

STAATSBLAD VAN HET KONINKRIJK DER NEDERLANDEN

129 **BESCHIKKING VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE** van 5 april 1960, houdende plaatsing in het Staatsblad van de tekst van de *Huurwet*, zoals deze is gewijzigd.

De Minister van Justitie,

Gelet op Artikel III van de wet van 31 maart 1960, *Stb.* 116;

Besluit:

de tekst van de *Huurwet* (*Stb.* K 452) zoals deze laatstelijk is gewijzigd bij de wet van 31 maart 1960 (*Stb.* 116) in het *Staatsblad* te plaatsen als bijlage van deze beschikking.

's-Gravenhage, 5 april 1960.

De Minister van Justitie,

A. C. W. BEERMAN.

Uitgegeven de achtste april 1960.

De Minister van Justitie,

A. C. W. BEERMAN.

Tekst van de wet van 13 oktober 1950 (*Stb.* K 452) houdende regelen nopens de huurprijzen van onroerend goed en de bescherming van huurders, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 31 maart 1960, *Stb.* 116. (*Huurwet*).

HOOFDSTUK I

Algemeen

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

2. In deze wet wordt verstaan onder:

a. prijs: het geheel van de verplichtingen welke de huurder tegenover de verhuurder bij of terzake van huur en verhuur op zich neemt;

b. huurprijs: de prijs welke bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een onroerend goed;

c. gebouwd onroerend goed: een gebouw of een gedeelte daarvan, indien dit gedeelte een zelfstandige woning of een zelfstandige bedrijfsruimte vormt, een en ander met zijn normale onroerende aanhorigheden, alsmede een woonschip.

HOOFDSTUK II

Huurprijzen en overige betalingsverplichtingen

Artikel 2. 1. Terzake van huur en verhuur gelden de prijzen bij of krachtens deze wet bepaald, voor zover partijen niet na de inwerkingtreding van de desbetreffende bepalingen lagere prijzen zijn overeengekomen.

2. De bij of krachtens deze wet bepaalde prijs wordt voor elke termijnbetaling zo nodig naar boven afgerond op een veelvoud van vijf cent.

3. Elk in verband met het tot stand komen van huur en verhuur van onroerend goed gemaakt beding, waarbij door of tegenover een derde enig niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, is nietig.

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 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;

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 Materiële 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 Materiële 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 winkloningen.

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* en *b* bedoeld gebouw 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*, *e*, *f* en *g* bedoeld gebouw onroerend goed.

7. Indien een gebouw 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.

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 hiervoor bepaalde is mede van toepassing op onzelfstandige woningen. 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 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 Volkshuisvesting 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.

Artikel 4. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voor categorieën van gebouwde onroerende goederen, alsmede voor bepaalde gebouwde 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 de artikelen 3 en 3a.

Artikel 5. 1. In afwijking van het bepaalde in artikel 3 is de huurprijs van een woning, welke ingevolge het bepaalde in artikel 25 of 26 van de Woningwet onbewoonbaar is verklaard: de huurprijs op 31 december 1950. Op deze huurprijs

is het in artikel 3, zevende lid, met betrekking tot de huurprijs op 31 maart 1960 bepaalde van overeenkomstige toepassing.

2. Onze Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting kan overeenkomstig door Ons bij algemene maatregel van bestuur te stellen regelen het bepaalde in het voorgaande lid van toepassing verklaren op een woning, welke — hoewel niet onbewoonbaar verklaard — naar zijn oordeel ongeschikt is ter bewoning en niet door het aanbrengen van verbeteringen in bewoonbare staat kan worden gebracht.

3. De krachtens het eerste of tweede lid geldende huurprijs is verschuldigd van de eerste dag af volgende op het einde van de betalingstermijn, waarin de onbewoonbaarverklaring onherroepelijk is geworden of de in het laatstgenoemde lid bedoelde verklaring is afgelegd.

