

Vergaderjaar 1996–1997

25 445

Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten (introductie van een afzonderlijke huurcommissie-procedure ter bevordering van het opheffen van gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, wijziging van de regeling met betrekking tot de aan de Staat verschuldigde vergoeding voor een advies of een uitspraak door de huurcommissie en wijziging van het toezicht op de huurcommissies)

Nr. 1

KONINKLIJKE BOODSCHAP

Aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Wij bieden U hiernevens ter overweging aan een voorstel van wet tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten (introductie van een afzonderlijke huurcommissie-procedure ter bevordering van het opheffen van gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, wijziging van de regeling met betrekking tot de aan de Staat verschuldigde vergoeding voor een advies of een uitspraak door de huurcommissie en wijziging van het toezicht op de huurcommissies).

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, 5 juli 1997

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 de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten zodanig te wijzigen dat een verhuurder bij gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte via een aparte procedure bij de huurcommissie kan worden aangezet tot het opheffen daarvan, de regeling met betrekking tot de aan de Staat verschuldigde vergoeding voor een advies of een uitspraak door de huurcommissie te wijzigen, alsmede het toezicht op de huurcommissies anders in te richten;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedgevonden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

De Huurprijzenwet woonruimte wordt gewijzigd als volgt:

A

Artikel 4 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het eerste lid wordt in de aanhef «afdeling 2» vervangen door: afdeling 3.

2. Onder vernummering van het tweede lid tot derde lid wordt een nieuw lid ingevoegd, luidende:

2. Een verhoging van de huurprijs krachtens het eerste lid is niet mogelijk, zolang de huurprijs is verlaagd met toepassing van de artikelen 17, vijfde lid, of 18.

B

Artikel 6, vierde lid, vervalt.

C

In artikel 10 vervalt het derde tot en met vijfde lid.

D

In artikel 10a, tweede lid, vervalt de laatste volzin.

E

Artikel 11a wordt gewijzigd als volgt:

1. In het tweede lid, derde volzin, wordt «de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur aangegeven ten minste redelijke huurprijs behorende bij de kwaliteit van de woonruimte» vervangen door: 55% van de ingevolge deze wet geldende maximale huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit van de woonruimte.

2. Het zesde lid vervalt onder vernummering van het zevende lid tot zesde lid.

F

In artikel 13 vervalt het derde lid onder vernummering van het vierde en vijfde lid tot derde en vierde lid.

G

In artikel 14, tweede lid, wordt in de tweede volzin «de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur aangegeven ten minste redelijke huurprijs behorende bij de kwaliteit van de woonruimte» vervangen door: 55% van de ingevolge deze wet geldende maximale huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit van de woonruimte.

H

Artikel 15 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het eerste lid wordt «artikel 17» vervangen door: de artikelen 17 en 18.
2. In het tweede lid wordt «25, derde lid» vervangen door: 25, tweede lid.

I

Artikel 17 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het vierde lid wordt na «de overeengekomen huurprijs» ingevoegd: en, voor zover van toepassing, de redelijkheid van de in rekening te brengen huurprijs naar de toestand op het tijdstip van de ingangsdatum van de overeenkomst en.
2. In het vijfde lid wordt «tekortkomingen in de onderhoudstoestand van de woonruimte» vervangen door «gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, als aangegeven in de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 15 gegeven regelen,» en wordt in de daarna volgende tekst van dat lid «tekortkomingen» telkens vervangen door: gebreken of tekortkomingen.
3. Het negende en tiende lid vervallen.

J

Na artikel 17 wordt, onder vernummering van de afdelingen 2 en 3 van hoofdstuk III tot 3 en 4, een nieuwe afdeling ingevoegd met het opschrift:

AFDELING 2

Verlaging van de in rekening te brengen huurprijs bij gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte

K

Na artikel 17 wordt in afdeling 2 (nieuw) een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 18

1. Indien de verhuurder niet binnen zes weken na een schriftelijke aanzegging van de huurder, waarbij deze gebruik kan maken van een door Onze Minister vastgesteld model, de daarin gestelde gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte heeft opgeheven, kan de huurder binnen twaalf maanden na het verstrijken van die termijn de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurprijs, gelet op de ernst waarin de gebreken of tekortkomingen het woongenot schaden.
2. De huurcommissie doet binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek met redenen omkleed schriftelijk uitspraak omtrent de redelijkheid van de huurprijs, gelet op geconstateerde gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, als aangegeven in de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 15 gegeven regelen, zulks naar de toestand op het tijdstip waarop de huurder zijn verzoek bij de huurcommissie heeft ingediend.

