

1529

NADER GEWIJZIGD ONTWERP VAN WET houdende regelen nopens de huurprijzen van onroerend goed en de bescherming van de huurders.

WIJ JULIANA, BIJ DE GRATIE GODS, KONINGIN DER NEDERLANDEN, PRINSES VAN ORANIE-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 nieuwe regelen te stellen nopens de huurprijzen van onroerend goed en de bescherming van de huurders;

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:

HOOFDSTUK I

Algemeen

Artikel 1

In deze wet wordt verstaan onder:

1. *huurprijs*: de prijs welke bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een onroerend goed;
2. *oude huurprijs*: de huurprijs op de dag, voorafgaande aan de dag van inwerkingtreding van deze wet, na aftrek van verhogingen wegens inwoning, toegepast ingevolge de Huurprijsuitvoeringsbeschikking 1948;
3. *gebouwd onroerend goed*: een gebouw of een gedeelte daarvan, indien dit gedeelte een zelfstandige woning of een zelfstandige bedrijfsruimte vormt, een en ander met zijn normale onroerende aanhorigheden, alsmede een woonschip of een woonwagen.

HOOFDSTUK II

Huurprijs en overige betalingsverplichtingen

Artikel 2

Ter zake van huur en verhuur gelden de prijzen bij deze wet bepaald, voor zover partijen niet na de inwerkingtreding van deze wet lagere prijzen zijn overeengekomen.

Artikel 3

- (1) De huurprijs van een vóór 27 December 1940 tot stand gekomen gebouwd onroerend goed is de oude huurprijs vermeerderd met 15 %, voor iedere termijnbetaling naar boven af te ronden op een veelvoud van vijf cent.
- (2) De huurprijs van een op of na 27 December 1940 tot stand gekomen gebouwd onroerend goed en van al het ongebouwd onroerend goed is de oude huurprijs.
- (3) Indien een gebouwd of een ongebouwd onroerend goed op de dag, voorafgaande aan de dag van inwerkingtreding van deze wet nog niet was tot stand gekomen of niet of met een andere bestemming was verhuurd, of de toen bestaande huur en verhuur niet onder normale omstandigheden was tot stand gekomen, dan wel de huurprijs niet met stelligheid uit de totale prijs op de dag, voorafgaande aan de dag van inwerkingtreding van deze wet kan worden afgeleid, geldt als oude huurprijs die van een vergelijkbaar onroerend goed.

Artikel 4

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voor categorieën van gebouwde of ongebouwde onroerende goederen, alsmede voor bepaalde gebouwde of ongebouwde onroerende goederen, welke naar Ons oordeel om bijzondere redenen een afwijkende regeling behoeven, andere huurprijzen worden vastgesteld dan die, welke voortvloeien uit het bepaalde in het voorgaande artikel.

Artikel 5

Bij algemene maatregel van bestuur worden voor daarin aan te geven groepen van gevallen van meervoudige bewoning van een zelfstandige woning de percentages vastgesteld, waarmede de huurprijs, voortvloeiende uit het bepaalde in de voorgaande artikelen, wordt vermeerderd. Dit percentage zal in geen enkel geval meer bedragen dan 13.

Artikel 6

De huurprijs van een gedeelte van een gebouwd onroerend goed, welk gedeelte niet een zelfstandige woning of zelfstandige bedrijfsruimte vormt, of van een gedeelte van een ongebouwd onroerend goed is die, welke tot de huurprijs van het gebouwde of ongebouwde onroerende goed in dezelfde verhouding staat als het gebruiksgenot van het gedeelte tot het gebruiksgenot van het geheel.

Artikel 7

Indien een gedeelte van een woning of van een bedrijfsruimte is verhuurd, terwijl de verhuurder zelf een gedeelte blijft bewonen of voor de uitoefening van zijn bedrijf blijft bezigen, is de huurprijs die, voortvloeiende uit het bepaalde in de voorgaande artikelen, vermeerderd met 20 %, voor iedere termijnbetaling naar boven af te ronden op een veelvoud van vijf cent.

