

Zitting 1976–1977

**14 249**

## **Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte**

**Nr. 1**

### **KONINKLIJKE BOODSCHAP**

Aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Wij bieden U hiernevens ter overweging aan een ontwerp van Wet houdende bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte. De toelichtende memorie, die het Wetsontwerp vergezelt, bevat de gronden waarop het rust.  
En hiermede bevelen Wij U in Godes heilige bescherming.

Soestdijk, 15 november 1976

Juliana

**Nr. 2**

### **ONTWERP VAN WET**

Wij, Juliana, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz., enz., enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:  
Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de wettelijke bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte te wijzigen in verband met het buiten werking stellen van de Huurwet voor woonruimte en mede ter versterking van de rechtspositie van de huurder;  
Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

#### **ARTIKEL I**

In het Burgerlijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A. Artikel 1623a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt in plaats van «De artikelen 1623b–1623g» gelezen: De artikelen 1623b–1623i.
2. In het tweede lid worden de woorden «alsmede de bijbehorende grond» vervangen door: alsmede de onroerende aanhorigheden.

3. Na het tweede lid wordt een nieuw lid ingevoegd, luidende:

In de overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte kan niet in afwijking van artikel 1611 worden bepaald dat de huurovereenkomst eindigt door de dood van de huurder.

B. Artikel 1623b wordt als volgt gewijzigd:

1. Na het tweede lid wordt een nieuw lid ingevoegd, luidende:

Een opzegging door de verhuurder om een verhoging van de huurprijs te bewerkstelligen, is nietig.

2. In het negende en tiende lid (was achtste en negende lid) wordt in plaats van «zesde lid» gelezen «zevende lid» en in plaats van «zevende lid»: achtste lid.

C. Artikel 1623d wordt als volgt gewijzigd:

1. Na het eerste lid wordt een nieuw lid ingevoegd, luidende:

Indien de verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd op de grond dat zijn echtgenoot, een bloed- of aanverwant in de eerste graad of een pleegkind het gehuurde in gebruik wil nemen, wordt bij de toepassing van het eerste lid het belang van deze personen mede in aanmerking genomen naast het belang van de verhuurder. Onder pleegkind wordt verstaan hij, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed.

2. In het derde lid (was tweede lid) worden de vierde en vijfde zin vervangen door de volgende zin:

De rechter stelt tevens op verzoek van de meest gereede partij de huurprijs nader vast overeenkomstig artikel 28 van de Huurprijzenwet woonruimte.

3. Na het vierde lid (was derde lid) worden twee nieuwe leden opgenomen, luidende:

Indien de verhuurder, die rechtsopvolger onder bijzondere titel van een vorige verhuurder is, binnen vijf jaar nadat de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht, de overeenkomst heeft opgezegd op de grond dat hij zelf, zijn echtgenoot, een bloed- of aanverwant in de eerste graad of een pleegkind het verhuurde in gebruik wil nemen, kan de rechter in zijn beslissing tot afwijzing van het verzoek tot verlenging van de overeenkomst een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten.

Indien de verhuurder de overeenkomst heeft opgezegd op de grond dat hij zelf, zijn echtgenoot, een bloed- of aanverwant in de eerste graad of een pleegkind het verhuurde in gebruik wil nemen en het verzoek tot verlenging van de overeenkomst is afgewezen, dan wel de huurder in de beëindiging van de overeenkomst heeft toegestemd, is de verhuurder jegens de huurder tot schadevergoeding gehouden, indien de wil om het verhuurde in gebruik te nemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest. Het tweede, derde en vierde lid van artikel 1628a zijn van overeenkomstige toepassing.

D. Artikel 1623e wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid vervallen de onderdelen 4° en 5°. Onderdeel 6° wordt vernummerd tot 4°.

2. Het derde, vierde en vijfde lid vervallen.

E. Na artikel 1623f worden twee nieuwe artikelen opgenomen, luidende:

**Artikel 1623g.** Bij het overlijden van de huurder van woonruimte wordt de huurovereenkomst voortgezet door zijn echtgenoot, indien deze ten tijde van het overlijden in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft. Indien de echtgenoot binnen een maand na het overlijden jegens de verhuurder een daartoe strekkende verklaring aflegt, wordt hij geacht de huurovereenkomst niet op grond van de vorige zin te hebben voortgezet.

