

1529 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

Algemeen

De ontwrichting van het economische leven, welke het gevolg was van de oorlog, heeft ook nog geruime tijd na de bevrijding genoopt tot ingrijpende maatregelen met betrekking tot distributie en prijsbeheersing. Naarmate de voorziening beter werd, konden deze Overheidsbemoeiingen echter successievelijk worden beperkt, zodat thans op tal van gebieden van het economische leven het normale ruilverkeer, voor wat de binnenlandse markt betreft, is hersteld.

Op het gebied van het gebouwd onroerend goed is dit echter nog niet zo. Door het oorlogsgeweld is veel gebouwd onroerend goed verloren gegaan, de bouwactiviteit heeft geruime tijd gestagneerd en de omvang van de nieuwbouw is thans alleen nog maar voldoende om het normale bevolkingsaccres op te vangen. Het is dus te verwachten, dat nog geruime tijd een ernstige achterstand op dit gebied zal blijven bestaan.

Hoewel de Overheid in de geschetste noodtoestand in de eerste plaats aanleiding moet vinden haar aandacht te wijden aan de problemen van de wederopbouw, moet zij er tevens op bedacht zijn de ogenblikkelijke nadelen van de schaarste op dit gebied zoveel mogelijk weg te nemen en te verzachten. Dit heeft zij tot dusver gedaan door maatregelen zowel op het gebied van de verdeling van woon- en bedrijfsruimte als op het gebied van de huurprijzen van onroerend goed.

De stringente huurprijspolitiek, die er op gericht was de vooroorlogse prijzen strikt te handhaven, dreigt echter, hoezeer zij ook noodzakelijk was in het achter ons liggende tijdperk, haar doel voorbij te schieten, indien zij niet tijdig wordt gecorrigeerd. Immers, indien de huuropbrengsten onvoldoende zijn om het gebouwd onroerend goed in behoorlijke staat te onderhouden, is onvermijdelijk verwaarlozing het gevolg. De voorbeelden hiervan zijn dan ook reeds in ernstige mate waarneembaar. Uiteraard is dit niet uitsluitend het gevolg van de gevoerde huurprijspolitiek, maar tevens toe te schrijven aan de materialen en aan de omstandigheid, dat de dringende vraag naar woonruimte het de verhuurders mogelijk maakte zich aan hun verplichting met betrekking tot het onderhoud te onttrekken. Daar in de praktische mogelijkheden voor normaal onderhoud thans aanzienlijke verbetering is gekomen, is handhaving van de bestaande toestanden op het gebied van de huurprijzen in het belang van de instandhouding van onze woningvoorraad niet langer verantwoord.

Daarbij dient in aanmerking te worden genomen, dat ook de financiering van de nieuwbouw grote offers vraagt van de gemeenschap. Op het ogenblik is de situatie nog zo, dat van de bouwkosten van nieuwe woningen niet meer dan 1/3 rendabel is. Dit kan op de duur niet zo voortgaan. Men kan niet verwachten, dat door wijzigingen in de conjunctuur binnen afzienbare tijd de bouwkosten zozeer zullen dalen, dat een rendabele exploitatie van de nieuwbouw op vooroorlogs huurprijsniveau bereikbaar is. Zelfs indien men uitgaat van een aanzienlijke daling van de huidige huurprijzen (te vergelijken met de huurprijzen in 1938/1939, vermenigvuldigd met een coëfficiënt, welke ligt in de nabijheid van 3,5), zou een aanmerkelijke verhoging van de bestaande huurprijzen noodzakelijk zijn om het bestaande huurpeil aan te passen aan het huurpeil, dat vereist is om nieuwbouw zonder Overheidssteun mogelijk te maken.

Een dergelijke oplossing echter kan voor dit moment niet in overweging worden genomen, omdat dit in andere opzichten de verhoudingen te zeer zou verstoren.

Voor het ogenblik meent de Regering daarom te moeten voorstellen de huurverhoging te beperken tot een percentage, hetwelk enerzijds niet al te verstorend werkt op de loon- en prijspolitiek, anderzijds de eigenaren in staat stelt althans het onderhoud op redelijke wijze te verzorgen en de stijging van andere op het gebouwd onroerend goed drukkende lasten op te vangen. Dit percentage kan worden gesteld op 15.

Bij de berekening van dit percentage zijn tegenover elkaar gesteld de stijging van onderhoudsprijzen, belastingen en administratiekosten, berekend op 20 pct., en de besparingen door minder huurverlies wegens leegstaan, minder onderhoud door minder verhuizingen en versobering in het binnenonderhoudswerk, welke te zamen op 5 pct. zijn geschat. Erkend kan worden, dat deze berekening van de stijging der lasten aan de krappe kant is. Men houde evenwel in het oog, dat de onderhoudskosten momenteel uitzonderlijk hoog zijn en dat de verwachting niet ongerechtvaardigd is, dat zij in de toekomst zullen dalen. De huurverhoging echter is als blijvend bedoeld. Dit maant

tot voorzichtigheid bij het bepalen van de huurverhoging, welke als compensatie voor gestegen lasten dient.

Gewaarborgd zal moeten worden, dat de toegestane huurverhoging zoveel mogelijk wordt aangewend voor het doel, waartoe zij wordt toegestaan. In verband hiermede mogen de ondergetekenden verwijzen naar de Nota van Wijzigingen op het ontwerp-Wederopbouwwet, ingezonden bij brief van 11 October 1949, waarin een voorstel is vervat tot het in het leven roepen van een wetbepaling, welke de gemeentebesturen nadere bevoegdheid geeft met betrekking tot het tegengaan van verwaarlozing van het onderhoud van woningen.