Artikel 6. De huurprijs van een gedeelte van een gebouw onroerend goed, welk gedeelte niet een zelfstandige woning of zelfstandige bedrijfsruimte vormt, is die, welke tot de huurprijs van het gebouwde 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%.

Artikelen 8 en 8a (deze artikelen zijn vervallen ingevolge de Wet van 31 maart 1960, *Stb.* 116).

Artikel 9. 1. 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:

a. voor water, gas, electriciteit of andere energie de werkelijke kosten of de naar redelijkheid geschatte kosten;

b. voor het gebruik van meubelen of stoffering een bedrag, berekend naar 20% 's jaars van de verkoopwaarde op het ogenblik van ingebruikgeving;

c. voor het medegebruik van meubelen of stoffering een evenredig deel van het bedrag, dat voor het uitsluitend gebruik verschuldigd zou zijn;

d. 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.

2. In afwijking van het in het voorgaande lid onder *b* en *c* bepaalde zal, indien op enig tijdstip na 31 december 1953 het gebruik of medegebruik van meubelen of stoffering vijf achtereenvolgende jaren heeft geduurd, het aldaar bedoelde bedrag gedurende de daarop volgende vijf jaren worden berekend naar 20% 's jaars van de verkoopwaarde van die meubelen of stoffering op dat tijdstip. Het hier bepaalde is van overeenkomstige toepassing telkens indien na genoemd tijdstip het gebruik of medegebruik vijf jaren of een veelvoud daarvan heeft voortgeduurd.

HOOFDSTUK III

Huuradviescommissies

Artikel 10. 1. In het rechtsgebied van ieder kantongerecht is ten minste één huuradviescommissie.

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

Artikel 11. 1. De huuradviescommissie brengt aan de huurder of gewezen huurder, of aan de verhuurder, of aan beide, desverzocht een met redenen omkleed schriftelijk advies uit over de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is.

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

Artikel 12. De huuradviescommissie verstrekt desverzocht aan de verhuurder, die de huurder of gewezen huurder tot ontruiming heeft gedagvaard, hetzij een schriftelijke verklaring, houdende dat deze het goed niet heeft onderverhuurd, hetzij een schriftelijke verklaring houdende de namen en woonplaatsen der onderhuurders, zomede alle verdere gegevens betreffende de onderhuurders, welke naar het oordeel der commissie ter kennis van de rechter behoren te worden gebracht.

Artikel 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 degeen die krachtens huurbescherming in het genot is van zodanig 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 degeen 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. Deze richtlijnen kunnen verschillend zijn al naar gelang het een zelfstandige of een onzelfstandige woning betreft.

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

Artikel 13. 1. De huuradviescommissie brengt op bevel van de rechter een schriftelijk rapport uit, bevattende alle inlichtingen nopens de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder, welke de rechter dienstig acht met betrekking tot een zaak waarin hij ingeolge deze wet moet oordelen.

2. De rechter zal op de adviezen, verklaringen en rapporten van de huuradviescommissie, alsmede op de beslissingen, bedoeld in artikel 12a, zodanig acht slaan, als hij zal vermenen te behoren.

Artikel 14. 1. De leden der huuradviescommissie hebben te allen tijde toegang tot alle plaatsen, voor zover zij betreden daarvan voor een goede vervulling van hun taak redelijkerwijze nodig oordelen. Zo nodig verschaffen zij zich de toegang met behulp van de sterke arm.

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

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

HOOFDSTUK IV

Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de betalingsverplichting

Artikel 15. 1. De huurder of gewezen huurder en de verhuurder kunnen zich, gezamenlijk dan wel afzonderlijk, schriftelijk wenden tot de kantonrechter, in wiens kanton het onroerende goed of het belangrijkste gedeelte daarvan is gelegen, met verzoek te verklaren, welke de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is.

