

1529 1

KONINKLIJKE BOODSCHAP

Aan

de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Wij bieden U hiernevens ter overweging aan een ontwerp van Wet houdende regelen nopens de huurprijzen van onroerend goed en de bescherming van de huurders.

De toelichtende memorie, die het Wetsontwerp vergezelt, bevat de gronden waarop het rust.

En hiermede bevelen Wij U in Godes heilige bescherming.

Soestdijk, 19 Januari 1950.

JULIANA.

1529 2

ONTWERP VAN WET

WIJ JULIANA, BIJ DE GRATIE GODS, KONINGIN DER NEDERLANDEN, PRINSES VAN ORANJE-NASSAU, ENZ., ENZ., ENZ.

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

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is nieuwe regelen te stellen nopens de huurprijzen van onroerend goed en de bescherming van de huurders;

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

Artikel 1

In deze wet wordt verstaan onder:

1. *huurprijs*: de prijs welke bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een onroerend goed;
2. *oude huurprijs*: de huurprijs van het onroerende goed op de dag, voorafgaande aan de dag van inwerkingtreding van deze wet, na aftrek van verhogingen wegens inwoning, toegepast ingevolge de Huurprijsuitvoeringsbeschikking 1948;
3. *gebouwd onroerend goed*: een gebouw of een gedeelte daarvan, indien dit gedeelte een zelfstandige woning of een zelfstandige bedrijfsruimte vormt, een en ander met zijn normale onroerende aanhorigheden.

Artikel 2

Ter zake van huur en verhuur gelden de prijzen bij deze wet bepaald, voor zover partijen niet na de inwerkingtreding van deze wet lagere prijzen zijn overeengekomen.

Artikel 3

(1) De huurprijs van een vóór 27 December 1940 tot stand gekomen gebouwd onroerend goed is de oude huurprijs vermeerderd met 15 %, voor iedere termijnbetaling naar boven af te ronden op een veelvoud van vijf cent.

(2) De huurprijs van een op of na 27 December 1940 tot stand gekomen gebouwd onroerend goed en van alle ongebouwd onroerend goed is de oude huurprijs.

(3) Indien een gebouwd of een ongebouwd onroerend goed op de dag, voorafgaande aan de dag van inwerkingtreding van deze wet 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 de dag, voorafgaande aan de dag van inwerkingtreding van deze wet kan worden afgeleid, geldt als oude huurprijs die van een vergelijkbaar onroerend goed.

Artikel 4

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

Artikel 5

Bij algemene maatregel van bestuur worden voor daarin aan te geven groepen van gevallen van meervoudige bewoning van een zelfstandige woning de percentages vastgesteld, waarmede de huurprijs, voortvloeiende uit het bepaalde in de voorgaande artikelen, wordt vermeerderd. Dit percentage zal in geen enkel geval meer bedragen dan 13.

Artikel 6

De huurprijs van een gedeelte van een gebouwd onroerend goed, welk gedeelte niet een zelfstandige woning of zelfstandige bedrijfsruimte vormt, of van een gedeelte van een ongebouwd onroerend goed is die, welke tot de huurprijs van het gebouwde of ongebouwde onroerende goed 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

Indien verplichtingen, welke bij huur en verhuur van onroerend goed ingevolge de wet op de verhuurder rusten, ten laste van de huurder worden gebracht, zonder dat de huurprijs dienovereenkomstig lager is gesteld, wordt deze verlaging alsnog toegepast.

Artikel 9

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

1. voor water, gas, electriciteit of andere energie de werkelijke kosten of de naar redelijkheid geschatte kosten;
2. voor het gebruik van meubelen of stoffering een bedrag, berekend naar 20 % 's jaars van de verkoopwaarde op het ogenblik van ingebruikgeving;
3. 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.

Artikel 10

(1) Na het einde van de huur en verhuur is de gewezen huurder van rechtswege bevoegd in het genot van het onroerende goed te blijven.

(2) Zolang de gewezen huurder na het einde van de huur en verhuur krachtens het bepaalde in het vorige lid in het genot van het goed blijft, hebben hij en de verhuurder dezelfde rechten, voorrechten en verplichtingen als indien de huur en verhuur niet zou zijn geëindigd.

Artikel 11

(1) De in artikel 10 bedoelde bevoegdheid van de gewezen huurder vervalt en de gewezen huurder is verplicht het goed te ontruimen, indien wegens onbehoorlijk gebruik van het goed, wegens ernstige overlast, de verhuurder of zijn huisgenoten aangedaan, of wegens wanbetaling, van de verhuurder niet kan worden gevergd, dat de gewezen huurder nog langer in het genot van het goed blijft.

(2) Voor de toepassing van het eerste lid komt niet in aanmerking een wanbetaling, die uitsluitend te wijten is aan een tussen partijen bestaand geschil over de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is.

Artikel 12

De in artikel 10 bedoelde bevoegdheid van de gewezen huurder vervalt eveneens en de gewezen huurder is verplicht het goed te ontruimen, indien:

1. de verhuurder het onroerend goed zo dringend voor eigen gebruik nodig heeft, dat van hem, de economische belangen en maatschappelijke behoeften van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevergd, dat de gewezen huurder nog langer in het genot van het goed blijft;
2. de verhuurder het onroerende goed nodig heeft, teneinde te kunnen voldoen aan een verplichting, welke hem door enig rechtsvoorschrift of door een beschikking van overheidswege is opgelegd;
3. de gewezen huurder niet toestemt in een redelijk aanbod van de verhuurder tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot hetzelfde onroerende goed.