

Zitting 1978–1979

## 14 249 **Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte**

### Nr. 65 **ONTWERP VAN WET ZOALS HET LUIDT NA DE DAARIN T/M 23 MEI 1979 AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN**

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, 1623j–1623m en 1623o.*

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

3. Na het tweede lid worden drie 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 1, onder c, van de Huurprijzenwet woonruimte.

De verzoeken bedoeld in deze afdeling moeten worden ingediend ter griffie van het kanton waarin de woonruimte is gelegen.

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.

D. 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.

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.

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.

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

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, wordt de overeenkomst van rechtswege verlengd. De rechter beslist of de overeenkomst voor onbepaalde of voor bepaalde tijd wordt voortgezet.

Indien de rechter het verzoek toewijst, stelt hij tevens het tijdstip van de ontruiming vast.

De beschikking levert een voor tenuitvoerlegging vatbare titel op.

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 eigen gebruik – vervreemding van het goed daaronder begrepen –, dat van hem, de belangen en behoeften van beide partijen en van onderhuurders 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;

4°. indien de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woonruimte, 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.

De rechter houdt bij de beoordeling van de vraag of andere woonruimte voor de huurder passend is, geen rekening met de bijdragen uit 's Rijk kas welke een huurder ter tegemoetkoming in de kosten, verbonden aan het genot van een woning, kan verkrijgen.

Voor de toewijzing van het verzoek op de grond, vermeld in het eerste lid, onder 3°, is, indien ten aanzien van de woonruimte de Woonruimtetwet 1947 van toepassing is, voorts vereist dat de verhuurder een vergunning van burgemeester en wethouders krachtens de Woonruimtetwet 1947 overlegt. De tot dit doel verstrekte vergunning vervalt een maand na het tijdstip waarop de woonruimte is ontruimd of op het tijdstip waarop onherroepelijk afwijzend op het verzoek is beslist.

Een opzegging door de verhuurder, die rechtsopvolger van een vorige verhuurder is, op de grond dat hij zelf 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.

De rechter kan in zijn beslissing tot toewijzing van het verzoek tot beëindiging van de huurovereenkomst als bedoeld in het eerste lid, onder 3° en 5°, een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten. 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 gebruikmaakt, zal de rechter alleen een beslissing geven omtrent de proceskosten.

Indien de verhuurder de overeenkomst heeft opgezegd op grond dat hij zelf, 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.

G. Artikel 1623f wordt als volgt gelezen:

Indien de overeenkomst krachtens een beslissing bedoeld in artikel 1623d, tweede lid, van kracht blijft, kan de verhuurder de overeenkomst op grond van dezelfde feiten niet opnieuw binnen drie jaar nadat de beslissing onherroepelijk is geworden opzeggen.

H. Na artikel 1623f worden acht nieuwe artikelen 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.

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, hetzij ingevolge een beschikking als bedoeld in de artikelen 825b, onder a, of 827k, onder a, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, hetzij ingevolge onderlinge overeenstemming in verband met een vordering of een verzoek tot echtscheiding of scheiding van tafel en bed, niet het gebruik heeft van de echtelijke woning, brengt dit voor de toepassing van dit artikel geen verandering in het hoofdverblijf.

In geval 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 of bij latere uitspraak wie van de echtgenoten de huurder van de woonruimte zal zijn. In afwijking van de artikelen 825e en 827n van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering behouden de voorlopige voorzieningen met betrekking tot het gebruik van de echtelijke woning hun kracht, totdat deze uitspraak in kracht van gewijsde is gegaan.

**Artikel 1623h.** Indien op het gezamenlijke verzoek van de huurder van woonruimte en van een andere persoon die in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft, alsmede van een medehuurder wanneer die er is, de verhuurder niet binnen drie maanden schriftelijk heeft verklaard er mede in te stemmen dat die andere persoon medehuurder zal zijn, kunnen de huurder en die andere persoon, alsmede een medehuurder wanneer die er is, zich tot de kantonrechter wenden met het gezamenlijk verzoek te bepalen dat deze persoon met ingang van een in de beschikking te bepalen tijdstip medehuurder zal zijn.