3. Indien de huurcommissie van oordeel is dat de overeengekomen huurprijs, gelet op de gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, niet in rekening dient te worden gebracht, geeft zij deze gebreken of tekortkomingen in haar uitspraak aan en vermeldt zij daarbij een in verhouding tot die gebreken of tekortkomingen lagere huurprijs als de in rekening te brengen huurprijs. Daarbij vormt de huurcommissie slechts een eigen oordeel over de gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte voor zover deze aan de verhuurder door middel van de in het eerste lid bedoelde schriftelijke aanzegging door de huurder zijn gemeld, alsmede over de gebreken of tekortkomingen die van zodanige aard of samenhang zijn dat zij ook zonder aanzegging door de huurder aan de verhuurder bekend moesten zijn.

4. De huurcommissie vermeldt in voorkomend geval in haar uitspraak de datum van ingang van de in rekening te brengen lagere huurprijs, zijnde de eerste van de maand, volgende op die waarin het verzoekschrift van de huurder door de huurcommissie is ontvangen.

5. De huurcommissie vermeldt in haar uitspraak de in rekening te brengen huurprijs die zij redelijk acht met inachtneming van de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 15, gegeven regelen.

6. De huurcommissie bepaalt in haar uitspraak dat, nadat de in de uitspraak genoemde gebreken of tekortkomingen zijn opgeheven, de verlaging van de in rekening te brengen huurprijs niet meer van toepassing is met ingang van de eerste dag van de maand, volgende op die waarin de opheffing heeft plaatsgevonden.

7. Indien tussen huurder en verhuurder geen overeenstemming bestaat over het al dan niet opgeheven zijn van de gebreken of tekortkomingen, doet de huurcommissie daarover op verzoek van de verhuurder binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek een uitspraak.

8. Artikel 17, derde en zesde tot en met achtste lid, is van overeenkomstige toepassing op de in dit artikel bedoelde uitspraken van de huurcommissie.

L

Artikel 24 vervalt.

M

Artikel 25 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het eerste lid vervallen de vierde en vijfde volzin.
2. Het tweede en derde lid worden vernummerd tot derde onderscheidenlijk tweede lid.
3. In het tweede lid (nieuw) wordt in de eerste volzin na «voorstel» ingevoegd: naar de toestand op het tijdstip waartegen de wijziging van de huurprijs is voorgesteld,.
4. In het tweede lid (nieuw) wordt in de tweede volzin de komma na «partijen» vervangen door een punt en vervalt het daaropvolgende deel van die volzin.

N

In artikel 25a wordt aan het slot van het eerste lid een volzin toegevoegd, luidende: De toepassing van de eerste en tweede volzin geschiedt met inachtneming van de gevolgen die in artikel 26a worden verbonden

aan het niet betalen van het voorschot op de in dat artikel bedoelde vergoeding.

O

Artikel 25b, eerste lid, wordt gewijzigd als volgt:

1. De woorden «De bevoegdheid als bedoeld» worden vervangen door «De bevoegdheid, bedoeld» en «een verzoek, als bedoeld» wordt telkens vervangen door: een verzoek als bedoeld.

2. Aan het slot wordt een volzin toegevoegd, luidende: De toepassing van de eerste volzin geschiedt met inachtneming van de gevolgen die in artikel 26a worden verbonden aan het niet betalen van het voorschot op de in dat artikel bedoelde vergoeding.

P

Na artikel 25b wordt ingevoegd een nieuw artikel, luidende:

Artikel 25c

Artikel 25a is van overeenkomstige toepassing in alle andere gevallen waarin ingevolge deze wet een uitspraak van de huurcommissie wordt verzocht, indien het verzoek kennelijk niet-ontvankelijk dan wel kennelijk niet redelijk is, of de aan het verzoek ten grondslag liggende bezwaren kennelijk ongegrond zijn.

Q

In artikel 26, eerste lid, wordt de komma na «die latere datum» vervangen door een punt en vervalt het resterende deel van dat lid.

R

Na artikel 26 wordt een nieuw hoofdstuk ingevoegd met het opschrift:

HOOFDSTUK IIIA. PROCEDURELE VEREISTEN BIJ VERZOEKEN AAN DE HUURCOMMISSIE

S

Na artikel 26 wordt in hoofdstuk IIIA (nieuw) een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 26a

1. Voor het door de huurcommissie ingevolge de artikelen 6, derde lid, en 10, tweede lid, uitbrengen van een advies en voor het door de huurcommissie ingevolge de artikelen 10a, derde lid, 11a, tweede lid, 13, eerste lid, 17, tweede en vijfde lid, 18, tweede en zesde lid, 20, eerste en vierde lid, en 23 doen van een uitspraak is door de huurder en de verhuurder bij wijze van voorschot een vergoeding aan de Staat verschuldigd, waarvan het bedrag en de wijze van betaling bij algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld.

