

Zitting 1978–1979

14 249

Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte

Nr. 12

TWEDE NOTA VAN WIJZIGINGEN

Ontvangen 12 april 1979

Het ontwerp van wet wordt nader als volgt gewijzigd:

Artikel I

Onderdeel B wordt als volgt gewijzigd:

1. In nummer 1 wordt in plaats van «1623i–1623k» gelezen: 1623i–1623j en 1623l.

2. Na nummer 2 wordt een nieuw nummer toegevoegd, luidende:

3. Na het tweede lid worden twee nieuwe leden ingevoegd, luidende:

Onder zelfstandige woning wordt verstaan de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woning.

Onder huurprijs wordt in deze afdeling verstaan het begrip huurprijs bedoeld in artikel I, onder c, van de Huurprijzenwet woonruimte.

Onderdeel C komt als volgt te luiden:

C. Artikel 1623b wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het derde lid wordt een tweede zin toegevoegd, luidende:

Is ingevolge het bepaalde in artikel 1623g, eerste lid, de echtgenoot van de huurder medehuurder, dan moet de opzegging aan beide echtgenoten afzonderlijk worden gedaan.

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

Een opzegging door de verhuurder op andere dan de in artikel 1623e, eerste lid, genoemde gronden is nietig. 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.

Onderdeel D wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid van artikel 1623c wordt als volgt gelezen:

Een opgezegde huurovereenkomst blijft, tenzij de huurder de overeenkomst heeft opgezegd of na de opzegging door de verhuurder schriftelijk in de beëindiging ervan heeft toegestemd, na de datum waartegen rechtsgeldig is opgezegd van rechtswege van kracht, totdat de rechter onherroepelijk heeft beslist op een verzoek van de verhuurder, als in het volgende lid bedoeld.

2. In het tweede lid wordt tussen «geen» en «mededeling» het woord «schriftelijk» ingevoegd.

Onderdeel E komt als volgt te luiden:

E. Artikel 1623d wordt als volgt gelezen:

Bij zijn beslissing op het verzoek bedoeld in artikel 1623c, tweede lid, neemt de rechter uitsluitend de in de opzegging vermelde gronden in aanmerking.

Indien de rechter het verzoek afwijst, verlengt hij de overeenkomst voor onbepaalde of voor bepaalde 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.

Onderdeel F komt als volgt te luiden:

F. Artikel 1623e wordt als volgt gelezen:

De rechter kan het verzoek slechts toewijzen:

1°. indien de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt;

2°. indien een verhuurder als bedoeld in het tweede lid een overeenkomst voor bepaalde tijd heeft aangegaan en hij uitdrukkelijk heeft bedongen, dat het gehuurde na de afloop van die termijn moet worden ontruimd, tenzij blijkt dat de verhuurder geen belang meer heeft bij de ontruiming;

3°. indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor gebruik – vervreemding van het goed niet daaronder begrepen – door hem zelf, door zijn echtgenoot, door een bloed- of aanverwant in de eerste graad of door een pleegkind, dat van hem, de belangen en behoeften van beide partijen en van onderverhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevegd dat de huurovereenkomst wordt verlengd en mits blijkt, dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen. Betreft het onderhuur van andere woonruimte dan die welke als zelfstandige woonruimte is onderverhuurd, dan worden voor de toepassing van dit onderdeel de belangen van de onderhuurder slechts in aanmerking genomen, indien de onderverhuuring bevoegdelyk is geschied;

4°. indien de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, voor zover dit aanbod niet een wijziging inhoudt van de huurprijs of van de kosten bedoeld in artikel 12, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte;

5°. indien de verhuurder een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken.

