

Zitting 1978–1979

14 249

Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte

Nr. 8

GEWIJZIGD 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. Boven artikel 1623a wordt het opschrift geplaatst:

VIERDE AFDELING

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

B. Artikel 1623a wordt als volgt gewijzigd:

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.

2. In het tweede lid worden de woorden «alsmede de bijbehorende grond» vervangen door: alsmede de onroerende aanhorigheden.

C. 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 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.

3. 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.

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 ge waarmerkt 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, zomedel 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.

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 gevegd 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.

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.

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.

H. Na artikel 1623f worden vier nieuwe artikelen opgenomen, luidende:

Artikel 1623g. De echtgenoot van een huurder is van rechtswege mede-huurder, 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.

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 opgevoed. 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.

Artikel 1623i. 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.

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.

I. Het bestaande artikel 1623g wordt vernummerd tot 1623k.

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

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 1623a–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 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. 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 1623a–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.

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 plaats gehad, 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 VII

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 de artikelen 1623g en 1623h 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,