

Wijziging van de Huurwet

KONINKLIJKE BOODSCHAP

Nr. 1

ONTWERP VAN WET

Nr. 2

Wij bieden U hiernevens ter overweging aan een ontwerp van Wet tot wijziging van de Huurwet.

De toelichtende memorie, die het Wetsontwerp vergezelt, bevat de gronden waarop het rust.

En hiermede bevelen Wij U in Godes heilige bescherming.
Soestdijk, 18 januari 1960.

JULIANA.

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 regelen van de Huurwet nopens de huurprijzen van onroerend goed en met betrekking tot de bescherming van de huurders te herzien;

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

De Huurwet (wet van 13 oktober 1950, *Stb.* K 452) wordt gewijzigd als volgt:

A

Het bepaalde in artikel 1 wordt tweede lid.

Ingevoegd wordt een nieuw eerste lid luidende:

1. Deze wet is niet van toepassing op ongebouwd onroerend goed.

In het tweede lid wordt in het gestelde onder *c* achter „woon-schip” een punt geplaatst. De rest van de zin vervalt.

B

Artikel 3 wordt als volgt gelezen:

Artikel 3. 1. De huurprijs van een vóór 5 mei 1945 tot stand gekomen gebouwd onroerend goed is

a. indien het betreft een woning: de huurprijs op 31 maart 1960 vermeerderd met 20 ten honderd;

b. indien het betreft een gebouwd onroerend goed niet zijnde een woning: de huurprijs op 31 maart 1960, tenzij partijen nadien anders overeenkomen, voor zover de overeengekomen huurprijs, die, welke op 31 maart 1960 ingevolge deze wet ten hoogste mocht zijn overeengekomen, met niet meer dan 15 ten honderd overschrijdt.

2. Het bepaalde in het eerste lid onder *a* en *b* vindt mede toepassing ten aanzien van:

a. een op of na 5 mei 1945 met steun uit 's Rijks kas, toegekend op voet van de Woningwet ingevolge de circulaire van de Secretaris-Generaal van het departement van Binnenlandse Zaken van 27 augustus 1941, no. 9224, Afdeling Volkshuisvesting of de Beschikking bijdragen Woningwetbouw 1948 of van het Koninklijk besluit van 28 juni 1947, no. 24, tot stand gekomen gebouwd onroerend goed;

b. een met steun uit 's Rijks kas, toegekend op voet van de Woningwet ingevolge de Beschikking verminderde bijdragen Woningwetbouw 1950, de Beschikking bijdragen Woningwetbouw 1950 en de Beschikking verminderde bijdragen Woningwetbouw 1950 I tot stand gekomen gebouwd onroerend goed, waarvan de huurprijs na 31 juli 1957 ingevolge het bepaalde in artikel 5, tweede lid, van het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 nader is vastgesteld in verband met de op 1 augustus 1957 tot stand gekomen huurverhoging;

Aan

de Tweede Kamer der Staten-Generaal

c. een gebouwd onroerend goed, dat op of na 5 mei 1945 is tot stand gekomen met steun uit 's Rijks kas overeenkomstig de Hypotheekregeling 1940 of de Hypotheekregeling 1941;

d. een gebouwd onroerend goed tot stand gekomen met een bijdrage uit 's Rijks kas ingevolge de Financieringsregeling woningbouw 1947 of de Financieringsregeling Woningbouw 1948;

e. een met steun uit 's Rijks kas overeenkomstig de Premieregeling Woningbouw 1950, de Verminderde Premieregeling Woningbouw 1950 of het Premie- en bijdragebesluit Woningbouw tot stand gekomen gebouwd onroerend goed, waarvan de huurprijs na 31 juli 1957 ingevolge het bepaalde in artikel 5, tweede lid, van het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 nader is vastgesteld in verband met de op 1 augustus 1957 tot stand gekomen huurverhoging;

