

15

Wet van 18 januari 1979, houdende regelen met betrekking tot de prijzen bij huur en verhuur van woonruimte (Huurprijzenwet woonruimte)

Wij Juliana, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz., enz., enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is nieuwe regelen te stellen met betrekking tot de prijzen bij huur en verhuur van woonruimte;

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

HOOFDSTUK I

Algemeen

Artikel 1

In deze wet wordt verstaan onder:

- a. *woonruimte*: gebouwd onroerend goed dat een zelfstandige woning vormt, of een tot bewoning bestemd gedeelte van een gebouwd onroerend goed, een en ander met zijn onroerende aanhorigheden;
- b. *prijs*: het geheel van de verplichtingen, welke de huurder tegenover de verhuurder bij of ter zake van huur en verhuur van woonruimte op zich neemt;
- c. *huurprijs*: de prijs welke bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van woonruimte;
- d. *huurcommissie*: de commissie bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies;
- e. *Onze Minister*: Onze Minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting.

Artikel 2

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

HOOFDSTUK II

Huurprijzen en overige betalingsverplichtingen

Afdeling 1. Algemeen

Artikel 3

Ter zake van huur en verhuur van woonruimte gelden de huurprijzen bij of krachtens deze wet bepaald. Voor zover bij of krachtens deze wet geen huurprijzen zijn bepaald, gelden de huurprijzen welke partijen zijn overeengekomen of zullen overeenkomen.

Artikel 4

1. De huurprijs van woonruimte kan, telkens tegen het einde van een tijdvak van tenminste twaalf maanden, op verzoek van een der partijen worden gewijzigd met toepassing van het in hoofdstuk III, afdeling 3, van deze wet bepaalde.

2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan de huurprijs worden gewijzigd tegen het einde van een tijdvak dat evenzoveel korter dan twaalf maanden is, als het daaraan voorafgaande tijdvak langer dan twaalf maanden is geweest.

Artikel 5

Bepalingen in overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte welke tot gevolg hebben, dat de huurprijs van woonruimte in enig tijdvak van twaalf maanden meer dan éénmaal wordt verhoogd, zijn, tenzij sprake is van de gevallen, bedoeld in de artikelen 9 en 10, nietig.

Artikel 6

1. Elk in verband met het tot stand komen van huur en verhuur van woonruimte gemaakt beding, niet de huurprijs betreffende, waarbij ten behoeve van een der partijen enig niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, is nietig.

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

3. De huurcommissie brengt desverzocht aan de huurder of aan de verhuurder of aan beiden een met redenen omkleed schriftelijk advies uit over de vraag of met een beding als in de vorige leden bedoeld enig niet redelijk voordeel is overeengekomen.

Artikel 7

1. De huurprijs van bij of krachtens algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën van woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt, is de door Onze Minister vastgestelde of nader vastgestelde huurprijs.

2. De bepalingen van hoofdstuk III van deze wet zijn op categorieën van woonruimte als bedoeld in het eerste lid niet van toepassing.

Afdeling 2. Huurprijzen

Artikel 8

Indien en zodra ter zake van de bouw of exploitatie van woonruimte die een zelfstandige woning vormt, op voet van de Woningwet (Stb. 1962, 287) in enigerlei vorm geldelijke steun wordt toegekend, is de huurprijs de door Onze Minister vast te stellen huurprijs.

Artikel 9

1. De huurprijs van woonruimte die wordt verbeterd
 - a. zodanig dat het naar het oordeel van Onze Minister een ingrijpende verbetering betreft en daarvoor geldelijke steun op voet van de Woningwet wordt verstrekt, of
 - b. ter voldoening aan een aanschrijving als bedoeld in artikel 46a, eerste lid, van de Woningwet,
 - is de door Onze Minister, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te stellen regelen, vast te stellen of nader vast te stellen huurprijs.
2. De in het eerste lid bedoelde huurprijs mag in rekening worden gebracht met ingang van de dag, volgende op het einde van de betalingstermijn, waarin de verbetering is tot stand gekomen.
3. Ingevolge artikel 46m, eerste lid, van de Woningwet gelijktijdig verzonden aanschrijvingen als bedoeld in de artikelen 25, eerste lid, en 46a, eerste lid, van die wet, worden voor de toepassing van het eerste lid, gelijkgesteld met een aanschrijving als bedoeld in artikel 46a, eerste lid, van de Woningwet.
4. De algemene maatregel van bestuur als bedoeld in dit artikel en de krachtens deze maatregel gegeven voorschriften treden niet eerder in werking dan twee maanden na de dagtekening van het Staatsblad waarin Ons besluit is geplaatst. Van de plaatsing wordt onverwijld aan de Staten-Generaal mededeling gedaan.

