



567

**Beschikking van de Minister van Justitie van
29 juli 1994, houdende plaatsing in het
Staatsblad van de tekst van de Huurwet, zoals
deze met ingang van 1 juli 1994 luidt**

De Minister van Justitie,

Gelet op artikel III, tweede lid, van de wet van 28 maart 1979, Stb. 156;

Besluit:

de tekst van de Huurwet, zoals deze met ingang van 1 juli 1994 luidt, in
het Staatsblad te plaatsen als bijlage bij deze beschikking.

's-Gravenhage, 29 juli 1994

De Minister van Justitie,
A. Kosto

Uitgegeven de *vierde* augustus 1994

De Minister van Justitie,
A. Kosto

**TEKST VAN DE HUURWET, ZOALS DEZE LAATSTELIJK IS
GEWIJZIGD INGEVOLGE ARTIKEL III, EERSTE LID, VAN DE WET
VAN 28 MAART 1979 (STB. 156)**

HOOFDSTUK I

Algemeen

Artikel 1

1. Deze wet is niet van toepassing op:
 - a. ongebouwde onroerende zaken;
 - b. woonruimte, als bedoeld in artikel 1, onder a, van de Huurprijzenwet woonruimte;
 - c. bedrijfsruimte, als bedoeld in artikel 1624 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De Hoofdstukken V en VI, met uitzondering van de artikelen 20 en 27, zijn niet van toepassing op de huur en verhuur van woningen, welke aan een gemeente toebehoren en ten tijde van het aangaan van de overeenkomst voor afbraak bestemd zijn.
3. 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 onroerende zaak;
 - c. gebouwde onroerende zaak: een gebouw of een gedeelte daarvan, indien dit gedeelte een zelfstandige bedrijfsruimte vormt, een en ander met zijn normale onroerende aanhorigheden;
 - d. Onze Minister: Onze Minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting.

HOOFDSTUK II

Huurprijs en overige betalingsverplichtingen

Artikel 2

1. Ter zake 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 een met steun uit 's Rijks kas tot stand gekomen gebouwde onroerende zaak anders bepalen.
3. Elk in verband met het tot stand komen van huur en verhuur van een onroerende zaak 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 juli 1994 tot stand gekomen gebouwde onroerende zaak is de huurprijs op 30 juni 1994, tenzij partijen anders overeenkomen, voor zover de overeengekomen huurprijs die, welke op 30 juni 1994 ingevolge deze wet ten hoogste mocht worden overeengekomen, met niet meer dan 5,5 ten honderd overschrijdt.
2. Onze Minister kan desverzocht het in het eerste lid genoemde percentage vervangen door een hoger indien en voor zover zulks nodig is om de huurprijs van de gebouwde onroerende zaak:
 - a. indien het betreft een woning, in betere verhouding te kunnen

brengen tot die van in de laatste vijf jaren met steun uit 's Rijks kas op voet van de Woningwet tot stand gekomen woningen;

b. indien het betreft een gebouwde onroerende zaak, niet zijnde een woning, in betere verhouding te kunnen brengen tot die van in de laatste vijf jaren zonder financiële tegemoetkoming van overheidswege tot stand gekomen soortgelijke gebouwde onroerende zaken.

Onze Minister bepaalt aan welke voorwaarden een verzoek, als hiervoor bedoeld, moet voldoen en welke gegevens daarbij moeten worden verstrekt of overgelegd.

Hij kan tevens de normen bepalen, welke bij een dergelijk verzoek – wil het voor inwilliging vatbaar zijn – in acht moeten worden genomen.

3. Onze Minister maakt van zijn in het voorgaande lid bedoelde bevoegdheid slechts gebruik nadat partijen omtrent het hogere percentage tot overeenstemming zijn gekomen of – bij gebreke daarvan – nadat de huurcommissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissie, zich omtrent de redelijkheid van dit hogere, althans een hoger percentage, met het oog op het bereiken van het in het tweede lid, onder a of b omschreven doel, heeft uitgesproken. Daarbij worden buiten beschouwing gelaten belangrijke veranderingen, welke de huurder of degene, die krachtens huurbescherming in het genot van de gebouwde onroerende zaak is, onverplicht voor eigen rekening in de gedaante en inrichting van de zaak heeft aangebracht en waardoor het woongerief – bij woningen – of de gebruikswaarde – bij bedrijfsruimten – geacht kan worden te zijn gestegen, tenzij verrekening der gemaakte kosten naar billijkheid heeft plaatsgevonden.