In het geval bedoeld in het vorige lid onder 2° kan het daarbedoelde beëindiging slechts worden gemaakt door de verhuurder die de woonruimte niet zelf heeft bewoond, noch deze eerder heeft verhuurd en die na de afloop van de termijn waarvoor de huurovereenkomst wordt aangegaan de woonruimte zal betrekken, door de verhuurder die zelf de vorige bewoner van de woonruimte is en die na de afloop van de termijn waarvoor de huurovereenkomst wordt aangegaan de woonruimte weer zal betrekken of door de verhuurder, jegens wie de vorige huurder het recht heeft verkregen na de afloop van de termijn waarvoor de huurovereenkomst wordt aangegaan de woonruimte weer te betrekken.

Een opzegging door de verhuurder, die rechtsopvolger onder bijzondere titel van een vorige verhuurder is, 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, is nietig, indien deze geschiedt binnen drie jaar nadat de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht.

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 huurovereenkomst 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. Artikel 1628a, tweede, derde en vierde lid is van overeenkomstige toepassing.

In de gevallen, bedoeld in het eerste lid onder 1° en 4° kan de rechter, alvorens het verzoek toe te wijzen de huurder een termijn van ten hoogste een maand toestaan om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen of het aanbod te aanvaarden.

Onder pleegkind wordt in dit artikel verstaan hij, die duurzaam als een eigen kind is verzorgd en opgevoed.

Onderdeel H wordt als volgt gewijzigd:

1. Na het eerste lid van artikel 1623g worden twee nieuwe leden ingevoegd, luidende:

Voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst, behalve voor zover deze reeds opeisbaar waren voordat de echtgenoot medehuurder werd, zijn de huurder en de medehuurder jegens de verhuurder hoofdelijk aansprakelijk.

Indien de huurovereenkomst ten aanzien van de huurder eindigt, wordt de medehuurder huurder.

2. In de eerste zin van het derde lid van artikel 1623h vervallen de woorden «en sedertdien».

3. Aan het vierde lid van artikel 1623h wordt de volgende zin toegevoegd:

De bepalingen omtrent het eindigen van de huurovereenkomst zijn op ieder van deze personen afzonderlijk van toepassing.

4. In het vijfde lid van artikel 1623h worden de woorden «bedoeld in het tweede en derde lid» vervangen door de woorden: aan wie het tweede of derde lid een recht op voortzetting toekent.

5. Het zevende lid van artikel 1623h wordt als volgt gelezen:

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, die op grond van het tweede of derde lid de huurovereenkomst hebben voortgezet, deze met ingang van een in de beschikking te bepalen tijdstip niet langer zullen voortzetten op de grond dat die persoon of die personen onvoldoende waarborg bieden voor een behoorlijke nakoming van de huurovereenkomst.

6. Aan het achtste lid van artikel 1623h wordt de volgende zin toegevoegd:

Heeft meer dan één persoon ten onrechte een beroep op voortzetting van de huurovereenkomst gedaan, dan is ieder van hen jegens de verhuurder hoofdelijk aansprakelijk.

7. Artikel 1623j wordt als volgt gelezen:

De onderhuurovereenkomst die betrekking heeft op een zelfstandige woning waar de onderhuurder zijn hoofdverblijf heeft, wordt in geval van beëindiging van de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder voortgezet door de verhuurder.

De verhuurder kan zich binnen een half jaar nadat hij op grond van het eerste lid de onderhuurovereenkomst heeft voortgezet tot de kantonrechter wenden met het verzoek te bepalen dat de overeenkomst met ingang van een in de beschikking te bepalen tijdstip zal eindigen op de grond dat

a. de wederpartij onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de overeenkomst;

b. de onderhuurovereenkomst is aangegaan met de kennelijke strekking de onderhuurder de positie van huurder te verschaffen;

c. in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, mede gelet op de inhoud van de huurovereenkomsten die betrekking hebben op soortgelijke woonruimte alsmede op de inhoud van de geëindigde overeenkomst tussen hem en de huurder, niet van hem kan worden gevergd dat hij de overeenkomst met de wederpartij voortzet.

Ingeval van onderverhuur van woonruimte, welke al dan niet een zelfstandige woning vormt, zet degene die op grond van artikel 1623g of artikel 1623h huurder is geworden of de huurovereenkomst heeft voortgezet, als onderverhuurder de overeenkomst met de onderhuurder voort.