Indien de echtgenoot de huurovereenkomst niet op grond van het vorige lid voortzet, wordt deze vanaf het overlijden van de huurder voortgezet door de gezamenlijke bloed- en aanverwanten van de overledene of diens echtgenoot, in de rechte lijn en in de zijlijn in de tweede graad, en de pleegkinderen van de overledene of van diens echtgenoot, voor zover zij ten tijde van het overlijden in de woonruimte hun hoofdverblijf hebben en tot aan het overlijden met de overledene of diens echtgenoot een duurzame gemeenschappelijke huishouding hadden. De tweede zin van het eerste lid is voor elk van deze verwanten en pleegkinderen van toepassing, met dien verstande dat zij, indien de echtgenoot heeft verklaard dat hij de huurovereenkomst niet wil voortzetten, uiterlijk twee maanden na het overlijden de verklaring kunnen afleggen.

De verhuurder kan uiterlijk drie maanden na het overlijden de kantonrechter verzoeken te bepalen dat de huurovereenkomst niet zal worden voortgezet door een of meer van de personen, bedoeld in de vorige leden, op grond dat deze onvoldoende waarborgen bieden voor een behoorlijke nakoming van de huurovereenkomst.

Indien de huurovereenkomst niet op grond van het eerste of tweede lid wordt voortgezet, zet ieder ander persoon die ten tijde van het overlijden in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en tot aan het overlijden met de overledene een duurzame gemeenschappelijke huishouding had, de huurovereenkomst vanaf het overlijden voort tot een maand na het overlijden van de huurder, dan wel drie maanden in het geval de in het eerste of tweede lid bedoelde personen hebben verklaard de overeenkomst niet te willen voortzetten. Deze persoon kan binnen die termijn van voortzetting een verklaring afleggen als bedoeld in de tweede zin van het eerste lid. Hij kan binnen dezelfde termijn aan de kantonrechter machtiging verzoeken de huurovereenkomst verder voort te zetten. De huurovereenkomst blijft dan in elk geval van kracht totdat op het verzoek onherroepelijk is beslist. De rechter wijst het verzoek af indien de verzoeker onvoldoende waarborgen biedt voor een behoorlijke nakoming van de huurovereenkomst.

Indien de personen, bedoeld in het eerste, tweede en vierde lid, de huurovereenkomst niet voortzetten, is ieder van hen hoofdelijk over de tijd dat hij na het overlijden het genot van de woonruimte heeft gehad aan de huurder een vergoeding verschuldigd gelijk aan de door deze over die tijd verschuldigde huur. Ieder van hen is jegens de verhuurder naast de huurder hoofdelijk aansprakelijk voor de huur verschuldigd over de tijd dat hij na het overlijden het genot van de woonruimte heeft gehad.

Van dit artikel kan niet worden afgeweken.

**Artikel 1623h.** Indien de rechter ingevolge artikel 1277 de huurder machtigt bepaalde onderhoudswerken of reparatiën ten koste van de verhuurder te doen uitvoeren, kan hij tevens, ongeacht enig andersluidend beding, bepalen of en tot welk bedrag de huurder de gemaakte kosten met de huurprijs in vergelijking kan brengen.

F. Het bestaande artikel 1623g wordt vernummerd tot 1623i.

## ARTIKEL II

In de Wet op de rechterlijke organisatie en het beleid der justitie worden in artikel 39, onder 5°, de woorden «rechtsvorderingen betrekkelijk tot huur van bedrijfsruimte» vervangen door «rechtsvorderingen betrekkelijk tot huur van woonruimte of tot huur van bedrijfsruimte».

### ARTIKEL III

In het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden in de aanhef van artikel 98, eerste lid, de woorden «indien de rechtsvordering betrekkelijk is tot huur van bedrijfsruimte» vervangen door: indien de rechtsvordering betrekkelijk is tot huur van woonruimte of tot huur van bedrijfsruimte.

### ARTIKEL IV

1. De artikelen 1623a–1623f van het Burgerlijk Wetboek worden met ingang van het tijdstip waarop deze wet in werking treedt, van kracht in de gebieden waar deze artikelen nog niet ingevolge artikel II, eerste en tweede lid, van de wet van 15 juni 1972, Stb. 305, van toepassing zijn.

