

---

## 459

### **Wet van 16 juni 1994, houdende wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en van de Wet op de huurcommissies**

---

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

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

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is nadere regels te stellen inzake enkele categorieën van verzoeken aan de huurcommissies;

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:

#### **ARTIKEL I**

De Huurprijzenwet woonruimte<sup>1</sup> wordt gewijzigd als volgt:

A

Artikel 6 wordt gewijzigd als volgt:

1. Het derde lid wordt vervangen door:

3. De huurcommissie brengt op verzoek van de huurder of de verhuurder of van beiden met redenen omkleed schriftelijk advies uit over de vraag of met een beding als in het eerste of tweede lid bedoeld enig niet redelijk voordeel is overeengekomen. Indien zij het overeengekomen voordeel niet redelijk acht, vermeldt zij in haar advies hetgeen zij met betrekking tot het onderwerp van het beding redelijk acht. De verzoeker en diens wederpartij ontvangen een afschrift van het advies.

2. Toegevoegd wordt een vierde lid, luidende:

4. Artikel 10, derde tot en met vijfde lid, is van overeenkomstige toepassing.

B

Het opschrift van Hoofdstuk II, Afdeling 2, komt te luiden als volgt:

## AFDELING 2. HUURPRIJZEN EN PRIJZEN

C

Artikel 10 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het vierde lid wordt «uitgebracht advies» vervangen door: uit te brengen advies.

2. Toegevoegd wordt een vijfde lid, luidende:

5. Indien de in het vierde lid bedoelde vergoeding niet is voldaan ten tijde van de indiening van het in het tweede lid bedoelde verzoek, stelt de huurcommissie de indiener bij schriftelijk bericht in de gelegenheid deze vergoeding alsnog binnen een maand na de datum van verzending van dit bericht te voldoen; ingeval de indiener van deze gelegenheid geen gebruik heeft gemaakt, wordt hij in zijn verzoek niet-ontvankelijk verklaard.

D

In artikel 10a, tweede lid, wordt «Artikel 10, derde en vierde lid» vervangen door: Artikel 10, derde tot en met vijfde lid.

E

Artikel 11a komt te luiden:

### **Artikel 11a**

1. Indien een overeenkomst van huur en verhuur meer omvat dan het enkele gebruik van woonruimte en partijen bij die overeenkomst slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen, kan de huurder de huurcommissie, in welker ressort de woonruimte is gelegen, schriftelijk en met redenen omkleed verzoeken uitspraak te doen over de vraag of partijen slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen. Indien het verzoek niet met redenen is omkleed, stelt de huurcommissie de verzoeker in de gelegenheid het verzuim binnen een door haar te bepalen termijn te herstellen.

2. De huurcommissie doet binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek met redenen omkleed schriftelijk uitspraak. Indien de huurcommissie van oordeel is dat partijen bij een in het eerste lid bedoelde overeenkomst niet slechts de hoogte van de prijs maar die van de huurprijs zijn overeengekomen, spreekt zij uit dat partijen geen prijs maar een huurprijs zijn overeengekomen. Indien de huurcommissie van oordeel is dat partijen slechts de hoogte van de prijs zijn overeengekomen, spreekt zij als huurprijs uit de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur aangegeven ten minste redelijke huurprijs behorende bij de kwaliteit van de woonruimte, en spreekt zij als voorschotbedrag ter zake van de vergoedingen voor het meerdere uit een bedrag van 25 procent van die huurprijs. De huurcommissie wijst in haar uitspraak partijen op de in artikel 14, tweede lid, bedoelde mogelijkheid de kantonrechter te verzoeken te verklaren of partijen slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen, alsook op de vorm en de termijn die daarbij in acht moeten worden genomen. De huurcommissie zendt bij aangetekend schrijven een afschrift van haar uitspraak aan partijen.

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

4. Bij de beoordeling van de kwaliteit van de woonruimte neemt de huurcommissie de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 15, gegeven regelen in acht.

5. In een geval als bedoeld in het tweede lid, derde volzin, treden de door de huurcommissie uitgesproken huurprijs en het door de huurcommissie uitgesproken voorschotbedrag in de plaats van de overeengekomen prijs met ingang van de eerste van de maand, volgende op die waarin het verzoekschrift van de huurder door de huurcommissie is ontvangen.

6. Artikel 10, derde tot en met vijfde lid, is van overeenkomstige toepassing.

7. Indien geen der partijen binnen twee maanden na verzending van het in de eerste volzin van het tweede lid bedoelde afschrift tot de kantonrechter, in wiens kanton de woonruimte is gelegen, een met redenen omkleed schriftelijk verzoek richt om te verklaren of partijen bij een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid, slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen, worden partijen geacht te zijn overeengekomen als door de huurcommissie in haar uitspraak is vermeld.