Artikel 10

1. De huurprijs van woonruimte, waarin gedurende de huurtijd door of vanwege de verhuurder voorzieningen zijn aangebracht, waardoor het woon-gerief geacht kan worden te zijn gestegen en waarop voorts artikel 9 niet van toepassing is, is de geldende huurprijs vermeerderd met een door de huurder en de verhuurder, voordat de voorzieningen tot stand zijn gekomen, overeen te komen bedrag, dat in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder bestede kosten van de voorzieningen, met dien verstande, dat de nieuwe huurprijs niet hoger mag zijn dan die, welke bij toepassing van de regelen, bedoeld in artikel 15, eerste lid, als redelijk is aan te merken.
2. De huurcommissie brengt desverzocht aan de huurder of aan de verhuurder of aan beiden een met redenen omkleed schriftelijk advies uit over de vraag welke de betalingsverplichting van de huurder is met betrekking tot de in het eerste lid bedoelde huurprijs. De wederpartij van de verzoeker ontvangt afschrift van het advies.
3. Onze Minister bepaalt aan welke voorwaarden een verzoek, als bedoeld in het tweede lid, moet voldoen en welke gegevens daarbij moeten worden verstrekt of overgelegd.
4. Voor een door de huurcommissie ingevolge het tweede lid 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 11

1. De huurprijs van een woning, die ingevolge artikel 33 van de Woningwet onbewoonbaar wordt verklaard is de huurprijs geldend op het tijdstip waarop de onbewoonbaarverklaring onherroepelijk is geworden, doch niet meer dan f 20,- per maand.
2. De krachtens het eerste lid geldende huurprijs is verschuldigd van de eerste dag af volgende op het einde van de betalingstermijn, waarin de onbewoonbaarverklaring onherroepelijk is geworden.

Artikel 12

1. Indien een overeenkomst van huur en verhuur meer omvat dan het enkele gebruik van woonruimte, is de prijs die voor het enkele gebruik daarvan, vermeerderd met ten hoogste:

- a. voor het gebruik van water en van gas, elektriciteit of andere energie de werkelijke kosten of, indien en voor zover technische voorzieningen voor het meten van dat verbruik ontbreken, de naar redelijkheid geschatte kosten;
- b. voor het gebruik of medegebruik van meubelen of stoffering alsmede voor het overige de vergoedingen, welke hiervoor ingevolge wettelijke voorschriften mogen worden berekend of, voor zover deze voorschriften ontbreken, de vergoedingen welke hiervoor als redelijk zijn aan te merken.

2. De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte kosten als bedoeld in het eerste lid, met vermelding van de wijze van berekening daarvan. Het heeft betrekking op een tijdvak van ten hoogste twaalf maanden verstreken sedert het einde van het tijdvak, waarover het laatste overzicht werd verstrekt.

3. Bij beëindiging van een overeenkomst van huur en verhuur als in het eerste lid bedoeld, verstrekt de verhuurder de huurder een overzicht als in het tweede lid bedoeld, over het tijdvak dat op het tijdstip van die beëindiging is verstreken sedert het einde van het tijdvak waarover laatstelijk een overzicht is verstrekt.

4. Een overzicht als bedoeld in het tweede of derde lid wordt uiterlijk vier maanden na het tijdvak waarop het betrekking heeft verstrekt.

Artikel 13

1. De huurcommissie brengt desverzocht aan de huurder of aan de verhuurder of aan beiden, een met redenen omkleed schriftelijk advies uit over de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder is met betrekking tot de in artikel 12, eerste lid, bedoelde kosten. De wederpartij van de verzoeker ontvangt afschrift van het advies.

