



476

Beschikking van de Minister van Justitie van 10 november 1999, houdende plaatsing in het Staatsblad van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte, zoals deze luidt met ingang van 30 november 1999

De Minister van Justitie,

Gelet op artikel VI van de wet van 17 mei 1999, Stb. 233;

Besluit:

de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte, zoals deze luidt met ingang van 30 november 1999, in het Staatsblad te plaatsen als bijlage bij deze beschikking.

's-Gravenhage, 10 november 1999

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals

Uitgegeven de *achttiende* november 1999

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals

HOOFDSTUK I ALGEMEEN

Artikel 1

In deze wet wordt verstaan onder:

- a. woonruimte: een gebouwde onroerende zaak die een zelfstandige woning vormt, of een tot bewoning bestemd gedeelte van een gebouwde onroerende zaak, dan wel een woonwagen of een standplaats, een en ander met de onroerende aanhorigheden;
- b. woonwagen: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, met uitzondering van wagens die een eigen aandrijving hebben en wagens waarvoor voor het voortbewegen ervan over een weg geen ontheffing ingevolge de Wegenverkeerswet 1994 van bij of krachtens die wet gegeven voorschriften met betrekking tot verkeersregels en verkeers-tekens is vereist;
- c. standplaats: een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
- d. prijs: het geheel van de verplichtingen, welke de huurder tegenover de verhuurder bij of terzake van huur en verhuur van woonruimte op zich neemt;
- e. huurprijs: de prijs welke bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van woonruimte;
- f. huurcommissie: de commissie bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies;
- g. Onze Minister: Onze Minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting.

Artikel 2

1. 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.

2. Deze wet is voorts niet van toepassing op overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte die een zelfstandige woning vormt, indien partijen bij de aanvang van de bewoning een huurprijs zijn overeengekomen die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is dan het op dat tijdstip in artikel 16, eerste volzin, van de Wet individuele huursubsidie genoemde bedrag, dan wel bij de aanvang van de bewoning een huurprijs zijn overeengekomen die hoger is dan het op dat tijdstip in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Huursubsidiewet genoemde bedrag. In afwijking van de eerste volzin zijn op de in de eerste volzin bedoelde overeenkomsten de artikelen 5, 6, eerste en tweede lid, 12 en 14, eerste lid, voorzover het betrekking heeft op de in artikel 12, eerste lid, bedoelde kosten, en vierde lid, van toepassing.

3. In afwijking van het tweede lid is deze wet op de in dat lid bedoelde overeenkomsten van toepassing, voorzover het betreft de in artikel 17 bedoelde beoordeling door de huurcommissie van de redelijkheid van de bij de aanvang van de bewoning overeengekomen huurprijs en de daarop volgende mogelijkheid tot vaststelling van de huurprijs door de kantonrechter. Daarbij wordt, indien de hierbedoelde beoordeling dan wel vaststelling zou leiden tot een huurprijs boven de in het tweede lid bedoelde grens, de door partijen overeengekomen huurprijs als huurprijs

aangenomen, en is, bij een onherroepelijke uitkomst niet boven die grens, het tweede lid niet langer van toepassing.

HOOFDSTUK II HUURPRIJZEN EN OVERIGE BETALINGSVERPLICHTINGEN

AFDELING 1. ALGEMEEN

Artikel 3

Terzake van huur en verhuur van woonruimte gelden de huurprijzen bij of krachtens deze wet bepaald. Voorzover 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.

2. Een verhoging van de huurprijs krachtens het eerste lid is niet mogelijk, zolang er tussen huurder en verhuurder geen overeenstemming is dat de, bij toepassing van artikel 17, vijfde lid, of van artikel 18, geconstateerde gebreken of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte zijn opgeheven.

3. 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 het geval, bedoeld in artikel 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 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.