Artikel 8

Indien verplichtingen, welke bij huur en verhuur van onroerend goed ingevolge de wet op de verhuurder rusten, na 9 Mei 1940 ten laste van de huurder zijn gebracht, of na de inwerkingtreding van deze wet worden gebracht, zonder dat de huurprijs dienovereenkomstig op een lager bedrag is vastgesteld, wordt deze verlaging toegepast.

Artikel 9

Indien huur en verhuur meer omvat dan het enkele gebruik van een onroerend goed, is de prijs die voor het enkele gebruik van het onroerende goed, vermeerderd met:

1. voor water, gas, electriciteit of andere energie de werkelijke kosten of de naar redelijkheid geschatte kosten;
2. voor het gebruik van meubelen of stoffering een bedrag, berekend naar 20 % 's jaars van de verkoopwaarde op het ogenblik van ingebruikgeving;
3. voor het overige de vergoedingen, welke hiervoor ingevolge wettelijke voorschriften ten hoogste mogen worden berekend of, voor zover deze voorschriften ontbreken, de vergoedingen welke hiervoor als redelijk zijn aan te merken.

HOOFDSTUK III

Huuradviescommissies

Artikel 10

(1) In het rechtsgebied van ieder kantongerecht is ten minste één huuradviescommissie.

(2) Bij algemene maatregel van bestuur worden samenstelling, aantal, gebied, zetel en werkwijze der huuradviescommissies geregeld, alsmede de wijze, waarop de vacatiegelden harer leden en de verdere door haar gemaakte kosten worden verantwoord en door de staat betaald.

Artikel 11

(1) De huuradviescommissie brengt aan de huurder of gewezen huurder, of aan de verhuurder, of aan beide, desverzocht een met redenen omkleed schriftelijk advies uit over de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is.

(2) Voor een door de huuradviescommissie ingevolge dit artikel uitgebracht advies is door de verzoeker een vergoeding aan de staat verschuldigd, waarvan het bedrag en de wijze van betaling bij algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld.

Artikel 12

De huuradviescommissie verstrekt desverzocht aan de verhuurder, die de huurder of gewezen huurder tot ontruiming heeft gedagvaard,

hetzij een schriftelijke verklaring, houdende dat deze het goed niet heeft onderverhuurd, hetzij een schriftelijke verklaring, houdende de namen en woonplaatsen der onderhuurders, zomede alle verdere gegevens betreffende de onderhuurders, welke naar het oordeel der commissie ter kennis van de rechter behoren te worden gebracht.

Artikel 13

(1) De huuradviescommissie brengt op bevel van de rechter een schriftelijk rapport uit, bevattende alle inlichtingen welke deze dienstig zal achten, betreffende een zaak waarin hij ingevolge deze wet moet oordelen.

(2) De rechter zal op de adviezen, verklaringen en rapporten van de huuradviescommissie zodanig acht slaan, als hij zal vermenen te behoren.

Artikel 14

(1) De leden der huuradviescommissie hebben te allen tijde toegang tot alle plaatsen, voor zover zij betreden daarvan voor een goede vervulling van hun taak redelijkerwijze nodig oordelen. Zo nodig verschaffen zij zich de toegang met behulp van de sterke arm.

(2) In woningen treden zij tegen de wil van de bewoner niet binnen dan vergezeld door een commissaris van politie of door de burgemeester der gemeente dan wel voorzien van een bijzondere schriftelijke last van de commissaris van politie, of in gemeenten waar geen commissaris is, van de burgemeester of van de kantonrechter. Deze last houdt in, voor welke tijd hij geldig is en mag niet tussen zonsopgang en zonsopgang worden uitgevoerd. Van dit binnentreden wordt binnen tweemaal vier en twintig uren proces-verbaal opge maakt. Daarin wordt mede van het tijdstip van het binnentreden en van het daarmede beoogde doel melding gemaakt.

(3) Zij zijn bevoegd, zich door bepaalde, door hen aan te wijzen personen te doen vergezellen. In het geval, bedoeld in het tweede lid, wordt van zodanig vergezeld zijn melding gemaakt in het proces-verbaal.

HOOFDSTUK IV

Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de betalingsverplichting

Artikel 15

(1) De huurder of gewezen huurder en de verhuurder kunnen zich, gezamenlijk dan wel afzonderlijk, schriftelijk wenden tot de kantonrechter, in wiens kanton het onroerende goed of het belangrijkste gedeelte daarvan is gelegen, met verzoek te verklaren, welke de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is.