2. Artikel 10, derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 14

1. De huurder en de verhuurder kunnen zich ieder schriftelijk wenden tot de kantonrechter, in wiens kanton de woonruimte is gelegen met verzoek te verklaren, welke de betalingsverplichting van de huurder is met betrekking tot de in artikel 10, eerste lid, bedoelde huurprijs of de in artikel 12, eerste lid, bedoelde kosten.

2. Een afschrift van een advies, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, of in artikel 13, eerste lid, wordt bij het verzoek gevoegd.

3. Artikel 28, tweede en derde lid, is van toepassing.

HOOFDSTUK III

Wijziging van de huurprijs

Afdeling 1. Algemeen

Artikel 15

1. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regelen gegeven voor de beoordeling door de huurcommissie van de kwaliteit van woonruimte en van de redelijkheid van wijzigingen van de huurprijs alsmede van de redelijkheid van huurprijzen als bedoeld in artikel 17.

2. Daarbij kunnen tevens ter vermindering van een te grote stijging van de huurprijs regelen worden gegeven inzake de hoogste toelaatbare stijging van de huurprijs ingevolge een uitspraak van de huurcommissie als bedoeld in artikel 25, derde lid.

3. Bij de beoordeling door de huurcommissie van de kwaliteit van woonruimte worden voorzieningen welke de huurder onverplicht voor eigen rekening heeft aangebracht en waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen, buiten beschouwing gelaten, tenzij verrekening der gemaakte kosten naar billijkheid heeft plaatsgevonden.

4. De algemene maatregel van bestuur als bedoeld in dit artikel en de krachtens deze maatregel gegeven voorschriften treden niet eerder in werking dan twee maanden na de dagtekening van het Staatsblad waarin Ons besluit is geplaatst. Van de plaatsing wordt onverwijld aan de Staten-Generaal mededeling gedaan.

Artikel 16

Onze Minister kan in bijzondere gevallen, op een door hem verzocht of uit eigen beweging uitgebracht advies van de huurcommissie, de overeengekomen huurprijs van woonruimte, bij een met redenen omkleed besluit wijzigen, indien deze aanzienlijk afwijkt van die welke, in verhouding tot de kwaliteit van de woonruimte, redelijk is.

Artikel 17

1. Behoudens in het geval bedoeld in artikel 9 is een verhuurder verplicht een met een nieuwe huurder gesloten overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, tegen een hogere huurprijs dan voor de voorgaande huurder van die woonruimte gold, binnen een maand na de datum van ingang daarvan, schriftelijk te melden bij de huurcommissie in welker ressort de woonruimte is gelegen. De verhuurder zendt een afschrift van zijn melding aan de huurder. Indien de verhuurder de overeenkomst niet tijdig meldt, is de huurder de huurprijs voor zover deze de huurprijs voor de voorgaande huurder te boven gaat, niet verschuldigd.

2. De huurcommissie beoordeelt de huurprijs met inachtneming van de regelen gegeven bij of krachtens de algemene maatregel van bestuur bedoeld in artikel 15, eerste lid. Indien zij de overeengekomen huurprijs in verhouding tot de kwaliteit van de woonruimte niet redelijk acht, doet zij daarvan binnen vier maanden na ontvangst van de melding uitspraak.

3. Indien de huurcommissie op andere wijze dan door de in het eerste lid bedoelde melding, doch binnen vijftien maanden na de overeengekomen datum van ingang, van een overeenkomst als in dat lid bedoeld, kennis neemt, doet zij, indien zij de overeengekomen huurprijs niet redelijk acht, daarvan uitspraak binnen vier maanden na het tijdstip waarop zij van de betreffende overeenkomst heeft kennis genomen.

