

Vergaderjaar 1997–1998

26 090

Integratie van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies in een uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

Nr. 1

KONINKLIJKE BOODSCHAP

Aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Wij bieden U hiernevens ter overweging aan een voorstel van wet houdende integratie van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies in een uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte).

De memorie van toelichting, die het wetsvoorstel vergezelt, bevat de gronden waarop het rust.

En hiermede bevelen Wij U in Godes heilige bescherming.

's-Gravenhage, 2 juli 1998

Beatrix

Nr. 2

VOORSTEL VAN WET

Wij Beatrix, 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 tegelijk met het voorstel van wet tot herziening van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek, waarbij een aantal bepalingen van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van dat wetboek wordt overgeheveld, de overige bepalingen van de Huurprijzenwet woonruimte en die van de Wet op de huurcommissies te integreren in een nieuw wetsvoorstel en deze bepalingen waar mogelijk te vereenvoudigen, alsmede op een aantal plaatsen inhoudelijke wijzigingen aan te brengen;

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

§ 1. Begripsomschrijvingen

Artikel 1

1. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. huurcommissie: huurcommissie als bedoeld in artikel 21;
- b. Onze Minister: Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;
- c. gebrek: gebrek als bedoeld in artikel 7:241 van het Burgerlijk Wetboek.

2. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt onder woonruimte, zelfstandige woning, woonwagen, standplaats, prijs, huurprijs en servicekosten verstaan hetgeen daaronder wordt verstaan in afdeling 5 van titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

§ 2. Reikwijdte

Artikel 2

Deze wet is niet van toepassing op overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte die een gebruik betreffen, dat naar zijn aard slechts van korte duur is.

Artikel 3

1. Op huurovereenkomsten waarop ingevolge artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek ten dele van toepassing is, is deze wet slechts van toepassing voorzover dat uit die onderafdeling voortvloeit.

2. Bij algemene maatregel van bestuur wordt het in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde bedrag van de huurprijs bij aanvang van de bewoning vastgesteld, waarboven ingevolge dat artikel voornoemde onderafdeling ten dele van toepassing is.

HOOFDSTUK II. HUURCOMMISSIES EN HUN TAAK

§ 1. Taken huurcommissie

Artikel 4

1. De huurcommissie heeft de in het tweede tot en met vierde lid en in artikel 5 aangegeven taken.

2. De huurcommissie doet uitspraak:
- a. ingevolge artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek over de redelijkheid van de overeengekomen aanvangshuurprijs;
 - b. ingevolge artikel 7:253 van het Burgerlijk Wetboek over de redelijkheid van het voorstel tot verhoging van de huurprijs;
 - c. ingevolge artikel 7:254 van het Burgerlijk Wetboek over de redelijkheid van het voorstel tot verlaging van de huurprijs;
 - d. ingevolge artikel 7:255 van het Burgerlijk Wetboek over het bedrag van de verhoging van de huurprijs na de totstandkoming van voorzieningen, veranderingen of toevoegingen;
 - e. ingevolge artikel 7:257 van het Burgerlijk Wetboek over de in rekening te brengen huurprijs bij vermindering van het woongenot als gevolg van een gebrek;
 - f. ingevolge artikel 7:258 van het Burgerlijk Wetboek over de huurprijs

en het voorschotbedrag aan servicekosten indien tussen partijen slechts een prijs en niet een huurprijs is overeengekomen;

g. ingevolge artikel 7:260 van het Burgerlijk Wetboek over de betalingsverplichting met betrekking tot de servicekosten;

h. ingevolge artikel 7:261 van het Burgerlijk Wetboek over het voorschotbedrag van de servicekosten.

3. De huurcommissie doet uitspraak in gevallen waarin als gevolg van een uitspraak als bedoeld in de artikelen 7:249 en 7:257 van het Burgerlijk Wetboek de in rekening te brengen huurprijs in verband met gebreken is verlaagd, omtrent het verholpen zijn van die gebreken.

4. De huurcommissie doet uitspraak indien ingevolge artikel 20, zesde lid, verzet is gedaan tegen een uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie.

Artikel 5

1. De huurcommissie doet desverzocht uitspraak over de redelijkheid van een gebruiksvergoeding of een aanvullende vergoeding, als bedoeld in artikel 51, eerste, onderscheidenlijk derde lid, van de Huisvestingswet en over de wijziging daarvan, bedoeld in artikel 52, eerste lid, van die wet.

2. De huurcommissie verstrekt desverzocht aan de rechter nadere inlichtingen over een door haar gedane uitspraak, alsmede, ingeval zij geen uitspraak heeft gedaan, indien de rechter geacht kan worden daarbij belang te hebben, over de aan een woonruimte toe te kennen kwaliteit en een voor die woonruimte redelijk te achten huurprijs.

3. De huurcommissie verstrekt desverzocht verklaringen aan Onze Minister en aan publiekrechtelijke lichamen die geacht kunnen worden daarbij belang te hebben, over de aan een woonruimte toe te kennen kwaliteit, de gebreken ten aanzien van die woonruimte en een voor die woonruimte redelijk te achten huurprijs. De hierbedoelde verklaring wordt niet gegeven, indien het belang van de verklaring is gelegen in de beoordeling door de verzoeker van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 3, tenzij het belang daarvan gelegen is in de toepassing van artikel 1, vierde lid, van de Huisvestingswet. Onze Minister kan voor de uitvoering van de in de eerste volzin bedoelde taak nadere regels geven.

4. De huurcommissie verstrekt desverzocht aan Onze Minister de gegevens die nodig zijn in het kader van het te voeren volkshuisvestingsbeleid.

5. De huurcommissie geeft ten aanzien van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 3 desverzocht advies over aangelegenheden waaromtrent de huurcommissie bevoegd zou zijn uitspraak te doen indien artikel 3 daaraan niet in de weg zou staan. De huurcommissie geeft een dergelijk advies slechts voorzover in de huurovereenkomst of anderszins tussen partijen is afgesproken dat de desbetreffende aangelegenheden bij geschil aan de huurcommissie worden voorgelegd.