2. Bij het uitbrengen van het advies, onderscheidenlijk het doen van de uitspraak, geeft de huurcommissie gemotiveerd aan welke van beide partijen, zijnde de naar het oordeel van de huurcommissie geheel of voor het grootste deel, gelet op de strekking van het verzoekschrift, in het

ongelijk gestelde partij, een vergoeding aan de Staat verschuldigd 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 en tweede volzin bedoelde bevoegdheden toe aan de voorzitter.

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

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

5. De huurcommissie roept huurder en verhuurder 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, voor zover deze op dat tijdstip nog niet is voldaan, binnen vier weken na de datum van verzending van dit 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 het advies of de uitspraak zo veel mogelijk in overeenstemming met de strekking van het verzoek, tenzij:

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

7. Indien het verzoek vóór de uitspraak wordt ingetrokken, ontvangt de partij die niet de verzoeker was de bij wijze van voorschot betaalde vergoeding terug.

8. Bij regeling van Onze Minister wordt bepaald aan welke voorwaarden een verzoek als bedoeld in de artikelen 6, derde lid, 10, tweede lid, 10a, tweede lid, 11a, eerste lid, 13, eerste lid, 17, eerste en vijfde lid, 18, eerste en zevende lid, 20, eerste en vierde lid, en 23 dient te voldoen en welke gegevens daarbij worden verstrekt of overgelegd.

T

In artikel 27, eerste lid, wordt «artikel 17, tweede en vijfde lid» vervangen door: artikel 17, tweede of vijfde lid, of artikel 18, tweede of zevende lid.

ARTIKEL II

De Wet op de huurcommissies wordt gewijzigd als volgt:

A

Artikel 3 wordt gewijzigd als volgt:

1. Het eerste lid wordt gewijzigd als volgt:

a. Onder verlettering van de onderdelen g, h, i, j en k in h, i, j, k en l, wordt een nieuw onderdeel ingevoegd, luidende:
g. desverzocht ingevolge het bepaalde in artikel 18, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, uitspraak te doen omtrent de huurprijs die zij redelijk acht in verband met gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, alsmede desverzocht ingevolge het bepaalde in artikel 18, zevende lid, van genoemde wet uitspraak te doen omtrent het opgeheven zijn van voornoemde gebreken of tekortkomingen;

b. In onderdeel i (nieuw) wordt de komma na «artikel 25a, eerste lid, van genoemde wet» vervangen door een punt-komma en vervalt de daaropvolgende tekst van dat onderdeel.

c. Onderdeel j (nieuw) komt te luiden:

j. desverzocht uitspraak te doen ingevolge verzet bij de toepassing van artikel 25c van de Huurprijzenwet woonruimte en inlichtingen te verstrekken aan de kantonrechter met betrekking tot een door haar gedane uitspraak;

2. In het vijfde lid wordt «onder k» vervangen door: onder l.

B

In artikel 5, eerste lid, wordt «door Ons, Gedeputeerde Staten gehoord,» vervangen door: bij koninklijk besluit.

C

Artikel 6 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het eerste lid komt de eerste volzin te luiden: Onze Minister benoemt en ontslaat de leden en de plaatsvervangende leden van een huurcommissie.

2. Het tweede lid komt te luiden:

2. De benoeming van de leden en de plaatsvervangende leden geschiedt zodanig dat in de huurcommissie het belang van de huurders noch dat van de verhuurders overheerst.

3. In het derde lid wordt «stellen Gedeputeerde Staten in overeenstemming met door Onze Minister gegeven regelen» vervangen door «stelt Onze Minister» en wordt «met inachtneming van deze regelen» vervangen door: naar het oordeel van Onze Minister.

4. In het vierde lid wordt «Gedeputeerde Staten nemen» vervangen door: Onze Minister neemt.

5. Het vijfde lid vervalt.

D

In artikel 7, eerste lid, wordt in de derde volzin «kunnen Gedeputeerde Staten» vervangen door: kan Onze Minister.

E

Artikel 12, vierde lid, wordt gewijzigd als volgt:

1. In de eerste volzin wordt «gedeputeerde staten» vervangen door: Onze Minister.

2. In de tweede volzin wordt «Deze onthouden» vervangen door: Deze onthoudt.

F

In artikel 13 wordt «f en h» vervangen door: f, g en i.

G

Na artikel 17a wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 17b

Indien omtrent dezelfde woonruimte een verzoekschrift ingevolge artikel 18, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte en een verzoekschrift ingevolge artikel 20, eerste of tweede lid, van die wet 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 verzoekschrift heeft plaatsgevonden na het tijdstip waarop volgens het andere verzoekschrift de wijziging van de huurprijs dient in te gaan.