f. een gebouwd onroerend goed, dat op of na 5 mei 1945 is tot stand gekomen met een Rijksbijdrage in geleden oorlogsschade en ter zake waarvan in het kader van de oorlogsschaderegeling vóór de inwerkingtreding van de Wet op de Materieële Oorlogsschaden van overheidswege boven die bijdrage een al dan niet voorlopige financiële tegemoetkoming in de bouwkosten is toegekend;

g. een met een Rijksbijdrage in geleden oorlogsschade tot stand gekomen gebouwd onroerend goed ter zake waarvan na de inwerkingtreding van en ingevolge de Wet op de Materieële Oorlogsschaden van overheidswege boven die bijdrage een financiële tegemoetkoming in de bouwkosten is toegekend en waarvan de huurprijs na 31 juli 1957 ingevolge het bepaalde in artikel 5, tweede lid van het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 nader is vastgesteld in verband met de op 1 augustus 1957 tot stand gekomen huurverhoging.

3. De huurprijs van een op of na 5 mei 1945 tot stand gekomen gebouwd onroerend goed — met uitzondering van dat, bedoeld in het voorgaande lid — is de huurprijs op 31 maart 1960.

4. Voor de toepassing van dit artikel wordt als woning aangemerkt gebouwd onroerend goed, dat een zelfstandige woning vormt, alsmede ander gebouwd onroerend goed, waarvan meer dan 60 ten honderd van het totale vloeroppervlak behoort tot een niet zelfstandige woning, met uitzondering van winkelwoningen.

5. Indien in de huurprijs op 31 maart 1960 een verhoging als bedoeld in de artikelen 11, 12, 14, 15, 16 of 17 van het Besluit bijzondere huurprijzen of de artikelen 9, 10, 12, tweede lid, 13, 14 of 15 van het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 is begrepen, worden de in het eerste lid genoemde percentages niet over die verhoging berekend.

6. Het in het eerste lid onder a, genoemde percentage wordt voorts niet berekend over:

a. een verhoging wegens het aanbrengen van bijzondere voorzieningen in verband met dubbele bewoning of wegens tijdelijke inrichting als duplexwoning, indien en voor zover begrepen in de huurprijs van een in het tweede lid onder a bedoeld gebouwd onroerend goed;

b. een verhoging wegens minder sobere bouw, dan wel wegens het aanbrengen van bijzondere voorzieningen of wegens tijdelijke inrichting als duplexwoning, indien en voor zover begrepen in de huurprijs van een in het tweede lid onder d, f en g bedoeld gebouwd onroerend goed.

7. Indien een gebouwd onroerend goed op 31 maart 1960 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 31 maart 1960 kan worden afgeleid, geldt als huurprijs op deze datum die van vergelijkbaar onroerend goed.

C

Na artikel 3 wordt een nieuw artikel 3a ingevoegd, luidende:

Artikel 3a. 1. In afwijking van het bepaalde in artikel 3, eerste lid is de huurprijs van een woning als daarin bedoeld,

de huurprijs op 31 maart 1960, indien de huuradviescommissie, bedoeld in artikel 10, met betrekking tot die woning een verklaring heeft afgegeven, houdende hetzij dat die woning gebreken vertoont, welke de bewoonbaarheid ernstig schaden, hetzij dat die woning tengevolge van verwaarlozing, welke aan de verhuurder is te wijten, kennelijk niet voldoet aan de eisen, die daaraan uit een oogpunt van onderhoud redelijkerwijs kunnen worden gesteld, een en ander voor zover partijen niet op grond van een dezer omstandigheden een lagere huurprijs zijn overeengekomen dan die, welke voortvloeit uit het bepaalde in artikel 3, eerste lid. Het bepaalde in artikel 3, zevende lid, is van toepassing.

2. In afwijking van het bepaalde in artikel 3, eerste lid is de huurprijs van een vóór 1 januari 1918 tot stand gekomen woning, waarvan de huurprijs op 31 maart 1960, naar gelang van de klasse waarin de gemeente of het gedeelte van de gemeente, waarin de woning is gelegen is gerangschikt, niet meer bedraagt dan onderscheidenlijk f 9,—, f 8,—, f 7,—, f 6,— of f 5,— per week: de huurprijs op 31 maart 1960. De rangschikking geschiedt bij een in de *Nederlandse Staatscourant* bekend te maken beschikking van Onze Minister van Volks-huisvesting en Bouwnijverheid. Het bepaalde in artikel 3, vierde en zevende lid is van toepassing.