AFDELING 2. HUURPRIJZEN EN PRIJZEN

Artikel 10

1. De huurprijs van woonruimte, waarin of waaraan gedurende de huurtijd door of vanwege de verhuurder:

a. ingrepen als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicaptten zijn verricht, in de kosten waarvan door de gemeente een financiële tegemoetkoming is verleend,

b. bouwkundige of woontechnische ingrepen zijn verricht, in de kosten waarvan ingevolge enige wettelijke regeling een financiële tegemoetkoming is verleend en die uitsluitend geen woonvoorziening of onderdeel daarvan zijn in de zin van artikel 1, eerste lid, onder c, van de Wet voorzieningen gehandicaptten, omdat de kosten het in laatstgenoemd onderdeel genoemde bedrag te boven gaan, of

c. voorzieningen zijn aangebracht, waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen, die niet zijn ingrepen als bedoeld onder a of b, is de huurprijs, vermeerderd met een door de huurder en de verhuurder, voordat de ingrepen of de voorzieningen tot stand zijn gekomen, overeen te komen bedrag, dat in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder bestede kosten van de ingrepen onderscheidenlijk 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.

Artikel 10a

1. In afwijking van artikel 10, eerste lid, kan indien de in dat lid bedoelde ingrepen of voorzieningen, al dan niet met toepassing van bestuursdwang, zijn getroffen ter uitvoering van een aanschrijving als bedoeld in artikel 15, 15a of 16 van de Woningwet, de in artikel 10, eerste lid, bedoelde verhoging van de huurprijs ook na de totstandkoming van bedoelde ingrepen of voorzieningen door de huurder en de verhuurder worden overeengekomen.

2. Indien partijen binnen drie maanden na de totstandkoming van de ingrepen of voorzieningen geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over het bedrag van de verhoging, kan de verhuurder tot uiterlijk zes maanden na die totstandkoming de huurcommissie, in welker ressort de woonruimte is gelegen, schriftelijk verzoeken uitspraak te doen over het bedrag van de verhoging na bedoelde totstandkoming.

3. De huurcommissie doet binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek met redenen omkleed schriftelijk uitspraak omtrent het bedrag van de verhoging met inachtneming van de bij of krachtens de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 15, gegeven regelen.

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

5. De artikelen 25, vierde tot en met zesde lid, 27 en 28, eerste tot en met derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

6. Ingevolge artikel 16 van de Woningwet gelijktijdig verzonden aanschrijvingen als bedoeld in de artikelen 14, eerste lid, 15 en 15a van

die wet, worden voor de toepassing van dit artikel gelijkgesteld met een aanschrijving als bedoeld in artikel 15 van de Woningwet.

Artikel 11

1. De huurprijs van een woning, die ingevolge artikel 29 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 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 55% van de ingevolge deze wet geldende maximale huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit van de woonruimte, en spreekt zij als voorschotbedrag terzake 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. 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.

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, voorzover 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 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.

5. Een tussen huurder en verhuurder geldend voorschotbedrag dat de huurder krachtens overeenkomst of ingevolge vaststelling door de kantonrechter op grond van artikel 14, tweede lid aan de verhuurder is verschuldigd terzake 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 betalings-termijn 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 betalings-termijn, 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. 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.

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 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 55% van de ingevolge deze wet geldende maximale huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit van de woonruimte, en stelt hij het voorschotbedrag terzake 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.

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 de artikelen 17 en 18.

2. Daarbij worden ter vermindering van een te grote stijging van de huurprijs regelen gegeven inzake de hoogste toelaatbare stijging van de

huurprijs ingevolge een uitspraak van de huurcommissie als bedoeld in artikel 25, tweede 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, wijzigen, indien deze aanzienlijk afwijkt van die welke, in verhouding tot de kwaliteit van de woonruimte, redelijk is.