Na onderdeel H wordt een nieuw onderdeel I ingevoegd, luidende:

I. Na artikel 1623j wordt een nieuw artikel opgenomen, luidende:

Artikel 1623k. Ontbinding van de huurovereenkomst op de grond dat de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, kan slechts door de rechter geschieden.

Alvorens de ontbinding van de huurovereenkomst uit te spreken, kan de rechter de huurder een termijn van ten hoogste een maand toestaan om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

Elk met het eerste of tweede lid strijdig beding is nietig.

Onderdeel I wordt onderdeel J en wordt als volgt gewijzigd:

In plaats van «1623K» wordt gelezen: 1623L.

Onderdeel J wordt onderdeel K.

Artikel IV wordt als volgt gewijzigd:

In het derde lid worden de woorden «achtste lid (was zevende lid)» vervangen door: zevende lid.

Artikel V wordt als volgt gewijzigd:

Het tweede lid vervalt. Na het eerste lid worden drie nieuwe leden toegevoegd, luidende:

2. Heeft de verhuurder de huurovereenkomst opgezegd binnen zes weken voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet en heeft de huurder op dat tijdstip geen verzoek tot verlenging van de huurovereenkomst ingediend, dan zijn de bij deze wet vastgestelde artikelen 1623a–1623f van het Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van artikel 1623b, vierde lid, tweede en derde zin in de in het eerste lid bedoelde gebieden van toepassing.

3. Heeft de verhuurder de huurovereenkomst opgezegd voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet en heeft de huurder een verzoek tot verlenging van de huurovereenkomst ingediend, waarop in feitelijke instantie nog niet onherroepelijk is beslist, dan zijn de bij deze wet vastgestelde artikelen 1623d en 1623e van het Burgerlijk Wetboek op de behandeling van het verzoek van overeenkomstige toepassing; de rechter wijst het verzoek in elk geval toe, indien de opzegging door de verhuurder is gedaan op een andere grond dan genoemd is in het bij deze wet vastgestelde artikel 1623e, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek.

4. Ingeval van opzegging van de huurovereenkomst voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet blijven voor het overige de artikelen 1623a–1623f van het Burgerlijk Wetboek, zoals deze luiden voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, van toepassing.

Na artikel V wordt een nieuw artikel opgenomen, luidende:

Artikel VI

Indien de rechtsopvolging bedoeld in het bij deze wet vastgestelde artikel 1623e, derde lid, heeft plaatsgevonden binnen een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan het tijdstip waarop deze wet in werking treedt, wordt de in de genoemde bepaling bedoelde termijn van drie jaar geacht te zijn aangevangen op het tijdstip waarop de akte in de in artikel 671 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde openbare registers is overgeschreven.

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

1. In het vierde en vijfde lid wordt in plaats van de woorden «De bij deze wet vastgestelde bepaling van» vervangen door: Het bij deze wet vastgestelde.

2. Na het vijfde lid wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende:

6. Het bij deze wet vastgestelde artikel 1623k van het Burgerlijk Wetboek is vanaf het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet van toepassing op huurovereenkomsten die op dat tijdstip bestaan.

TOELICHTING

Artikel I

Onderdeel B, artikel 1623a

Wij zien geen voldoende redenen het nieuwe artikel 1623k op te nemen in de rij van artikelen welke niet van toepassing zijn op voor afbraak bestemde panden welke eigendom van een gemeente zijn.

De definitie van zelfstandige woning sluit aan bij wat daarover op blz. 2 van de memorie van antwoord is gezegd.

Onderdeel C, artikel 1623b

De toevoeging van een tweede zin aan het derde lid is besproken in de nadere memorie van antwoord bij artikel 1623g.

De nieuwe eerste zin welke in het vierde lid wordt opgenomen, geeft uitdrukking aan het limitatieve stelsel van opzeggingsgronden.

