

STAATSBLAD VAN HET KONINKRIJK DER NEDERLANDEN

434 **BESCHIKKING** van de Minister van Justitie van 21 augustus 1967, houdende plaatsing in het Staatsblad van de tekst van de Huurwet (Stb. 1950, K 452) zoals deze laatstelijk is gewijzigd bij de wet van 15 december 1966, Stb. 555.

De Minister van Justitie,

Gelet op het bepaalde in artikel IV, onder B, van de wet van 16 december 1965, Stb. 564;

Besluit:

de tekst van de Huurwet (Stb. 1950, K 452), zoals deze laatstelijk is gewijzigd bij de wet van 15 december 1966, Stb. 555, in het *Staatsblad* te plaatsen als bijlage van deze beschikking.

's-Gravenhage, 21 augustus 1967.

De Minister van Justitie,
C. H. F. POLAK.

Uitgegeven de negenentwintigste augustus 1967.

De Minister van Justitie,
C. H. F. POLAK.

Tekst van de Huurwet, zoals laatstelijk gewijzigd bij de wet van 15 december 1966, Stb. 555

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 ter zake 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;

d. Onze Minister: Onze Minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting.

HOOFDSTUK II

Huurprijs 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.

Onze Minister kan met betrekking tot met steun uit 's Rijks kas tot stand gekomen gebouwd onroerend goed anders bepalen.

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 1 januari 1961 tot stand gekomen gebouwd onroerend goed is:

a. indien het betreft een woning: de huurprijs op 30 juni 1967 vermeerderd met 10 ten honderd;

b. indien het betreft een gebouwd onroerend goed niet zijnde een woning: de huurprijs op 30 juni 1967, tenzij partijen nadien anders overeenkomen, voorzover de overeengekomen huurprijs die, welke op 30 juni 1967 ingevolge deze wet ten hoogste mocht zijn overeengekomen, met niet meer dan 10 ten honderd overschrijdt.

2. Het bepaalde in het eerste lid is mede van toepassing op een gebouwd onroerend goed, dat op of na 1 januari 1961 tot stand is gekomen met een rijksbijdrage in geleden oorlogsschade en ter zake waarvan van overheidswege boven die bijdrage een financiële tegemoetkoming in de bouwkosten is toegekend.

3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid is de huurprijs van een woning tot stand gekomen met steun uit 's Rijks kas op voet van het Koninklijk besluit van 28 juni 1947 no. 24: de huurprijs op 30 juni 1967.

4. Eveneens in afwijking van het eerste lid is de huurprijs van *a.* een vóór 1 januari 1921 tot stand gekomen woning, waarvan de huurprijs op 31 december 1965 — al naar gelang de klasse waarin de gemeente of het gedeelte van de gemeente, waarbinnen de woning is gelegen, door Onze Minister is gerangschikt — minder bedroeg dan onderscheidenlijk f 75, f 70 of f 60 per maand: de huurprijs op 30 juni 1967;

b. een op of na 1 januari 1921, doch vóór 5 mei 1945 tot stand gekomen woning, waarvan de huurprijs op 31 december 1965, naar gelang van de klasse, bedoeld onder *a* minder bedroeg dan de aldaar genoemde bedragen: de huurprijs op 30 juni 1967 vermeerderd met 7½ ten honderd;

c. een op of na 1 januari 1921, doch vóór 5 mei 1945 tot stand gekomen woning, waarvan de huurprijs op 31 december 1965, naar gelang van de klasse, bedoeld onder *a* méér bedroeg dan onderscheidenlijk f 135, f 125 of f 110 per maand: de huurprijs op 30 juni 1967 vermeerderd met 15 ten honderd.

De in dit lid bedoelde rangschikking wordt in de *Nederlandse Staatscourant* bekend gemaakt.

5. De huurprijs van een op of na 1 januari 1961 tot stand gekomen gebouwd onroerend goed, met uitzondering van dat genoemd in het tweede lid, is de huurprijs op 30 juni 1967.

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

7. Indien in de huurprijs op 30 juni 1967 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 en vierde lid genoemde percentages niet over die verhoging berekend. Het hiervoor bepaalde geldt niet ten aanzien van een verhoging als gevolg van verbeteringen in de zin van artikel 10 van laatstgenoemd besluit, welke zijn aangebracht op of na 1 april 1960.

8. Het in het eerste lid, onder *a*, genoemde percentage wordt voorts niet berekend over een verhoging wegens het aanbrengen van voorzieningen in verband met dubbele bewoning of wegens tijdelijke inrichting als duplexwoning, dan wel wegens minder sobere bouw of wegens het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, indien en voorzover deze verhoging is begrepen in de huurprijs op 30 juni 1967 van een op of na 5 mei 1945 met steun uit 's Rijks kas tot stand gekomen gebouwd onroerend goed.