Indien partijen nadat Onze Minister van zijn bevoegdheid, hem gegeven in lid 2, sub a, van dit artikel, gebruik heeft gemaakt, over de huurprijs geen overeenstemming kunnen bereiken, stelt Onze Minister die huurprijs desverzocht met ingang van een door hem te bepalen tijdstip vast. Indien bij het verzoek geen verklaring, als bedoeld in artikel 12, tweede lid, is overgelegd, hoort Onze Minister alvorens te beslissen de huurcommissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies.

4. 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, nr. 24: de huurprijs op 30 juni 1994.

5. Overeenkomsten, als bedoeld in het eerste lid mogen, voor zover de huurprijs betreft, een tijdvak van 5 jaar niet overschrijden.

6. Voor de toepassing van dit artikel wordt als woning aangemerkt een gebouwde onroerende zaak die een zelfstandige woning vormt, alsmede een andere gebouwde onroerende zaak, waarvan meer dan 60 ten honderd van het totale vloeroppervlak behoort tot een niet zelfstandige woning, met uitzondering van winkelwoningen.

7. Indien een gebouwde onroerende zaak op 30 juni 1994 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 1994 kan worden afgeleid, geldt als huurprijs op deze datum die van een vergelijkbare onroerende zaak.

Artikel 4

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voor categorieën van gebouwde onroerende zaken, alsmede voor bepaalde gebouwde onroerende zaken, welke naar Ons oordeel om bijzondere redenen een afwijkende regeling behoeven, andere huurprijzen worden vastgesteld dan die, welke voortvloeien uit het bepaalde in artikel 3.

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 bepaalde in artikel 3, zevende lid, 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 betalings-termijn, waarin de onbewoonbaarverklaring onherroepelijk is geworden of de in dat laatstgenoemde lid bedoelde verklaring is afgelegd.

Artikel 6

De huurprijs van een gedeelte van een gebouwde onroerende zaak, welk gedeelte niet een zelfstandige woning of zelfstandige bedrijfsruimte vormt, is die, welke tot de huurprijs van de gebouwde onroerende zaak 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

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 3 is de huurprijs van een tot een door Onze Minister aan te wijzen categorie van woningen behorende woning, die op of na 1 juli 1971 wordt verhuurd aan een ander dan degene, die op 30 juni 1971 als huurder of krachtens huurbescherming in het genot van de woning was: de huurprijs, welke partijen zijn overeengekomen of zullen overeenkomen.

2. Het bepaalde in het eerste lid vindt slechts toepassing nadat de huurcommissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies, desverzocht aan de verhuurder een schriftelijke verklaring heeft verstrekt, blijkens welke de woning behoort tot de in het eerste lid bedoelde categorie van woningen. Het bepaalde in artikel 11, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.

3. Het bepaalde in het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een woning, als in dat lid bedoeld, die op 30 juni 1971 niet of met een andere bestemming was verhuurd.

4. Het bepaalde in de artikelen 6 en 7 is niet van toepassing op een woning ten aanzien waarvan het eerste of derde lid toepassing heeft gevonden.

Artikel 9

1. Indien huur en verhuur meer omvat dan het enkele gebruik van een onroerende zaak, is de prijs die voor het enkele gebruik van de onroerende zaak, vermeerderd met:

a. voor water, gas, elektriciteit of andere energie de werkelijke 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

Huurcommissie

Artikel 10

Artikel 10 is vervallen ingevolge artikel 27 van de Wet op de huurcommissies (Wet van 18 januari 1979, Stb. 16).

Artikel 11

1. De huurcommissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies, brengt aan de huurder of gewezen huurder, of aan de verhuurder of aan beiden, desverzocht een met redenen omkleed schriftelijk advies uit over de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder is.

2. Voor een door de huurcommissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissie, 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

1. De huurcommissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies, verstrekt desverzocht aan de verhuurder, die de huurder of gewezen huurder tot ontruiming heeft gedagvaard, hetzij een schriftelijke verklaring, houdende dat deze zaak 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.

2. De huurcommissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissie, verstrekt desverzocht aan de verhuurder, die niet binnen een maand nadat hij de huurder of gewezen huurder schriftelijk een nieuwe huurovereenkomst heeft aangeboden, met hem daaromtrent tot overeenstemming is gekomen, een schriftelijke verklaring, waarin haar oordeel omtrent de redelijkheid van dat aanbod is vervat en waarin tevens is aangegeven met ingang van welk tijdstip de nieuwe overeenkomst naar haar mening behoort in te gaan. Het bepaalde in artikel 11, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.

3. De huurcommissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcom-

missies, neemt bij het bepalen van haar, in het tweede lid bedoelde, oordeel de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur gestelde richtlijnen in acht.

Artikel 13

1. De huurcommissie, bedoeld in artikel 2, van de Wet op de huurcommissies, 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 huurcommissie, bedoeld in artikel 2, van de Wet op de huurcommissies, zodanig acht slaan, als hij zal vermenen te behoren.