## F

Artikel 12 wordt gewijzigd als volgt:

1. Het vierde lid komt te luiden:

4. Het in het tweede en derde lid bedoelde overzicht wordt verstrekt vóór het einde van het kalenderjaar, volgend op het kalenderjaar waarin het tijdvak waarop het overzicht betrekking heeft, is geëindigd, dan wel zou zijn geëindigd indien de overeenkomst van huur en verhuur niet binnen dat tijdvak zou zijn beëindigd.

2. In het vijfde lid wordt «krachtens overeenkomst» vervangen door: krachtens overeenkomst of ingevolge vaststelling door de kantonrechter op grond van artikel 14, tweede lid.

## G

Artikel 13 wordt gewijzigd als volgt:

1. Onder vernummering van het tweede tot en met vierde lid tot derde tot en met vijfde lid wordt een nieuw tweede lid ingevoegd, luidende:

2. Het in het eerste lid bedoelde verzoek heeft betrekking op niet meer dan één tijdvak van ten hoogste twaalf maanden voor elke kostensoort waarop het verzoek betrekking heeft. Het verzoek kan worden gedaan tot uiterlijk twee jaar nadat de in artikel 12, vierde lid, genoemde termijn ten aanzien van het verstrekken van het overzicht is verstreken.

2. In het derde lid (nieuw) wordt «artikel 10, derde en vierde lid» vervangen door: artikel 10, derde tot en met vijfde lid.

## H

Artikel 14 komt te luiden:

### **Artikel 14**

1. De huurder en de verhuurder kunnen zich ieder schriftelijk wenden tot de kantonrechter, in wiens kanton de woonruimte is gelegen, met het 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. Voorts kunnen de huurder en de verhuurder zich ieder schriftelijk wenden tot de kantonrechter, in wiens kanton de woonruimte is gelegen, met het verzoek te verklaren of partijen bij een overeenkomst als bedoeld

in artikel 11a, eerste lid, slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen. Indien de kantonrechter van oordeel is dat partijen slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen, stelt hij de huurprijs vast op de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur aangegeven ten minste redelijke huurprijs behorende bij de kwaliteit van de woonruimte, en stelt hij het voorschotbedrag ter zake van de vergoedingen voor het meerdere vast op een bedrag van 25 procent van die huurprijs. In een geval als bedoeld in de vorige volzin treden de door de kantonrechter vastgestelde huurprijs en het door de kantonrechter vastgestelde voorschotbedrag in de plaats van de overeengekomen prijs met ingang van de eerste van de maand, volgende op die waarin het verzoekschrift, bedoeld in artikel 11a, eerste lid, van de huurder door de huurcommissie is ontvangen. Indien de kantonrechter van oordeel is dat partijen niet slechts de hoogte van de prijs maar die van de huurprijs zijn overeengekomen, verklaart hij dat partijen geen prijs maar een huurprijs zijn overeengekomen.

3. Een afschrift van een advies, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, of van een uitspraak, als bedoeld in artikel 11a, tweede lid, dan wel artikel 13, eerste lid, wordt bij het verzoek gevoegd.

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

I

Artikel 17 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het negende lid wordt «Voor een door de huurcommissie ingevolge het tweede lid gedane uitspraak» vervangen door: Voor het doen van een uitspraak door de huurcommissie ingevolge het tweede lid.

2. Toegevoegd wordt een tiende lid, luidende:

10. Op de in het negende lid bedoelde vergoeding is artikel 10, vijfde lid, van overeenkomstige toepassing.

J

Na artikel 38 worden twee artikelen ingevoegd, luidende als volgt:

#### **Artikel 38a**

In elke na het verstrijken van de termijn, bedoeld in artikel 13, tweede lid, ingestelde rechtsvordering ter zake van de vergoedingen, bedoeld in artikel 12, eerste lid, wordt een uitspraak van de huurcommissie dan wel beschikking van de kantonrechter omtrent de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot deze vergoedingen overgelegd.

#### **Artikel 38b**

In elke rechtsvordering ter zake van hetgeen onverschuldigd mocht zijn betaald in verband met een overeenkomst als bedoeld in artikel 11a, eerste lid, waarbij partijen slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen, wordt een uitspraak van de huurcommissie, als bedoeld in artikel 11a, tweede lid, dan wel beschikking van de kantonrechter, als bedoeld in artikel 14, tweede lid, overgelegd.

## ARTIKEL II

De Wet op de huurcommissies<sup>2</sup> wordt gewijzigd als volgt:

### A

Artikel 3, eerste lid, wordt gewijzigd als volgt:

1. In onderdeel a wordt achter «overeengekomen» ingevoegd: en daarbij zondig te vermelden hetgeen zij met betrekking tot het onderwerp van het beding redelijk acht.