3. Indien een woning als genoemd in het tweede lid blijkens een schriftelijke verklaring van de huuradviescommissie naar haar oordeel geen der in het eerste lid bedoelde gebreken vertoont en tevens voldoet aan de aldaar bedoelde met betrekking tot het onderhoud te stellen eisen, is de huurprijs van die woning: de huurprijs op 31 maart 1960, vermeerderd met 20 ten honderd. Het bepaalde in artikel 3, vijfde en zevende lid, is van toepassing.

D

In artikel 4 worden de woorden „het voorgaande artikel” vervangen door: de artikelen 3 en 3a.

E

In artikel 5, eerste lid wordt de tweede volzin veranderd in: Op deze huurprijs is het in artikel 3, zevende lid, met betrekking tot de huurprijs op 31 maart 1960 bepaalde van overeenkomstige toepassing.

F

De artikelen 8 en 8a vervallen.

G

Na artikel 12 wordt een nieuw artikel 12a ingevoegd, luidende:

Artikel 12a. 1. De huuradviescommissie verstrekt desverzocht aan de huurder van een woning, welke behoort tot het in artikel 3, eerste lid bedoelde gebouwd onroerend goed, alsmede aan degenen die krachtens huurbescherming in het genot is van zodanige woning, een schriftelijke verklaring als bedoeld in artikel 3a, eerste lid.

2. De huuradviescommissie verstrekt desverzocht aan de verhuurder van een woning als bedoeld in artikel 3a, tweede lid de verklaring bedoeld in het derde lid van dat artikel.

3. De huuradviescommissie trekt op verzoek van de verhuurder dan wel van de huurder of degenen die krachtens huurbescherming in het genot van de woning is de verklaringen bedoeld in het eerste of tweede lid in, indien naar haar oordeel de in artikel 3a, eerste lid bedoelde toestand een einde heeft genomen dan wel aan de in het derde lid van dat artikel bedoelde eisen niet meer wordt voldaan.

4. De huuradviescommissie neemt bij de beslissing omtrent het verstrekken en intrekken van een verklaring als bedoeld in het eerste of tweede lid de door Ons bij algemene maatregel van bestuur gestelde richtlijnen in acht.

5. Met betrekking tot verklaringen als in dit artikel bedoeld is het bepaalde in artikel 11, tweede lid van overeenkomstige toepassing.

H

In artikel 13, tweede lid wordt na „huuradviescommissie” ingevoegd: „alsmede op de beslissingen, bedoeld in artikel 12a.”

I

In artikel 15, tweede lid wordt de eerste zin als volgt gelezen: Het verzoek is niet ontvankelijk, indien daarbij niet een advies als bedoeld in artikel 11, of een beslissing, als bedoeld in artikel 12a wordt overgelegd.

J

Na Hoofdstuk VI wordt een nieuw Hoofdstuk VI A ingevoegd, luidende als volgt.

Hoofdstuk VI A

Artikel 28a. Wij kunnen bij algemene maatregel van bestuur

a. gemeenten of gedeelten van gemeenten aanwijzen waarin het bepaalde in Hoofdstuk II, de artikelen 11, 12 en 12a en de Hoofdstukken IV—VI, met uitzondering van de artikelen 26a, 27, eerste en tweede lid en 28 niet van toepassing is;

b. gemeenten of gedeelten van gemeenten aanwijzen waarin de onder a. genoemde voorschriften niet van toepassing zijn ten aanzien van bij die algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorieën van gebouwd onroerend goed of gedeelten daarvan, waarvan de — op de dag, voorafgaande aan de dag van inwerkingtreding van bedoelde algemene maatregel van bestuur, ingevolge deze wet geldende — huurprijs een bij die algemene maatregel van bestuur te bepalen bedrag overschrijdt.

