

Zitting 1978–1979

14 249

Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte

Nr. 7

NOTA VAN WIJZIGINGEN

Ontvangen 3 november 1978

Het ontwerp van wet wordt als volgt gewijzigd:

ARTIKEL I

Voor het onderdeel A wordt een nieuw onderdeel A ingevoegd, luidende:

A. Boven artikel 1623a wordt het opschrift geplaatst:

Vierde afdeling

Van de regelen welke bijzonder betrekkelijk zijn tot huur en verhuur van woonruimte.

Onderdeel A wordt onderdeel B; daarin wordt nummer 1 gelezen:

1. In de eerste zin van het eerste lid wordt in plaats van «De artikelen 1623b–1623g» gelezen: De volgende bepalingen van deze afdeling. In de tweede zin van het eerste lid wordt in plaats van «1623b–1623g» gelezen: 1623a–1623f en 1623i–1623k.

Nummer 3 vervalt.

Onderdeel B wordt onderdeel C en wordt als volgt gewijzigd:

Na 1 wordt een nummer 2 ingevoegd, luidende:

2. In het bestaande vierde lid worden de tweede en derde zin vervangen door de volgende zin:

De huurder moet bij de opzegging worden gevraagd binnen zes weken schriftelijk aan de verhuurder mede te delen of hij al dan niet toestemt in de beëindiging van de overeenkomst.

Nummer 2 wordt vernummerd tot 3.

Na onderdeel C (nieuw) wordt een nieuw onderdeel D ingevoegd, luidende:

D. Artikel 1623c wordt als volgt gelezen:

Een opgezegde huurovereenkomst blijft ook na de in artikel 1623b, achtste lid, voorgeschreven termijn van rechtswege van kracht, tenzij de huurder zelf de overeenkomst heeft opgezegd of schriftelijk in de beëindiging van de overeenkomst heeft toegestemd, dan wel de rechter onherroepelijk heeft beslist op een verzoek van de verhuurder, als in het volgende lid bedoeld.

De verhuurder kan, indien hij zes weken na de opzegging geen mededeling van de huurder dat hij in de beëindiging van de huurovereenkomst toestemt heeft ontvangen, zich op de gronden vermeld in de opzegging tot de kantonrechter wenden met het verzoek het tijdstip vast te stellen waarop de huurovereenkomst zal eindigen.

Het verzoek moet worden ingediend ter griffie van het kanton, waarin de woonruimte is gelegen. De griffier zendt een door hem voor eensluidend geaarmerkt afschrift van het verzoek bij aangetekende brief aan de huurder.

De verhuurder legt bij zijn verzoekschrift een verklaring van de huurcommissie bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies over, inhoudende hetzij de vaststelling dat de huurder de woonruimte niet heeft onderverhuurd, hetzij de namen en woonplaatsen van de onderhuurders, zomede alle verdere gegevens betreffende de onderhuurders, welke naar het oordeel van de commissie ter kennis van de rechter behoren te worden gebracht.

De verhuurder is in zijn verzoek niet ontvankelijk indien hij niet de in het vorige lid bedoelde verklaring overlegt. De rechter spreekt de niet-ontvankelijkheid niet uit dan nadat hij de verhuurder in de gelegenheid heeft gesteld het gepleegde verzuim binnen een door hem te bepalen termijn te herstellen.

Elk met de bepalingen van dit artikel strijdig beding is nietig.

Onderdeel C wordt onderdeel E en komt als volgt te luiden:

E. Artikel 1623d wordt als volgt gelezen:

De rechter wijst het verzoek af, indien van de huurder, bij redelijke afweging van zijn belangen en van die van de personen aan wie is onderverhuurd bij voortzetting van de overeenkomst tegen de belangen van de verhuurder bij beëindiging van de overeenkomst, niet kan worden geveerd dat hij het gehuurde ontruimt. Betreft het andere woonruimte dan die welke als een zelfstandige woning is onderverhuurd, dan geldt de vorige zin slechts, indien de onderverhuuring bevoegdlijk is geschied.