Onderdeel D, artikel 1623c

Door de woorden «de datum waartegen rechtsgeldig is opgezegd» wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat contractueel een langere opzeggingsstermijn is overeengekomen dan de wettelijke. Voorts wordt in de redactie tot uitdrukking gebracht dat een toestemming van de huurder in een beëindiging van de overeenkomst niet in het algemeen kan geschieden, doch alleen na een door de verhuurder gedane opzegging.

Onderdeel E, artikel 1623d

In verband met de herziening van het huurbeschermingsstelsel kunnen verscheidene leden van het bestaande artikel 1623d vervallen.

Het eerste lid dat thans een algemene belangenafwegingsnorm inhoudt, vervalt in verband met het limitatieve stelsel van opzeggingsgronden.

Het tweede lid is in het wetsvoorstel opgenomen omdat dit niet een afzonderlijke regeling over eigen gebruik bevat. Nu in artikel 1623e wel een bepaling over het eigen gebruik wordt opgenomen, kan de inhoud van het tweede lid daarin verwerkt worden.

Het vijfde lid bevat de verhuiskostenregeling. In de inleidende beschouwingen van de nadere memorie van antwoord is aangegeven waarom deze regeling thans geschrapt wordt.

De inhoud van het zesde lid staat in de geldende wet in artikel 1623e. Nu daarin een regeling over het eigen gebruik wordt opgenomen, kan de inhoud van het zesde lid beter een plaats in artikel 1623e vinden.

Het eerste lid van artikel 1623d zoals dit volgens de tweede nota van wijzigingen komt te luiden, is in de nadere memorie van antwoord besproken bij de opmerkingen over artikel 1623b aan het slot.

In het nieuwe tweede lid is de verlenging van de overeenkomst voor onbepaalde tijd voorop gezet.

Onderdeel F, artikel 1623e

In dit artikel is het limitatieve stelsel op het stuk van de huurbescherming neergelegd. Dit stelsel is in de inleidende beschouwingen van de nadere memorie van antwoord toegelicht.

De inhoud van het eerste lid onder 4° is in de nadere memorie van antwoord besproken bij artikel 1623c.

De technische aanvullingen welke in het tweede lid zijn opgenomen, zijn in de nadere memorie van antwoord bij artikel 1623e besproken.

Het vijfde lid regelt de terme de gr \acute{a} ce. Voor zover deze het eerste lid onder 1 $^{\circ}$ betreft, is de toelichting gegeven in de nadere memorie van antwoord bij artikel 1623e. Voor zover deze het eerste lid onder 4 $^{\circ}$ betreft, is het laatste lid van het thans geldende artikel 1623e hierin verwerkt.

Onderdeel H, artikelen 1623g en 1623h

De in deze artikelen aangebrachte wijzigingen worden behandeld in de nadere memorie van antwoord bij die artikelen.

Artikel 1623j

De voorzieningen welke in dit artikel zijn opgenomen, zijn besproken in de nadere memorie van antwoord bij dit artikel. De uitwerking beoogt met behoud van het doel van het artikel misbruik tegen te gaan dat daarvan gemaakt zou kunnen worden. In het eerste lid is daartoe de hoofdregel beperkt tot de onderhuurder die zijn hoofdverblijf in de onderverhuurde woning heeft. Het tweede lid onder b beoogt in samenhang met het vereiste van hoofdverblijf in het eerste lid een dam op te werpen met het oog op het in het nader voorlopig verslag vermelde geval van kruiselingse onderverhuur teneinde een woningruil zonder medewerking van de verhuurder tot stand te brengen. Het tweede lid onder c beoogt tegen te gaan dat de verhuurder gebonden zou worden aan een door de huurder met de onderhuurder gesloten overeenkomst welke voor de onderhuurder bijzonder gunstige, van het normale patroon afwijkende, bedingen bevat.