2. In de in het eerste lid bedoelde gebieden worden overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte, als bedoeld in artikel 1623a van het Burgerlijk Wetboek, die lopen op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, van dat tijdstip af, doch alleen voor het vervolg, beheerst door de artikelen 1623b–1623f van genoemd wetboek. Zou zodanige overeenkomst ingevolge het vóór dat tijdstip geldende recht, hetzij door het enkele verstrijken van de huurtijd, hetzij als gevolg van een vóór dat tijdstip gedane opzegging, eindigen op of na dat tijdstip, dan moet zij – tenzij de huurder de overeenkomst zelf heeft opgezegd of uitdrukkelijk in de beëindiging daarvan heeft toegestemd dan wel reeds voordien onherroepelijk tot ontruiming is veroordeeld – in elk geval op of na dat tijdstip door de verhuurder met inachtneming van artikel 1623b van het Burgerlijk Wetboek worden opgezegd.

3. Bij de berekening van de verlenging van de opzeggingstermijn, bedoeld in de tweede zinsnede van het achtste lid (was zevende lid) van artikel 1623b van het Burgerlijk Wetboek, wordt de tijd gedurende welke de huurder rechtens in het genot van de woonruimte is geweest vóór het tijdstip waarop ingevolge het eerste lid de artikelen 1623a–1623f van het Burgerlijk Wetboek in het betrokken gebied van kracht worden, mede gerekend.

4. De gewezen huurder die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet krachtens huurbescherming, als bedoeld in artikel 18 van de Huurwet, in het genot is van woonruimte, als bedoeld in artikel 1623a van het Burgerlijk Wetboek, wordt behoudens het bepaalde in het volgende lid, van dat tijdstip af doch alleen voor het vervolg geacht huurder te zijn van die woonruimte krachtens een overeenkomst van huur en verhuur voor onbepaalde tijd en tegen een huurprijs die gelijk is aan de betalingsverplichting welke laatstelijk vóór dat tijdstip gold.

5. Het bepaalde in het vierde lid is niet van toepassing op een gewezen huurder, als daarin bedoeld, die reeds vóór het aldaar genoemde tijdstip onherroepelijk tot ontruiming is veroordeeld. In dat geval blijven de rechten en verplichtingen van partijen beheerst door het vóór dat tijdstip geldende recht.

6. Op vorderingen tot ontruiming van woonruimte, als bedoeld in artikel 1623a van het Burgerlijk Wetboek, waaromtrent op het tijdstip waarop ingevolge het eerste lid de artikelen 1623a–1623f van dat wetboek in het gebied waarin de woonruimte is gelegen van kracht worden, nog niet onherroepelijk is beslist, blijft het vóórdien geldende recht van toepassing en de rechten en verplichtingen van partijen blijven door dat recht beheerst. Wordt een vordering tot ontruiming afgewezen, dan is het vierde lid van toepassing, met dien verstande evenwel dat indien de betalingsverplichting bij rechterlijke beslissing is vastgesteld, de huurprijs daaraan, doch alleen voor het vervolg, gelijk wordt.

## **ARTIKEL V**

1. De bij deze wet vastgestelde bepalingen van artikel 1623d, tweede, vijfde en zesde lid van het Burgerlijk Wetboek zijn ook van toepassing als de opzegging van de huurovereenkomst is geschied voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet en omtrent het verzoek tot verlenging van de overeenkomst op dit tijdstip nog niet onherroepelijk is beslist.

2. De bij deze wet vastgestelde bepaling van artikel 1623g van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing als de huurder overlijdt op of na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

## **ARTIKEL VI**

1. Deze wet treedt in werking op een door Ons te bepalen tijdstip.

2. Op hetzelfde tijdstip treden de artikelen 429a–429r van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering in werking voor de behandeling van verzoeken als bedoeld in artikel 1623g van het Burgerlijk Wetboek. Op dat tijdstip treedt met betrekking tot deze verzoeken artikel 345 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering buiten werking.

Lasten en bevelen, dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst, en dat alle ministeriële departementen, autoriteiten, colleges en ambtenaren, wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Justitie,

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