4. Wanneer de huurcommissie toepassing heeft gegeven aan het in het tweede of derde lid bepaalde, vermeldt zij in haar uitspraak de redelijke huurprijs. Indien de huurcommissie van oordeel is dat de overeengekomen huurprijs of de door haar vermelde redelijke huurprijs, gelet op tekortkomingen in de onderhoudstoestand van de woonruimte, niet in rekening dient te worden gebracht, geeft zij deze tekortkomingen in haar uitspraak aan en vermeldt zij daarbij de voor de voorgaande huurder geldende huurprijs als de huurprijs. De huurcommissie kan daarbij bepalen dat, nadat de genoemde tekortkomingen, blijkens een door haar op verzoek van de verhuurder gedane uitspraak, zijn opgeheven, de overeengekomen huurprijs of de door haar vermelde redelijke huurprijs in rekening mag worden gebracht met ingang van de eerste van de maand volgende op die waarin de verhuurder de in de uitspraak aangegeven tekortkomingen heeft opgeheven.

5. De huurcommissie zendt bij aangetekend schrijven een afschrift van haar uitspraak aan partijen.

6. Indien geen der partijen binnen twee maanden na verzending van het in het vijfde lid bedoelde afschrift tot de kantonrechter een met redenen omkleed schriftelijk verzoek richt om de huurprijs vast te stellen, worden partijen geacht met ingang van de overeengekomen ingangsdatum ten aanzien van de huurprijs te zijn overeengekomen als door de huurcommissie in haar uitspraak is vermeld.

7. Het in de voorgaande leden bepaalde is niet van toepassing indien op het tijdstip waarop de overeenkomst ingaat tenminste twaalf maanden zijn verstreken sedert het tijdstip waarop de huurprijs voor de laatste maal is verhoogd en de overeengekomen huurprijs niet hoger is dan de voor de voorgaande huurder geldende huurprijs vermeerderd met 7 procent.

Afdeling 2. Verplichte verhoging van de huurprijs

Artikel 18

1. De huurprijs van woonruimte als bedoeld in de artikelen 8 en 9 wordt gedurende vijf achtereenvolgende jaren elk jaar met ingang van 1 juli verhoogd. De verhoogde huurprijs is gelijk aan de huurprijs op 30 juni van het jaar waarin de verhoging plaatsvindt, vermeerderd met 7 procent.

2. De verhoging van de huurprijs, bedoeld in het eerste lid, vindt voor de eerste maal plaats met ingang van de eerste datum van 1 juli, volgende op een tijdvak van twaalf maanden na het tijdstip van totstandkoming van de woonruimte, of, indien het verbeterde woonruimte betreft, na het tijdstip waarop de ingevolge artikel 9 verhoogde huurprijs in rekening mocht worden gebracht.

3. Voor de toepassing van het tweede lid geldt als tijdstip van totstandkoming van de woonruimte de datum waarop deze voor bewoning is gereed gekomen. Maakt de woonruimte echter deel uit van een complex, dan geldt als tijdstip van totstandkoming van die woonruimte de gemiddelde datum, waarop de woonruimten in dat complex voor bewoning zijn gereed gekomen. Voor verbeterde woonruimte, welke deel uitmaakt van een complex verbeterde woonruimten, geldt voor de toepassing van het tweede lid als tijdstip waarop de ingevolge artikel 9 verhoogde huurprijs in rekening mocht worden gebracht, de gemiddelde datum waarop dat voor de woonruimten in dat complex het geval was.

4. Indien woonruimte als in het eerste lid bedoeld gedurende de in het eerste lid bedoelde vijf jaren bij of krachtens algemene maatregel van bestuur aan te geven ernstige gebreken of tekortkomingen in het onderhoud vertoont die het woongenot ernstig schaden, kan Onze Minister besluiten, dat de in dat lid bedoelde verhogingen van de huurprijs niet plaatsvinden voordat de genoemde gebreken of tekortkomingen zijn opgeheven. Alvoers zodanig besluit te nemen, hoort Onze Minister de huurcommissie in welker ressort de woonruimte is gelegen.

5. Nadat de laatste ingevolge het eerste lid plaatsvindende verhoging van de huurprijs geldend is geworden, zijn de andere, op wijziging van de huurprijs betrekking hebbende, artikelen van deze wet op de in dit artikel bedoelde woonruimte van toepassing.