2. Het verzoek is niet ontvankelijk, indien daarbij niet een advies als bedoeld in artikel 11, of een beslissing, als bedoeld in artikel 12a wordt overgelegd. De rechter spreekt de niet-ontvankelijkheid niet uit dan nadat hij de verzoeker in de gelegenheid heeft gesteld het gepleegde verzuim binnen een door hem te bepalen termijn te herstellen.

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

Artikel 16. 1. De kantonrechter bepaalt de dag en het uur, waarop het verzoek ter terechtzitting zal worden behandeld. De terechtzitting is niet openbaar.

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

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

Artikel 17. 1. De kantonrechter beslist bij schriftelijke, met redenen omklede en in het openbaar uit te spreken beschikking. Afschrift van zijn beschikking zendt hij aan de huuradviescommissie in zijn rechtsgebied.

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

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

HOOFDSTUK V

Huurbescherming

Artikel 18. 1. Na het einde van de huur en verhuur is de gewezen huurder van rechtswege bevoegd krachtens huurbescherming in het genot van het onroerende goed te blijven. Zulks geldt niet voor de gewezen huurder, die zelf de huurovereenkomst heeft opgezegd, of uitdrukkelijk in de beëindiging daarvan heeft bewilligd.

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

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

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

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

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

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

Artikel 19. Zolang de gewezen huurder na het einde van de huur en verhuur krachtens huurbescherming in het genot van het goed blijft, hebben hij en de verhuurder dezelfde rechten, voorrechten en verplichtingen als indien de huur en verhuur niet zou zijn geëindigd zonder dat nochtans beroep kan worden gedaan op een in de huurovereenkomst opgenomen opzeggingstermijn.

HOOFDSTUK VI

Vorderingen betrekkelijk tot huur en verhuur of tot huurbescherming

Artikel 20. 1. In alle gedingen, waarin de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is, een punt van geschil uitmaakt, zal de rechter, tenzij een advies als bedoeld in artikel 11 is overgelegd, alvorens te beslissen, bevelen dat de huuradviescommissie hem over deze vraag een schriftelijk rapport zal uitbrengen.

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

Artikel 21. In alle gedingen tot ontruiming, gegrond op artikel 18, lid 2, onder *d*, kan de verhuurder in zijn vordering tot ontruiming niet worden ontvangen, indien hij niet een door de huuradviescommissie verstrekte verklaring als bedoeld in artikel 12 overlegt. De rechter spreekt de niet-ontvankelijkheid niet uit dan nadat hij de verhuurder in de gelegenheid heeft gesteld het gepleegde verzuim binnen een door hem te bepalen termijn te herstellen.

Artikel 22. 1. De rechter zal op verzoek van de verhuurder, die ontruiming vordert, de som bepalen, welke de huurder of gewezen huurder 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 staat hoger beroep noch beroep in cassatie open, met uitzondering van cassatie in het belang der wet.

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

Artikel 23. 1. De rechter kan, alvorens de vordering tot ontruiming op grond van wanbetaling, als bedoeld in artikel 18, lid 2, onder *a*, toe te wijzen, de huurder of gewezen huurder, naar gelang der omstandigheden, een termijn van ten hoogste één maand gunnen om alsnog aan zijn betalingsverplichting te voldoen.

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

Artikel 23a. 1. De rechter zal zich, alvorens de vordering tot ontruiming op grond van artikel 18, lid 2, onder *c*, toe te wijzen, omtrent de redelijkheid van de in het aanbod genoemde prijs — indien daaromtrent verschil van mening bestaat — doen voorlichten door de huuradviescommissie in zijn rechtsgebied.

2. De rechter kan, alvorens de vordering tot ontruiming op grond van artikel 18, lid 2, onder *c*, toe te wijzen, de huurder of gewezen huurder, naar gelang der omstandigheden, een termijn van ten hoogste één maand gunnen om alsnog het aanbod te aanvaarden.