Artikel 6

De voorzitter van de huurcommissie heeft tot taak:

a. in afwijking van artikel 4, eerste lid, in de in het tweede en derde lid van dat artikel aangegeven gevallen uitspraak te doen indien ten aanzien van een aan de huurcommissie gedaan verzoek een van de in artikel 20, eerste lid, bedoelde gevallen zich voordoet;

b. in de gevallen die bij algemene maatregel van bestuur krachtens artikel 28, derde lid, van de Huursubsidiewet zijn aangewezen op verzoek van een huurder binnen zes weken een verklaring te verstrekken omtrent de redelijkheid van de huurprijs en de juistheid van andere gegevens betreffende de woonruimte, een en ander voorzover van belang voor de toepassing van genoemde wet.

Artikel 7

1. Voor het door de huurcommissie doen van een uitspraak, met uitzondering van een uitspraak als bedoeld in artikel 4, vierde lid, en 5, eerste lid, is door partijen een voorschot op de vergoeding aan de Staat, als bedoeld in het tweede lid, verschuldigd.

2. Bij het doen van de uitspraak geeft de huurcommissie gemotiveerd aan welke van beide partijen een vergoeding aan de Staat verschuldigd is. Deze vergoeding is verschuldigd door de partij die naar het oordeel van de huurcommissie geheel of voor het grootste deel, gelet op de strekking van het verzoekschrift, de in het ongelijk gestelde partij is. Indien de huurcommissie van oordeel is dat beide partijen in ongeveer gelijke mate in het ongelijk worden gesteld, kan zij gemotiveerd uitspreken dat beide partijen de helft van de vergoeding aan de Staat verschuldigd zijn. In gevallen waarin de voorzitter van de huurcommissie bevoegd is tot het doen van een uitspraak, komen de in de eerste tot en met derde volzin bedoelde bevoegdheden toe aan de voorzitter.

3. Het bedrag en de wijze van betaling van het in het eerste lid bedoelde voorschot en de in het tweede lid bedoelde vergoeding worden bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld.

4. Na het doen van een uitspraak wordt de bij wijze van voorschot betaalde vergoeding terugbetaald, voorzover geen vergoeding verschuldigd is als bedoeld in het tweede lid.

5. De huurcommissie roept partijen bij schriftelijk bericht op, onder kennisgeving van de ontvangst van het verzoek, alsmede onder kennisgeving van de inhoud van het verzoek aan de partij die niet de verzoeker is, tot betaling van de in het eerste lid bedoelde vergoeding, voorzover deze op dat tijdstip nog niet is voldaan, binnen vier weken na de datum van verzending van dat bericht.

6. Ingeval geen van beide partijen binnen de in het vijfde lid genoemde termijn de vergoeding heeft voldaan, wordt het verzoek niet-ontvankelijk verklaard. Ingeval alleen de niet-verzoekende partij binnen die termijn de vergoeding heeft voldaan, wordt het verzoek niet-ontvankelijk verklaard en wordt de bij wijze van voorschot door de niet-verzoekende partij betaalde vergoeding terugbetaald. Ingeval alleen de verzoekende partij binnen die termijn de vergoeding heeft voldaan, luidt de uitspraak zo veel mogelijk in overeenstemming met de strekking van het verzoek, tenzij:

- a. het verzoek kennelijk niet-ontvankelijk is,
- b. het voorstel dat ten grondslag ligt aan het verzoek, kennelijk niet redelijk is,
- c. de aan het verzoek ten grondslag liggende bezwaren kennelijk ongegrond zijn, of
- d. het verzoek kennelijk niet redelijk is.

7. Indien het verzoek voor de uitspraak wordt ingetrokken, ontvangt de partij die niet de verzoeker was, het betaalde voorschot op de vergoeding terug.

8. De voorzitter van de huurcommissie is bevoegd op verzoek vrijstelling te verlenen van de aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in het eerste en tweede lid. Zolang niet is beslist op een aanvraag om vrijstelling van de in het eerste lid bedoelde vergoeding, wordt de in het vijfde lid genoemde termijn opgeschort.

Artikel 8

Voor het door de huurcommissie uitbrengen van een advies als bedoeld in artikel 5, vijfde lid, 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.

HOOFDSTUK III. TOETSINGSCRITEIA EN UITSPRAKEN HUURCOMMISSIE

§ 1. Algemeen

Artikel 9

1. De huurcommissie toetst bij aan haar gedane verzoeken of voldaan is aan de voor die verzoeken bij of krachtens titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en bij of krachtens deze wet gestelde voorschriften.
2. Een verzoek aan de huurcommissie dient schriftelijk te worden ingediend bij de huurcommissie in het ressort waarin de woonruimte is gelegen.

Artikel 10

1. Bij algemene maatregel van bestuur worden regels gegeven voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte, welke regels voor verschillende categorieën van woonruimte verschillend kunnen zijn.
2. Bij regeling van Onze Minister wordt het maximale huurverhogingspercentage vastgesteld.

§ 2. Aanvangshuurprijs

Artikel 11

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. Als een dergelijk verzoek wordt mede aangemerkt een verzoek ingevolge artikel 6, aanhef en onderdeel b, indien dat verzoek is gedaan binnen de in artikel 7: 249 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde termijn en indien en zodra de voorzitter van de huurcommissie op dat verzoek een verklaring heeft afgegeven waaruit blijkt dat de overeengekomen huurprijs hoger is dan de bij de desbetreffende woonruimte behorende maximale huurprijsgrens.
2. De huurcommissie toetst in dat geval de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs aan de krachtens artikel 10, eerste lid, gegeven regels.
3. Indien de huurcommissie de overeengekomen huurprijs niet redelijk acht, vermeldt zij in haar uitspraak de huurprijs die zij redelijk acht.
4. In geval sprake is van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 3 spreekt de huurcommissie, indien de beoordeling, bedoeld in het tweede lid, zou leiden tot een huurprijs boven de in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek genoemde grens, uit dat de door partijen overeengekomen huurprijs redelijk is. Indien de huurprijs na de uitspraak van de huurcommissie en in voorkomend geval na de vaststelling ervan door de kantonrechter onherroepelijk is komen vast te staan en niet boven die grens uitkomt, is artikel 7:247 op die huurovereenkomst niet langer van toepassing.
5. De huurcommissie beoordeelt de kwaliteit van de woonruimte en de redelijkheid van de huurprijs naar de toestand op de datum van ingang van de huurovereenkomst.