Afdeling 3. Verhogingen of verlagingen van de huurprijs bij overeenkomst

Artikel 19

1. Een voorstel tot wijziging van de huurprijs moet tenminste een maand vóór de voorgestelde datum van ingang van de wijziging schriftelijk worden gedaan en dient te vermelden:

- a. de geldende huurprijs;
- b. het percentage van de verhoging of het bedrag van de verlaging van de huurprijs;
- c. de voorgestelde huurprijs;

d. de voorgestelde datum van ingang van de voorgestelde huurprijs;

e. indien het een voorstel tot verhoging van de huurprijs met 7 procent of minder betreft: de wijze waarop en het tijdvak waarbinnen de huurder, indien hij bezwaren heeft tegen het voorstel, daarvan kan doen blijken alsmede de gevolgen welke deze wet verbindt aan het niet doen blijken van bezwaren;

f. indien het een voorstel tot verhoging van de huurprijs met meer dan 7 procent betreft: de wijze waarop de voorgestelde huurprijs is berekend.

2. Voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs met 7 procent of minder stelt Onze Minister voor zover het woonruimte betreft, welke een zelfstandige woning vormt, een model vast waarvan de verhuurder gebruik kan maken.

3. Voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs met meer dan 7 procent, alsmede voor het doen van een voorstel tot verlaging van de huurprijs dient voor zover het woonruimte betreft, welke een zelfstandige woning vormt, gebruik te worden gemaakt van een door Onze Minister vast te stellen formulier.

4. Indien een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs tot stand komt naar aanleiding van een voorstel daartoe, dat niet voldoet aan het in het eerste lid in de aanhef en onder e, of aan het in het derde lid bepaalde, blijft de voordien geldende huurprijs verschuldigd, tenzij blijkt dat degene tot wie het voorstel was gericht door het verzuim niet is benadeeld.

Artikel 20

1. Indien de huurder binnen zes weken na het tijdstip waarop de verhoging van de huurprijs blijkens het voorstel had moeten ingaan schriftelijk verklaart met een voorstel van de verhuurder tot verhoging van de huurprijs met 7 procent of minder niet in te stemmen, kan de verhuurder tot uiterlijk twaalf weken na het tijdstip waarop de verhoging blijkens het voorstel had moeten ingaan, de huurcommissie, in welker ressort de woonruimte is gelegen, onder overlegging van een afschrift van zijn voorstel en van de verklaring van de huurder, schriftelijk verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.

2. Indien de huurder niet binnen zes weken na het tijdstip waarop de verhoging van de huurprijs met 7 procent of minder blijkens het voorstel had moeten ingaan, aan de verhuurder schriftelijk antwoordt, kan de verhuurder tot uiterlijk twaalf weken na het tijdstip waarop de verhoging blijkens het voorstel had moeten ingaan, onder overlegging van een afschrift van zijn voorstel aan de huurder, de huurcommissie schriftelijk verzoeken de huurder nogmaals van zijn voorstel kennis te geven.

3. De huurcommissie voldoet zo spoedig mogelijk aan het verzoek, bedoeld in het vorige lid. Zij zendt een afschrift van de kennisgeving aan de verhuurder.

4. Indien de huurder na de kennisgeving bedoeld in het vorige lid met het voorstel tot verhoging van de huurprijs niet instemt, kan hij binnen zes weken na verzending van de kennisgeving, bedoeld in het derde lid, de huurcommissie schriftelijk met opgave van redenen verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.

5. Onze Minister bepaalt aan welke voorwaarden de in het eerste lid bedoelde verklaring van de huurder dat hij met het voorstel van de verhuurder niet instemt, moet voldoen en welke gegevens daarbij moeten worden verstrekt of overgelegd.

Artikel 21

1. De huurder wordt geacht de voorgestelde verhoging van de huurprijs met 7 procent of minder met ingang van de in het voorstel genoemde datum van ingang met de verhuurder te zijn overeengekomen indien hij niet binnen zes weken na verzending van de in artikel 20, derde lid, bedoelde kennisgeving van de huurcommissie het in het vierde lid van dat artikel bedoelde verzoek tot de huurcommissie heeft gericht.