9. Indien een gebouw onroerend goed op 30 juni 1967 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 30 juni 1967 kan worden afgeleid, geldt als huurprijs op deze datum die van vergelijkbaar onroerend goed.

Artikel 3a. 1. Indien de huuradviescommissie, bedoeld in artikel 10, met betrekking tot een vóór 1 juli 1967 tot stand gekomen 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, is de huurprijs van die woning: de huurprijs op 30 juni 1967. Het bepaalde in artikel 3, negende lid, is van toepassing.

2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet

a. voor woningen, waarvan de huurprijs niet ingevolge het bepaalde in artikel 3 wordt verhoogd;

b. ingeval partijen op grond van een van de in het eerste lid genoemde omstandigheden een lagere huurprijs zijn overeengekomen dan die welke voortvloeit uit het bepaalde in artikel 3.

3. Indien een woning geen der in het eerste lid bedoelde gebreken vertoont en tevens voldoet aan de aldaar bedoelde met betrekking tot het onderhoud te stellen eisen, doch een en ander kennelijk het gevolg is van voorzieningen, welke degenen, die als huurder of krachtens huurbescherming in het genot van de woning is, voor eigen rekening heeft getroffen, wordt de verklaring bedoeld in het eerste lid verleend en zolang dat genot voortduurt, niet ingetrokken, tenzij de verhuurder de gemaakte kosten, voorzover deze voor het opheffen van de gebreken en van de tekortkomingen in het onderhoud nodig waren, alsnog voor zijn rekening neemt.

Artikel 3b. In afwijking van artikel 3a is het bepaalde in artikel 3 van overeenkomstige toepassing op de huurprijs op 30 juni 1967 van een woning, ten aanzien waarvan een vóór 1 januari 1966 afgegeven verklaring, als bedoeld in artikel 3a, eerste lid, op 30 juni 1967 van kracht is.

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, 3a en 3b.

Artikel 5. 1. In afwijking van het bepaalde in artikel 3 is de huurprijs van een onbewoonbaar verklaarde woning: de huurprijs op 31 december 1950. Op deze huurprijs is het in artikel 3, negende lid, met betrekking tot de huurprijs op 30 juni 1967 bepaalde van overeenkomstige toepassing.

2. Onze Minister 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%.

Artikel 8 en 8a. (vervallen bij 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 ingevolge 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, als bedoeld in artikel 3a, eerste lid, alsmede aan degenen die krachtens huurbescherming in het genot is van zodanige woning, een schriftelijke verklaring als bedoeld in dat lid. Een verzoek hiertoe moet in het algemeen niet later dan 1 januari 1968 bij de huuradviescommissie worden ingediend. Hebben de gebreken of de tekortkomingen in het onderhoud zich echter eerst op een na 30 juni 1967 gelegen tijdstip geopenbaard,

dan kan het verzoek nog gedurende een termijn van zes maanden na dat tijdstip worden ingediend.

2. Indien een woning waaromtrent de huuradviescommissie een verzoek als in het voorgaande lid bedoeld heeft bereikt, deel uitmaakt van een aantal soortgelijke door dezelfde verhuurder als één geheel beheerde woningen, zal de huuradviescommissie, indien de verhuurder zulks verzoekt, ten aanzien van al die woningen een beslissing omtrent het verstrekken van een verklaring als bedoeld nemen.

3. De huuradviescommissie trekt op verzoek van de verhuurder de verklaring, bedoeld in het eerste lid in, indien naar haar oordeel de in artikel 3a, eerste lid bedoelde toestand een einde heeft genomen.

4. De huuradviescommissie neemt bij de beslissing omtrent het verstrekken en intrekken van een verklaring als bedoeld in het eerste lid de bij of krachtens 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 beslissingen 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 ingevolge 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 zonsondergang worden uitgevoerd. Van dit binnentreden wordt binnen tweemaal vierentwintig 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 tenminste 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 aantoon, dat de omstandigheden sedert het ogenblik waarop bedoelde beschikking is gegeven, zo aanmerkelijk zijn veranderd, dat, hadden deze bestaan op genoemd ogenblik, 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 bevorderen:

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 geveerd, 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 geveerd, 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 geveerd, 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.