Nadat een verzoek aan de verhuurder als bedoeld in het vorige lid is gedaan, kan een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op de grond dat de huurder in strijd met hetgeen overeengekomen is, met een ander in de woonruimte een gemeenschappelijke huishouding heeft, niet meer worden toegewezen. Deze omstandigheid levert alsdan evenmin een grond voor opzegging van de huurovereenkomst op.

De kantonrechter wijst het verzoek bedoeld in het eerste lid slechts af:

- a. indien de persoon bedoeld in het eerste lid niet gedurende tenminste twee jaren in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft;
- b. indien, mede gelet op hetgeen is komen vast te staan omtrent de gemeenschappelijke huishouding en de tijdsduur daarvan, het verzoek kennelijk slechts de strekking heeft de persoon bedoeld in het eerste lid op korte termijn de positie van huurder te verschaffen;
- c. indien de persoon bedoeld in het eerste lid vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huurovereenkomst.

Voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst zijn de persoon die de huurovereenkomst heeft aangegaan en ieder van de personen die op grond van dit artikel medehuurder of huurder is, hoofdelijk jegens de verhuurder aansprakelijk is, met dien verstande dat een medehuurder niet aansprakelijk is voor verplichtingen die reeds opeisbaar waren voordat hij medehuurder werd.

De bepalingen omtrent het eindigen van de huurovereenkomst zijn op de personen bedoeld in het vorige lid afzonderlijk van toepassing, met dien verstande dat een persoon de hoedanigheid van medehuurder in ieder geval verliest, indien hij zijn hoofdverblijf niet langer in de woonruimte heeft. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van de huurder eindigt, wordt de medehuurder huurder.

Is ten aanzien van de woonruimte de Woonruimtetwet 1947 van toepassing, dan zet de medehuurder in afwijking van het vorige lid de huurovereenkomst slechts voort, indien de kantonrechter dit heeft bepaald op een daartoe door die persoon binnen twee maanden na het tijdstip waarop hij huurder is geworden, gedaan verzoek en in elk geval zolang op dit verzoek nog niet onherroepelijk is beslist. De kantonrechter wijst het verzoek slechts af, indien de verzoeker niet een vergunning van burgemeester en wethouders krachtens de Woonruimtetwet 1947 overlegt.

Ieder van de personen bedoeld in het vierde lid kan zich tot de kantonrechter wenden met het verzoek te bepalen dat een of meer van deze personen de huurovereenkomst met ingang van een in de beschikking te bepalen tijdstip niet langer zullen voortzetten. De kantonrechter wijst het verzoek slechts toe, indien dit naar billijkheid, met inachtneming van de omstandigheden van het geval, geboden is, met dien verstande dat hij het verzoek in ieder geval toewijst, indien de verzoeker aantoont dat de persoon waarop het verzoek betrekking heeft, zijn positie van medehuurder heeft verkregen op grond van een niet mede door de verzoeker aan de verhuurder of aan de kantonrechter gedaan verzoek als bedoeld in het eerste lid.

**Artikel 1623i.** Bij het overlijden van de huurder van woonruimte zet de medehuurder de huurovereenkomst als huurder voort. Hij kan de huurovereenkomst binnen zes maanden na het overlijden bij deurwaardersexploit of aangetekende brief opzeggen met ingang van de eerste dag van de tweede maand na de opzegging.

De persoon die niet op grond van het vorige lid huurder wordt, doch wel in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad, zet de huurovereenkomst voort gedurende zes maanden na het overlijden van de huurder; de tweede zin van het vorige lid is van toepassing. Hij zet de overeenkomst ook nadien voort, indien de kantonrechter dit heeft bepaald op een daartoe strekkend binnen die termijn gedaan verzoek, en in elk geval zolang op dit verzoek nog niet onherroepelijk is beslist.

De kantonrechter wijst het verzoek bedoeld in het vorige lid in ieder geval af:

- a. indien de verzoeker niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij aan de vereisten van het vorige lid voldoet;
- b. indien de verzoeker vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huurovereenkomst;
- c. indien het woonruimte betreft waarop de Woonruimtetwet 1947 van toepassing is, indien de verzoeker niet een vergunning van burgemeester en wethouders krachtens de Woonruimtetwet 1947 overlegt.

