

BELGISCHE SENAAT

VERGADERING VAN 17 DECEMBER 1929.

Verslag uit naam van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het Wetsontwerp tot verlenging en wijziging van enkele uitzonderingsmaatregelen in zake huurovereenkomsten.

(Zie n^r 24 van den Senaat.)

Aanwezig: de heeren DU BOST, voorzitter; CROKAERT, DE CLERCQ, DISIÈRE, JANSSEN (Gustave), LAFONTAINE, LEGRAND, VAN FLETEREN, VINCK en LIGY, verslaggever.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

Wanneer in December 1926 de jongste huishuurwet werd gestemd, koesterden vele Parlementsleden de vaste hoop dat men in 1930 geheel en beslist tot het gemeene recht zou zijn teruggekeerd.

Deze verwachting schijnt zich niet te zullen verwezenlijken.

Na het advies te hebben ingewonnen van de Gouverneurs der provinciën, de burgemeesters der voornaamste steden, den Bond der Vrederechters en van een bijzondere commissie te dien einde ingesteld, is de Regeering van meening dat een verlenging van de wet noodig is voor een deel van de woningen der derde categorie, voorzien bij artikel 3, III, der wet van 1926.

Deze verlenging zou een of twee jaar bedragen volgens het bedrag van den huurprijs op 1 Augustus 1914. Zij zou, doch alleen in een zeker aantal gemeenten, van toepassing zijn op de huizen der derde categorie, waarvan de huurprijs de twee derden bedraagt van de prijzen vermeld in hoogerbedoeld artikel der wet van 1926.

De Memorie van Toelichting doet terecht uitschijnen dat de terugkeer tot het gemeene recht van de huizen

der beide eerste categorieën, waarvoor de verlenging verstreek in den loop van de jaren 1928 en 1929, zonder eenige ernstige storing op sociaal gebied is van stapel gelopen. Dit zal ook het geval zijn, meent men, in 1930, voor de huizen der derde categorie waarvan de huurprijs, in de groote agglomeraties, de twee derden van de bedragen der wet van 1926 overschrijdt, en voor al de huizen derzelfde categorie in de meeste gemeenten van het land. In 1932 zou het uit zijn met de uitzonderingswetten.

Als vergelding voor de voorgestelde verlenging, bepaalt het ontwerp voor den huurprijs der huizen, die onder het overgangsstelsel vallen, eene verhooging met 600 t. h. op den huurprijs in 1914, derwijze dat de prijzen in 1930 merklijk zouden overeenstemmen met die in 1914, gelet op de waardevermindering onzer munt.

Met 6 stemmen tegen 1 stem en 3 onthoudingen sloot de Commissie zich bij het ontwerp aan; het lokte de volgende beschouwingen uit:

1. Eerst en vooral werd gevraagd of het samen van kracht zijn van de wet van 1926 en van de thans besprokene, tot geen bezwaren aanleiding zou geven

en of het niet beter ware geweest een geheel nieuwe wet te maken. Uwe Commissie deelt deze vrees noch deze meening.

De bepalingen der wet van 1926 blijven van toepassing in al de gevallen waarin de zaak het vergt, het gelde gevallen bedoeld bij de vroegere wet ofwel bij de nieuwe wet. Artikel 5 van het ontwerp is duidelijk en heft dien-aangaande elken twijfel op. Het ware evenwel wenschelijk dat de ingetrokken artikelen der wet van 1926 bij eene bepaling der wet duidelijk zouden worden aangegeven.

2. De huizen waarop de verlenging van toepassing is, zijn de geringste doch ook de talrijkste. 600 tot 1,200 frank huishuur in 1914 in de Brusselsche agglomeratie en in de steden met meer dan 100,000 inwoners, 540 tot 900 frank in de gemeenten met 50,000 tot 100,000 inwoners, zijn geen hooge prijzen. De meeste woningen wier huur deze bedragen niet overschrijdt, worden betrokken door arbeidersgezinnen.

Voor die huizen voorziet het ontwerp een verlenging tot in 1931, zelfs voor de meesten onder hen tot in 1932, tot het oogenblik overeenstemmend met den datum van ingetreding.