Het laatste lid maakt het mogelijk dat ingeval de huurovereenkomst ingevolge de artikelen 1623g of 1623h bestendig wordt, de onderhuurovereenkomst voortgezet wordt met degene die ingevolge die artikelen als huurder optreedt. Omdat de hoofdhurovereenkomst in stand blijft, is er dan geen reden aan de onderhuurder bescherming te onthouden.

Onderdeel I, artikel 1623k

Dit artikel is in de inleidende beschouwingen van de nadere memorie van antwoord besproken.

Artikel V

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor de geliberaliseerde gebieden.

Het tweede lid bevat datgene wat in artikel V, tweede lid, onder b, zoals dat volgens de eerste nota van wijzigingen luidde, was opgenomen. Het gaat daar om de situatie dat de verhuurder de huurovereenkomst binnen zes weken voor het tijdstip van inwerkingtreding van de wet heeft opgezegd, terwijl de huurder nog geen verzoek tot verlenging volgens het oude recht heeft gedaan. In die situatie dient de procedure tot beëindiging volgens het nieuwe recht te geschieden, maar de belangen van de huurder maken het niet noodzakelijk dat de opzegging opnieuw geschiedt. Met het oog op dit laatste zijn de tweede en derde zin van artikel 1623b, vierde lid, zoals zij volgens het ontwerp komen te luiden, van toepassing uitgezonderd. Overigens wordt opgemerkt dat, indien de opzegging een volgens artikel 1623e niet toegelaten grond bevat, zij niet tot beëindiging kan leiden.

Het derde lid regelt de gevallen waarin de verhuurder de huurovereenkomst voor het tijdstip van inwerkingtreding heeft opgezegd maar de huurder volgens het oude recht een verzoek tot verlenging van de huurovereenkomst heeft ingediend, waarop in feitelijke instantie nog niet onherroepelijk is beslist. In die gevallen wordt op de grondslag van het ingediende verzoekschrift voortgeprocedeerd. De beslissing op het verzoekschrift geschiedt dan echter met inachtneming van het nieuwe materiële recht, zoals dat in de nieuwe artikelen 1623d en 1623e is neergelegd. Duidelijkheidshalve is voorts nog bepaald dat, indien de opzegging is gedaan op een grond die volgens het nieuwe artikel 1623e niet is toegelaten, de rechter het verlengingsverzoek moet toewijzen.

Voor zover volgens het tweede en derde lid niet het nieuwe recht van toepassing is, schrijft het vierde lid toepasselijkheid van het oude recht voor. Deze bepaling ziet in de eerste plaats op het geval dat de huurovereenkomst is opgezegd méér dan zes weken voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet en geen verzoek tot verlenging is ingediend. Voorts is de bepaling van belang voor de in het derde lid bedoelde verlengingsprocedure die, behoudens voor wat betreft de materiële beoordeling volgens de artikelen 1623d en 1623e, volgens het oude recht wordt afgedaan.

Artikel VI

Dit artikel beoogt de bescherming die artikel 1623e, derde lid, aan de huurder geeft in het geval de verhuurder rechtsopvolger onder bijzondere titel van een vorige verhuurder is, uit te breiden tot het geval waarin de rechtsopvolging binnen drie jaar vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet heeft plaatsgehad. In dit geval kan evenwel het tijdstip van de mededeling aan de huurder van de rechtsopvolging niet beslissend zijn, omdat een zodanig mededelingsplicht thans niet bestaat. In plaats daarvan is het tijdstip van overschrijving van de transportakte in de openbare registers gekozen.

Artikel VII

Deze overgangsbepaling leidt ertoe dat contractuele bedingen krachtens de huurovereenkomst door de verhuurder wegens wanprestatie van de huurder zonder rechterlijke tussenkomst (dus door enkele partijverklaring) kan worden ontbonden, op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet hun kracht verliezen. Hetzelfde geldt ten aanzien van bedingen welke op de voet van artikel 1302, vierde lid, B.W. aan de rechter de mogelijkheid wordt ontzegd een terme de grâce toe te staan.

De Minister van Justitie,
J. de Ruiter

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Veder-Smit