2. Indien de huurder het in artikel 20, vierde lid, bedoelde verzoek doet, stelt de huurcommissie de verhuurder daarvan onverwijld in kennis.

Artikel 22

Indien de huurder met een voorstel van de verhuurder tot verhoging van de huurprijs met meer dan 7 procent niet instemt, kan de verhuurder tot uiterlijk tien weken na het tijdstip waarop de verhoging blijkens het voorstel had moeten ingaan, de huurcommissie, in welker ressort de woonruimte is gelegen, schriftelijk verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.

Artikel 23

Indien de verhuurder met een voorstel van de huurder tot verlaging van de huurprijs niet instemt, kan de huurder tot uiterlijk tien weken na het tijdstip waarop de verlaging blijkens het voorstel had moeten ingaan, de huurcommissie, in welker ressort de woonruimte is gelegen, schriftelijk verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.

Artikel 24

Onze Minister bepaalt aan welke voorwaarden een melding als bedoeld in artikel 17, eerste lid, of een verzoek als bedoeld in de artikelen 20, eerste, tweede of vierde lid, 22 of 23 moet voldoen en welke gegevens daarbij moeten worden verstrekt of overgelegd.

Afdeling 4. Uitspraak van de huurcommissie

Artikel 25

1. De huurcommissie doet binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek bedoeld in de artikelen 20, eerste of vierde lid, 22 of 23, met redenen omkleed schriftelijk uitspraak omtrent de redelijkheid van het voorstel tot wijziging van de huurprijs. Zij vermeldt de wijziging van de huurprijs die zij redelijk acht of spreekt uit, dat het ongewijzigd blijven van de huurprijs redelijk is. De huurcommissie vermeldt in haar uitspraak de datum van ingang die in het voorstel tot wijziging van de huurprijs is vermeld, of een latere datum indien de wet zulks vergt of indien de verhuurder nog voorzieningen moet treffen alvorens de wijziging kan ingaan.

2. De huurcommissie kan de in het eerste lid bedoelde termijn met ten hoogste twee maanden verlengen. Zij stelt partijen van de duur van de verlenging in kennis.

3. De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van het voorstel en vermeldt in haar uitspraak de wijziging van de huurprijs die zij redelijk acht met inachtneming van de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur bedoeld in artikel 15, gegeven regelen.

4. De huurcommissie vermeldt in haar uitspraak de daaraan ten grondslag liggende vaststelling van de kwaliteit van de betreffende woonruimte. Zij wijst in haar uitspraak partijen op de in artikel 27, eerste lid, bedoelde mogelijkheid om de kantonrechter te verzoeken de huurprijs vast te stellen, alsook op de vorm en de termijn die daarbij in acht moeten worden genomen.

5. De huurcommissie zendt bij aangetekend schrijven een afschrift van haar uitspraak aan partijen.

6. Indien geen der partijen binnen twee maanden na verzending van het in het vijfde lid bedoelde afschrift tot de kantonrechter een met redenen omkleed schriftelijk verzoek richt om de huurprijs vast te stellen, worden partijen geacht een wijziging van de huurprijs of een ongewijzigd blijven daarvan te zijn overeengekomen als door de huurcommissie in haar uitspraak is vermeld.

Artikel 26

Een ingevolge artikel 25, zesde lid, gewijzigde huurprijs mag in rekening worden gebracht met ingang van de in het voorstel tot wijziging van de huurprijs vermelde datum of, indien de huurcommissie in haar uitspraak als bedoeld in artikel 25, eerste lid, een latere datum heeft vermeld, met ingang van die latere datum.

HOOFDSTUK IV

Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de huurprijs

Artikel 27

1. De huurder en de verhuurder kunnen ieder gedurende twee maanden na verzending van een uitspraak van de huurcommissie als bedoeld in artikel 25, eerste lid, de kantonrechter in wiens kanton de woonruimte is gelegen schriftelijk en met redenen omkleed verzoeken de huurprijs daarvan vast te stellen. Gelijke bevoegdheid bestaat gedurende zes weken na een uitspraak van de huurcommissie als bedoeld in artikel 17, tweede en derde lid. Indien het verzoek niet met redenen is omkleed stelt de kantonrechter de verzoeker in de gelegenheid het verzuim binnen een door hem te bepalen termijn te herstellen.