Het vierde lid, de eerste zin van het vijfde lid en het zevende lid van artikel 1623h zijn van overeenkomstige toepassing.

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 aanspelijk.

Zijn er geen personen die krachtens dit artikel de huurovereenkomst voortzetten, 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 1623j.** 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 1623k.** 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 vanuit financieel oogpunt 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.

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.

**Artikel 1623l.** De huurder van woonruimte die een ruil van woonruimte wenst te bewerkstelligen, kan de kantonrechter, ongeacht enig andersluidend beding, verzoeken, dat hij gemachtigd wordt om een ander in zijn plaats als huurder te stellen. Indien op de woonruimte de Woonruimtetwet 1947 van toepassing is, moet de verzoeker een ten behoeve van de voorgestelde huurder afgegeven vergunning van burgemeester en wethouders met betrekking tot die woonruimte overleggen. De tot dit doel verstrekte vergunning vervalt, behoudens verlenging, een maand nadat op het verzoek onherroepelijk is beslist.

De rechter beslist met inachtneming van de omstandigheden van het geval, met dien verstande dat hij het verzoek slechts kan toewijzen, indien de huurder een zwaarwichtig belang bij de ruil van woonruimte heeft en dat hij dit steeds afwijst, indien de voorgestelde huurder vanuit financieel oogpunt niet voldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huurovereenkomst. De rechter kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen.

**Artikel 1623m.** De partij bij een huurovereenkomst, of medehuurder ten aanzien van wie ingevolge artikel 1623h, zevende lid, is beslist dat hij de huurovereenkomst niet zal voortzetten, die noch een verweerschrift heeft ingediend, noch ter mondelinge behandeling is verschenen, kan tegen de beschikking in verzet komen door indiening van een verzoekschrift ter griffie van het kantongerecht.

De termijn van verzet loopt gedurende twee weken na de dag waarop de beschikking aan de persoon bedoeld in het eerste lid in persoon is betekend of zich een andere omstandigheid heeft voorgedaan, waaruit voortvloeit dat de beschikking hem bekend is.

Het verzet kan in geen geval later worden gedaan dan zes maanden na de dag van de beschikking.

**Artikel 1623n.** Ontbinding van de huurovereenkomst op 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.

Indien de huurovereenkomst overigens krachtens een bepaling in de overeenkomst zonder opzegging zou eindigen, moet zij niettemin worden opgezegd. De artikelen 1623b-1623f vinden alsdan toepassing.

Elk met dit artikel strijdig beding is nietig.

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

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

## **ARTIKEL II**

In de Wet op de rechterlijke organisatie worden in artikel 39, onder 5°, de woorden «rechtsvorderingen betreffende huur van bedrijfsruimte» vervangen door «rechtsvorderingen betreffende 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 betreffende huur van bedrijfsruimte: vervangen door» indien de rechtsvordering betreffende 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, eindi-

gen op of na dat tijdstip, dan moet zij – tenzij de huurder de overeenkomst zelf heeft opgezegd of uitdrukkelijk in de beëindiging daarvan heeft toegestemd dan wel reeds voordien onherroepelijk tot ontruiming is veroordeeld – in elk geval op of na dat tijdstip door de verhuurder met inachtneming van artikel 1623b van het Burgerlijk Wetboek worden opgezegd.

3. Bij de berekening van de verlenging van de opzeggingstermijn, bedoeld in de tweede zinsnede van het 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, in feitelijke instantie nog niet onherroepelijk is beslist, blijft het voordien geldende recht van toepassing, met dien verstande, dat op de vordering tot ontruiming wordt beslist met overeenkomstige toepassing van artikel 1623e van het Burgerlijk Wetboek zoals dat bij deze wet is vastgesteld; de rechter wijst de vordering in elk geval af, indien de opzegging door de verhuurder is gedaan op een andere grond dan genoemd in het bij deze wet vastgestelde artikel 1623e, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek. Is de vordering tot ontruiming gegrond op artikel 18, tweede lid, onder c, van de Huurwet, dan stelt de kantonrechter bovendien met inachtneming van het voordien geldende recht de huurprijs vast. De rechten en verplichtingen van partijen blijven overigens door het voor de inwerkingtreding van deze wet geldende 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 daarna, 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. 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 ver-



lenging 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.