(2) Het verzoek is niet-ontvankelijk, indien daarbij niet een advies, als bedoeld in artikel 11, wordt overgelegd. De rechter spreekt de niet-ontvankelijkheid niet uit dan nadat hij de verzoeker in de gelegenheid heeft gesteld het gepleegde verzuim binnen een door hem te bepalen termijn te herstellen.

(3) Indien de huurder of gewezen huurder of de verhuurder zich afzonderlijk tot de kantonrechter wendt, zal hij aan zijn verzoekschrift en het daarbij over te leggen advies een afschrift van deze stukken moeten toevoegen.

Artikel 16

(1) De kantonrechter bepaalt de dag en het uur, waarop het verzoek ter terechtzitting zal worden behandeld. De terechtzitting is niet openbaar.

(2) De griffier roept de huurder of gewezen huurder en de verhuurder op om ter terechtzitting te verschijnen, ten einde naar aanleiding van het verzoek te worden gehoord. De oproeping geschiedt bij aangetekende brief, waarvoor een bericht van ontvangst wordt verlangd, tenzij de rechter op grond van bijzondere omstandigheden een andere wijze van oproeping beveelt. Zij moet ten minste vijf dagen voor de dag, waarop het verzoek ter terechtzitting wordt behandeld, worden verzonden.

(3) In het in artikel 15, lid 3, bedoelde geval zullen de door de verzoeker verstrekte afschriften door de griffier, na door deze voor eensluidend te zijn gewaarmerkt, bij de oproeping van degene, die het verzoek niet heeft gedaan, worden medegezonden.

Artikel 17

(1) De kantonrechter beslist bij schriftelijke, met redenen omklede en in het openbaar uit te spreken beschikking.

(2) Tegen deze beschikking staat hoger beroep noch beroep in cassatie open, met uitzondering van cassatie in het belang der wet.

(3) Aan de beschikking van de kantonrechter zijn in een latere procedure zowel de huurder of gewezen huurder als de verhuurder gebonden, tenzij een hunner aantoon, dat de omstandigheden sedert het ogenblik waarop bedoelde beschikking is gegeven, zo aanmerkelijk zijn veranderd, dat, hadden deze bestaan op genoemd ogenblik, de beslissing een andere zou zijn geweest.

HOOFDSTUK V

Huurbescherming

Artikel 18

(1) Na het einde van de huur en verhuur is de gewezen huurder van rechtswege bevoegd krachtens huurbescherming in het genot van het onroerende goed te blijven. Zulks geldt niet voor de gewezen huurder, die zelf de huurovereenkomst heeft opgezegd, of uitdrukkelijk in de beëindiging daarvan heeft bewilligd.

(2) De verhuurder kan de ontruiming door de huurder of gewezen huurder slechts vorderen:

a. indien wegens onbehoorlijk gebruik van het goed, wegens ernstige overlast, zijn medebewoners, dan wel de verhuurder aangedaan, of wegens wanbetaling, van de verhuurder niet kan worden gevegd, dat de huurder of gewezen huurder nog langer in het genot van het goed blijft;

b. indien de gewezen huurder het genot kan verkrijgen van een soortgelijk mede de huurprijs in aanmerking genomen hem passend onroerende goed, en in verband daarmede van de verhuurder niet kan worden gevegd, dat de gewezen huurder nog langer in het genot van het goed blijft;

c. indien de gewezen huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot hetzelfde onroerende goed;

d. indien de verhuurder het onroerende goed zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik, vervreemding van het goed niet daaronder begrepen, dat van hem, de economische belangen en maatschappelijke behoeften van beide partijen en van wettige onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevegd, dat de gewezen huurder nog langer in het genot van het goed blijft;

e. indien de verhuurder het onroerende goed nodig heeft, ten einde aan een wettelijk voorschrift of een beschikking van overheidswege te kunnen voldoen.

Artikel 19

Zolang de gewezen huurder na het einde van de huur en verhuur krachtens huurbescherming in het genot van het goed blijft, hebben hij en de verhuurder dezelfde rechten, voorrechten en verplichtingen als indien de huur en verhuur niet zou zijn geëindigd zonder dat nochtans beroep kan worden gedaan op een in de huurovereenkomst opgenomen opzeggingstermijn.