Artikel 12

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek spreekt de huurcommissie tevens uit of zij van oordeel is dat de overeengekomen huurprijs of de op grond van artikel 11, derde lid, redelijk geachte huurprijs, gelet op de gebreken ten aanzien van de woonruimte, in rekening dient te worden gebracht. Indien de commissie

van oordeel is dat die huurprijs, gelet op de gebreken, niet in rekening dient te worden gebracht, geeft zij deze gebreken in de uitspraak aan en vermeldt zij een in verhouding tot die gebreken lagere huurprijs als de in rekening te brengen huurprijs.

2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gegeven die de huurcommissie bij de beoordeling van de redelijkheid van de in rekening te brengen huurprijs in acht neemt.

3. De huurcommissie vermeldt in de uitspraak de datum van ingang van de in rekening te brengen lagere huurprijs, zijnde de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

4. De huurcommissie bepaalt in de uitspraak dat, nadat de in die uitspraak genoemde gebreken zijn verholpen, de in rekening te brengen lagere huurprijs niet meer van toepassing is met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de opheffing van die gebreken heeft plaatsgevonden.

5. Indien tussen huurder en verhuurder geen overeenstemming bestaat over het al dan niet verholpen zijn van de gebreken, doet de huurcommissie daarover op verzoek van de verhuurder uitspraak. In voorkomend geval geeft zij daarbij aan in welke maand de opheffing heeft plaatsgevonden.

§ 3. Verhoging van de huurprijs

Artikel 13

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:253 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van de huurprijsverhoging die staat vermeld in het daaraan ten grondslag liggende voorstel. De huurcommissie spreekt uit welke huurprijsverhoging zij redelijk acht, in welk geval zij tevens aangeeft tot welke huurprijs die huurprijsverhoging leidt, dan wel dat zij een huurprijsverhoging niet redelijk acht.

2. De huurcommissie vermeldt in de uitspraak de datum van ingang van de huurprijsverhoging, zijnde de in het in het eerste lid bedoelde voorstel vermelde datum van ingang, dan wel een latere datum indien de wet zulks voorschrijft.

3. De huurcommissie toetst het voorstel tot huurprijsverhoging aan het krachtens artikel 10, tweede lid, geldende maximale huurverhogingspercentage.

4. Bij de beoordeling van de kwaliteit van de woonruimte worden voorzieningen die de huurder onverplicht voor eigen rekening heeft aangebracht en waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen, buiten beschouwing gelaten, tenzij partijen zijn overeengekomen dat de huurder de voorzieningen na beëindiging van de huurovereenkomst niet ongedaan maakt.

5. De huurcommissie toetst het voorstel tot huurprijsverhoging, indien de huurder bezwaar heeft gemaakt tegen de woningwaardering in het voorstel, dan wel indien de huurprijs, vermeerderd met de voorgestelde huurprijsverhoging, de maximale huurprijsgrens zou kunnen overschrijden, tevens aan de krachtens artikel 10, eerste lid, gegeven regels met betrekking tot de waardering van de kwaliteit van een woonruimte. Daarbij vormt de huurcommissie slechts een eigen oordeel over de kwaliteit van de woonruimte, voorzover die kwaliteit al dan niet op onderdelen voorwerp van geschil is tussen partijen.

6. De huurcommissie beoordeelt de kwaliteit van de woonruimte en de redelijkheid van de wijziging van de huurprijs naar de toestand op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum.

7. Indien de huurcommissie op grond van het eerste lid van oordeel is dat een huurprijsverhoging redelijk is en voorts constateert dat het

daaraan ten grondslag liggende voorstel geen berekeningswijze bevat als voorgeschreven in artikel 7:252, tweede lid, aanhef en onderdeel f, van het Burgerlijk Wetboek brengt de huurcommissie het voorgestelde percentage van de huurprijsverhoging terug tot het krachtens voornoemd artikel-onderdeel vastgestelde percentage.

§ 4. Verlaging van de huurprijs

Artikel 14

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:254 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van de huurprijsverlaging die staat vermeld in het daaraan ten grondslag liggende voorstel. De huurcommissie spreekt uit welke huurprijsverlaging zij redelijk acht, in welk geval zij tevens aangeeft tot welke huurprijs die huurprijsverlaging leidt, dan wel dat zij een huurprijsverlaging niet redelijk acht.

2. Artikel 13, tweede en vierde tot en met zesde lid, is van overeenkomstige toepassing.

§ 5. Verhoging van de huurprijs na de totstandkoming van voorzieningen, veranderingen of toevoegingen

Artikel 15

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:255 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de huurprijswijziging die zij redelijk acht. De huurcommissie vermeldt in de uitspraak dat de overeengekomen huurprijs redelijk is dan wel welke de huurprijs is die zij redelijk acht, alsmede de datum van ingang van de huurprijswijziging, zijnde de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de voorzieningen, veranderingen of verbeteringen zijn gereedgekomen.

2. De huurcommissie toetst of het bedrag van de verhoging van de huurprijs in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten met betrekking tot de voorzieningen, veranderingen of toevoegingen. De artikelen 10, eerste lid, en 13, vierde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

§ 6. De in rekening te brengen huurprijs bij vermindering van het woongenot als gevolg van een gebrek

Artikel 16

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:257, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak of zij van oordeel is dat de overeengekomen huurprijs, in verband met de gebreken ten aanzien van de woonruimte, in rekening dient te worden gebracht. Indien de commissie van oordeel is dat die huurprijs, in verband met de gebreken, niet in rekening dient te worden gebracht, geeft zij deze gebreken in de uitspraak aan en vermeldt zij een in verhouding tot die gebreken lagere huurprijs als de in rekening te brengen huurprijs.

