

Zitting 1978–1979

14 249

Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte

Nr. 23

VERGELIJKENDE TEKST

Ontvangen 9 mei 1979

Tekst van de artikelen 1623a – 1623g van het Burgerlijk Wetboek, zoals deze luidt sedert de inwerkingtreding van de wet van 4 oktober 1978, Stb. 521.

Tekst van de Vierde Afdeling van de Zevende Titel van het Vierde Boek van het Burgerlijk Wetboek, zoals deze zal luiden ingevolge wetsontwerp 14 249 (gewijzigd).

VIERDE AFDELING

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

Artikel 1623a

De artikelen 1623b – 1623g zijn uitsluitend van toepassing op de overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte, met uitzondering van die, welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is. De artikelen 1623b – 1623g zijn voorts niet van toepassing op de huur en verhuur van woonruimte in gebouwen, welke aan een gemeente toebehoren en ten tijde van het aangaan van de overeenkomst voor afbraak bestemd zijn.

Onder woonruimte wordt verstaan gebouwd onroerend goed dat als een zelfstandige woning is verhuurd, of een als woning verhuurd gedeelte daarvan, alsmede de bijbehorende grond.

Artikel 1623a

De volgende bepalingen van deze afdeling zijn uitsluitend van toepassing op de overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte, met uitzondering van die, welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is. De artikelen 1623a – 1623f, 1623i – 1623j en 1623l zijn voorts niet van toepassing op de huur en verhuur van woonruimte in gebouwen, welke aan een gemeente toebehoren en ten tijde van het aangaan van de overeenkomst voor afbraak bestemd zijn.

Onder woonruimte wordt verstaan gebouwd onroerend goed dat als een zelfstandige woning is verhuurd, of een als woning verhuurd gedeelte daarvan, alsmede de onroerende aanhorigheden.

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.

Op de overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte is artikel 1612 niet van toepassing, voor zover het de verhuurder toestaat te bedingen dat de huur wordt verbroken door verkoop van het verhuurde.

Artikel 1623b

Een overeenkomst, welke is aangegaan voor onbepaalde tijd, moet worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs geldende dag.

In afwijking van artikel 1606 houdt de bij geschrifte aangegane huurovereenkomst van woonruimte niet van rechtswege op, wanneer de bepaalde tijd verstreken is, doch moet zij worden opgezegd. Een voor bepaalde tijd, hetzij bij geschrift, hetzij zonder geschrift aangegane overeenkomst moet worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs geldende dag, doch niet vallend voor het verstrijken van de bepaalde tijd.

De opzegging moet geschieden bij deurwaardenexploit of bij aangetekende brief.

Op opzegging door de verhuurder moet op straffe van nietigheid de gronden vermelden die tot de opzegging hebben geleid. De huurder moet bij de opzegging gewezen worden op de mogelijkheid om aan de kantonrechter verlenging van de overeenkomst te verzoeken, alsook op de vorm en de termijn die daarbij in acht genomen moeten worden. Wanneer de verhuurder de in de vorige zin genoemde verplichtingen niet nakomt, laat dat de geldigheid van de opzegging onverlet, indien de huurder tijdig een verzoekschrift tot verlenging heeft ingediend.

Bij de opzegging moeten, in afwijking in zoverre van de artikelen 1607, 1609 en 1623, de hierna omschreven termijnen in acht worden genomen.

Bij opzegging door de huurder is de termijn gelijk aan de tijd, welke tussen twee opvolgende voor betaling van de huurprijs overeengekomen dagen verstrijkt, doch niet korter dan een maand en niet langer dan drie maanden.

Bij opzegging door de verhuurder is de termijn niet korter dan drie maanden; voor elk jaar dat de huurder krachtens overeenkomst ononderbroken in het genot van het gehuurde is geweest wordt deze termijn van rechtswege met een maand verlengd, tot ten hoogste zes maanden.

Op de overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte is artikel 1612 niet van toepassing, voor zover het de verhuurder toestaat te bedingen dat de huur wordt verbroken door verkoop van het verhuurde.

Artikel 1623b

Een overeenkomst, welke is aangegaan voor onbepaalde tijd, moet worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs geldende dag.

In afwijking van artikel 1606 houdt de bij geschrifte aangegane huurovereenkomst van woonruimte niet van rechtswege op, wanneer de bepaalde tijd verstreken is, doch moet zij worden opgezegd. Een voor bepaalde tijd, hetzij bij geschrift, hetzij zonder geschrift aangegane overeenkomst moet worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs geldende dag, doch niet vallend voor het verstrijken van de bepaalde tijd.