2. Een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie, bedoeld in het eerste lid, wordt bij het verzoek gevoegd.

Artikel 28

1. De kantonrechter beschikt op het verzoek met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 4, 5 en 15.

2. De beschikking wordt in het openbaar uitgesproken. De griffier zendt een afschrift van de beschikking aan de huurcommissie.

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

4. Hetgeen in artikel 26 met betrekking tot de gewijzigde huurprijs is bepaald, is van overeenkomstige toepassing op de door de kantonrechter vastgestelde huurprijs.

HOOFDSTUK V

Overgangsbepalingen

Artikel 29

De rechtsvordering ter zake van hetgeen wegens huur en verhuur van woonruimte onverschuldigd mocht zijn betaald vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet wordt behandeld met toepassing van het vóór dat tijdstip geldende recht.

Artikel 30

1. De op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende huurprijzen kunnen voor de eerste maal ingevolge het in artikel 4 bepaalde worden gewijzigd nadat twaalf maanden zijn verlopen sedert het tijdstip waarop deze huurprijzen voor de eerste maal verschuldigd zijn geworden. Het tweede lid van artikel 4 is van toepassing.

2. In afwijking van het in het vorige lid en het in artikel 4 bepaalde blijven vóór 21 oktober 1976 tot stand gekomen overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte met een looptijd voor wat de huurprijs betreft van

meer dan twaalf maanden, voor zover het de huurprijs betreft, van kracht tot de datum waarop deze overeenkomsten zullen eindigen, doch tot uiterlijk drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

3. Het in de voorgaande leden bepaalde is van overeenkomstige toepassing op door de rechter vastgestelde huurprijzen.

Artikel 31

De op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet krachtens de artikelen 12, 14, 15 en 16 van het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 (Stb. 1953, 581) verschuldigde tijdelijke verhogingen van de huurprijs blijven verschuldigd tot het einde van de in die artikelen genoemde termijn.

Artikel 32

1. De op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet bij een huuradviescommissie als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Huurwet aanhangige

- a. verzoeken als bedoeld in artikel 11 van de Huurwet;
- b. aan de rechter uit te brengen rapporten als bedoeld in de artikelen 13, 20 en 23a van de Huurwet;
- c. aan de kantonrechter uit te brengen adviezen als bedoeld in artikel 28e, tweede lid, van de Huurwet;

worden met toepassing van het vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht behandeld door de huurcommissie.

2. Over door Onze Minister voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aan een huuradviescommissie, als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Huurwet, of na dat tijdstip aan een huurcommissie voor het uitbrengen van advies toegezonden verzoeken, als bedoeld in de artikelen 3, tweede en derde lid, van de Huurwet of 3 en 4 van de Wet jaarlijkse huurverhogingen, of over voorstellen tot vaststelling of nadere vaststelling van huurprijzen als bedoeld in artikel 68a van de Woningwet, brengt de huurcommissie die in de plaats is getreden van de desbetreffende huuradviescommissie, geen advies uit aan Onze Minister, doch doet daarover met toepassing van het voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht een uitspraak waarvan de bij het verzoek betrokken partijen afschrift ontvangen. De artikelen 25, vijfde en zesde lid, 27 en 28 zijn van toepassing met dien verstande dat de kantonrechter beslist met toepassing van het voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht.

3. De door de rechter na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aan een huurcommissie gevraagde adviezen worden, voor zover deze betrekking hebben op in artikel 34 bedoelde verzoeken, eveneens met toepassing van het voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht behandeld.

Artikel 33

Op de op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet bij Onze Minister aanhangige verzoeken als bedoeld in de artikelen 3, tweede en derde lid, van de Huurwet of 3 en 4 van de Wet jaarlijkse huurverhogingen wordt beslist met toepassing van het vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht.