Indien de verhuurder de overeenkomst heeft opgezegd op de grond dat zijn echtgenoot, een bloed- of aanverwant in de eerste graad of een pleegkind het gehuurde duurzaam 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 verzorgd en opgevoed.

Indien de rechter het verzoek afwijst, bepaalt hij tevens het tijdstip tot hetwelk de overeenkomst wordt verlengd. De rechter kan de overeenkomst verlengen voor onbepaalde tijd.

Indien de rechter het verzoek toewijst, stelt hij tevens het tijdstip van de ontruiming vast. De beschikking levert een voor tenuitvoerlegging vatbare titel op.

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 toewijzing van het verzoek tot beëindiging van de overeenkomst een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten voor zover niet blijkt dat daarop uit anderen hoofde aanspraak bestaat. Alvorens

een beslissing te geven waarin een bedrag als in de vorige zin bedoeld, wordt vastgesteld, brengt de rechter zijn voornemen ter kennis van partijen en stelt hij een termijn, binnen welke de verhuurder de bevoegdheid heeft de opzegging in te trekken. Indien de verhuurder van die bevoegdheid gebruik maakt, zal de rechter alleen een beslissing geven omtrent de proceskosten.

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 duurzaam in gebruik wil nemen en het verzoek tot beëindiging van de overeenkomst is toegewezen, 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 duurzaam in gebruik te nemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest. Het tweede, derde en vierde lid van artikel 1628a zijn van overeenkomstige toepassing.

Onderdeel D wordt onderdeel F en wordt gelezen:

F. Artikel 1623e wordt als volgt gewijzigd:

1. De aanhef van het eerste lid wordt gewijzigd in:

De rechter wijst het verzoek in ieder geval toe:

2. In het eerste lid vervalt het onderdeel 4°. De onderdelen 5° en 6° worden vernummerd tot 4° en 5°.

Het aldus vernummerde onderdeel 4° wordt gelezen:

4° indien de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, voor zover dit aanbod niet een wijziging van de huurprijs inhoudt;

3. Het derde en vierde lid vervallen. In het laatste lid wordt «onder 5°» gelezen: onder 4°; in dit lid wordt in plaats van «af te wijzen» gelezen: toe te wijzen.

Na onderdeel F (nieuw) wordt een nieuw onderdeel G ingevoegd, luidende:

G. Artikel 1623f wordt als volgt gelezen:

Indien de rechter de huurovereenkomst verlengd heeft, kan de verhuurder nadat hij de overeenkomst heeft opgezegd overeenkomstig artikel 1623b, zich wederom tot de rechter wenden met het verzoek het tijdstip vast te stellen waarop de overeenkomst zal eindigen. Als de overeenkomst verlengd is voor bepaalde tijd, kan dit verzoek telkens na het tijdstip dat drie maanden voor het eind van de termijn van verlenging ligt, worden ingediend.

De artikelen 1623c, 1623d en 1623e zijn van overeenkomstige toepassing.

Onderdeel E wordt onderdeel H en wordt als volgt gewijzigd:

De aanhef wordt gelezen:

Na artikel 1623f worden drie nieuwe artikelen opgenomen, luidende:

In dit onderdeel wordt voor het voorgestelde artikel 1623g een nieuw artikel 1623g opgenomen, luidende:

Artikel 1623g

De echtgenoot van een huurder is van rechtswege medehuurder, zolang de woonruimte de echtgenoot tot hoofdverblijf strekt, ongeacht of de huurovereenkomst vóór dan wel na het aangaan van het huwelijk is gesloten.

Indien de in het eerste lid bedoelde echtgenoot ingevolge een beschikking als bedoeld in de artikelen 825b, onder a, of 827k, onder a, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet het gebruik heeft van de echtelijke woning, brengt dit voor de toepassing van dit artikel geen verandering in het hoofdverblijf.

Ingeval van echtscheiding of scheiding van tafel en bed bepaalt de rechter op vordering onderscheidenlijk verzoek van een echtgenoot bij het echtscheidingsvonnis of het vonnis van scheiding van tafel en bed wie van de echtgenoten de huurder van de woonruimte zal zijn.