Artikel 28b. 1. In de gemeenten of gedeelten van gemeenten ten aanzien waarvan artikel 28a toepassing heeft gevonden is de huurprijs van gebouwd onroerend goed dan wel van de in dat artikel bedoelde categorieën van gebouwd onroerend goed:

a. indien het betreft een woning of een gedeelte daarvan: de huurprijs op de dag, voorafgaande aan de dag van inwerkingtreding van bedoelde algemene maatregel van bestuur, tenzij partijen nadien anders overeenkomen;

b. indien het betreft een gebouwd onroerend goed, niet zijnde een woning, of een gedeelte daarvan: de huurprijs, die partijen zijn overeengekomen of zullen overeenkomen.

2. Voor de toepassing van dit Hoofdstuk is het bepaalde in artikel 3, vierde lid van overeenkomstige toepassing.

Artikel 28c. 1. In de gemeenten of gedeelten van gemeenten ten aanzien waarvan het bepaalde in artikel 28a, onder a. toepassing heeft gevonden is na het einde van de huur en verhuur dan wel van de bevoegdheid om krachtens huurbescherming in het genot te blijven van een gebouwd onroerend goed of een gedeelte daarvan de verplichting van de gewezen huurder om tot ontruiming over te gaan, van rechtswege geschorst. Deze schorsing eindigt één maand na het tijdstip waartegen de ontruiming is aangezegd. De aangezegging geschiedt bij deurwaardersexploit of bij aangetekende brief, waarvoor een bericht van ontvangst wordt verlangd; zij kan eerst geschieden na de inwerkingtreding van de in artikel 28a bedoelde algemene maatregel van bestuur.

2. Het bepaalde in dit eerste lid geldt niet voor de gewezen huurder, die zelf de huurovereenkomst heeft opgezegd of uitdrukkelijk in de beëindiging daarvan heeft bewilligd. Het geldt evenmin voor degenen, die eerst na de inwerkingtreding van de in artikel 28a bedoelde algemene maatregel van bestuur huurder van een woning of een gedeelte daarvan is geworden.

3. Het bepaalde in dit artikel en in de volgende artikelen van dit Hoofdstuk geldt mede in gemeenten of gedeelten van gemeenten ten aanzien waarvan het bepaalde in artikel 28a onder b. toepassing heeft gevonden, doch alleen met betrekking tot de aldaar bedoelde categorieën van gebouwd onroerend goed.

Artikel 28d. 1. Zolang de in artikel 28c, eerste lid bedoelde termijn niet is verstreken, kan de gewezen huurder zich schriftelijk tot de kantonrechter, in wiens kanton het onroerend goed of het gedeelte daarvan is gelegen, wenden met het verzoek om die termijn te verlengen. Het verzoek bevat de gronden waarop het berust. De indiening van het verzoek schorst de verplichting om tot ontruiming over te gaan, totdat daaromtrent is beslist.

2. De kantonrechter wijst, indien hem blijkt, dat het verzoek niet tijdig is ingediend, het verzoek terstond af.

3. De kantonrechter willigt het verzoek slechts in, indien de redelijke belangen van de gewezen huurder door de ontruiming ernstiger worden geschaad dan die van de verhuurder bij voortzetting van het genot door de gewezen huurder.

4. De kantonrechter kan het verzoek niettemin afwijzen, indien de verhuurder aannemelijk maakt, dat van hem, wegens onbehoorlijk gebruik van het goed of het gedeelte daarvan, wegens ernstige overlast, de medebewoners dan wel hemzelf aangedaan, of wegens wanbetaling, niet gevegd kan worden, dat de gewezen huurder nog langer in het genot van het goed of het gedeelte daarvan blijft.