Artikel 24. 1. Bij veroordeling van de huurder of gewezen huurder tot ontruiming kan de rechter, behoudens het in artikel 25 bepaalde, desverzocht bepalen dat tenuitvoerlegging van het vonnis niet kan plaats hebben dan na verloop van een door hem vast te stellen termijn. Gedurende deze termijn duurt de bevoegdheid om krachtens huurbescherming in het genot van het goed te blijven voort.

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

Artikel 25. 1. Bij veroordeling van een huurder of gewezen huurder tot ontruiming van een woning, uitsluitend op grond dat de verhuurder deze voor eigen gebruik, als bedoeld in artikel 18, lid 2, onder *d*, nodig heeft, zal in het vonnis worden bepaald, dat tenuitvoerlegging daarvan niet kan plaats hebben dan na verloop van een door burgemeester en wethouders der betrokken gemeente vast te stellen termijn. Deze termijn zal niet langer mogen zijn dan zes maanden na het tijdstip van het vonnis.

2. Ingeval een huurder of gewezen huurder wordt veroordeeld tot ontruiming van een gebouwd onroerend goed of van een gedeelte daarvan, uitsluitend op grond dat de verhuurder dit goed of gedeelte voor eigen gebruik als bedoeld in artikel 18, lid 2, onder *d*, nodig heeft, zal, mits aannemelijk is dat de verhuurder binnen twee jaar en zes maanden voor het vonnis met het oog op dat gebruik in de rechten van de vorige verhuurder is getreden, terwijl de huurder of gewezen huurder het goed of gedeelte reeds toen als zodanig gebruikte, in het vonnis worden bepaald dat tenuitvoerlegging daarvan niet kan plaats hebben dan na verloop van drie jaren, te rekenen van het tijdstip van de rechtsopvolging. De datum waarop genoemde termijn eindigt, wordt door de rechter in het vonnis vermeld.

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

Artikel 26. 1. Na verloop van één jaar, te rekenen van de dag, waarop voor de eerste maal bij gewijsde de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is vastgesteld, doch nooit later dan één jaar, te rekenen van de dag waarop het genot van het onroerende goed is geëindigd, vervalt de rechtsvordering ter zake van hetgeen onverschuldigd mocht zijn betaald.

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

Artikel 26a. Indien de rechter de huurder machtigt bepaalde onderhoudswerken of reparatiën ten koste van de verhuurder te doen uitvoeren, kan hij tevens bepalen, tot welk bedrag de huurder de gemaakte kosten met de huurprijs in vergelijking kan brengen.

Artikel 27. 1. De behandeling van alle vorderingen, betrekkelijk tot huur en verhuur of tot huurbescherming, vorderingen tot ontruiming daaronder begrepen, geschiedt in eerste aanleg bij uitsluiting door de kantonrechter in wiens kanton het onroerende goed of het belangrijkste gedeelte daarvan is gelegen.

2. In zaken, betrekkelijk tot het onderhoud en de reparatiën, waartoe de verhuurder jegens de huurder of deze jegens eerstgenoemde verplicht is, zal de eisende partij ter griffie van het kantongerecht een verzoekschrift op ongezegeld papier indienen, waarbij de kantonrechter verzocht wordt een dag te bepalen, waarop de zaak ter terechtzitting zal worden behandeld. De artikelen 125*b*, derde lid, 125*c* en 125*d* van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vinden overeenkomstige toepassing; overigens geschiedt de behandeling overeenkomstig de gewone regelen.

3. Onverminderd het in artikel 20, lid 2, bepaalde staan tegen vonnissen, gewezen naar aanleiding van de in het eerste en tweede lid bedoelde vorderingen, rechtsmiddelen slechts open, indien zulks volgens de regelen van het gemeene recht het geval is, echter met dien verstande dat, indien de rechter over de vordering tot ontruiming een beslissing ten principale heeft gegeven, tegen de beslissing van dit geschilpunt in ieder geval hoger beroep en beroep in cassatie openstaan.

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

5. De voorlopige ten uitvoerlegging van deze vonnissen, niettegenstaande hoger beroep of verzet, kan worden bevolen met of zonder borgtocht.

