



331

Beschikking van de Minister van Justitie van 23 juni 1986, houdende plaatsing in het Staatsblad van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1979, 15), zoals deze laatstelijk is gewijzigd bij de wet van 18 juni 1986, Stb. 330

De Minister van Justitie,

Gelet op Artikel IV van de wet van 18 juni 1986, Stb. 330;

Besluit:

de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1979, 15), zoals deze laatstelijk is gewijzigd bij de wet van 18 juni 1986, Stb. 330, in het Staatsblad te plaatsen als bijlage bij deze beschikking.

's-Gravenhage, 23 juni 1986

De Minister van Justitie,
F. Korthals Altes

Uitgegeven de *eerste* juli 1986

De Minister van Justitie,
F. Korthals Altes

Tekst van de Huurprijzenwet woonruimte, zoals deze laatstelijk is gewijzigd bij de wet van 18 juni 1986, Stb. 330

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 op verzoek van een der partijen worden gewijzigd met toepassing van het in hoofdstuk III, afdeling 3, van deze wet bepaalde:

- a. gedurende het eerste tijdvak van twaalf maanden na de datum van ingang van de overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte, ten hoogste eenmaal, en
- b. telkens tegen het einde van elkaar opvolgende tijdvakken van twaalf maanden na, hetzij het ingaan van de onder a bedoelde wijziging, hetzij, indien een zodanige wijziging niet plaatsvond, de datum van ingang van de overeenkomst, dan wel, indien het gaat om woonruimte, als bedoeld in de artikelen 8 en 9, de datum van de laatste verhoging, bedoeld in artikel 18, vijfde lid.

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 betalings-termijn, 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 woongerief 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 11a

1. Indien partijen bij of ter zake van huur en verhuur van woonruimte slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen, geldt als huurprijs de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur aangegeven tenminste redelijke huurprijs in verhouding tot de kwaliteit van de woonruimte.

2. Met betrekking tot de krachtens het eerste lid geldende huurprijs zijn de overige bepalingen van deze wet van toepassing.

Afdeling 3. Overige betalingsverplichtingen

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 de vergoedingen welke voor dit meerdere ingevolge wettelijke voorschriften mogen worden berekend of, voor zover deze voorschriften ontbreken of een lager bedrag dan met die voorschriften in overeenstemming zou zijn billijk is, 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. Het in het tweede lid bedoelde overzicht wordt verstrekt uiterlijk vier maanden na het tijdvak waarop het betrekking heeft. Het in het derde lid bedoelde overzicht wordt verstrekt uiterlijk zestien maanden na het einde van het tijdvak waarover laatstelijk een overzicht is verstrekt.

5. Een tussen huurder en verhuurder geldend voorschotbedrag dat de huurder krachtens overeenkomst aan de verhuurder is verschuldigd ter zake van de in het eerste lid bedoelde vergoedingen, mag, behoudens een na het ingaan van de huur aangegane overeenkomst, slechts worden verhoogd:

a. met ingang van de dag, volgende op het einde van de betalingstermijn waarin een overeengekomen uitbreiding heeft plaatsgevonden van hetgeen de overeenkomst van huur en verhuur meer omvat dan het enkele gebruik van de woonruimte dan wel met ingang van de betalingsstermijn, met ingang waarvan een zodanige uitbreiding heeft plaatsgevonden;

b. met ingang van de dag, volgende op de betalingstermijn, waarin het laatste overzicht, bedoeld in het tweede lid, aan de huurder is verstrekt, zulks met dien verstande dat elk overzicht slechts eenmaal tot een verhoging mag leiden.

6. De verhuurder biedt de huurder desverzocht de gelegenheid, na verstrekking van een overzicht, als bedoeld in het tweede of derde lid, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.

Artikel 13

1. Indien huurder en verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder is met betrekking tot de in artikel 12, eerste lid, bedoelde kosten, doet de huurcommissie op verzoek van de huurder of de verhuurder met redenen omkleed schriftelijk uitspraak over de hierbedoelde betalingsverplichting. De verzoeker en diens wederpartij ontvangen een afschrift van deze uitspraak.

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

3. Indien geen der partijen binnen twee maanden na verzending van het in het eerste lid bedoelde afschrift tot de kantonrechter een met redenen omkleed schriftelijk verzoek richt om de betalingsverplichting met betrekking tot de kosten, bedoeld in artikel 12, eerste lid, vast te stellen, worden partijen geacht ten aanzien van deze kosten te zijn overeengekomen als door de huurcommissie in haar uitspraak is vermeld.

4. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gegeven voor de beoordeling door de huurcommissie van de betalingsverplichting, bedoeld in het eerste lid.

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 van een uitspraak, als bedoeld 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 de gevallen bedoeld in de artikelen 8 en 9 kan de huurder van woonruimte tot uiterlijk drie maanden na het tijdstip waarop een door hem met betrekking tot die woonruimte voor de eerste maal aangegane overeenkomst van huur en verhuur is ingegaan, de huurcommissie, in welker ressort de woonruimte is gelegen, schriftelijk verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.