In dit onderdeel wordt artikel 1623g vernummerd tot artikel 1623h en wordt als volgt gelezen:

Artikel 1623h

Bij het overlijden van de huurder van woonruimte wordt de echtgenoot, die ingevolge artikel 1623g, eerste lid, medehuurder is, huurder.

Indien de huurovereenkomst met de echtgenoot, die krachtens het eerste lid huurder is geworden, eindigt door wederzijds goedvinden binnen zes maanden na het overlijden of ingevolge een binnen zes maanden na het overlijden door de huurder of de verhuurder gedane opzegging, wordt de huurovereenkomst met ingang van het tijdstip waarop de huurovereenkomst met de echtgenoot eindigt, voortgezet door de meerderjarige personen, die ten tijde van het overlijden en sedertdien in de woonruimte hun hoofdverblijf hebben gehad en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben gehad. De echtgenoot van de overleden huurder is bevoegd een huurovereenkomst welke voor bepaalde tijd is aangegaan met een termijn van drie maanden op te zeggen.

Ontbreekt een echtgenoot als in het eerste lid bedoeld, dan wordt de huurovereenkomst te rekenen van het tijdstip van het overlijden voortgezet door de andere meerderjarige personen bedoeld in het vorige lid, alsmede door de minderjarige personen die ten tijde van het overlijden en sedertdien in de woonruimte hun hoofdverblijf hebben gehad en een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de overleden huurder hebben gehad, tenzij dezen onder het gezag staan van degene die de huurovereenkomst voortzet of door deze feitelijk worden verzorgd en opgevoegd. Wordt de huurovereenkomst voortgezet door een minderjarige, dan is zijn voogd of een andere persoon die de opvoeding en verzorging van de minderjarige op zich zal nemen, eveneens gerechtigd tot het huurgenot; hij wordt op zijn verzoek door de kantonrechter als huurder in de plaats van de minderjarige aangewezen.

Zet meer dan een persoon de huurovereenkomst voort, dan is ieder van hen jegens de verhuurder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de huurovereenkomst.

Ieder van de personen, bedoeld in het tweede en derde lid, kan bij deurwaardersexploit of bij aangetekende brief jegens de verhuurder verklaren dat hij de huurovereenkomst met ingang van de eerste dag van de tweede maand volgend op de verklaring niet zal voortzetten, dan wel, indien hij de overeenkomst heeft voortgezet, deze binnen twee maanden nadat de overeenkomst is voortgezet bij deurwaardersexploit of bij aangetekende brief opzeggen met ingang van hetzelfde tijdstip na de opzegging.

Ieder van de personen, die op grond van het tweede of derde lid de huurovereenkomst voortzet, kan zich binnen een half jaar nadat de overeenkomst is voortgezet tot de kantonrechter wenden met het verzoek te bepalen dat een of meer andere van deze personen de huurovereenkomst niet langer zullen voortzetten. De rechter wijst het verzoek slechts toe, indien dat naar billijkheid, met inachtneming van de omstandigheden van het geval, geboden is.

De verhuurder kan zich binnen een half jaar nadat de overeenkomst is voortgezet tot de kantonrechter wenden met het verzoek te bepalen, dat een of meer personen, bedoeld in het tweede en derde lid, de huurovereenkomst niet langer zullen voortzetten op de grond, dat dezen onvoldoende waarborg bieden voor een behoorlijke nakoming van de huurovereenkomst. Komt vast te staan, dat een persoon ten onrechte een beroep op voortzetting van de huurovereenkomst krachtens dit artikel heeft gedaan, dan blijft hij over de tijd, gedurende welke hij het genot van de woonruimte heeft gehad jegens de verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van de huurovereenkomst die voor hem zou hebben bestaan als hij huurder was geweest.

Zijn er geen personen aan wie krachtens dit artikel het recht tot voortzetting van de huurovereenkomst toekomt, dan eindigt deze aan het eind van de tweede maand na het overlijden van de huurder. De erfgenamen zijn bevoegd de huurovereenkomst tegen het eind van de eerste maand na het overlijden van de huurder te doen eindigen.