## 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 van overdracht in de in artikel 671 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde openbare registers is overgeschreven; of op het tijdstip waarop de rechtsopvolging onder algemene titel heeft plaatsgevonden.

## ARTIKEL VII

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, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek ook, wanneer een echtgenoot ingevolge een in dat lid bedoelde beschikking of ingevolge onderlinge overeenstemming 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, vijfde lid, te doen.

4. Bij de beslissing op het verzoek bedoeld in artikel 1623h, derde lid, wordt het tijdvak gedurende hetwelk voor de inwerkingtreding van deze wet aan de vereisten bedoeld in dat lid, onder a, is voldaan, mede in aanmerking genomen.

5. Het bij deze wet vastgestelde artikel 1623i van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing als de huurder overlijdt op of na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

6. Het bij deze wet vastgestelde artikel 1623k 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.

7. Het bij deze wet vastgestelde artikel 1623l is van toepassing, indien het verzoek is ingediend op of na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

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

## ARTIKEL VIII

De Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1979, 15) wordt gewijzigd als volgt:

A. In de artikelen 22 en 23 wordt in plaats van «tien weken» gelezen: twaalf weken.

B. In artikel 32 worden met vernummering van het derde lid tot vijfde lid, na het tweede lid twee nieuwe leden opgenomen, luidende:

3. De op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet bij een huuradviescommissie als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Huurwet aanhangige verzoeken om een verklaring als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huurwet te verstrekken, behandelt de huurcommissie, die in de plaats is getreden van de desbetreffende huuradviescommissie, zodanig dat zij de gevraagde verklaring niet verstrekt doch, met toepassing van het voor dat tijdstip geldende recht, een uitspraak doet over de redelijkheid van de door de verhuurder aangeboden nieuwe huurovereenkomst, van welke uitspraak de bij het verzoek betrokken partijen afschrift ontvangen. De artikelen 25, vijfde en zesde lid, 27 en 28 zijn van toepassing met dien verstande dat de kantonrechter beslist met toepassing van het voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht.

4. Een verklaring door een huuradviescommissie ingevolge artikel 12, tweede lid, van de Huurwet voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet verstrekt, heeft, voor zover zij niet voor dat tijdstip is gevolgd door de instelling van een vordering tot ontruiming als bedoeld in artikel 18, tweede lid, onder c, van de Huurwet, de kracht van een uitspraak als bedoeld in artikel 25. De in artikel 25, zesde lid, bedoelde termijn vangt in dit geval aan op het tijdstip waarop de huurcommissie op verzoek van de verhuurder aan de huurder bij aangetekend schrijven afschrift van de verklaring heeft gezonden. De huurcommissie wijst daarbij op de in artikel 27, eerste lid, bedoelde mogelijkheid om de kantonrechter te verzoeken de huurprijs vast te stellen alsook op de vorm en de termijn die daarbij in acht moet worden genomen. De artikelen 27 en 28 zijn van toepassing, met dien verstande, dat de kantonrechter beslist met toepassing van het voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht.

## ARTIKEL IX

De Wet op de huurcommissies (Stb. 1979, 16) wordt gewijzigd als volgt:

In artikel 3, eerste lid, wordt de punt aan het slot vervangen door een kommapunt en wordt aan dat lid toegevoegd:

i. desverzocht aan de verhuurder die zich ingevolge artikel 1623c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek tot de kantonrechter wil wenden met het verzoek het tijdstip vast te stellen waarop de huurovereenkomst zal eindigen, een verklaring te verstrekken, 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 beoren te worden gebracht.

## ARTIKEL X

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 Vierde Afdeling van de Zevende Titel van het Vierde Boek van het Burgerlijk Wetboek. Op dat tijdstip treedt met betrekking tot deze verzoeken artikel 345 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering buiten werking.

3. De Vierde Afdeling van de Zevende Titel van het Vierde Boek van het Burgerlijk Wetboek wordt door de zorg van Onze Minister van Justitie in een doorlopende tekst in het Staatsblad geplaatst; daarbij worden de leden van de artikelen van nummers voorzien.

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,