2. De huurcommissie doet binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek met redenen omkleed schriftelijk uitspraak omtrent de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. Indien zij de overeengekomen huurprijs in verhouding tot de kwaliteit van de woonruimte niet redelijk acht, vermeldt zij in haar uitspraak de huurprijs die zij redelijk acht.

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

4. De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs met inachtneming van de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur bedoeld in artikel 15, gegeven regelen.

5. 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 een in verhouding tot die tekortkomingen lagere 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.

6. De huurcommissie wijst in haar uitspraak partijen op de in artikel 27, eerste lid bedoelde mogelijkheid de kantonrechter te verzoeken de huurprijs vast te stellen, als ook op de vorm en de termijn die daarbij in acht moeten worden genomen.

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

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

9. Voor een door de huurcommissie ingevolge het tweede lid gedane uitspraak 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.

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 4 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. Alvorens 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.

Artikel 19

1. Een voorstel tot wijziging van de huurprijs moet ten minste 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 of het bedrag van de wijziging van de huurprijs;
- c. de voorgestelde huurprijs;
- d. de voorgestelde datum van ingang van de voorgestelde huurprijs;
- e. 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 4 procent betreft: de wijze waarop de voorgestelde huurprijs is berekend.

2. Voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs met 4 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 4 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 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 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 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 (Vervallen)

Artikel 23

Indien de verhuurder met een voorstel van de huurder tot verlaging van de huurprijs niet instemt, kan de huurder tot uiterlijk twaalf 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 verzoek, als bedoeld in de artikelen 17, eerste lid, 20, eerste, tweede of vierde lid, 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, 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. Indien de huurcommissie van oordeel is dat de gewijzigde 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. De huurcommissie kan daarbij bepalen dat, nadat genoemde tekortkomingen, blijkens een door haar op verzoek van de verhuurder gedane uitspraak, zijn opgeheven, de gewijzigde 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.

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. Daarbij vormt de huurcommissie slechts een eigen oordeel over de kwaliteit van de woonruimte, indien die kwaliteit al dan niet op onderdelen voorwerp van geschil is tussen partijen, terwijl geen andere tekortkomingen in de onderhoudstoestand van de woonruimte in aanmerking worden genomen, dan die welke de huurder inzake het voorstel tot verhoging van de huurprijs aan de huurcommissie heeft kenbaar gemaakt.

4. De huurcommissie 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 25a

1. In afwijking van artikel 25, eerste tot en met vierde lid, kan de voorzitter van de huurcommissie onmiddellijk nadat binnen de in deze wet gestelde termijnen het verzoek bedoeld in de artikelen 20, eerste of vierde lid, of 23 is ontvangen uitspraak doen, indien het verzoek kennelijk niet-ontvankelijk is dan wel de met betrekking tot het aan het verzoek ten grondslag liggende voorstel tot wijziging van de huurprijs bestaande bezwaren kennelijk ongegrond zijn of dat voorstel kennelijk niet redelijk is. De voorzitter van de huurcommissie kan voorts onmiddellijk uitspraak doen, indien het verzoek, het daaraan ten grondslag liggende voorstel tot wijziging van de huurprijs en de desbetreffende woonruimte, naar zijn oordeel, nauwe samenhang vertonen met een ander verzoek, het aan dat verzoek ten grondslag liggende voorstel tot wijziging van de huurprijs en de desbetreffende andere woonruimte, omtrent welk verzoek door de huurcommissie reeds een uitspraak is gedaan als bedoeld in artikel 25, eerste lid, welke uitspraak tevens onherroepelijk is geworden ingevolge artikel 25, zesde lid.

2. De in het eerste lid, eerste volzin, bedoelde uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie houdt in dat het ongewijzigd blijven van de huurprijs redelijk is of dat de wijziging van de huurprijs als in het voorstel vermeld redelijk is, alsmede in laatstbedoeld geval de datum van ingang die in dat voorstel is vermeld. De in het eerste lid, tweede volzin, bedoelde uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie houdt in dat het ongewijzigd blijven van de huurprijs redelijk is of dat de wijziging van de huurprijs als in het voorstel vermeld redelijk is, of vermeldt de wijziging van de huurprijs die de voorzitter redelijk acht, alsmede in beide laatstbedoelde gevallen de datum van ingang van die wijziging, een en ander overeenkomstig de in het eerste lid, tweede volzin, bedoelde uitspraak van de huurcommissie. Artikel 25, vijfde lid, is van overeenkomstige toepassing.

3. Tegen de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie, bedoeld in het eerste lid, kunnen huurder of verhuurder binnen veertien dagen na verzending van het afschrift van die uitspraak schriftelijk en gemotiveerd verzet doen bij de huurcommissie. De indiener van het verzetschrift kan daarbij vragen dat hij over zijn verzet wordt gehoord.

4. Alvorens een uitspraak te doen op het verzet, bedoeld in het derde lid, kan de huurcommissie hem die het verzet deed in de gelegenheid stellen te worden gehoord. Is de huurcommissie van oordeel dat het verzet ongegrond is, dan gaat zij niet tot ongegrondverklaring over dan na de indiener van het verzetschrift die daarom vroeg in de gelegenheid te hebben gesteld te worden gehoord.