Artikel 17

1. De huurder van woonruimte kan tot uiterlijk zes 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. Als een dergelijk verzoek wordt mede aangemerkt een verzoek ingevolge artikel 3a van de Wet op de huurcommissies, indien dat verzoek is gedaan binnen de in de eerste volzin bedoelde termijn en indien en zodra de voorzitter van de huurcommissie op dat verzoek een verklaring heeft afgegeven waaruit blijkt dat de overeengekomen huurprijs hoger is dan de bij de desbetreffende woonruimte behorende maximale huurprijsgrens.

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 en, voorzover van toepassing, de redelijkheid van de in rekening te brengen huurprijs naar de toestand op het tijdstip van de ingangsdatum van de overeenkomst en 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 gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, als aangegeven in de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 15 gegeven regelen, niet in rekening dient te worden gebracht, geeft zij deze gebreken of tekortkomingen in haar uitspraak aan en vermeldt zij daarbij een in verhouding tot die gebreken of tekortkomingen lagere huurprijs als de huurprijs. De huurcommissie kan daarbij bepalen dat, nadat de genoemde gebreken of 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 gebreken of 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, alsook 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.

AFDELING 2. VERLAGING VAN DE IN REKENING TE BRENGEN HUURPRIJS BIJ GEBREKEN AAN OF TEKORTKOMINGEN TEN AANZIEN VAN DE WOONRUIMTE

Artikel 18

1. Indien de verhuurder niet binnen zes weken na een schriftelijke aanzegging van de huurder, waarbij deze gebruik kan maken van een door Onze Minister vastgesteld model, de daarin gestelde gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte heeft opgeheven, kan de huurder binnen twaalf maanden na het verstrijken van die termijn de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurprijs, gelet op de ernst waarin de gebreken of tekortkomingen het woongenot schaden.

2. De huurcommissie doet binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek met redenen omkleed schriftelijk uitspraak omtrent de redelijkheid van de huurprijs, gelet op geconstateerde gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, als aangegeven in de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 15 gegeven regelen, zulks naar de toestand op het tijdstip waarop de huurder zijn verzoek bij de huurcommissie heeft ingediend.

3. Indien de huurcommissie van oordeel is dat de overeengekomen huurprijs, gelet op de gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, niet in rekening dient te worden gebracht, geeft zij deze gebreken of tekortkomingen in haar uitspraak aan en vermeldt zij daarbij een in verhouding tot die gebreken of tekortkomingen lagere huurprijs als de in rekening te brengen huurprijs. Daarbij vormt de huurcommissie slechts een eigen oordeel over de gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte voorzover deze aan de verhuurder door middel van de in het eerste lid bedoelde schriftelijke aanzegging door de huurder zijn gemeld, alsmede over de gebreken of tekortkomingen die van zodanige aard of samenhang zijn dat zij ook zonder aanzegging door de huurder aan de verhuurder bekend moesten zijn.

4. De huurcommissie vermeldt in voorkomend geval in haar uitspraak de datum van ingang van de in rekening te brengen lagere huurprijs, zijnde de eerste van de maand, volgende op die waarin het verzoekschrift van de huurder door de huurcommissie is ontvangen.

5. De huurcommissie vermeldt in haar uitspraak de in rekening te brengen huurprijs die zij redelijk acht met inachtneming van de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 15, gegeven regelen.

6. De huurcommissie bepaalt in haar uitspraak dat, nadat de in de uitspraak genoemde gebreken of tekortkomingen zijn opgeheven, de verlaging van de in rekening te brengen huurprijs niet meer van

toepassing is met ingang van de eerste dag van de maand, volgende op die waarin de opheffing heeft plaatsgevonden.

7. Indien ondanks door de huurcommissie geconstateerde gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte de huurprijs door de huurcommissie redelijk wordt geacht, omdat de overeengekomen huurprijs gelijk is aan of lager is dan de in verhouding tot die gebreken of tekortkomingen ingevolge dit artikel ten laagste in een uitspraak te vermelden in rekening te brengen huurprijs, geeft de huurcommissie die gebreken of tekortkomingen in haar uitspraak aan, vermeldt de geldende huurprijs als de in rekening te brengen huurprijs en behandelt het verzoek voor het overige met overeenkomstige toepassing van het derde lid.