2. De huurcommissie neemt bij haar oordeel de krachtens artikel 12, tweede lid, vastgestelde regels in acht, met dien verstande dat de huurcommissie zich slechts een eigen oordeel over de gebreken vormt, voorzover deze aan de verhuurder door middel van de in artikel 7:207 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde kennisgeving door de huurder zijn gemeld, alsmede over de gebreken die van zodanige aard of samenhang zijn dat ze ook zonder aanzegging aan de verhuurder bekend moesten zijn,

zulks naar de toestand op het tijdstip waarop de bedoelde kennisgeving door de huurder is verzonden.

3. De huurcommissie vermeldt in de uitspraak de datum van ingang van de in rekening te brengen lagere huurprijs, zijnde de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de in het tweede lid bedoelde aanzegging door de huurder aan de verhuurder is verzonden.

4. Indien ondanks door de huurcommissie geconstateerde gebreken ten aanzien van de woonruimte de huurprijs door de huurcommissie redelijk wordt geacht, omdat de overeengekomen huurprijs gelijk is aan of lager is dan de in verhouding tot die gebreken ingevolge dit artikel ten laagste in een uitspraak te vermelden in rekening te brengen huurprijs, geeft de huurcommissie die gebreken in haar uitspraak aan, vermeldt de geldende huurprijs als de in rekening te brengen huurprijs en behandelt het verzoek voor het overige met overeenkomstige toepassing van het eerste lid, tweede volzin, en het tweede lid.

5. Artikel 12, vierde en vijfde lid, is van overeenkomstige toepassing.

§ 7. De huurprijs en het voorschotbedrag aan servicekosten indien tussen partijen slechts een prijs en niet een huurprijs is overeengekomen

Artikel 17

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:258 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de vraag of partijen al dan niet een huurprijs zijn overeengekomen. Indien de huurcommissie van oordeel is dat partijen slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen, spreekt zij als huurprijs uit 55% van de geldende maximale huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit van de woonruimte, en spreekt zij, voorzover nodig, als voorschotbedrag voor de servicekosten uit een bedrag van 25% van die huurprijs. Indien het betreft een verzoek van de verhuurder, als bedoeld in artikel 7:258, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek, spreekt de huurcommissie, in afwijking van de tweede volzin, als huurprijs en voorzover nodig als voorschotbedrag voor de servicekosten uit een bedrag van 80%, onderscheidenlijk 20%, van de overeengekomen prijs.

2. De artikelen 11, tweede lid, en 13, vierde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

3. Indien de huurcommissie van oordeel is dat niet een huurprijs is overeengekomen, vermeldt zij in haar uitspraak dat de door haar uitgesproken huurprijs en het voorschotbedrag voor de servicekosten in de plaats treden van de overeengekomen prijs met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op die waarin het verzoek is ontvangen.

§ 8. De betalingsverplichting met betrekking tot de servicekosten

Artikel 18

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:260 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de servicekosten.

2. De huurcommissie toetst de servicekosten aan de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften en aan de redelijkheid.

Artikel 19

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:261 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van het voorschotbedrag voor de servicekosten.

2. De huurcommissie beoordeelt of het voorschotbedrag voor de servicekosten, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, in aanzienlijke mate afwijkt van hetgeen in redelijke verhouding staat tot de in het desbetreffende jaar te verwachten servicekosten. Indien de huurcommissie van oordeel is dat daarvan sprake is, spreekt zij uit welk voorschotbedrag van de servicekosten in redelijke verhouding staat tot de te verwachten servicekosten.

3. De in het tweede lid bedoelde te verwachten servicekosten worden gesteld op het bedrag van de servicekosten, opgenomen in het laatstelijk in de drie voorafgaande kalenderjaren door de verhuurder verstrekte verrekenoverzicht inzake de desbetreffende of soortgelijke serviceposten, verhoogd met het percentage waarmee het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie voor werknemersgezinnen sedertdien is verhoogd. Indien geen verrekenoverzicht in de in de eerste volzin bedoelde periode is verstrekt, worden bedoelde kosten gesteld op de daarvoor als gebruikelijk aan te merken kosten.

4. De huurcommissie vermeldt in haar uitspraak dat het door haar uitgesproken voorschotbedrag in de plaats treedt van het overeengekomen voorschotbedrag met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op die waarin het verzoek is ontvangen.

HOOFDSTUK IV. VOorzITTERSuitspraken

Artikel 20

1. De voorzitter van de huurcommissie doet onverwijld, in ieder geval binnen vier weken na het verstrijken van de in artikel 7, vijfde lid, genoemde termijn, dan wel, indien de in dat artikellid bedoelde oproep niet behoeft te worden gedaan, na het tijdstip waarop de aldaar bedoelde vergoeding van beide partijen is ontvangen, schriftelijk en met redenen omkleed uitspraak, indien:

- a. het verzoek kennelijk niet-ontvankelijk is,
- b. het verzoek kennelijk redelijk of niet redelijk is,
- c. het voorstel dat ten grondslag ligt aan het verzoek, kennelijk redelijk of niet redelijk is,
- d. de aan het verzoek ten grondslag liggende bezwaren kennelijk gegrond of ongegrond zijn of
- e. de bezwaren tegen het aan het verzoek ten grondslag liggende voorstel kennelijk ongegrond zijn.

2. Van een kennelijk redelijk verzoek is in ieder geval sprake in het geval, bedoeld in artikel 7:253, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, tenzij:

- a. de huurcommissie in een eerdere uitspraak heeft uitgesproken dat op grond van artikel 7:257 van het Burgerlijk Wetboek een lagere huurprijs redelijk is en de in die uitspraak genoemde gebreken nog niet zijn verholpen;
- b. het percentage van de in het voorstel opgenomen huurverhoging het in artikel 10, tweede lid, bedoelde maximale huurverhogingspercentage te boven gaat, in welk geval het verzoek slechts kennelijk redelijk is, voorzover het dat percentage niet overschrijdt.