2. Onder aanduiding van de onderdelen d tot en met j als onderdelen e tot en met k, wordt een onderdeel ingevoegd, luidende als volgt:

d. desverzocht ingevolge het bepaalde in artikel 11a, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte uitspraak te doen over de vraag of partijen bij een overeenkomst als in dat artikellid bedoeld, slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen en daarbij zondig uit te spreken dat partijen slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen en in dat geval ingevolge het bepaalde in artikel 11a, tweede lid, van genoemde wet tevens de huurprijs en het voorschotbedrag ter zake van de vergoedingen voor de kosten, bedoeld in artikel 12, eerste lid, van genoemde wet, uit te spreken;

### B

In artikel 13 wordt «artikel 3, eerste lid, onder b, c, e en h,» vervangen door: artikel 3, eerste lid, onder b, c, d, f en i,.

### C

Artikel 20 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het eerste lid wordt «artikel 3, eerste lid, onder a, d en f» vervangen door: artikel 3, eerste lid, onder a, e en g.

2. Het nummer van het eerste lid, alsmede het tweede lid vervallen.

### D

In artikel 22, tweede lid, wordt «artikel 3, eerste lid, onder b, c, d, e, f en h,» vervangen door: artikel 3, eerste lid, onder b, c, d, e, f, g en i,.

## ARTIKEL III

1. Indien het bij koninklijke boodschap van 16 oktober 1991 ingediende voorstel van wet, houdende wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte in verband met de decentralisatie van de subsidiëring van de volkshuisvesting en de liberalisatie van huurprijzen van duurdere woningen (kamerstukken II 1991/92, 22 350, nr. 2), nadat het tot wet is verheven, eerder in werking treedt dan deze wet, wordt:

a. in artikel 2, tweede lid, tweede volzin, van de Huurprijzenwet woonruimte de zinsnede «14, eerste lid, voor zover het betrekking heeft op de in artikel 12, eerste lid, bedoelde kosten, en derde lid,» vervangen door: 14, eerste lid, voor zover het betrekking heeft op de in artikel 12, eerste lid, bedoelde kosten, en vierde lid,;

b. in artikel II, onderdeel A, onder 2, aanhef, in plaats van de zinsnede «de onderdelen d tot en met j als onderdelen e tot en met k» gelezen: de onderdelen d tot en met k als onderdelen e tot en met l.

2. Indien het in de aanhef van het eerste lid genoemde voorstel van wet, nadat het tot wet is verheven, op hetzelfde tijdstip in werking treedt als deze wet of op een later tijdstip, wordt:

a. in afwijking van artikel I, onderdeel A, van genoemd tot wet verheven



voorstel van wet in het bij die wet toegevoegde artikel 2, tweede lid, van de Huurprijzenwet in plaats van de zinsnede «14, eerste lid, voor zover het betrekking heeft op de in artikel 12, eerste lid, bedoelde kosten, en derde lid» gelezen: 14, eerste lid, voor zover het betrekking heeft op de in artikel 12, eerste lid, bedoelde kosten, en vierde lid;

b. in afwijking van artikel III, onder 1, van genoemd tot wet verheven voorstel van wet, het bij die wet aan artikel 3, eerste lid, van de Wet op de huurcommissies toegevoegde onderdeel in plaats van de met letter «k» aangeduid met de letter: l.

#### ARTIKEL IV

1. Deze wet is niet van toepassing op zaken die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet bij de huurcommissie of de rechter aanhangig zijn.

2. Deze wet is voorts niet van toepassing op na inwerkingtreding van deze wet ingevolge artikel 14 van de Huurprijzenwet woonruimte aan de kantonrechter gedane verzoeken tot vaststelling van de betalingsverplichting met betrekking tot de in artikel 12, eerste lid, van genoemde wet bedoelde kosten, een en ander indien de huurcommissie de zaak heeft behandeld met toepassing van genoemde wet zoals deze luidde onmiddellijk voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

3. Verzoeken als bedoeld in artikel 13, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, ter zake van betalingsverplichtingen, bedoeld in artikel 12 van genoemde wet, welke betrekking hebben op een tijdvak dat op zijn laatst twaalf maanden vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet is geëindigd, kunnen nog tot uiterlijk twee jaar na genoemd tijdstip worden gedaan ingeval toepassing van de Huurprijzenwet woonruimte zoals die wet luidt met ingang van het tijdstip waarop deze wet in werking treedt, zou leiden tot een kortere termijn.

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

Gegeven te 's-Gravenhage, 16 juni 1994

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
E. Heerma

De Minister van Justitie,  
A. Kosto

Uitgegeven de *achtentwintigste* juni 1994

De Minister van Justitie,  
A. Kosto

Zie voor de behandeling in de Staten-Generaal:

Kamerstukken II 1992/93, 1993/94, 22 902

Handelingen II 1993/94, blz. 3121

Kamerstukken I 1993/94, 22 902 (185, 185a, 185b, 185c, 185d)

Handelingen I 1993/94, zie vergadering d.d. 14 juni 1994

<sup>1</sup> Stb. 1986, 331, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 14 februari 1994, Stb. 133

<sup>2</sup> Stb. 1979, 16, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 9 juni 1994, Stb. 439