Van dit artikel kan niet ten nadele van de personen aan wie dit artikel recht op voortzetting van de huurovereenkomst toekent en van de erfgenamen bedoeld in het vorige lid worden afgeweken.

Van artikel 1611 kan niet bij overeenkomst worden afgeweken.

In dit onderdeel wordt artikel 1623h vernummerd tot 1623i.

Hierna wordt een nieuw artikel opgenomen, luidende:

Artikel 1623j

Indien de huurder een zelfstandige woning heeft onderverhuurd en de huurovereenkomst tussen de verhuurder en de huurder wordt beëindigd, dan wordt de overeenkomst waarbij de onderhuurder partij is, van rechtswege met de verhuurder voortgezet.

Onderdeel F wordt onderdeel I en wordt gelezen:

Het bestaande artikel 1623g wordt vernummerd tot 1623k.

Een nieuw onderdeel J wordt opgenomen, luidende:

J. Het opschrift VIERDE AFDELING boven artikel 1624 wordt gelezen: VIJFDE AFDELING.

Artikel IV

In artikel IV, tweede lid, wordt in plaats van «1623b–1623f» gelezen: 1623a–1623f.

Artikel V wordt vervangen door het volgende:

Artikel V

1. In de gebieden waarin de artikelen 1623a–1623f van het Burgerlijk Wetboek van kracht zijn, 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 1523a–1623f van dat wetboek, zoals die bij deze wet zijn vastgesteld.

2. Indien de opzegging van de huurovereenkomst is geschied voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, blijven de artikelen 1623a–1623f van het Burgerlijk Wetboek, zoals die luiden tot het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, in de in het eerste lid bedoelde gebieden van toepassing, met dien verstande dat:

a. indien de huurder een verzoek tot verlenging van de huurovereenkomst heeft ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, doch omtrent het verzoek op dat tijdstip nog niet onherroepelijk is beslist, de bij deze wet vastgestelde bepalingen van artikel 1623b, derde lid, en van artikel 1623d, tweede, vijfde en zesde lid, van het Burgerlijk Wetboek toepassing vinden en de bij deze wet vervallen bepaling van artikel 1623e, eerste lid, onder 4°, van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit luidde voor de inwerkingtreding van deze wet, niet van toepassing is en

b. indien de verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd binnen zes weken voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, doch de huurder op dat tijdstip nog geen verzoek tot verlenging van de overeenkomst heeft ingediend, de artikelen 1623a–1623f van het Burgerlijk Wetboek, zoals die bij deze wet zijn vastgesteld, van toepassing zijn, met uitzondering van artikel 1623b, vijfde lid, tweede en derde zin, van dat wetboek.

Na artikel V wordt een nieuw artikel opgenomen, luidende:

Artikel VI

1. Het bij deze wet vastgestelde artikel 1623g van het Burgerlijk Wetboek is ook van toepassing op huurovereenkomsten die op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet bestaan, doch alleen voor het vervolg en ongeacht of de huurder op dat tijdstip gehuwd is dan wel nadien in het huwelijk is getreden.

2. Rechtshandelingen strekkende tot beëindiging van een huurovereenkomst verricht door of gericht tot een echtgenoot welke voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet hebben plaatsgehad, worden beoordeeld naar het voordien geldende recht.

3. In gedingen tot echtscheiding of scheiding van tafel en bed, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aanhangig zijn, geldt artikel 1623g, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek ook, wanneer een echtgenoot ingevolge een in dat lid bedoelde beschikking op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet niet meer het gebruik heeft van de echtelijke woning. In deze gedingen is een echtgenoot nog tot de afloop van het geding bevoegd om een vordering of een verzoek tot toepassing van artikel 1623g, derde lid, te doen.

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

5. De bij deze wet vastgestelde bepaling van artikel 1623j van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing, indien de overeenkomst tussen de verhuurder en de huurder wordt beëindigd op of na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

Artikel VI wordt vernummerd tot artikel VII en wordt als volgt gewijzigd:

In de eerste zin van het tweede lid wordt in plaats van «artikel 1623g» gelezen: de artikelen 1623g en 1623h.