De opzegging moet geschieden bij deurwaardersexploit of bij aangetekende brief. 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.

De opzegging door de verhuurder moet op straffe van nietigheid de gronden vermelden die tot de opzegging hebben geleid. 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.

Bij de opzegging moeten, in afwijking in zoverre van de artikelen 1607, 1609 en 1623, de hierna omschreven termijnen in acht worden genomen.

Bij opzegging door de huurder is de termijn gelijk aan de tijd, welke tussen twee opvolgende voor betaling van de huurprijs overeengekomen dagen verstrijkt, doch niet korter dan een maand en niet langer dan drie maanden.

Bij opzegging door de verhuurder is de termijn niet korter dan drie maanden; voor elk jaar dat de huurder krachtens overeenkomst ononderbroken in het genot van het gehuurde is geweest wordt deze termijn van rechtswege met een maand verlengd, tot ten hoogste zes maanden.

Een opzegging, die in strijd met het eerste, tweede of zesde lid is gedaan en een opzegging die op korte termijn is gedaan dan is voorgeschreven in het zevende lid, gelden niettemin als waren zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.

Elk beding, waarbij in strijd met het zesde lid een langere opzeggingstermijn of waarbij in strijd met het zevende lid een kortere opzeggingstermijn wordt overeengekomen of waarbij van andere bepalingen van dit artikel wordt afgeweken, is nietig.

De bepalingen van dit artikel gelden niet indien de beëindiging geschiedt met wederzijds goedvinden nadat de huur is ingegaan.

Artikel 1623c

De huurder kan zich binnen zes weken na de opzegging wenden tot de kantonrechter met het verzoek de overeenkomst te verlengen.

Een verzoek tot verlenging moet worden ingediend ter griffie van het kanton, waarin de woonruimte is gelegen. De griffier zendt een door hem voor eensluidend gewaarmerkt afschrift van het verzoek bij aangetekende brief aan de verhuurder.

Is een verzoek tot verlenging ingediend, dan blijft de overeenkomst in elk geval van kracht totdat daarop onherroepelijk is beslist. De rechter kan evenwel, indien het verzoek hem kennelijk ongegrond voorkomt, bepalen dat de overeenkomst niet verder van kracht blijft en zijn afwijzende beschikking uitvoerbaar bij voorraad verklaren.

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

Artikel 1623d

De rechter wijst het verzoek toe, indien van de huurder, bij redelijke afweging van zijn belangen bij verlenging van de overeenkomst tegen de belangen van de

Een opzegging, die in strijd met het eerste, tweede of zesde lid is gedaan en een opzegging die op kortere termijn is gedaan dan is voorgeschreven in het zevende lid, gelden niettemin als waren zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.

Elk beding, waarbij in strijd met het zesde lid een langere opzeggingstermijn of waarbij in strijd met het zevende lid een kortere opzeggingstermijn wordt overeengekomen of waarbij van andere bepalingen van dit artikel wordt afgeweken, is nietig.

De bepalingen van dit artikel gelden niet indien de beëindiging geschiedt met wederzijds goedvinden nadat de huur is ingegaan.

Artikel 1623c

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.

De verhuurder kan, indien hij zes weken na de opzegging geen schriftelijke 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 gewaarmerkt 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.

Artikel 1623d

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

verhuurder bij beëindiging van de overeenkomst, niet kan worden geveerd dat hij het gehuurde ontruimt op de dag waarop de overeenkomst zou eindigen.

Indien de rechter het verzoek toewijst, bepaalt hij tevens het tijdstip tot hetwelk de overeenkomst wordt verlengd. De rechter kan de overeenkomst verlengen voor onbepaalde tijd. Als de rechter de overeenkomst verlengt voor bepaalde tijd, vermeldt hij in zijn beschikking het tijdstip waarop de huurder, ingevolge artikel 1623f, uiterlijk een verzoek kan indienen om de overeenkomst verder te verlengen. De rechter stelt tevens op verzoek van de meest gereede partij de huurprijs nader vast, indien deze niet meer overeenstemt met die van vergelijkbare woonruimte ter plaatse. Hij zal een verzoek om verhoging van de huurprijs evenwel afwijzen voor zover het is gegrond op verbeteringen van het gehuurde, die door de huurder zijn aangebracht.

Indien de rechter het verzoek afwijst, stelt hij zo nodig tevens het tijdstip van de ontruiming vast.