Artikel 28. De artikelen 56 tot en met 58 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat de rechter de kosten geheel of ten dele kan compenseren.

HOOFDSTUK VI A

Artikel 28a. 1. 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 12*a* en de Hoofdstukken IV-VI, met uitzondering van de artikelen 26*a*, 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.

2. Een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in het eerste lid, onder *a*, wordt niet uitgevaardigd voordat de betrokken gemeenteraad is gehoord.

3. Een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in het eerste lid treedt niet eerder in werking dan twee maanden na de dagtekening van het Staatsblad waarin Ons besluit is geplaatst.

Artikel 28b. 1. In de gemeenten of gedeelten van gemeenten ten aanzien waarvan artikel 28*a* 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 28*a*, 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 twee maanden na het tijdstip waartegen de ontruiming is aangezegd. De aanzegging geschiedt bij deurwaardersexploït of bij aangetekende brief, waarvoor een bericht van ontvangst wordt verlangd; zij kan eerst geschieden na de inwerkingtreding van de in artikel 28*a* bedoelde algemene maatregel van bestuur.

2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor de gewezen huurder, die zelf de huurovereenkomst heeft opgezegd, uitdrukkelijk in de beëindiging daarvan heeft bewilligd of veroordeeld is tot ontruiming wegens niet nakoming zijner verplichtingen. Het geldt evenmin voor degeen, die eerst na de inwerkingtreding van de in artikel 28*a* 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 28*a* 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 28*c*, 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 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 inwilliging van het verzoek verlenst de kantonrechter de in artikel 28*c* bedoelde termijn tot ten hoogste één jaar. Deze termijn kan op verzoek van de gewezen huurder nog eenmaal 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. Indien partijen het niet eens zijn over 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, waarmede de in artikel 28c bedoelde termijn is verlengd, wordt deze bij zijn hiervóór bedoelde beschikking bepaald door de kantonrechter, na ingewonnen advies van de huuradviescommissie. Hij stelt deze som vast op een, gezien het huurpeil ter plaatse, redelijk te oordelen bedrag. Hetzelfde geldt bij verdere verlenging van de termijn overeenkomstig het voorgaande lid.

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. Bij inwilliging van het verzoek zendt hij afschrift van zijn beschikking aan de huuradviescommissie in zijn rechtsgebied, indien deze gehoord is omtrent de vergoeding, als bedoeld in artikel 28e.

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.

HOOFDSTUK VII

Slotbepalingen

Artikel 29. De toepasselijkheid van de bepalingen van deze wet kan niet bij overeenkomst worden uitgesloten of beperkt.

Artikel 30. De navolgende voorschriften vervallen:

a. het Huurbeschermingsbesluit 1941 (Verordeningenblad 1941, nr 81);

b. het Huurprijsbesluit 1940 (Verordeningenblad 1940, nr. 237);

c. het Huurprijsuitvoeringsbesluit 1941 (*Nederlandse Staatscourant* 1941, nr 236);

d. het Huurprijsbesluit Nieuwbouw 1944 (*Nederlandse Staatscourant* 1944, nr 18).

Artikel 31. Artikel 1 van het Vervreemdingsbesluit Onroerende Zaken (Verordeningenblad 1942, nr 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 gemeenteambtenaren. Onze voornoemde Minister bepaalt het ambtsgebied van de prijzenbureaux.

Artikel 32. De navolgende voorschriften worden ingetrokken:

a. de Beschikking Delegatie aan Prijzenbureaux 1946 (*Nederlandse Staatscourant* 1946, nr 114);

b. de Huurprijsuitvoeringsbeschikking 1948 (*Nederlandse Staatscourant* 1947, nr 242);

c. de Huurprijsuitvoeringsbeschikking 1949 (*Nederlandse Staatscourant* 1949, nr 174).

Artikel 33. 1. Deze wet kan worden aangehaald als „Huurwet”.

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