TOELICHTING

De bijzondere bepalingen over de huur van woonruimte zijn bij de wet van 15 juni 1972, Stb. 305, toegevoegd aan de Derde Afdeling van de Zevende Titel van het thans Vierde Boek van het Burgerlijk Wetboek. Deze Derde Afdeling handelt over de regelen welke bijzonder betrekkelijk zijn tot huur van huizen en huisraad. Nu het aantal bijzondere bepalingen over de huur van woonruimte groter wordt, is het doelmatig die bepalingen tot een afzonderlijke afdeling van de Titel Huur en Verhuur te maken.

In de volgende toelichting wordt naar de onderdelen van artikel I verwezen zoals die onderdelen volgens de Nota van Wijzigingen worden aangeduid.

ARTIKEL I

Onderdeel B, artikel 1623a

Artikel 1623a BW is bij de wet van 4 oktober 1978, Stb. 521 gewijzigd ten einde de tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen welke aan een gemeente toebehoren en ten tijde van het aangaan van de overeenkomst voor afbraak bestemd zijn, mogelijk te maken. Bij deze wet is een tweede zin aan artikel 1623a, eerste lid, toegevoegd waarbij de artikelen 1623b–1623g met betrekking tot deze woonruimte buiten toepassing zijn gesteld. Deze verwijzing moet nu worden aangepast. Er is geen reden artikel 1623a niet in deze verwijzing op te nemen. In deze verwijzing moeten verder worden opgenomen artikel 1623i (compensatie bij onderhoudswerken en reparatiën ten koste van de verhuurder), artikel 1623j (onderhuur zelfstandige woning) en artikel 1623k (het bestaande artikel 1623g). De artikelen 1623g en 1623h worden niet in de uitzondering opgenomen. De betekenis van die bepalingen zal voor de panden waar het hier om gaat gering zijn. Er is echter geen reden deze artikelen niet van toepassing te doen zijn, omdat het opzeggingsrecht van de gemeente onverlet blijft. Wie ook de huurovereenkomst moge voortzetten, de gemeente kan de overeenkomst opzeggen, zonder dat tegen die opzegging kan worden opgekomen.

Onderdeel C, artikel 1623b

De wijziging van het bestaande vierde lid houdt verband met wat kortheidshalve de omkering van de procedure genoemd wordt. De huurder heeft niet meer gewezen te worden op de termijn waarbinnen hij een verzoek tot verlenging moet indienen, omdat dat verzoek komt te vervallen. Het ligt in de gewijzigde procedure in de rede dat de huurder aan de verhuurder mededeelt of hij al dan niet toestemt in de beëindiging van de overeenkomst. Er is echter geen sanctie wanneer de huurder een antwoord achterwege laat. Dat zou niet te verenigen zijn met het doel dat met de gewijzigde procedure wordt nagestreefd.

Onderdeel D, artikel 1623c

Zoals in de memorie van antwoord is uiteengezet, is het doel dat de eerste stap in rechte door de verhuurder gezet wordt. Daartoe is nodig dat de huurovereenkomst na de opzegging door de verhuurder van rechtswege blijft doorlopen. In de herziene procedure behoeft de huurder niet langer een verzoekschrift tot verlenging in te dienen, doch moet de verhuurder zich tot de rechter wenden. Het verzoek van de verhuurder moet er dan toe strekken dat de rechter het tijdstip vaststelt waarop de huurovereenkomst zal eindigen. Naar aanleiding van dit verzoekschrift van de verhuurder vangt dan een verzoekschriftprocedure aan waarin de huurder verweerder is.

Volgens de wijziging van artikel 1623d, eerste lid, moet de rechter bij de afweging van de belangen van de verhuurder en de huurder tevens de belangen van de onderhuurder in de beschouwing betrekken. Daartoe is vereist dat de rechter weet dat er onderhuurders zijn. Op het voetspoor van artikel 21, eerste lid, tezamen met artikel 12, eerste lid, van de Huurwet wordt daarom voorgeschreven dat de huurcommissie een verklaring opmaakt met betrekking tot de vraag of er al dan niet onderhuurders zijn. De verhuurder moet die verklaring bij zijn verzoekschrift overleggen.