5. Is de huurcommissie van oordeel dat het verzet, bedoeld in het derde lid gegrond is, dan vervalt de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie, bedoeld in het eerste lid en wordt het aan de in het eerste lid bedoelde uitspraak ten grondslag liggende verzoek overeenkomstig artikel 25 door de huurcommissie in behandeling genomen.

6. Op de uitspraak op het verzet, bedoeld in het vierde lid, is artikel 25, vijfde lid, van overeenkomstige toepassing.

7. Indien de huurder of verhuurder niet binnen veertien dagen na verzending van het afschrift van de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie, bedoeld in het eerste lid, verzet hebben gedaan als bedoeld in het derde lid, worden huurder en verhuurder geacht een wijziging van de huurprijs of een ongewijzigd blijven daarvan te zijn overeengekomen als door de voorzitter van de huurcommissie in zijn uitspraak is vermeld. Het in de vorige volzin bepaalde is van overeenkomstige toepassing, indien de huurcommissie het verzet niet-ontvankelijk dan wel ongegrond heeft verklaard en de huurder of verhuurder niet binnen twee maanden na verzending van het afschrift van de daartoe strekkende uitspraak van de huurcommissie, de kantonrechter in wiens kanton de woonruimte is gelegen schriftelijk en met redenen omkleed heeft verzocht de huurprijs daarvan vast te stellen. Op het hier bedoelde verzoek aan de kantonrechter zijn de artikelen 27 en 28 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 25b

1. De bevoegdheid als bedoeld in artikel 25a, eerste lid, komt de voorzitter mede toe ten aanzien van een verzoek, waarvan hij vaststelt, dat de bezwaren die bestaan tegen het voorstel tot wijziging van de huurprijs dat aan het verzoek ten grondslag ligt, gelijklopend dan wel nagenoeg gelijklopend zijn aan de bezwaren, die ten aanzien van dezelfde woonruimte bij de behandeling van een verzoek, als bedoeld in artikel 17, eerste lid, dan wel een verzoek, als bedoeld in artikel 20, eerste of vierde lid, of 23 aan de huurcommissie zijn kenbaar gemaakt in de laatste drie jaren voorafgaande aan de datum van indiening van het verzoek en op die bezwaren onherroepelijk afwijzend is beslist.

2. Artikel 25a, tweede tot en met zevende lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 26

1. 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 over dat voorstel een latere datum heeft vermeld, met ingang van die latere datum, of, indien de huurcommissie in haar uitspraak over dat voorstel zulks heeft bepaald, met ingang van de eerste van de maand, volgende op die waarin de verhuurder in die uitspraak aangegeven tekortkomingen blijkens een nadere uitspraak heeft opgeheven.

2. Een ingevolge artikel 25a, zevende 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 voorzitter in zijn uitspraak over dat voorstel een andere datum heeft bepaald, met ingang van die andere 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 twee maanden na een uitspraak van de huurcommissie als bedoeld in artikel

17, tweede en vijfde 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 op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet bij een huuradviescommissie als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Huurwet aanhangige verzoeken om een verklaring als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huurwet te verstrekken, behandelt de huurcommissie, die in de plaats is getreden van de desbetreffende huuradviescommissie, zodanig dat zij de gevraagde verklaring niet verstrekt doch, met toepassing van het voor dat tijdstip geldende recht, een uitspraak doet over de redelijkheid van de door de verhuurder aangeboden nieuwe huurovereenkomst, van welke uitspraak 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.

4. Een verklaring door een huuradviescommissie ingevolge artikel 12, tweede lid, van de Huurwet voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet verstrekt, heeft, voor zover zij niet voor dat tijdstip is gevolgd door de instelling van een vordering tot ontruiming als bedoeld in artikel 18, tweede lid, onder c, van de Huurwet, de kracht van een uitspraak als bedoeld in artikel 25. De in artikel 25, zesde lid, bedoelde termijn vangt in dit geval aan op het tijdstip waarop de huurcommissie op verzoek van de verhuurder aan de huurder bij aangetekend schrijven afschrift van de verklaring heeft gezonden. De huurcommissie wijst daarbij 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 moet worden genomen. De artikelen 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.

5. 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 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

1. Indien op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet de huurprijs van voordien met geldelijke steun op voet van de Woningwet tot stand gekomen woonruimte nog moet worden vastgesteld, of nader vastgesteld, kan Onze Minister deze huurprijs vaststellen of nader vaststellen. De door Onze Minister vastgestelde of nader vastgestelde huurprijs treedt in de plaats van de huurprijs welke ten tijde van de vaststelling of nadere vaststelling gold.

2. Op de huurprijs van voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet met geldelijke steun op voet van de Woningwet tot stand gekomen 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 van die woonruimte.

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 geldende 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 de eerste maal bij onherroepelijke beslissing de betalingsverplichting van de huurder is vastgesteld, doch niet later dan drie 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 Huurwet 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 derde 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 Woningwet 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.