3. De voorzitter vermeldt in voorkomende gevallen in de uitspraak tot welke huurprijs de uitspraak van de voorzitter leidt, alsmede de datum van ingang.

4. Artikel 7 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat voor het door de huurcommissie doen van een uitspraak op het verzet, bedoeld in het zesde en zevende lid, niet opnieuw de in artikel 7 bedoelde vergoeding aan de Staat verschuldigd is.

5. De secretaris zendt onverwijld bij aangetekende brief of bij brief met ontvangstbevestiging een afschrift van de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie aan partijen.

6. Tegen de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie, bedoeld in het eerste lid, kan de huurder of de verhuurder binnen drie weken na verzending van het afschrift van die uitspraak schriftelijk en gemotiveerd in verzet gaan bij de huurcommissie. De voorzitter van de huurcommissie wijst in zijn uitspraak partijen op deze mogelijkheid, alsook op de vorm en de termijn die daarbij in acht genomen moeten worden.

7. Is de huurcommissie van oordeel dat het verzet, bedoeld in het zesde lid, gegrond is, dan vervalt de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie, bedoeld in het eerste lid, en wordt het aan de in het eerste lid bedoelde uitspraak ten grondslag liggende verzoek overeenkomstig hoofdstuk III door de huurcommissie in behandeling genomen.

8. Indien noch de huurder noch de verhuurder binnen de in het zesde lid genoemde termijn in verzet is gegaan, is hetgeen in artikel 7:262 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald met betrekking tot een uitspraak van de huurcommissie, van overeenkomstige toepassing op de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie.

HOOFDSTUK V. SAMENSTELLING, INRICHTING, WERKWIJZE VAN EN TOEZICHT OP DE HUURCOMMISSIE

§ 1. Samenstelling en inrichting van de huurcommissie

Artikel 21

1. In het rechtsgebied van ieder kantongerecht is een huurcommissie. Zij is gevestigd in de hoofdplaats van het kanton.

2. Het ressort van een huurcommissie strekt zich uit over het gehele kanton.

Artikel 22

1. Een huurcommissie heeft een voorzitter en een door Onze Minister te bepalen aantal leden.

2. Onze Minister kan bepalen dat een huurcommissie tevens een plaatsvervangend voorzitter en plaatsvervangende leden heeft.

3. Bij afwezigheid of ontstentenis van de voorzitter treedt op verzoek van de huurcommissie een voorzitter van een huurcommissie in een van de aangrenzende ressorten, als waarnemend voorzitter op. Bij verhinderd van ieder der voorzitters van een huurcommissie in een aangrenzend ressort treedt op verzoek van de huurcommissie de voorzitter van een huurcommissie in een van de niet-aangrenzende ressorten als waarnemend voorzitter op. Is op deze wijze niet in de waarneming te voorzien, dan wijst de huurcommissie uit haar midden een waarnemend voorzitter aan.

4. Bij afwezigheid of ontstentenis van een van de leden treedt een daartoe door de voorzitter aangewezen lid of plaatsvervangend lid als vervanger op.

Artikel 23

1. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter van een huurcommissie worden op voordracht van Onze Minister bij koninklijk besluit benoemd, geschorst en ontslagen. Zij worden benoemd voor een tijdvak van zes jaar en zijn voor een aansluitend tijdvak als voorzitter, onderscheidenlijk plaatsvervangend voorzitter, van die huurcommissie eenmaal herbenoembaar.

2. De voorzitter moet aan een universiteit dan wel de Open Universiteit waarop de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek betrekking heeft, het recht om de titel meester te voeren hebben verkregen of blij hebben gegeven op andere wijze de voor de betrekking van voorzitter benodigde kennis te hebben verworven.

3. De voorzitter mag niet metterdaad betrokken zijn bij de uitoefening van een bedrijf dat werkzaam is of mede werkzaam is op het gebied van woonruimte, noch is het hem toegestaan beroepsmatig betrokken te zijn bij het beheer van en de beschikking over woonruimte dan wel deel uit te maken van het bestuur van een vereniging, vennootschap of stichting, die daarbij is betrokken.

Artikel 24

1. Onze Minister benoemt, schorst en ontslaat de leden en de plaatsvervangende leden van een huurcommissie. Zij worden benoemd voor een tijdvak van vier jaar en zijn als lid van die huurcommissie, onderscheidenlijk plaatsvervangend lid, voor een aansluitend tijdvak eenmaal herbenoembaar.

2. Tot lid of plaatsvervangend lid worden slechts benoemd personen die over voldoende deskundigheid beschikken om bij te dragen aan een behoorlijke vervulling van de ingevolge de wet aan de huurcommissie opgedragen taken.

3. De benoeming van de leden en de plaatsvervangende leden geschiedt zodanig dat in de huurcommissie leden en plaatsvervangende leden uit de kring van huurders, onderscheidenlijk uit de kring van verhuurders, gelijkelijk zijn vertegenwoordigd.

4. Onze Minister stelt met inachtneming van het derde lid bij iedere benoeming de door hem daartoe aangewezen organisaties, die geacht kunnen worden de belangen van de huurders, onderscheidenlijk de belangen van de verhuurders, te behartigen, gedurende negen weken in de gelegenheid een aanbeveling te doen. Indien meer dan één organisatie is aangewezen om een aanbeveling te doen, stelt Onze minister de betrokken organisaties slechts in de gelegenheid tezamen een aanbeveling te doen. Bij het doen van een aanbeveling wordt rekening gehouden met het tweede lid.

5. Onze Minister neemt binnen zes weken na het verstrijken van de in het vierde lid bedoelde termijn over de benoeming een beslissing.

Artikel 25

De voorzitter, de leden en de plaatsvervangende leden worden op eigen aanvraag ontslagen. Zij kunnen voorts worden geschorst of ontslagen wegens ongeschiktheid, onbekwaamheid of andere zwaarwegende gronden. De voorzitter wordt ook ontslagen indien hij de voor hem geldende pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt.

Artikel 26

1. Een huurcommissie heeft een secretariaat.
2. Onze Minister draagt zorg voor de instandhouding en inrichting van het secretariaat.