Onderdeel E, artikel 1623d

Dit artikel is aangepast aan de omstandigheid dat de rechter heeft te beslissen niet op een verzoek van de huurder tot verlenging, maar op een verzoek van de verhuurder tot vaststelling van het tijdstip van het einde van de huurovereenkomst.

Volgens het gewijzigde voorstel houdt de rechter bij de belangenafweging tevens rekening met de belangen van de onderhuurder. In beginsel moet het dan gaan om onderhuurders aan wie de huurder bevoegdelyk heeft onderverhuurd. De uitzondering die in dit verband wordt gemaakt wanneer het gaat om onderhuur van een zelfstandige woning, wordt nader toegelicht bij artikel 1623j.

Aan het vierde lid is een bepaling toegevoegd dat de beschikking waarbij het tijdstip van de ontruiming wordt vastgesteld, tevens een voor tenuitvoerlegging vatbare titel oplevert. Het zou geen nut hebben de verhuurder te noodzaken nog eens bij dagvaarding de ontruiming te vorderen. Deze bepaling is een bevestiging van de rechtspraak van de Hoge Raad; zie arrest van 19 november 1976, N.J. 1976, 152, met onderschrift van P. Zonderland. Overigens bevat dit artikel geen nieuwe elementen.

Onderdeel G, artikel 1623f

Dit artikel is aangepast aan de herziene procedure, doch stemt overigens met het bestaande artikel overeen.

Onderdeel H, artikel 1623g

De grondgedachte van dit artikel is in de memorie van antwoord besproken. Deze bepaling vindt toepassing zowel wanneer een echtpaar een woning huurt, als wanneer iemand huurder van woonruimte is en daarna in het huwelijk treedt.

In geval van echtscheiding of van scheiding van tafel en bed zal een regeling getroffen moeten worden over de vraag wie van de beide gescheiden echtgenoten voortaan huurder van de woonruimte zal zijn. Het blijft uiteraard mogelijk daarover een regeling te treffen, indien overeenstemming kan worden verkregen tussen de gescheiden echtgenoten en de verhuurder. Is die overeenstemming niet bereikbaar, dan zal een beslissing van de rechter nodig zijn die dan ook werking tegen de verhuurder heeft. Die beslissing moet worden gegeven bij het echtscheidingsvonnis of bij het vonnis van scheiding van tafel en bed. Wanneer het niet mogelijk is dat die beslissing onmiddellijk ingaat, blijft de mogelijkheid bestaan dat de rechter tijdelijk aan de andere echtgenoot op grond van artikel 165 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek het gebruik van de woning toestaat.

In een echtscheidingsprocedure of in een procedure tot scheiding van tafel en bed bepaalt de rechter op grond van artikel 825b, onder a, of 827k, onder a, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering gewoonlijk wie van de echtgenoten bij uitsluiting gerechtigd zal zijn tot het gebruik van de echtelijke woning. De Hoge Raad heeft bij arrest van 28 november 1975, N.J. 1976, 466, met noot van E. A. A. Luijten beslist «dat deze maatregel geen verdere strekking heeft dan die van een voorlopige oplossing en de rechten van de echtgenoten niet verder beperkt dan dit doel medebrengt». Het tweede lid beoogt buiten twijfel te stellen dat een voorlopige beschikking geen verandering brengt in het recht van de echtgenoot die van rechtswege medehuurder is. De rechter kan derhalve ook die echtgenoot als huurder aanwijzen, die krachtens de voorlopige beschikking niet tot het gebruik van de echtelijke woning bevoegd is.

Artikel 1623h

Het tweede lid beoogt te verzekeren dat wanneer de echtgenoot de huurovereenkomst niet wil voortzetten, de andere personen die volgens het ontwerp die overeenkomst kunnen voortzetten de gelegenheid behouden hun recht uit te oefenen. Daartoe moet worden vermeden dat de huurovereenkomst gedurende zes maanden na het overlijden tot een einde komt hetzij door wederzijds goedvinden, tussen de verhuurder en de voortzettende echtgenoot, hetzij door opzegging door de voortzettende echtgenoot of door de verhuurder.