HOOFDSTUK VI

Vorderingen betreffende tot huur en verhuur of tot huurbescherming

Artikel 20

(1) In alle gedingen, waarin de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is, een punt van geschil uitmaakt, zal de rechter, tenzij een advies als bedoeld in artikel 11 is overgelegd, alvorens te beslissen, bevelen dat de huuradviescommissie hem over deze vraag een schriftelijk rapport zal uitbrengen.

(2) Tegen de beslissing van het in het eerste lid bedoelde geschilpunt staat hoger beroep noch beroep in cassatie open, met uitzondering van cassatie in het belang der wet, tenzij een der partijen aantoon, dat de omstandigheden, sedert het ogenblik, waarop bedoelde beslissing is gegeven, zo aanmerkelijk zijn veranderd, dat, hadden deze bestaan op genoemd ogenblik, de beslissing een andere zou zijn geweest.

Artikel 21

In alle gedingen tot ontruiming kan de verhuurder in zijn vordering tot ontruiming niet worden ontvangen, indien hij niet een door de huuradviescommissie verstrekte verklaring als bedoeld in artikel 12 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.

Artikel 22

(1) De rechter zal op verzoek van de verhuurder, die ontruiming vordert, de som bepalen, welke de huurder of gewezen huurder ver-

plicht is te betalen als voorlopige vergoeding voor het genot van het goed gedurende de procedure.

(2) De rechter beslist bij in het openbaar uit te spreken beschikking. Tegen deze beschikking staat hoger beroep noch beroep in cassatie open, met uitzondering van cassatie in het belang der wet.

(3) Indien de huurder of gewezen huurder in gebreke blijft de door de rechter vastgestelde som te betalen, kan de rechter aanstonds de eis tot ontruiming toewijzen.

Artikel 23

(1) De rechter kan, alvorens de vordering tot ontruiming op grond van wanbetaling, als bedoeld in artikel 18, lid 2, onder a, toe te wijzen, de huurder of gewezen huurder, naar gelang der omstandigheden, een termijn van ten hoogste één maand gunnen om alsnog aan zijn betalingsverplichting te voldoen.

(2) De rechter zal in ieder geval een termijn van ten minste één maand gunnen, indien hem blijkt, dat de wanbetaling uitsluitend te wijten is aan de omstandigheid, dat tussen partijen geschil bestond over de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is.

Artikel 24

(1) Bij veroordeling van de huurder of gewezen huurder tot ontruiming kan de rechter, behoudens het in artikel 25 bepaalde, desverzocht bepalen dat tenuitvoerlegging van het vonnis niet kan plaats hebben dan na verloop van een door hem vast te stellen termijn. Gedurende deze termijn duurt de bevoegdheid om krachtens huurbescherming in het genot van het goed te blijven voort.

(2) De rechter kan deze termijn slechts eenmaal, en wel met ten hoogste twee maanden verlengen. Het verzoek tot verlenging moet uiterlijk vier weken voor het verstrijken van de termijn worden ingediend.

Artikel 25

(1) Bij veroordeling van een huurder of gewezen huurder tot ontruiming van een woning, uitsluitend op grond dat de verhuurder deze voor eigen gebruik, als bedoeld in artikel 18, lid 2 onder d, nodig heeft, zal in het vonnis worden bepaald, dat tenuitvoerlegging daarvan niet kan plaats hebben dan na verloop van een door burgemeester en wethouders der betrokken gemeente vast te stellen termijn. Deze termijn zal niet langer mogen zijn dan zes maanden na het tijdstip van het vonnis.

(2) In afwijking van het bepaalde in het eerste lid zal, indien aanneemelijk is dat de verhuurder van gebouwd onroerend goed binnen twee jaar en zes maanden voor het tijdstip van het vonnis met het oog op eigen gebruik in de rechten van de vorige verhuurder is getreden, terwijl de gewezen huurder de woning reeds toen als zodanig gebruikte, in het vonnis worden bepaald, dat tenuitvoerlegging daarvan niet kan plaats hebben dan na verloop van een termijn van drie jaren, te rekenen van het tijdstip van de rechtsopvolging. De datum, waarop genoemde termijn eindigt, wordt door de rechter in het vonnis vermeld.