Artikel 28e. 1. Bij de inwilliging van het verzoek bepaalt de kantonrechter de termijn, waarmee de in artikel 28c bedoelde termijn wordt verlengd. Eerstgenoemde termijn kan op ten hoogste 1 jaar worden bepaald, doch kan op schriftelijk verzoek van de gewezen huurder telkens met ten hoogste zes maanden worden verlengd tot ten hoogste twee jaren, indien het betreft een woning of een gedeelte daarvan en tot ten hoogste drie jaren, indien het betreft een gebouwd onroerend goed, niet zijnde een woning of een gedeelte daarvan. Het verzoek tot verlenging moet uiterlijk vier weken voor het verstrijken van de termijn worden ingediend. De indiening van het verzoek schorst de verplichting om tot ontruiming over te gaan totdat daaromtrent is beslist.

2. Bij inwilliging van het verzoek bepaalt de kantonrechter, de huuradviescommissie gehoord, tevens de som, welke de gewezen huurder verplicht is te betalen als vergoeding voor het genot van het goed of het gedeelte daarvan voor de termijn, waarmee de in artikel 28c bedoelde termijn is verlengd. Hij stelt deze som vast op een, gezien het huurpeil ter plaatse, redelijk te oordelen bedrag. Bij verlenging van de termijn overeenkomstig het voorgaande lid kan de kantonrechter, de huuradviescommissie gehoord, deze som wijzigen.

3. Bij afwijzing van het verzoek anders dan op grond van artikel 28d, tweede lid, bepaalt de kantonrechter de termijn, binnen welke de gewezen huurder het goed of het gedeelte daarvan moet ontruimen.

Artikel 28f. 1. Het verzoek, bedoeld in de artikelen 28d en 28e wordt in drievoud op ongezegeld papier ter griffie van het kantongerecht ingediend.

2. De kantonrechter bepaalt de dag en het uur waarop het verzoek ter terechtzitting zal worden behandeld. De terechtzitting is niet openbaar.

3. De griffier roept de 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 kantonrechter 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.

4. De griffier zendt bij de oproeping van de verhuurder een door hem voor eensluidend gewaarmerkt afschrift van het verzoek mede.

Artikel 28g. 1. De kantonrechter beslist bij schriftelijke met redenen omklede en in het openbaar uit te spreken beschikking. Indien het verzoek wordt ingewilligd, zendt hij af-

schrift van zijn beschikking aan de huuradviescommissie in zijn rechtsgebied.

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

Artikel 28h. 1. Zolang de termijnen, bedoeld in de artikelen 28c, 28d en 28e niet zijn verstreken, hebben de gewezen huurder en de verhuurder — behoudens het bepaalde in het tweede lid van artikel 28e — dezelfde rechten, voorrechten en verplichtingen, als indien de huur en verhuur, dan wel de bevoegdheid om krachtens huurbescherming in het genot van het onroerend goed of het gedeelte daarvan te blijven, niet zou zijn geëindigd.

2. In afwijking van het voorgaande lid kan de kantonrechter, hangende zijn beslissing omtrent een verzoek, als bedoeld in artikel 28d, op verzoek van de verhuurder de som bepalen, die de gewezen huurder verplicht is te betalen als voorlopige vergoeding voor het genot van het goed of het gedeelte daarvan gedurende de procedure.

Artikel II

Beslissingen als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Huurwet welke vóór 1 april 1960 zijn genomen, blijven van kracht zolang de huuradviescommissie niet op grond van artikel 12a, derde lid van de Huurwet op verzoek van de verhuurder heeft beslist, dat de toestand van de woning, op grond waarvan de in de aanhef bedoelde beslissing was genomen, een einde heeft genomen.

Artikel III

De tekst van de Huurwet, zoals die luidt ingevolge deze wet, wordt zo spoedig mogelijk na de afkondiging van deze wet in het *Staatsblad* door de zorg van Onze Minister van Justitie in het *Staatsblad* geplaatst.

Artikel IV

Deze wet treedt in werking met ingang van 1 april 1960.

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 Volkshuisvesting
en Bouwnijverheid,*

De Minister van Justitie,

De Staatssecretaris van Economische Zaken,