De regeling van het derde lid is besproken in de memorie van antwoord. Het kan zijn dat bepaalde personen die voor voortzetting van de huurovereenkomst in aanmerking komen, reeds spoedig weten dat zij niet tot voortzetting zullen overgaan, ook op een moment waarop een ander, bij voorbeeld de echtgenoot, de overeenkomst voorlopig nog voortzet. Het vijfde lid opent de mogelijkheid dat deze personen, vóór dat zij de hoedanigheid van huurder hebben verkregen, kunnen verklaren dat zij de overeenkomst niet zullen voortzetten. Personen die eenmaal huurder zijn geworden, kunnen alleen door opzegging van de huurovereenkomst hun positie als huurder doen eindigen. Voor dat geval is in het vijfde lid een verkorte opzeggingstermijn opgenomen, ten einde de personen die niet willen voortzetten niet tegen hun wil voor langere tijd aan de huurovereenkomst te binden.

De regeling van het nieuwe artikel 1623h kan ertoe leiden dat verschillende personen te zelfder tijd huurder worden die niet met elkaar overweg kunnen. Het zesde lid geeft voor die situatie een oplossing doordat de rechter kan beslissen dat een of meer personen de overeenkomst niet langer zullen voortzetten. Het verzoek daartoe moet van de betrokken huurder uitgaan. Het zevende lid komt voor wat de grondgedachte betreft met het derde lid van het oorspronkelijke artikel 1623g overeen.

Het kan zijn dat iemand na het overlijden van de huurder in de woning blijft, doch dat later komt vast te staan dat hij de huurovereenkomst niet heeft voortgezet, bij voorbeeld omdat er geen gemeenschappelijke huishouding met de overleden huurder is geweest, of omdat de persoon niet zijn hoofdverblijf in de woning heeft gehad. Het ligt voor de hand dat deze persoon over de tijd die hij feitelijk in de woning heeft doorgebracht, aansprakelijk is voor de nakoming van de verplichtingen die voor hem zouden hebben bestaan, indien hij wel huurder was geweest.

Het negende lid is in de memorie van antwoord besproken.

Artikel 1623j

In de memorie van antwoord is gezegd dat wij het wenselijk vinden de positie van de onderhuurder van woonruimte die als een zelfstandige woning is verhuurd, te versterken. Die versterking is in dit artikel neergelegd. Komt de hoofd-huurovereenkomst tot een einde hetzij door toewijzing van een verzoek tot beëindiging door de rechter, hetzij zonder rechterlijke tussenkomst, dan vestigt deze bepaling een rechtsband tussen de verhuurder en de onderhuurder van een zelfstandige woning. Hierbij wordt niet de eis gesteld dat de onderverhuring bevoegdlijk moet zijn geschied. De ontworpen bepaling is mede tegen ontduiking van de huurbeschermingsregeling gericht. Die ontduiking zou mogelijk blijven, indien de hoofdverhuurder aan een tussenpersoon zou verhuren met verbod van onderhuur, waarna de huurder overigens met medeweten van de hoofdverhuurder tot onderverhuur aan de eigenlijke bewoner overgaat. De onderverhuur zou dan niet bevoegdlijk zijn geschied. Wij menen dan ook dat de versterking van de positie van de onderhuurder van een zelfstandige woning niet kan worden bereikt, indien zou worden vastgehouden aan het vereiste dat de onderverhuur bevoegdlijk moet zijn geschied.

ARTIKEL IV

Dit artikel bevat het overgangsrecht in verband met de invoering van de artikelen 1623a–1623f van het Burgerlijk Wetboek in de niet-geliberaliseerde gebieden. Deze overgangsbepalingen blijven ook bij de omkering van de procedure, geheel toepasbaar.

ARTIKEL V

Dit artikel bevat enige overgangsbepalingen voor het geliberaliseerd gebied welke nodig zijn geworden door de wijzigingen van de procedure.