3. Het secretariaat bestaat uit een secretaris, alsmede uit medewerkers, die onder leiding staan van de secretaris.

4. De secretaris en de medewerkers van het secretariaat zijn voor hun werkzaamheden voor de huurcommissie uitsluitend verantwoording verschuldigd aan de huurcommissie.

5. Onze Minister benoemt, bevordert, schorst en ontslaat de secretaris en de medewerkers van het secretariaat. De secretaris wordt slechts benoemd, bevordert, geschorst of ontslagen na overleg met de voorzitter van de huurcommissie.

6. Onze Minister kan een of meer medewerkers van het secretariaat aanwijzen als plaatsvervangend secretaris van de huurcommissie.

Artikel 27

1. De voorzitter geniet een bezoldiging welke bij algemene maatregel van bestuur wordt vastgesteld. Hij geniet voorts vergoeding voor reis- en verblijfkosten volgens bij algemene maatregel van bestuur te geven regels.

2. De leden en de plaatsvervangende leden genieten een vergoeding voor reis- en verblijfkosten en verdere vergoedingen volgens bij regeling van Onze Minister te geven regels.

§ 2. Werkwijze van de huurcommissie

Artikel 28

1. Alvorens een uitspraak te doen als bedoeld in artikel 4, tweede of derde lid, of artikel 5, eerste lid, wordt een voorbereidend onderzoek ingesteld. Een zodanig onderzoek blijft achterwege indien de beschikbare stukken naar het oordeel van de voorzitter voldoende zijn ter voorbereiding van de besluitvorming.

2. Het voorbereidend onderzoek wordt ingesteld door de secretaris of door een door hem daartoe aangewezen ambtenaar van het secretariaat. In bijzondere gevallen kunnen de voorzitter of een of meer leden van de huurcommissie het onderzoek ook zelf instellen.

3. Onze Minister kan nadere regels geven ten aanzien van de bij het voorbereidend onderzoek te volgen werkwijze.

4. Van het ingestelde voorbereidend onderzoek wordt door de secretaris, onderscheidenlijk de voorzitter of de met het onderzoek belaste leden van de huurcommissie, een schriftelijk rapport opgemaakt.

5. In de gevallen waarin de voorzitter geen uitspraak doet, bepaalt de voorzitter de dag en het uur, waarop het verzoek ter zitting van de huurcommissie zal worden behandeld, zodra het voorbereidend onderzoek naar het oordeel van de voorzitter voltooid is, of, indien dit onderzoek ingevolge het eerste lid niet wordt ingesteld, reeds aanstonds.

6. De secretaris legt de op de zaak betrekking hebbende stukken tot de dag van de zitting bij het secretariaat ter inzage voor partijen of hun schriftelijk gemachtigden.

7. De secretaris geeft partijen van de gegevens omtrent de zitting onverwijld, doch ten minste twee weken voor de dag van de behandeling van het verzoek ter zitting, kennis. De kennisgeving gaat vergezeld van een afschrift van het in het vierde lid bedoelde rapport of bevat de mededeling dat ter zake geen voorbereidend onderzoek nodig is geacht, zulks onder vermelding van de redenen die tot dat oordeel hebben geleid. De kennisgeving bevat voorts de mededeling dat de stukken overeenkomstig het zesde lid ter inzage liggen.

Artikel 29

De voorzitter van de huurcommissie is bevoegd verzoeken welke gelijkkluidend dan wel nagenoeg gelijkkluidend zijn gevoegd door de huurcommissie te laten behandelen.

Artikel 30

Indien omtrent dezelfde woonruimte een verzoek als bedoeld in artikel 7:257 van het Burgerlijk Wetboek en een verzoek als bedoeld in artikel 7:253 van dat wetboek bij de huurcommissie zijn ingediend, beslist de huurcommissie op het eerstgenoemde verzoek alvorens op het andere verzoek te beslissen, tenzij de indiening van het eerstgenoemde verzoek heeft plaatsgevonden na het tijdstip waarop volgens het andere verzoek de wijziging van de huurprijs dient in te gaan.

Artikel 31

1. Voor de aanvang van de behandeling van het verzoek ter zitting kunnen de voorzitter en elk van de aan de zitting deelnemende leden door een van de partijen worden gewraakt op grond van feiten of omstandigheden, die het vormen van een onpartijdig oordeel zouden kunnen bemoeilijken.

2. Op grond van zodanige feiten of omstandigheden kan de voorzitter, alsmede elk van de aan de zitting deelnemende leden, zich verschonen.

3. De voorzitter en de aan de zitting deelnemende leden, uitgezonderd de persoon ten aanzien van wie ingevolge het eerste of tweede lid wraking, onderscheidenlijk verschoning, wordt gevraagd, beslissen zo spoedig mogelijk of de wraking, onderscheidenlijk de verschoning, wordt toegestaan. In geval van staking van stemmen is het verzoek tot wraking of verschoning toegestaan. De behandeling van de zaak kan in dat geval tot een door de voorzitter te bepalen dag en uur worden aangehouden.

Artikel 32

1. De zittingen van de huurcommissie zijn openbaar.

2. In het belang van de openbare orde of op verzoek van een van de partijen, indien haar belangen dit eisen, kan de huurcommissie besluiten dat de zitting met gesloten deuren zal worden gehouden.

3. De beraadslaging en de beslissing over een verzoek als bedoeld in het tweede lid en artikel 31, derde lid, geschiedt buiten aanwezigheid van partijen of derden.

Artikel 33

De huurcommissie houdt zitting in haar vestigingsplaats. Indien daartoe aanleiding is, kan de voorzitter bepalen dat de huurcommissie ook zitting houdt in een andere gemeente in het ressort van de huurcommissie, of in een gemeente in een aangrenzend ressort mits die voorzitter tevens voorzitter is van de huurcommissie in dat aangrenzende ressort. In dat geval stellen burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente de huurcommissie aldaar een passend lokaal ter beschikking.