Artikel 14

1. De leden der huurcommissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies, 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 een burgemeester of van de kantonrechter. Deze last houdt in, voor welke tijd hij geldig is en mag niet tussen zonsondergang en zonsopgang worden uitgevoerd. Van dit binnentreden wordt binnen twee maal vier en twintig uren proces-verbaal opgemaakt. Daarin wordt mede van het tijdstip van het binnentreden en van het daarmee beoogde doel melding gemaakt.

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

HOOFDSTUK IV

Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de betalingsverplichting

Artikel 15

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

2. Het verzoek is niet ontvankelijk, indien daarbij niet een advies, als bedoeld in artikel 11, 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

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

2. De griffier roept de huurder of gewezen huurder en de verhuurder op om ter terechtzitting te verschijnen, ten einde naar aanleiding van het verzoek te worden gehoord. De oproeping geschiedt bij aangetekende brief, waarvoor een bericht van ontvangst wordt verlangd, tenzij de rechter op grond van bijzondere omstandigheden een andere wijze van oproeping beveelt. Zij moet ten minste vijf dagen voor de dag, waarop het verzoek tot 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 omkleed en in het openbaar uit te spreken beschikking. Afschrift van zijn beschikking zendt hij aan de huurcommissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies, in zijn rechtsgebied.

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

3. Aan de beschikking van de kantonrechter zijn in een latere procedure zowel de huurder of gewezen huurder als de verhuurder gebonden, tenzij een hunner aantoonde, dat de omstandigheden sedert het 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 de onroerende zaak te blijven. Zulks geldt niet voor de gewezen huurder, die zelf de huurovereenkomst heeft opgezegd, of uitdrukkelijk in de beëindiging daarvan heeft bewilligd.

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

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

b. indien de gewezen huurder het genot kan verkrijgen van een soortgelijke hem passende onroerende zaak en in verband daarmee van de verhuurder niet kan worden gevergd, dat de gewezen huurder nog langer in het genot van de zaak blijft;

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

d. indien de verhuurder de onroerende zaak zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik, vervreemding van de zaak 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 geveegd, dat de gewezen huurder nog langer in het genot van de zaak blijft;

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

Indien een aanbod, als bedoeld onder c, verband houdt met het voornemen van de verhuurder om aan de onroerende zaak verbeteringen aan te brengen, waardoor het woongerief of de gebruikswaarde wordt verhoogd, wordt het aanbod wat dit betreft als redelijk aangemerkt, tenzij de gewezen huurder aannemelijk maakt, dat van hem – alle omstandigheden van het geval in aanmerking genomen – medewerking aan de verbetering niet kan worden geveegd.

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 de onroerende zaak 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 gebouwde onroerende zaak, 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 de 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 de zaak blijft, hebben hij en de verhuurder dezelfde rechten 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 de onroerende zaak.

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 huurcommissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies, 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 aantoont, 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

1. In alle geledingen 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 huurcommissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies, verstrekte verklaring als bedoeld in artikel 12, eerste lid, 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.

2. In alle geledingen tot ontruiming op artikel 18, tweede lid, onder c, kan de verhuurder in zijn vordering tot ontruiming niet worden ontvangen, indien hij niet de door de huurcommissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissie, verstrekte verklaring als bedoeld in artikel 12, tweede lid, overlegt. Het bepaalde in de tweede zin van het eerste lid is van toepassing.

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 betalingsverplichtingen 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, tenzij een verklaring als bedoeld in artikel 12, tweede lid, is overgelegd, 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 verlichten door de huurcommissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies, 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 plaatshebben dan na verloop van een door hem vast te stellen termijn. Gedurende deze termijn duurt de bevoegdheid om krachtens huurbescherming in het genot van de zaak 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 plaatsvinden 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 dan na het tijdstip van het vonnis.

2. Ingeval een huurder of gewezen huurder wordt veroordeeld tot ontruiming van een gebouwde onroerende zaak of van een gedeelte daarvan, uitsluitend op grond dat de verhuurder deze zaak of dit 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 de zaak of het gedeelte reeds toen als zodanig gebruikte, in het vonnis worden bepaald dat tenuitvoerlegging daarvan niet kan plaatshebben dan na verloop van drie jaren, te rekenen van het tijdstip van de rechtsopvolging. De datum waarop genoemde termijnen 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 de zaak 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 de onroerende zaak 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 uit te voeren, kan hij tevens bepalen, tot welk bedrag de huurder de gemaakte kosten met de huurprijs kan verrekenen.

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 de onroerende zaak of het belangrijkste gedeelte daarvan is gelegen.

