit het arrest Tolsma/Rens (vgl. noot 42): "Waar noch de tekst van de wet, noch de wetgevingsgeschiedenis daartoe noopt, mag de toepassingsfeer van een zo ingrijpend wetsvoorschrift als art. 1623k, niet worden uitgebreid tot gevallen van beëindiging van (hoofd)huurovereenkomsten die zelf niet beheerst worden door de art. 1623a e.v. Dit laatste zou tot gevolg hebben dat de verhuurder niet alleen - zonder dat daartoe zijn toestemming is vereist - partij wordt bij een tussen anderen tot stand gekomen huurovereenkomst, maar ook dat deze hem bindende (onder)huurovereenkomst door andere wettelijke regels - ook voor wat de vaststelling van de huurprijs betreft - geregeerd kan worden dan die welke de overeenkomst beheersen, op grond waarvan hij het verhuurde aan de (hoofd)huurder in huur had afgestaan".  
Op grond van bovenstaande overweging kan ik overigens het tragisch lot van de onwetende onderhuurder van een tijdelijk huurder billijken.
- 44) Vgl. MvA I, 15442 nr. 126b p. 14; Zesde NvW, 15442 nr. 137 p. 5 en MvA op Wijziging LW, 17425 nr. 5 p. 21.
- 45) De suggestie van Van den Biesen/Hoogenboom, t.a.p. p. 833/834, om de gemiddelde verhuiskosten in de huurprijs te verdisconteren, acht ik bijzonder nuttig.
- 46) Overigens geef ik toe dat partijen dit risico in de duur van de overeenkomst kunnen verdisconteren.
- 47) Vierde NvW, 15442 nr. 102 p. 5.
- 48) Vierde NvW, 15442 nr. 102 p. 4.
- 49) VV Wijziging LW, 17425 nr. 4 p. 12 en MvA Wijziging LW, 17425 nr. 5 p. 18 en 19.
- 50) Van den Biesen/Hoogenboom, t.a.p. p. 833.

- 51) VV Wijziging LW, 17425 nr. 4 p. 12.
- 52) MvA Wijziging LW, 17425 nr. 5 p. 19.
- 53) Nadere MvA, 15442 nr. 13 p. 9.
- 54) Zie MvA Wijziging LW, 17425 nr. 5 p. 14.
- 55) Vgl. Nadere MvA, 15442 nr. 13 p. 25; Eindverslag, 15442 nr. 17 p. 6 en 7.