Het eerste lid bevat de hoofdregel. Deze stemt overeen met de overgangsbepaling voor het niet-geliberaliseerd gebied welke in artikel IV, tweede lid, eerste zin, is neergelegd.

Het tweede lid geeft enkele overgangsbepalingen voor het geval de opzegging van de huurovereenkomst voor het tijdstip van inwerkingtreding is geschied. Heeft de huurder voor dat tijdstip op grond van het oude recht een verzoek tot verlenging ingediend, dan moet dit verzoek volgens de procedureregeling van het oude recht worden behandeld. Dat is noodzakelijk omdat de herziene procedureregeling niet uitgaat van een verzoek tot verlenging door de huurder. Niettemin worden enkele elementen van meer materiële aard op deze aanhangige zaken van toepassing verklaard zoals de bepaling van artikel 1623b, derde lid, dat een opzegging door de verhuurder om een verhoging van de huurprijs te bewerkstelligen nietig is en het voorstel het dringend eigen gebruik als verplichte afwijzigingsgrond te schrappen. Dit is geregeld in onderdeel a van het tweede lid. Daarin is ook het eerste lid van het oorspronkelijke artikel V verwerkt.

Het bepaalde in het tweede lid b heeft betrekking op de situatie dat de inwerkingtreding van de nieuwe wet valt binnen de periode van zes weken binnen welke de huurder volgens het huidige artikel 1623c, eerste lid, verlenging kan vragen. Teneinde verwarring bij de huurder te vermijden, wordt voorgesteld dat in die situatie de nieuwe procedureregeling moet worden toegepast, dat wil zeggen dat de verhuurder alsnog op grond van het nieuwe artikel 1623c, tweede lid, vaststelling van het tijdstip van het einde van de overeenkomst aan de rechter moet vragen. Aldus wordt vermeden dat de huurder, misleid door het nieuwe recht, zou nalaten een verzoek tot verlenging in te dienen. Verzoeken die binnen de termijn van het bestaande artikel 1623c, eerste lid, doch na de inwerkingtreding van de nieuwe wet zouden worden ingediend, hebben dus niet tot gevolg, dat de oude procedure nog in gang gezet wordt.

ARTIKEL VI

Artikel VI bevat de overgangsbepalingen met het oog op de nieuwe bepalingen welke in het gehele land zullen gaan gelden, dus zowel in het geliberaliseerd als in het niet-geliberaliseerd gebied.

Het eerste lid beoogt aan de nieuwe bepaling van artikel 1623g, welke het medehuuderschap van de echtgenoot van de huurder regelt, een zo ruim mogelijke werking te geven. Daarom vindt artikel 1623g toepassing op lopende huurovereenkomsten en ook op het geval waarin de huurder ten tijde van het in werking treden van de wet ongehuwd is, maar nadien in het huwelijk treedt.

Rechtshandelingen strekkende tot beëindiging van de huurovereenkomst, welke onder het oude recht hebben plaatsgehad, moeten noodzakelijkerwijs naar het oude recht worden beoordeeld. Duidelijkheidshalve is dit in het tweede lid neergelegd.

Artikel 1623g, tweede lid, bepaalt dat een voorlopige voorziening omtrent de echtelijke woning geen verandering brengt in het hoofdverblijf van de echtgenoot die medehuurder is. Zie de toelichting op artikel 1623g, tweede lid. Het derde lid van deze overgangsbepaling breidt de werking van die bepaling in aanhangige echtscheidingsprocedures en procedures tot scheiding van tafel en bed uit tot het geval waarin de voorlopige voorziening voor de inwerkingtreding van de nieuwe wet is gegeven.

Het vierde lid is gelijk aan het tweede lid van artikel V van het oorspronkelijke ontwerp.

Het vijfde lid stelt duidelijkheidshalve vast dat de bescherming van de onderverhuurder van een zelfstandige woning geldt, indien de huurovereenkomst tussen de hoofdverhuurder en de hoofdhuurder wordt beëindigd op of na het tijdstip van inwerkingtreding van de nieuwe wet.

De Minister van Justitie,
J. de Ruiter

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
G. Ph. Brokx