Indien men nagaat dat deze ingetreding veelal meer dan tien jaar teruggaat en dat haast nooit een geschreven huurcedel haar bepaalt, moet men zich dan niet afvragen of de moeilijkheid haar aan te duiden niet aanleiding zal geven tot talrijke rechtsgedingen? Voor huizen met een huurwaarde van meer dan 1,800 frank in 1914, bestond haast altijd een geschreven huurcedel; derhalve is er geen twijfel omtrent den aanvaankelijken datum van de betrekking. Doch, bij gemis van een geschreven stuk, wat al mogelijke geschillen! Om ze te vermijden stelde een lid voor de veranderlijke tijdstippen van het ontwerp te vervangen door een vasten datum, waarop de verlenging in 1931 zou verstrijken en, voor een der cate-

gorieën, in 1932 voor de andere en hij stelde 30 Juni voor, volgens hem de best geschikte tijd voor de gebeurlijke verhuizingen.

Daarop werd geantwoord dat het gevaar der geschillen niet zoo groot moet voorzien worden als vermoed wordt. Reeds herhaaldelijk, en namelijk bij elke huurverhooging, hebben de rechters moeten bepalen wanneer de huurovereenkomst was begonnen. Daartoe bezigden zij de inschrijvingen in het bevolkingsregister, de huisboekjes der vorige jaren, de kwijtbrieven, verschillende inlichtingen; de moeilijkheden werden gemakkelijk bijgelegd. Het zal niet moeilijker zijn ze af te handelen wanneer het de verstrijking van de overeenkomst zal gelden. Zou men anderdeels niet kunnen vreezen dat de verplichting, waarin talrijke huurders zich op denzelfden stond zullen bevinden zich een huisvesting aan te schaffen, in overbevolkte centra een scherpe crisis zou verwekken? Een der hoofdkenmerken van de overgangswetgeving was den terugkeer tot het gemeen recht dag na dag te verdeelen, ten einde in de ruimste mate de wet van vraag en aanbod te regelen.

Uw Commissie heeft zich bij deze zienswijze aangesloten en heeft op dit punt eenparig de bepalingen van het ontwerp goedgekeurd.

3. Een lid had bezwaar tegen het eerste artikel van het ontwerp waar het voordeel der verlenging alleen toegestaan wordt aan de huurders en onderhuurders welke op 31 December 1929 de perceelen betrekken die zij in huur hebben, en niet alle huurders zonder onderscheid, zoodat de huurders en onderhuurders die slechts na 31 December 1929 een woning zullen betrekken, verstoken zijn van de voordeelen van het ontwerp. Dit geacht medelid, vreezend dat de verhuurders dwang zouden uitoefenen op de huurders om hun heengaan te bewerken ten einde de vrijheid van huur voor hun goederen te bekomen, en met het doel te vermij-

den dat talrijke huurders zouden blootstaan aan de toepassing van het gemeene recht, stelde voor bij artikel 1, paragraaf 1, de woorden : « op 31 December 1929 » te doen wegvallen.

Andere leden verdedigden bedoelde bepaling; dezen omdat zij meenen dat de uitzonderingswetten in deze maar al te lang geduurd hebben; de overigen omdat zij moeilijk kunnen inzien hoe een eigenaar of een voornamen huurder bij machte zouden zijn dwangmiddelen uit te oefenen ten opzichte van huurders welke de wet tegen alle misbruiken beschermt.

Bij de stemming werd de weglating verworpen met 6 tegen 4 stemmen.

4. Bij artikel 2 drukte een lid de meening uit dat het beter ware, in plaats van den Koning te doen besluiten in welke andere dan bij artikel 1 bedoelde gemeenten de verlenging zou aangenomen worden, deze verlenging uit te breiden tot al de gemeenten van het land, behalve dat de Koning zou gemachtigd zijn te bepalen voor welke gemeenten geen verlenging zou gelden.

Te dien einde stelde dit lid volgend amendement voor :

« In de overige gemeenten met uitzondering :

1^o Van die welke reeds geheel aan het gemeenrecht onderworpen zijn, tijdens de toepassing der wet van 28 December 1926;

2^o Van die welke bijzonder van het voordeel dezer wet worden uitgesloten, bij Koninklijke besluiten genomen op advies van den Gouverneur der provincie, den vrederechter en den voorzitter van de rechtbank van eersten aanleg wordt een bijkomende verlenging van een jaar toegestaan aan... » (Het overige zooals in het ontwerp.)