Artikel 1623e

De rechter wijst het verzoek in ieder geval af:

1°. indien de huurder de overeenkomst heeft opgezegd of bij het einde daarvan uitdrukkelijk in de ontruiming van het gehuurde heeft bewilligd;

2°. indien de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt;

3°. 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;

4°. indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het gehuurde dringend nodig heeft voor gebruik – vervreemding van het goed niet daaronder begrepen – door hemzelf, door zijn echtgenoot, door een bloed- of aanverwant in de eerste graad of door een pleegkind, behoudens het bepaalde in het derde lid van dit artikel;

5°. indien de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst met betrekking tot het gehuurde;

6°. indien de verhuurder een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken.

In het geval bedoeld in het vorige lid onder 3° kan het daarbedoelde beding alleen worden gemaakt 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.

In het geval, bedoeld in het eerste lid onder 4°, is de rechter niettemin bevoegd om, indien de verhuurder rechtsopvolger onder bijzondere titel van een vorige verhuurder is en niet is de echtgenoot, bloed- of aan-

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.

Artikel 1623e

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 onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden geveerd 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 bevoegdlijk is geschied;

4°. indien de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot hetzelfde onroerend goed, 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 beding slechts worden gemaakt door de verhuurder die de woonruimte niet zelf heeft be-

verwant in de eerste graad of een pleegkind van die vorige verhuurder, een verlenging van de huurovereenkomst toe te staan tot ten hoogste een jaar na het tijdstip waarop de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht. Onder pleegkind wordt verstaan hij, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed.

In geval van afwijzing van het verzoek tot verlenging van de huurovereenkomst op de grond genoemd in het eerste lid onder 4°, alsmede in geval van verlenging krachtens het vorige lid, 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. De verhuurder is eveneens jegens de huurder tot schadevergoeding gehouden, wanneer hij de overeenkomst heeft opgezegd op de grond dat hij het verhuurde nodig heeft voor gebruik door hemzelf, door zijn echtgenoot, door een bloed- en aanverwant in de eerste graad of door een pleegkind en de huurder in de beëindiging van de overeenkomst heeft toegestemd dan wel het verzoek tot verlenging van de overeenkomst op grond van artikel 1623d is afgewezen, 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.

In het geval bedoeld in het eerste lid, onder 5°, staat de rechter, alvorens het verzoek af te wijzen, de huurder een termijn van ten hoogste een maand toe om alsnog het aanbod te aanvaarden.

Artikel 1623f

Indien de rechter de overeenkomst verlengd heeft, kan de huurder zich tot de rechter wenden met het verzoek de overeenkomst verder te verlengen. Dit verzoek moet telkens uiterlijk drie maanden voor het eind van de termijn van verlenging, of indien de overeenkomst voor onbepaalde tijd is verlengd, binnen zes weken na de opzegging worden ingediend.

Het tweede, derde en vierde lid van artikel 1623c en de artikelen 1623d en 1623e zijn van overeenkomstige toepassing.

woond, 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 opgekind 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 huurovereenkomst 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.

Artikel 1623f

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.

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.

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.

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

leder van de personen, aan wie het tweede of derde lid een recht op voortzetting toekent, 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, 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.

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. 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.

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

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 halfjaar 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 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.

In geval van onderhuur 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.

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.

Artikel 1623l

Indien iemand door eigendomsovergang verhuurder van woonruimte in de zin van artikel 1623a is geworden en een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken, ontbindt de rechter op vordering van de verhuurder de huurovereenkomst met ingang van een door hem te bepalen datum.

De huurder heeft recht op schadeloosstelling. Wanneer de huurtijd nog een of meer jaren moet duren, is de schadeloosstelling gelijk aan de huurprijs van twee jaren. Wanneer de huurtijd minder dan een jaar moet duren, is de schadeloosstelling gelijk aan de huurprijs van een jaar. Bij de berekening der schade wordt niet gelet op veranderingen, welke kennelijk zijn tot stand gebracht om de schadeloosstelling te verhogen.

Artikel 1623g

Indien iemand door eigendomsovergang verhuurder van woonruimte in de zin van artikel 1623a is geworden en een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken, ontbindt de rechter op vordering van de verhuurder de huurovereenkomst met ingang van een door hem te bepalen datum.

De huurder heeft recht op schadeloosstelling. Wanneer de huurtijd nog een of meer jaren moet duren, is de schadeloosstelling gelijk aan de huurprijs van twee jaren. Wanneer de huurtijd minder dan een jaar moet duren, is de schadeloosstelling gelijk aan de huurprijs van een jaar. Bij de berekening der schade wordt niet gelet op veranderingen, welke kennelijk zijn tot stand gebracht om de schadeloosstelling te verhogen.