3. Als gewezen huurder worden na het overlijden van de huurder, indien de huurovereenkomst door dit overlijden wordt beëindigd, of na het overlijden van hem, die krachtens huurbescherming in het genot van het onroerende goed is gebleven, aangemerkt:

a. indien het betreft een woning:

diens echtgenoot, wanneer deze ten tijde van het overlijden in de woning zijn hoofdverblijf heeft, en de bloed- en aanverwanten van

de overledene of van diens echtgenoot, in de rechte linie, en in de zijlinie in de tweede graad, en voorts zij over wie de overledene of diens echtgenoot te eniger tijd de voogdij heeft uitgeoefend, voor zover zij ten tijde van het overlijden in de woning hun hoofdverblijf hebben en tot aan het overlijden in de woning met de overledene een gemeenschappelijke huishouding hadden;

b. indien het betreft een gebouwd onroerend goed, niet zijnde een woning;

de echtgenoot van de overledene, alsmede de bloed- en aanverwanten van de overledene of van diens echtgenoot, in de rechte linie, en in de zijlinie in de tweede graad, en voorts zij over wie de overledene of diens echtgenoot te eniger tijd de voogdij heeft uitgeoefend, voor zover en zolang zij als rechtsopvolger onder algemene titel van de overledene diens bedrijf of beroep voortzetten.

4. Indien de huurovereenkomst na het overlijden van de huurder van een woning niet is geëindigd, worden, voor zover zij niet de hoedanigheid van huurder bezitten, als gewezen huurder aangemerkt de echtgenoot van de overledene, wanneer deze ten tijde van het overlijden in de woning zijn hoofdverblijf heeft, en de bloed- en aanverwanten van de overledene of van diens echtgenoot, in de rechte linie, en in de zijlinie in de tweede graad, en voorts zij over wie de overledene of diens echtgenoot te eniger tijd de voogdij heeft uitgeoefend, voor zover zij ten tijde van het overlijden in de woning hun hoofdverblijf hebben en tot aan het overlijden in de woning met de overledene een gemeenschappelijke huishouding hadden.

5. Indien het bepaalde in het vierde lid toepassing vindt, is hij die als gewezen huurder wordt aangemerkt bij uitsluiting bevoegd tot het genot van de woning, voor zover degene die na het overlijden de hoedanigheid van huurder heeft verkregen ten tijde van het overlijden niet reeds het genot van die woning bezat. De huurder zal echter zolang hij niet bevoegd is tot het genot van de woning de huur en verhuur mogen beëindigen.

Artikel 19. 1. Zolang de gewezen huurder in het geval bedoeld in het eerste lid van artikel 18 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.

2. Op degenen die ingevolge het bepaalde in het derde en vierde lid van artikel 18 als gewezen huurder worden aangemerkt, is het voorgaande lid van overeenkomstige toepassing.

3. Als verhuurder worden mede aangemerkt diens rechtsopvolgers ten aanzien van het onroerend goed.

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 ogenblik, 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 kantonrecht 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 125b, derde lid, 125c en 125d 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, niet-tegenstaande 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 VIA

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 12a en de Hoofdstukken IV-VI, met uitzondering van de artikelen 26a, 27, eerste en tweede lid en 28 niet van toepassing is;

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

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 28a, eerste lid, 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, zesde lid van overeenkomstige toepassing.

Artikel 28c. 1. In de gemeenten of gedeelten van gemeenten ten aanzien waarvan het bepaalde in artikel 28a, eerste lid, onder a toepassing heeft gevonden is na het einde van de huur en verhuur dan wel van de bevoegdheid om krachten 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 deurwaardersexploot of bij aangetekende brief, waarvoor een bericht van ontvangst wordt verlangd; zij kan eerst geschieden na de inwerkingtreding van de in artikel 28a, eerste lid, 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 nakomen zijner verplichtingen. Het geldt evenmin voor degeen, die eerst na de inwerkingtreding van de in artikel 28a, eerste lid, bedoelde algemene maatregel van bestuur huurder van een woning of een gedeelte daarvan is geworden.

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

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

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

3. De kantonrechter willigt het verzoek slechts in, indien de 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 verlengt de kantonrechter de in artikel 28c 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 hiervoor 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 kantonrecht 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 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, no. 81);
- b. Het Huurprijsbesluit 1940 (*Verordeningenblad* 1940, no. 237);
- c. het Huurprijsuitvoeringsbesluit 1941 (*Nederlandse Staatscourant* 1941, no. 236);
- d. het Huurprijsbesluit Nieuwbouw 1944 (*Nederlandse Staatscourant* 1944, no. 18).

Artikel 31. Artikel 1 van het Vervreemdingsbesluit Onroerende Zaken (*Verordeningenblad* 1942, no. 49) wordt gelezen als volgt:

1. Dit besluit verstaat onder:

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

2. Als prijzenbureaux treden op de door Onze Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting daartoe aangewezen Rijks- of 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, no. 114);
- b. de Huurprijsuitvoeringsbeschikking 1948 (*Nederlandse Staatscourant* 1947, no. 242);
- c. de Huurprijsuitvoeringsbeschikking 1949 (*Nederlandse Staatscourant* 1949, no. 174).

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

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