8. Indien tussen huurder en verhuurder geen overeenstemming bestaat over het al dan niet opgeheven zijn van de gebreken of tekortkomingen, doet de huurcommissie daarover op verzoek van de verhuurder binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek een uitspraak.

9. Artikel 17, derde en zesde tot en met achtste lid, is van overeenkomstige toepassing op de in dit artikel bedoelde uitspraken van de huurcommissie.

AFDELING 3. VERHOGINGEN OF VERLAGINGEN VAN DE HUURPRIJS BIJ OVEREENKOMST

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 5½ procent betreft: de wijze waarop de voorgestelde huurprijs is berekend.

2. Voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs met 5½ procent of minder stelt Onze Minister voorzover 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 5½ procent, alsmede voor het doen van een voorstel tot verlaging van de huurprijs dient voorzover 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 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.

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.

2. De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van het voorstel naar de toestand op het tijdstip waartegen de wijziging van de huurprijs is voorgesteld, 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.

3. 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.

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 het verzoek bedoeld in de artikelen 20, eerste of vierde lid, of 23 is ontvangen met redenen omkleed schriftelijk 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 met redenen omkleed schriftelijk 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. De toepassing van de eerste en tweede volzin geschiedt met inachtneming van de gevolgen die in artikel 26a worden verbonden aan het niet betalen van het voorschot op de in dat artikel bedoelde vergoeding.

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, 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. De toepassing van de eerste volzin geschiedt met inachtneming van de gevolgen die in artikel 26a worden verbonden aan het niet betalen van het voorschot op de in dat artikel bedoelde vergoeding.

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

Artikel 25c

Artikel 25a is van overeenkomstige toepassing in alle andere gevallen waarin ingevolge deze wet een uitspraak van de huurcommissie wordt verzocht, indien het verzoek kennelijk niet-ontvankelijk dan wel kennelijk niet redelijk is, of de aan het verzoek ten grondslag liggende bezwaren kennelijk ongegrond zijn.

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.

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 IIIA PROCEDURELE VEREISTEN BIJ VERZOEKEN AAN DE HUURCOMMISSIE

Artikel 26a

1. Voor het door de huurcommissie ingevolge de artikelen 6, derde lid, en 10, tweede lid, uitbrengen van een advies en voor het door de huurcommissie ingevolge de artikelen 10a, derde lid, 11a, tweede lid, 13, eerste lid, 17, tweede en vijfde lid, 18, tweede en achtste lid, 20, eerste en vierde lid, en 23 doen van een uitspraak is door de huurder en de verhuurder bij wijze van voorschot een vergoeding aan de Staat verschuldigd, waarvan het bedrag en de wijze van betaling bij algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld.

2. Bij het uitbrengen van het advies, onderscheidenlijk het doen van de uitspraak, geeft de huurcommissie gemotiveerd aan welke van beide partijen, zijnde de naar het oordeel van de huurcommissie geheel of voor het grootste deel, gelet op de strekking van het verzoekschrift, in het ongelijk gestelde partij, een vergoeding aan de Staat verschuldigd is. Indien de huurcommissie van oordeel is dat beide partijen in ongeveer gelijke mate in het ongelijk worden gesteld, kan zij gemotiveerd uitspreken dat beide partijen de helft van de vergoeding aan de Staat verschuldigd zijn. In gevallen waarin de voorzitter van de huurcommissie bevoegd is tot het doen van een uitspraak, komen de in de eerste en tweede volzin bedoelde bevoegdheden toe aan de voorzitter.

3. Het bedrag en de wijze van betaling van de in het tweede lid bedoelde vergoeding worden bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld.

4. Na het uitbrengen van het advies onderscheidenlijk het doen van een uitspraak wordt de bij wijze van voorschot betaalde vergoeding terugbetaald, voorzover geen vergoeding verschuldigd is als bedoeld in het tweede lid.