Daarop werd geantwoord dat de voorgestelde wijziging zou indruischen tegen den algemeen geuiten wensch een einde aan de uitzonderingswetten te stellen; dat de nutteloosheid van een uitbreiding

der wet, grooter dan de voorgestelde, eenparig door de geraadpleegde Commissie werd erkend; eindelijk, dat in de meeste gemeenten het overgangstijdperk gelukkig verstreken en alle nieuwe proefneming overbodig is.

Het amendement werd afgewezen met 9 tegen 4 stemmen.

5. Een andere wijziging werd voorgesteld.

Artikel 2, paragraaf 2, bepaalt dat de verlenging door den Koning toe te staan, twee jaar zal bedragen voor de woningen van de laatste categorie.

Een lid van de Commissie was van meening dat de duur der verlenging in het voorziene geval, overdreven kan zijn en dat het voorzichtig ware dezelve slechts voor een jaar toe te staan, mitsze te verlengen indien op het einde van het eerste jaar, zulks door den Koning noodig mocht worden bevonden. Volgens dit lid beantwoordt deze wijziging aan het beginsel van het ontwerp dat een geleidelijke afschaffing der uitzonderingswetten voorziet.

Hij diende in dien zin een amendement in dat werd aangenomen met 7 tegen 3 stemmen en luidt als volgt :

« Was de jaarlijksche huurprijs van de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen op 1 Augustus 1914 lager dan het bij de vorige paragraaf bepaald minimum, dan kan de Koning, na een eerste verlenging van één jaar, door een nieuw besluit genomen in de maand vóór het einde der eerste verlenging, een nieuwe verlenging van een jaar toestaan. »

6. In de eerste paragraaf van artikel 2 voorziet het ontwerp dat de Koning het advies inwint van de « groepeerings ».

Noch het ontwerp, noch de Memorie van Toelichting zeggen welke groepeerings hier worden bedoeld. Wat er ook van zij, uwé Commissie verkiest boven dit advies dit van de vrederechters, die vertrouwd zijn met de toepassing van de huishuurwetten, en van de voor-

zitters der rechtbanken van eersten aanleg die, door de inlichtingen hun verstrekt door de rechters in beroep, in staat zijn de meening van de vrede-rechters van hun rechtsgebied na te gaan.

In dien zin diende uwe Commissie een amendement in.

7. Artikel 4 laat aan de verhuurders toe, als vergelding voor de verlenging, zeven maal den huurprijs van 1914 te vorderen.

Op welk oogenblik zal die huurverhoging ingaan?

Uwe Commissie oordeelt dat, overeenkomstig de bepalingen der wet van 1926, vanaf den eersten vervaldag na 1 Januari 1930 de verhoogingen mogen worden toegepast. Om elken twijfel te voorkomen stelt zij voor artikel 4 in dien zin aan te vullen.

Een lid gispde de bepaling, omdat zij, met één slag, een al te hooge prijsverhoging voor gevolg heeft; het voelde meer voor een geleidelijke verhoging die na twee jaar tot de verhoging van 600 t. h. zou komen.

Dit lid legde aan de Commissie volgend amendement voor :

« De verhuurder kan, op voet van den op 1 Augustus 1914 bepaalde huurprijs en zonder rekening te houden met de belastingen en andere bijkomende lasten door de huurovereenkomst aan den huurder opgelegd, een verhoging van 600 t. h. eischen voor de vaste goederen en de gedeelten van vaste goederen die een jaar verlenging genieten; voor die welke twee jaar verlenging genieten wordt de verhoging bepaald op 400 t. h. voor het eerste en 600 t. h. voor het tweede jaar. »

Daartegen werd ingebracht dat de verhoging feitelijk alleen de verdubbeling is van den thans wettelijken huurprijs; dat zoo men nagaat dat de prijs der herstellingen tien tot twaalfmaal

hooger is dan in 1914, de verhoging van den huurprijs beslist niet overdreven is doch beneden een billijke verhouding blijft; dat het ten slotte onbetwistbaar is dat eenige herstelling van belang, den eigenaar van elk inkomen berooft gedurende een heel jaar, gelet op den huidige wettelijken huurprijs.

Met 6 tegen 5 stemmen werd het amendement verworpen en werd artikel 4, aangevuld zooals hooger gezegd, aangenomen.