2. Vervallen.

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 gemene 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.

Artikel 28

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

HOOFDSTUK VI A

Artikel 28a

1. Wij kunnen bij algemene maatregel van bestuur

a. gemeenten of gedeelten van gemeenten aanwijzen waarin het bepaalde in Hoofdstuk II, de artikelen 11 en 12 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 gebouwde onroerende zaken 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 een gebouwde onroerende zaak dan wel van de in dat artikel bedoelde categorieën van gebouwde onroerende zaken:

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 gebouwde onroerende zaak, 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 krachtens huurbescherming in het genot te blijven van een gebouwde onroerende zaak 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-nakoming zijner verplichtingen. Het geldt met ingang van een door Ons te bepalen tijdstip evenmin voor degene, die eerst na dit tijdstip 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 gebouwde onroerende zaken.

Artikel 28d

1. Zo lang de in artikel 28c, eerste lid, bedoelde termijn niet is verstreken kan de gewezen huurder zich schriftelijk tot de kantonrechter, in wiens kanton de onroerende zaak 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 de zaak 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 de zaak 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 tweemaal worden verlengd met telkens ten hoogste een jaar. 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 de zaak of het gedeelte daarvan voor de termijn, waarmede de in artikel 28c bedoelde termijn is verlengd, wordt deze bij zijn hiervóór bedoelde beschikking bepaald door de kantonrechter, na ingewonnen advies van de huurcommissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissie. 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 de zaak of het gedeelte daarvan moet ontruimen.

Artikel 28f

1. Het verzoek, bedoeld in de artikelen 28d en 28e, wordt in drievoud op ongezegeld papier ter griffie van het kantongerecht ingediend.

2. De kantonrechter bepaalt de dag en het uur waarop het verzoek ter terechtzitting zal worden behandeld. De terechtzitting is niet openbaar.

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

4. De griffier zendt bij de oproeping van de verhuurder een door hem voor eensluidend gewaarmerkt afschrift van het verzoek mede.

Artikel 28g

1. De kantonrechter beslist bij schriftelijke met redenen omklede en in het openbaar uit te spreken beschikking. Bij inwilliging van het verzoek zendt hij afschrift van zijn beschikking aan de huurcommissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies, in zijn rechtsgebied, indien deze gehoord is omtrent de vergoeding, als bedoeld in artikel 28e.

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

Artikel 28h

1. Zolang de termijnen, bedoeld in de artikelen 28c, 28d en 28e, niet zijn verstreken, hebben de gewezen huurder en de verhuurder – behoudens het bepaalde in het tweede lid van artikel 28e – dezelfde rechten en verplichtingen, als indien de huur en verhuur, dan wel de bevoegdheid om krachtens huurbescherming in het genot van de onroerende zaak 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 de zaak of het gedeelte daarvan gedurende de procedure.

HOOFDSTUK VII

Slotbepalingen

Artikel 29

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

Artikel 30

De navolgende voorschriften vervallen:

- a. het Huurbeschermingsbesluit 1941 (Verordeningenblad 1941, nr. 81);
- b. het Huurbesluit 1940 (Verordeningenblad 1940, nr. 237);
- c. het Huurprijsuitvoeringsbesluit 1941 (Nederlandse Staatscourant 1941, nr. 236);
- d. het Huurprijsbesluit Nieuwbouw 1944 (Nederlandse Staatscourant 1944, nr. 18).

Artikel 31

Artikel 1 van het Vervreemdingsbesluit Onroerende Zaken (Verordeningenblad 1942, nr. 49) wordt gelezen als volgt:

1. Dit besluit verstaat onder:
 1. «onroerende zaken»;
 - a) onroerende goederen;
 - b) rechten van erfpacht, van opstal en van beklemming;
 - 2) «Prijzenbureau»: het Prijzenbureau voor Onroerende Zaken.
2. Als prijzenbureaus treden op de door Onze Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting daartoe aangewezen rijks- of gemeenteamttenaren. Onze voornoemde Minister bepaalt het ambtsgebied van de prijzenbureaus.

Artikel 32

De navolgende voorschriften worden ingetrokken:

- a. de Beschikking Delegatie aan Prijzenbureaux 1946 (Nederlandse Staatscourant 1946, nr. 114);
- b. de Huurprijsuitvoeringsbeschikking 1948 (Nederlandse Staatscourant 1947, nr. 242);
- c. de Huurprijsuitvoeringsbeschikking 1949 (Nederlandse Staatscourant 1949, nr. 1949, nr. 174).

Artikel 33

1. Deze wet kan worden aangehaald als «Huurwet».
2. Wij bepalen op welk tijdstip deze wet in werking treedt.