5. De huurcommissie roept huurder en verhuurder bij schriftelijk bericht op, onder kennisgeving van de ontvangst van het verzoek, alsmede onder kennisgeving van de inhoud van het verzoek aan de partij die niet de verzoeker is, tot betaling van de in het eerste lid bedoelde vergoeding, voorzover deze op dat tijdstip nog niet is voldaan, binnen vier weken na de datum van verzending van dit bericht.

6. Ingeval geen van beide partijen binnen de in het vijfde lid genoemde termijn de vergoeding heeft voldaan, wordt het verzoek niet-ontvankelijk verklaard. Ingeval alleen de niet-verzoekende partij binnen die termijn de vergoeding heeft voldaan, wordt het verzoek niet-ontvankelijk verklaard en wordt de bij wijze van voorschot door de niet-verzoekende partij betaalde vergoeding terugbetaald. Ingeval alleen de verzoekende partij binnen die termijn de vergoeding heeft voldaan, luidt het advies of de uitspraak zo veel mogelijk in overeenstemming met de strekking van het verzoek, tenzij:

- a. het verzoek kennelijk niet-ontvankelijk is,
- b. de aan het verzoek ten grondslag liggende bezwaren kennelijk ongegrond zijn, of
- c. het verzoek kennelijk niet redelijk is.

7. Indien het verzoek vóór de uitspraak wordt ingetrokken, ontvangt de partij die niet de verzoeker was de bij wijze van voorschot betaalde vergoeding terug.

8. De voorzitter van de huurcommissie is bevoegd op verzoek

vrijstelling te verlenen van de aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in het eerste en tweede lid. Bij regeling van Onze Minister wordt bepaald in welke gevallen van deze bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt. Zolang niet is beslist op een aanvraag om vrijstelling van de in het eerste lid bedoelde vergoeding, wordt de in het vijfde lid genoemde termijn opgeschort.

9. Bij regeling van Onze Minister wordt bepaald aan welke voorwaarden een verzoek als bedoeld in de artikelen 6, derde lid, 10, tweede lid, 10a, tweede lid, 11a, eerste lid, 13, eerste lid, 17, eerste en vijfde lid, 18, eerste en achtste lid, 20, eerste en vierde lid, en 23 dient te voldoen en welke gegevens daarbij worden verstrekt of overgelegd.

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 of vijfde lid, of artikel 18, tweede en achtste 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 terzake 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, voorzover 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, voorzover 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, voorzover deze betrekking hebben op in artikel 34 bedoelde verzoeken, eveneens met toepassing van het voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht behandeld.

Artikel 33

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

Artikel 34

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

Artikel 36

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

HOOFDSTUK VI SLOTBEPALINGEN

Artikel 37

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

Artikel 38

1. Na verloop van één jaar, te rekenen van de dag, waarop voor de eerste maal bij onherroepelijke beslissing de betalingsverplichting van de huurder is vastgesteld, doch niet later dan drie jaar, te rekenen van de dag waarop het genot van de woonruimte is geëindigd, vervalt de rechtsvordering terzake 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 38a

In elke na het verstrijken van de termijn, bedoeld in artikel 13, tweede lid, ingestelde rechtsvordering terzake 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 terzake 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 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 tweede lid, onder c, wordt gelezen:
«c. gebouwd onroerend goed: een gebouw of een gedeelte daarvan, indien dit gedeelte een zelfstandige bedrijfsruimte vormt, een en ander met zijn normale onroerende aanhorigheden;».

Artikel 41

1. De Wet jaarlijkse huurverhogingen, de Wet huurprijsontwikkeling woonruimte (Stb. 1975, 61) en de Wet huurprijzen verbeterde woningen (Stb. 1978, 144) worden ingetrokken.
2. Artikel III van de Wet van 2 augustus 1962, Stb. 304, vervalt.

Artikel 42

De 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.