(3) Gedurende een ingevolge dit artikel toegestane termijn duurt de bevoegdheid om krachtens huurbescherming in het genot van het goed te blijven voort.

Artikel 26

(1) Na verloop van één jaar, te rekenen van de dag, waarop voor de eerste maal bij gewijsde de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is vastgesteld, doch nooit later dan één jaar, te rekenen van de dag waarop het genot van het onroerende goed is geëindigd, vervalt de rechtsvordering ter zake van hetgeen onverschuldigd mocht zijn betaald.

(2) De rechter kan de in het eerste lid bedoelde vordering tot een verminderd bedrag toewijzen, indien de billijkheid zulks vergt.

Artikel 27

(1) De behandeling van alle vorderingen, betrekkelijk tot huur en verhuur of tot huurbescherming, vorderingen tot ontruiming daaronder begrepen, geschiedt in eerste aanleg bij uitsluiting door de kantonrechter in wiens kanton het onroerende goed of het belangrijkste gedeelte daarvan is gelegen.

(2) Onverminderd het in artikel 20, lid 2, bepaalde staan tegen vonnissen, gewezen naar aanleiding van de in het eerste lid bedoelde vorderingen, rechtsmiddelen slechts open, indien zulks volgens de regelen van het gemene recht het geval is, echter met dien verstande dat, indien de rechter over de vordering tot ontruiming een beslis-

sing ten principale heeft gegeven, tegen de beslissing van dit geschilpunt in ieder geval hoger beroep en beroep in cassatie openstaan.

(3) De termijnen van hoger beroep en beroep in cassatie bedragen zes weken, te rekenen van de dag van de uitspraak van het vonnis.

(4) De voorlopige ten uitvoerlegging van deze vonnissen, niet-tegenstaande hoger beroep of verzet, kan worden bevolen met of zonder borgtocht.

Artikel 28

De artikelen 56 tot en met 58 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat de rechter de kosten geheel of ten dele kan compenseren.

HOOFDSTUK VII

Slotbepalingen

Artikel 29

De toepasselijkheid van de bepalingen van deze wet kan niet bij overeenkomst worden uitgesloten of beperkt.

Artikel 30

De navolgende voorschriften vervallen:

- het Huurbeschermingsbesluit 1941 (Verordeningenblad 1941, No. 81);
- het Huurprijsbesluit 1940 (Verordeningenblad 1940, No. 237);
- het Huurprijsuitvoeringsbesluit 1941 (*Nederlandse Staatscourant* 1941, No. 236);
- het Huurprijsbesluit Nieuwbouw 1944 (*Nederlandse Staatscourant* 1944, No. 18).

Artikel 31

Artikel 1 van het Vervreemdingsbesluit Onroerende Zaken (Verordeningenblad 1942, No. 49) wordt gelezen als volgt:

1. Dit besluit verstaat onder:

- „onroerende zaken”:
 - onroerende goederen;
 - rechten van erfpacht, van opstal en van beklemming;
- „Prijzenbureau”: het Prijzenbureau voor Onroerende Zaken.

2. Als prijzenbureaux treden op de door Onze Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting daartoe aangewezen Rijks- of gemeenteambtenaren. Onze voornoemde Minister bepaalt het ambtsgebied van de prijzenbureaux.

Artikel 32

De navolgende voorschriften worden ingetrokken:

- de Beschikking Delegatie aan Prijzenbureaux 1946 (*Nederlandse Staatscourant* 1946, No. 114);
- de Huurprijsuitvoeringsbeschikking 1948 (*Nederlandse Staatscourant* 1947, No. 242);
- de Huurprijsuitvoeringsbeschikking 1949 (*Nederlandse Staatscourant* 1949, No. 174).

Artikel 33

(1) Deze wet kan worden aangehaald als „Huurwet”.

(2) Wij bepalen op welk tijdstip deze wet in werking treedt.

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 Wederopbouw en Volkshuisvesting,

De Minister van Economische Zaken,

De Minister van Justitie,

De Minister van Financiën.