Artikel 34

1. De huurcommissie houdt zitting en beraadslaagt met de voorzitter, alsmede met twee leden, waarvan een lid afkomstig is uit de kring van huurders en een lid afkomstig is uit de kring van verhuurders. De voorzitter heeft de leiding van de zitting.

2. De voorzitter en de aan de zitting deelnemende leden van de

huurcommissie maken zich voor de aanvang van de behandeling van het verzoek bekend en ondervragen vervolgens partijen of hun gemachtigden alsmede door partijen voor de aanvang van de zitting aan de voorzitter opgegeven getuigen en deskundigen.

3. Partijen worden daarbij in de gelegenheid gesteld door tussenkomst van de voorzitter ter zake dienende vragen tot elkaar te richten.

4. Voordat de behandeling ter zitting wordt gesloten, heeft ieder van de partijen het recht het woord te voeren.

5. Zodra de behandeling ter zitting gesloten is, deelt de voorzitter mede wanneer uitspraak zal worden gedaan.

6. Indien een nader onderzoek noodzakelijk blijkt of indien een onderzoek alsnog wenselijk wordt geacht, kan de commissie tot het instellen daarvan besluiten, zulks onder gelijktijdige bepaling wie daarmee is belast. In dat geval zijn de verdere bepalingen over het voorbereidend onderzoek van overeenkomstige toepassing.

7. De huurcommissie beraadslaagt buiten aanwezigheid van partijen of derden, beslist daarbij bij meerderheid van stemmen en baseert haar uitspraken uitsluitend op hetgeen ter zitting is besproken en op de stukken die overeenkomstig artikel 28, zesde lid, ter inzage zijn gelegd.

Artikel 35

Indien een machtiging als bedoeld in artikel 2:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht ontbreekt, kan de huurcommissie de zaak aanhouden totdat de betrokken partij in de gelegenheid is geweest op de juiste wijze in zijn vertegenwoordiging te voorzien.

Artikel 36

De secretaris is bij de zittingen van de huurcommissie aanwezig. Hij houdt aantekening van al hetgeen daar wordt behandeld met vermelding van de zakelijke inhoud van de verklaringen van de door de huurcommissie gehoorde personen.

Artikel 37

1. De huurcommissie doet binnen vier maanden na het verstrijken van de in artikel 7, vijfde lid, genoemde termijn, dan wel, indien de in dat artikellid bedoelde oproep niet behoeft te worden gedaan, na het tijdstip waarop de aldaar bedoelde vergoeding van beide partijen is ontvangen, schriftelijk en met redenen omkleed uitspraak. In afwijking van de eerste volzin doet de huurcommissie in het geval dat de in de eerste volzin genoemde termijn niet kan worden gehaald, uitspraak binnen een door de huurcommissie aan te geven langere termijn, mits zij aan beide partijen daarvan voor het verstrijken van de in de eerste volzin genoemde termijn schriftelijk en met redenen omkleed heeft kennisgegeven.

2. De uitspraken van de huurcommissie vermelden de namen van degenen die aan de behandeling van de zaak ter zitting hebben deelgenomen. Zij worden door de voorzitter en de secretaris ondertekend.

3. De secretaris zendt onverwijld bij aangetekende brief of bij brief met ontvangstbevestiging een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie aan partijen.

4. De huurcommissie wijst in haar uitspraak partijen op de in artikel 7:262 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mogelijkheid zich tot de kantonrechter te wenden, alsook op de vorm en de termijn die daarbij in acht moeten worden genomen.

5. Indien in de uitspraak wordt vastgesteld dat een woonruimte een of meer gebreken vertoont die het woongenot ernstig schaden zendt de secretaris bovendien afschrift aan de inspecteur van de volkshuisvesting

en aan burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen.

Artikel 38

De voorzitter, de leden, de plaatsvervangende leden en de secretaris mogen zich direct noch indirect in enig bijzonder onderhoud of gesprek inlaten met partijen of hun raadsliden, noch enige bijzondere onderrichting, memorie of geschriften aannemen over enige aangelegenheid, welke aanhangig is of waarvan zij weten of vermoeden, dat deze aanhangig zal worden bij de huurcommissie waartoe zij behoren.

Artikel 39

1. De huurcommissie kan, voorzover dat redelijkerwijs voor de uitoefening haar taak nodig is, van de verhuurder inzage en het nemen van afschrift vorderen van boeken en andere zakelijke bescheiden.

2. De verhuurder is verplicht van hem krachtens het eerste lid gevorderde inzage en nemen van afschrift van boeken en andere zakelijke bescheiden te verlenen, een en ander op de wijze en binnen de termijn, door de voorzitter van de huurcommissie te bepalen.

3. Het niet voldoen aan de in het tweede lid omschreven verplichting wordt gestraft met een geldboete van de tweede categorie. Het strafbare feit is een overtreding.

Artikel 40

De voorzitter en de leden van een huurcommissie hebben toegang tot alle woon- en bedrijfsruimten, alsmede tot ruimte die als zodanig kan worden gebruikt, voorzover dat redelijkerwijs voor de uitoefening van hun taak nodig is. Zij kunnen zich bij het betreden door bepaalde, door hen aan te wijzen personen doen vergezellen. Zo nodig verschaffen zij zich de toegang met behulp van de sterke arm.

§ 3. Toezicht op de huurcommissies

Artikel 41

1. Een huurcommissie stelt, na overleg met de andere huurcommissies ten aanzien van de in het tweede lid bedoelde beleidsvoornemens, tijdig voor afloop van een kalenderjaar een jaarplan voor het volgende kalenderjaar vast.

2. Het jaarplan geeft een schatting van het aantal zittingen dat de huurcommissie in het desbetreffende kalenderjaar zal houden, alsmede inzicht in de beleidsvoornemens van de huurcommissie voor het tijdvak vanaf 1 juli van het desbetreffende kalenderjaar tot 1 juli van het daaropvolgende jaar met betrekking tot toetsing van verzoeken als bedoeld in artikel 9, voorzover die behoren tot de door Onze Minister daartoe aangewezen categorieën verzoeken.

