

1529 1

## KONINKLIJKE BOODSCHAP

Aan

de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Wij bieden U hiernevens ter overweging aan een ontwerp van Wet houdende regelen nopens de huurprijzen van onroerend goed en de bescherming van de huurders.

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

En hiermede bevelen Wij U in Godes heilige bescherming.

Soestdijk, 19 Januari 1950.

JULIANA.

1529 2

## ONTWERP VAN WET

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 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:

## 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 van het onroerende goed 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.

## 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 alle 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 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 %.

## Artikel 8

Indien verplichtingen, welke bij huur en verhuur van onroerend goed ingevolge de wet op de verhuurder rusten, ten laste van de huurder worden gebracht, zonder dat de huurprijs dienovereenkomstig lager is gesteld, wordt deze verlaging alsnog 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.

## Artikel 10

(1) Na het einde van de huur en verhuur is de gewezen huurder van rechtswege bevoegd in het genot van het onroerende goed te blijven.

(2) Zolang de gewezen huurder na het einde van de huur en verhuur krachtens het bepaalde in het vorige lid 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.

## Artikel 11

(1) De in artikel 10 bedoelde bevoegdheid van de gewezen huurder vervalt en de gewezen huurder is verplicht het goed te ontruimen, indien wegens onbehoorlijk gebruik van het goed, wegens ernstige overlast, de verhuurder of zijn huisgenoten aangedaan, of wegens wanbetaling, van de verhuurder niet kan worden gevergd, dat de gewezen huurder nog langer in het genot van het goed blijft.

(2) Voor de toepassing van het eerste lid komt niet in aanmerking een wanbetaling, die uitsluitend te wijten is aan een tussen partijen bestaand geschil over de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is.

## Artikel 12

De in artikel 10 bedoelde bevoegdheid van de gewezen huurder vervalt eveneens en de gewezen huurder is verplicht het goed te ontruimen, indien:

1. de verhuurder het onroerend goed zo dringend voor eigen gebruik nodig heeft, dat van hem, de economische belangen en maatschappelijke behoeften van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevergd, dat de gewezen huurder nog langer in het genot van het goed blijft;
2. de verhuurder het onroerende goed nodig heeft, teneinde te kunnen voldoen aan een verplichting, welke hem door enig rechtsvoorschrift of door een beschikking van overheidswege is opgelegd;
3. de gewezen huurder niet toestemt in een redelijk aanbod van de verhuurder tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot hetzelfde onroerende goed.

**Artikel 13**

De huurder of gewezen huurder en de verhuurder kunnen zich, zowel afzonderlijk als gezamenlijk, bij verzoekschrift tot de rechter wenden, met verzoek te verklaren:

1. welke de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is;
2. of het bepaalde in artikel 12 van toepassing is.

**Artikel 14**

(1) De rechter bepaalt de dag en het uur, waarop het verzoek ter terechtzitting zal worden behandeld.

(2) De griffier roept de huurder of gewezen huurder en de verhuurder per aangetekende brief op om ter terechtzitting te verschijnen, teneinde naar aanleiding van het verzoek te worden gehoord.

Deze oproeping moet ten minste vijf dagen voor de dag, waarop het verzoek ter terechtzitting wordt behandeld, worden verzonden.

(3) Ingeval de huurder of gewezen huurder, dan wel de verhuurder, zich afzonderlijk tot de rechter heeft gewend, zal hij bij het verzoekschrift een afschrift daarvan voegen, hetwelk door de griffier bij de oproeping van de verhuurder, onderscheidenlijk huurder of gewezen huurder, zal worden medegezonden.

**Artikel 15**

(1) De rechter beslist bij met redenen te omkleden en in het openbaar uit te spreken beschikking.

(2) Tegen de beschikking in eerste aanleg staat hoger beroep, en tegen de beschikking in hoger beroep staat beroep in cassatie open, een en ander echter niet voor degene, die aan de in het tweede lid van artikel 14 bedoelde oproeping zonder geldige reden geen gevolg heeft gegeven.

(3) Het hoger beroep, onderscheidenlijk het beroep in cassatie, wordt ingesteld bij verzoekschrift in te dienen binnen acht dagen te rekenen van de dag waarop de beschikking is uitgesproken.

**Artikel 16**

Aan een in kracht van gewijsde gegane beschikking als bedoeld in artikel 15 zijn in een latere procedure beide partijen gebonden, tenzij een der partijen nieuwe feiten aanvoert.

**Artikel 17**

De rechter kan, alvorens artikel 11, lid 1, op grond van wanbetaling van toepassing te verklaren, de huurder of gewezen huurder, naar gelang van de omstandigheden, een termijn gunnen om alsnog aan zijn betalingsverplichting te voldoen.

**Artikel 18**

De rechter kan, ingeval hij artikel 11, lid 1, of artikel 12 van toepassing verklaart, aan de gewezen huurder op diens verzoek een termijn gunnen, gedurende welke de bevoegdheid om in het genot van het goed te blijven alsnog voortduurt.

**Artikel 19**

(1) De rechter kan op verzoek van de verhuurder, die ontruiming vordert, de som bepalen, welke de huurder of gewezen huurder verplicht 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 staan geen rechtsmiddelen 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 20**

(1) Na verloop van zes maanden, te rekenen van de dag waarop voor de eerste maal bij in kracht van gewijsde gegane beschikking of vonnis is komen vast te staan, dat de huurder of gewezen huurder meer heeft betaald dan hij ingevolge deze wet verschuldigd is, doch in ieder geval te rekenen van de dag waarop het genot van het onroerende goed is geëindigd, vervalt het vorderingsrecht ter zake.

(2) De rechter kan de verschuldigde som tot een verminderd bedrag toewijzen, indien de billijkheid zulks vordert.

**Artikel 21**

De behandeling van alle vorderingen en verzoeken, betrekkelijk tot huur en verhuur of tot genot, als bedoeld in artikel 10, vorderingen tot ontruiming daaronder begrepen, geschiedt in eerste aanleg bij uitsluiting door de kantonrechter in wiens kantoor het onroerende goed of het belangrijkste gedeelte daarvan is gelegen.

**Artikel 22**

(1) Tegen vonnissen, gewezen naar aanleiding van vorderingen, als bedoeld in artikel 21, staan zonder onderscheid van de aard of het bedrag der vordering alle rechtsmiddelen open, zulks met inachtneming van de gewone termijnen.

(2) De voorlopige ten uitvoerlegging van de in het eerste lid bedoelde vonnissen, niettegenstaande hoger beroep of verzet, kan bevolen worden met of zonder borgtocht.

**Artikel 23**

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.

**Artikel 24**

De navolgende voorschriften vervallen:

- a. het Huurbeschermingsbesluit 1941 (Verordeningenblad 1941, No. 81);
- b. het Huurprijbesluit 1940 (Verordeningenblad 1940, No. 237);
- c. het Huurprijuitvoeringsbesluit 1941 (*Nederlandse Staatscourant* 1941, No. 236);
- d. het Huurprijbesluit Nieuwbouw 1944 (*Nederlandse Staatscourant* 1944, No. 18).

**Artikel 25**

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

1. Dit besluit verstaat onder:

- 1) „onroerende zaken“:
  - a) onroerende goederen;
  - b) rechten van erfpacht, van opstal en van beklemming;
- 2) „Prijzenbureau“: het Prijzenbureau voor Onroerende Zaken.

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

**Artikel 26**

De navolgende voorschriften worden ingetrokken:

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

**Artikel 27**

(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,*