8. Een lid stelde voor dat het ontwerp de rechtsgeldigheid zou erkennen van de overeenkomsten gesloten tusschen verhuurders en huurders vóór het indienen van dit wetsontwerp en loopende over een termijn ingaande na de wet van 1926. In vele gevallen, werd gezegd, hebben de betrokken partijen, in de onzekerheid van wat hen te wachten stond, een nieuwe huurovereenkomst naar hun gading aangegaan. Waarom deze overeenkomst niet te eerbiedigen? In dien zin werd een amendement ingediend.

Uwe Commissie heeft het in het ontwerp gelascht onder n^o 5bis.

9. Ten slotte werd de vraag gesteld of het niet nuttig ware geweest in het ontwerp een bepaling te lasschen die, de vermindering of zelfs de afschaffing van de belasting op sommige categorieën van geringe huizen voorziende, een aanmoediging ware geweest tot het in huur geven derzelve tegen gunstige voorwaarden.

Ware het gepast in een ontwerp van zuiver juridischen aard bepalingen van louter fiscaal aard in te lasschen?

Uwe Commissie was die meening niet toegedaan.

De Verslaggever,
A. LIGY.

De Voorzitter
DU BOST.

**Amendements
proposés par la Commission.**

—

I.

Article 2, § 1^{er}. Remplacer les mots : « les groupements » par les mots : « du président du tribunal de première instance de l'arrondissement et du juge de paix du canton dont la commune fait partie ».

II.

Remplacer l'article 2, § 2, par la disposition suivante :

« Si le loyer annuel des immeubles ou parties d'immeubles était au 1^{er} août 1914, inférieur au minimum fixé au paragraphe précédent, le Roi peut, après une première prorogation d'une année, accorder, par un nouvel arrêté, pris dans le mois avant la fin de la première prorogation, une nouvelle prorogation d'un an. »

III

Rédiger l'article 4 comme suit :

« Le bailleur peut réclamer, *depuis la première échéance postérieure au 1^{er} janvier 1930*, sur la base du loyer fixé au 1^{er} août 1914 et sans tenir compte des contributions et autres charges accessoires imposées au preneur par le bail, une augmentation de 600 p. c.

» Cette augmentation peut être également réclamée *dans les mêmes conditions* durant la prolongation d'occupation résultant du sursis prévu à l'article 3. »

**Amendementen
door de Commissie voorgesteld.**

—

I.

Artikel 2, § 1. De woorden : « en de groepeerings gehoord » te vervangen door : « van den voorzitter der rechtbank van eersten aanleg van het arrondissement en van den vrede-rechter van het kanton waartoe de gemeente behoort ».

II.

Artikel 2, § 2, te vervangen door de volgende bepaling :

« Was de jaarlijksche huurprijs van de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen op 1 Augustus 1914 lager dan het bij de vorige paragraaf bepaald minimum, dan kan de Koning, na een eerste verlenging van één jaar, door een nieuw besluit genomen in de maand voor het einde der eerste verlenging, een nieuwe verlenging van één jaar toestaan. »

III.

Artikel 4 te doen luiden als volgt :

« De verhuurder kan, *vanaf den eersten vervalldag na 1 Januari 1930*, op voet van den op 1 Augustus 1914 bepaalde huurprijs en zonder rekening te houden met de belastingen en andere bijkomende lasten door de huurovereenkomst aan den huurder opgelegd, een verhooging met 600 t. h. eischen.

» Deze verhooging kan eveneens *in dezelfde voorwaarden* worden geëischt tijdens de verlenging van bewoning waartoe het bij artikel 3 voorziene uitstel aanleiding geeft. »

IV.

Insérer un article *5bis* ainsi conçu :

« Seront toutefois respectés, quel que soit le taux stipulé pour le loyer, les baux conclus pour un temps devant se continuer après 1929, entre bailleurs et locataires soumis à la présente loi, pourvu que ces baux aient date certaine antérieure au 12 décembre 1929. »

V.

Article 8. — Lire : 28 *décembre* 1926, au lieu de : 28 mai 1926.

IV.

Een artikel *5bis* in te lasschen luidende :

« Worden evenwel geëerbiedigd, welke de bedongen huurprijs zij, de huurovereenkomsten gesloten voor een termijn die verder strekt dan 1929, tusschen verhuurders en huurders aan deze wet onderhevig, mits deze huurovereenkomsten een vasten datum dragen dagteekenend vóór 12 December 1929. »

V.

Artikel 8. — Te lezen : 28 *December* 1926, in plaats van : 28 Mei 1926.