Artikel 34

Op de op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet bij de rechter aanhangige verzoeken tot vaststelling van de betalingsverplichting als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van de Huurwet, waaromtrent op dat tijdstip nog niet onherroepelijk is beslist, blijft het voordien geldende recht van toepassing.

Artikel 35

Op vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet met geldelijke steun op voet van de Woningwet tot stand gekomen of verbeterde woonruimte is het in artikel 18 bepaalde in zoverre van toepassing, dat de in dat artikel bedoelde verhoging van de huurprijs plaatsvindt gedurende een tijdvak van vijf jaren gerekend van de eerste datum van 1 juli, volgende op een tijdvak van twaalf maanden, na het tijdstip van de totstandkoming of, indien het verbeterde woonruimte betreft, na het tijdstip waarop de ingevolge artikel 9 verhoogde huurprijs in rekening mocht worden gebracht.

Artikel 36

De huurprijs van een vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet ingevolge artikel 33 van de Woningwet onbewoonbaar verklaarde woning of van woonruimte welke ingevolge het in artikel 5, tweede lid, van de Huurwet bepaalde, voor wat de huurprijs betreft, daarmee is gelijkgesteld, is de huurprijs geldend op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, doch niet meer dan f 20 per maand.

HOOFDSTUK VI

Slotbepalingen

Artikel 37

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

Artikel 38

1. Na verloop van één jaar, te rekenen van de dag, waarop voor de eerste maal bij onherroepelijke beslissing de betalingsverplichting van de huurder is vastgesteld, doch niet later dan twee jaar, te rekenen van de dag waarop het genot van de woonruimte 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 39

Onze Minister doet jaarlijks vóór 31 december aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal een nota toekomen inzake het in het navolgende jaar door de Regering te voeren beleid ten aanzien van de huurprijzen van woonruimte.

Artikel 40

Artikel 1 van de Huurwet¹ wordt gewijzigd als volgt:

- A. Het eerste lid wordt gelezen: «1. Deze wet is niet van toepassing op:
- a. ongebouwd onroerend goed;
 - b. woonruimte, als bedoeld in artikel 1, onder a, van de Huurprijzenwet woonruimte;
 - c. bedrijfsruimte, als bedoeld in artikel 1624 van het Burgerlijk Wetboek.».

B. Het tweede lid, onder c, wordt gelezen:

«c. *gebouwd onroerend goed*: een gebouw of een gedeelte daarvan, indien dit gedeelte een zelfstandige bedrijfsruimte vormt, een en ander met zijn normale onroerende aanhorigheden;».

Artikel 41

1. De Wet jaarlijkse huurverhogingen, de Wet huurprijsontwikkeling woonruimte (Stb. 1975, 61) en de Wet huurprijzen verbeterde woningen (Stb. 1978, 144) worden ingetrokken.

2. Artikel III van de Wet van 2 augustus 1962, Stb. 304, vervalt.

Artikel 42

De Woningwet². wordt gewijzigd als volgt:
Artikel 68a vervalt.

Artikel 43

De artikelen 429a–429r van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering treden voor de behandeling van verzoeken als bedoeld in de artikelen 14 en 27 gelijktijdig met deze wet in werking.

Artikel 44

Deze wet kan worden aangehaald als «Huurprijzenwet woonruimte». Zij treedt in werking op een door ons te bepalen tijdstip.

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

Gegeven ten Paleize Soestdijk, 18 januari 1979

Juliana

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
G. Ph. Brokx

De Minister van Justitie,
J. de Ruiter

Uitgegeven de zesde februari 1979

De Minister van Justitie,
J. de Ruiter

¹ Laatste gewijzigd bij de wet van 4 oktober 1978, Stb. 521

² Laatste gewijzigd bij de wet van 11 maart 1978, Stb. 143

Zie voor de behandeling in de Staten-Generaal:

Kamerstukken II 1976/77, 14175; 1977, 14175; 1977/78, 14175; 1978/79, 14175.

Hand. II 1977/78, blz. 2642–2667; 2719–2757; 2775–2778; 2786–2794.

Kamerstukken I 1977/78, 14175(77, 77a); 1978/79, 14175(24, 24a).

Hand. I 1978/79, blz. 260, 274, 280, 281.