H

Artikel 22 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het eerste lid vervalt: en aan Gedeputeerde Staten.
2. In het tweede lid wordt «f en h» vervangen door: f, g en i.

I

Artikel 24, eerste lid, komt te luiden:

1. Een huurcommissie brengt jaarlijks vóór 1 maart aan Onze Minister een verslag uit van haar werkzaamheden. Het wordt mede toegezonden aan de kantonrechter met wiens rechtsgebied dat van de huurcommissie samenvalt.

J

Artikel 25 komt te luiden:

Artikel 25

1. Onze Minister ziet toe dat de huurcommissies de haar ingevolge de wet opgedragen taken naar behoren vervullen. Hij kan de huurcommissies daartoe de nodige aanwijzingen verstrekken.
2. Desverzocht verstrekken de huurcommissies aan Onze Minister alle inlichtingen die deze uit hoofde van het toezicht nodig oordeelt.

K

De artikelen 26 en 27 vervallen.

L

In artikel 31 vervallen de zinsneden «6, derde lid,» en «, de in artikel 6, eerste lid, bedoelde richtlijnen».

ARTIKEL III

De Huisvestingswet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het vierde lid wordt «de ten hoogste redelijke huurprijs» telkens vervangen door: de maximale huurprijsgrens.
2. In het vijfde lid wordt «een ten hoogste redelijke huurprijs» vervangen door: een maximale huurprijsgrens.

B

In artikel 26, tweede lid, onderdeel a, wordt «maximaal redelijke huurprijs» vervangen door: maximale huurprijsgrens.

ARTIKEL IV

In artikel 6, eerste lid, van de Huursubsidiewet wordt «de maximaal redelijke huurprijs» vervangen door: de maximale huurprijsgrens.

ARTIKEL V

1. Na de inwerkingtreding van deze wet berust:
 - a. het Besluit huurprijzen woonruimte mede op artikel 26a, eerste en derde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte;
 - b. de Beschikking van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 31 juli 1979, no. 0726937, betreffende vaststelling modellen, formulieren e.d. (Stcrt. 1979, 185) mede op artikel 26a, achtste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte.
2. Deze wet is niet van toepassing op zaken die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aanhangig zijn bij de huurcommissie of de kantonrechter, dan wel waarover voor dat tijdstip door de huurcommissie een uitspraak is gedaan ingevolge artikel 25, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, zoals dat artikel voor de inwerkingtreding van deze wet luidde, en de in artikel 27 van de Huurprijzenwet woonruimte bedoelde termijn voor het doen van een verzoek aan de kantonrechter nog niet is verstreken. In afwijking van de eerste volzin is deze wet, met uitzondering van het bepaalde met betrekking tot de aan de Staat verschuldigde vergoeding, van toepassing op zaken die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aanhangig zijn bij de huurcommissie, indien deze zaken betrekking hebben op gedane voorstellen tot wijziging van de huurprijs met een voorgestelde datum van ingang, gelegen op of na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.
3. Voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet gedane voorstellen tot wijziging van de huurprijs met een voorgestelde datum van ingang, gelegen voor dit tijdstip, worden beheerst door de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies, zoals deze luiden voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet. Op of na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet gedane voorstellen tot wijziging van de huurprijs, die ertoe strekken om de gevolgen niet langer van toepassing te laten zijn van een uitspraak door de huurcommissie, waarin is uitgesproken dat vanwege gebreken of tekortkomingen in de onderhoudstoestand van de woonruimte een gewijzigde huurprijs niet in rekening mag worden gebracht, dan wel een lagere huurprijs in rekening

mag worden gebracht, welke uitspraak is gedaan op grond van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies, zoals deze luiden voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, worden nog beheerst door de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies, zoals deze luiden voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet. Het bepaalde in de tweede volzin is van overeenkomstige toepassing op beschikkingen van de kantonrechter tot vaststelling van de huurprijs in de in de tweede volzin bedoelde omstandigheden.

4. Door een huurder met betrekking tot de onderhoudstoestand van de woonruimte tegen een voorstel tot periodieke huurverhoging, ingaande uiterlijk 1 juli, volgende op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, ingebrachte bezwaren kunnen, in afwijking van het tweede lid, tweede volzin, door de huurcommissie en de kantonrechter bij de beoordeling van de redelijkheid van het voorstel nog worden betrokken op de wijze als aangegeven in de artikelen 25 en 26 van de Huurprijzenwet woonruimte, zoals deze luiden vóór de inwerkingtreding van deze wet.

ARTIKEL VI

De tekst van de Huurprijzenwet woonruimte en de tekst van de Wet op de huurcommissies worden in het Staatsblad geplaatst. Voor de plaatsing in het Staatsblad worden deze teksten door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer overgebracht in de geldende spelling.

ARTIKEL VII

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

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,