3. Het jaarplan wordt aan Onze Minister toegezonden. Het ligt voor een ieder ter inzage bij het secretariaat van de huurcommissie.

Artikel 42

1. Ten minste eenmaal per vier maanden verstrekt de huurcommissie aan Onze Minister een opgave, houdende het aantal van de sedert de afsluiting van de vorige opgave binnengekomen, door de huurcommissie te behandelen zaken, alsmede het aantal sinds het tijdstip van afsluiting van de vorige opgave door haar afgedane zaken.

2. De secretaris houdt een openbaar register aan, waarin met weglating

van de namen van de betrokken huurders en verhuurders de slotwoorden van de uitspraken van de huurcommissie en van de uitspraken van de voorzitter van de huurcommissie zijn opgenomen.

3. Onze Minister kan regels geven omtrent de inrichting van dit register. Tevens kan Onze Minister regels geven met betrekking tot door de secretaris aan te houden andere registers.

Artikel 43

1. Een huurcommissie stelt jaarlijks voor 1 maart een verslag op van de werkzaamheden, het gevoerde beleid in het algemeen en de doelmatigheid en doeltreffendheid van haar werkwijze in het bijzonder in het afgelopen kalenderjaar. Het verslag geeft tevens inzicht in het gevoerde beleid van de huurcommissie in het afgelopen kalenderjaar met betrekking tot de toetsing van de ingevolge artikel 41, tweede lid, aangewezen categorieën verzoeken.

2. Het verslag wordt toegezonden aan Onze Minister, Onze Minister van Justitie en de kantonrechter met wiens rechtsgebied dat van de huurcommissie samenvalt, en aan de andere huurcommissies.

3. Het verslag wordt ingericht overeenkomstig door Onze Minister te geven regels. Het ligt voor een ieder ter inzage bij het secretariaat van de huurcommissie.

Artikel 44

De huurcommissies verstrekken desgevraagd aan Onze Minister de voor de uitoefening van zijn taak benodigde inlichtingen. Onze Minister kan inzage vorderen van zakelijke gegevens en bescheiden, voorzover dat voor de vervulling van zijn taak redelijkerwijs nodig is.

Artikel 45

1. Onze Minister kan aan de huurcommissies, na overleg met de voorzitters van de huurcommissies, algemene aanwijzingen geven met betrekking tot de door de huurcommissies uit te oefenen taken.

2. De in het eerste lid bedoelde aanwijzingen worden bekendgemaakt in de Staatscourant.

HOOFDSTUK VI. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 46

Krachtens de artikelen 3, tweede lid, 7, derde lid, 8, 10, eerste lid, en 12, tweede lid, vast te stellen algemene maatregelen van bestuur treden niet eerder in werking dan acht weken na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij zijn geplaatst. Van de plaatsing wordt onverwijld mededeling gedaan aan de beide kamers der Staten-Generaal.

Artikel 47

1. Onze Minister bepaalt:

- aan welke voorwaarden een verzoek aan de huurcommissie dient te voldoen en welke gegevens daarbij dienen te worden verstrekt of overgelegd;
- in welke gevallen de voorzitter van de huurcommissie van de bevoegdheid, bedoeld in artikel 7, achtste lid, gebruik kan maken.

2. Onze Minister kan:

- ter uitvoering van artikel 7:252, tweede lid, onderdeel f, van het

Burgerlijk Wetboek het percentage vaststellen, waarboven het in dat onderdeel van voornoemd artikellid bepaalde van toepassing is;

b. ter uitvoering van artikel 7:252, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek een formulier vaststellen;

c. ter uitvoering van artikel 7:253 van het Burgerlijk Wetboek regels geven met betrekking tot de voorwaarden waaraan in het tweede lid van dat artikel bedoelde verzoek van de verhuurder aan de huurder dient te voldoen;

d. ter uitvoering van artikel 7:257 van het Burgerlijk Wetboek regels geven met betrekking tot de voorwaarden waaraan een kennisgeving van de huurder aan de verhuurder van een gebrek dient te voldoen;

e. nadere voorschriften geven omtrent de wijze waarop de huurcommissie haar taken ingevolge deze wet uitvoert.

Artikel 48

Onze Minister zendt binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van deze wet en vervolgens telkens binnen vier jaar aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en doelmatigheid van het functioneren van de huurcommissies.

Artikel 49

De op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet bij een huurcommissie aanhangige verzoeken worden met toepassing van het vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht behandeld door de huurcommissie.

Artikel 50

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

Artikel 51

In elke na het verstrijken van de termijn, bedoeld in artikel 7:259, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, ingestelde rechtsvordering ter zake van de vergoedingen, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, wordt een uitspraak van de huurcommissie dan wel beschikking van de kantonrechter omtrent de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot deze vergoedingen overgelegd.

Artikel 52

In elke rechtsvordering ter zake van hetgeen onverschuldigd mocht zijn betaald in verband met een overeenkomst als bedoeld in artikel 7:258 van het Burgerlijk Wetboek waarbij partijen slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen, wordt een uitspraak van de huurcommissie, als bedoeld in artikel 17, dan wel een beschikking van de kantonrechter, als bedoeld in artikel 7:262 van het Burgerlijk Wetboek overgelegd.

Artikel 53

1. De huurcommissies, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies, worden van de dag van inwerkingtreding van deze wet af geacht huurcommissies te zijn, bedoeld in artikel 21 van deze wet.

2. De voorzitter en de leden der huurcommissies blijven na de inwerkingtreding van deze wet in die kwaliteit werkzaam tot het tijdstip

waarop ingevolge de Wet op de huurcommissies hun ontslag zou zijn ingegaan.

Artikel 54

1. De Huurprijzenwet woonruimte wordt ingetrokken.
2. De Wet op de huurcommissies wordt ingetrokken.

Artikel 55

Indien het bij koninklijke boodschap van ingediende voorstel van wet (wijziging Burgerlijk Wetboek)..... tot wet wordt verheven en in werking treedt, treedt deze wet op hetzelfde tijdstip in werking.

Artikel 56

Deze wet wordt aangehaald als: Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

De Minister van Justitie,