Een grote technische moeilijkheid bij de regeling van de huurprijzen van onroerend goed is, dat er verschillende categorieën zijn, voor welke verschillende normen moeten gelden. Hierbij zij aanstonds opgemerkt, dat een belangrijke categorie — die van het landelijk onroerend goed, waarvoor het Pachtbesluit geldt — van de onderhavige wettelijke regeling wordt uitgezonderd. Dit ontwerp toch beoogt huurprijzen te regelen; het begrip huur is geen ander dan dat van het Burgerlijk Wetboek en daartoe behoort sinds de invoering van de wet van 31 Mei 1937, *Staatsblad* no. 205, de pachtovereenkomst niet.

Voorts moet onderscheid worden gemaakt tussen gebouwd onroerend goed en ongebouwd onroerend goed. De overwegingen toch, welke gelden voor verhoging van de huurprijzen van het gebouwd onroerend goed, met name de verhoging van de onderhoudskosten, gelden niet of in mindere mate voor het overige onroerend goed.

Het gebouwd onroerend goed, dat vóór 27 December 1940 — de datum, waarop het Huurprijbesluit 1940 in werking trad — is tot stand gekomen, dient op zijn beurt te worden onderscheiden van het later gebouwd goed. Voor wat de woningen betreft, liggen de huren van de laatste categorie in het algemeen op hoger niveau dan de huren der vooroorlogse woningen. Onderling verschillen deze hogere huren echter opnieuw vrij sterk. Zij zijn beïnvloed door de factor of er al dan niet met subsidie werd gebouwd en in het eerste geval is het weer de vraag, welke van de tijdens en na de oorlog nogal sterk wisselende subsidieregelingen toepassing heeft gevonden.

Men kan derhalve bij de vaststelling van het percentage der huurverhoging niet al deze woningen over één kam scheren.

Vervolgens moet de mogelijkheid bestaan bepaalde categorieën van het onroerend goed van de huurprijvoorschriften geheel uit te zonderen. Men denke in dit verband met name aan de wenselijkheid om voor de woningen, welke na 31 December 1949 zonder steun van Rijksweg zullen worden gebouwd, de huurprijzen vrij te laten.

Afwijking van de algemeen voorgeschreven huurprijs moet ook mogelijk zijn voor objecten, welke door verbouwing, splitsing of aanzienlijke verbetering grondige veranderingen ondergingen, terwijl zich in de praktijk tenslotte nog incidentele gevallen voordoen, waarin vasthouden aan een algemeen gestelde norm tot onbillijkheden zou leiden. Gedacht worde b.v. aan de niet geheel uitgesloten mogelijkheid, dat zou blijken, dat een prijzenbureau bij het corrigeren van een huurprijs aanzienlijk heeft misgetast. Herziening van zodanige beslissing is alsdan gerechtvaardigd.

Ondergetekenden hebben de oplossing van de moeilijkheid, veroorzaakt door al deze onderlinge verschillen, gezocht in een systeem, waarbij de wet in beginsel de algemene huurverhoging fixeert voor alle gebouwd onroerend goederen van vóór 27 December 1940, waarbij de wet tevens in beginsel voor alle overige onroerend goederen geen huurverhoging toestaat, maar waarbij aan de Kroon de bevoegdheid wordt gegeven afwijkende regelen te stellen, e.q. in afzonderlijke gevallen afwijkende huurprijzen vast te stellen, wanneer bijzondere redenen daartoe aanleiding geven.

Betreft het vorenstaande de z.g. hoofdhuren, dus die voor een zelfstandig onroerend goed of een zelfstandig gedeelte daarvan, daarnaast is er het probleem van de z.g. deelhuren. Deelhuur komt het veelvuldigst voor in de vorm van onderhuur, doch ook in de vorm, dat een niet zelfstandig gedeelte van een onroerend goed rechtstreeks van de eigenaar wordt gehuurd. Ingewikkelder wordt de materie nog, indien weer van onderhuurders wordt gehuurd.

Terwijl de hoofdhuren, dank zij de gevoerde stringente huurprijspolitiek, meestal op eenvoudige wijze zijn vast te stellen en in het algemeen op het geoorloofde niveau liggen, is dit met de deelhuren in veel mindere mate het geval. Derhalve hebben de ondergetekenden gemeend ten aanzien van de deelhuren niet op dezelfde wijze, als ten aanzien van de hoofdhuren geschiedt, de laatstbetaalde prijs als uitgangspunt voor de nieuwe huurbepaling te moeten nemen.

Vandaar, dat met betrekking tot deze huren een andere methode wordt gevolgd, welke hierin bestaat, dat een norm voor de huurprijbepaling in de wet wordt voorgeschreven, welke onafhankelijk van de tot dusverre betaalde huurprijs toepassing behoort te vinden. Deze norm houdt in, dat de prijs van het gehuurde gedeelte proportioneel zal zijn ten opzichte van die van het gehele onroerende

goed. Daarbij zal het gebruiksgenot maatstaf moeten zijn. Hiermede wordt een poging gedaan om waarborgen te scheppen tegen het heffen van onredelijke huurprijzen bij deel- of onderhuur. Of deze poging afdoende resultaten zal afwerpen, moet worden afgewacht. De positie van de onderhuurder is nu eenmaal door de precare situatie op de woningmarkt uiterst kwetsbaar, ook al biedt de wet hem alle mogelijke rechtswaarborgen. Een deel der moeilijkheden zal ongetwijfeld uit de weg worden geruimd, indien naast de onderhavige wet ook de Woonruimtetwet 1947 adequate toepassing vindt. Indien echter onderhuurders uit allerlei overwegingen van de geschapen rechtswaarborgen onvoldoende gebruik maken, zal het euvel van onredelijke huurprijzen in meerdere of mindere mate blijven voortbestaan, om eerst geheel te verdwijnen, wanneer weer een normale situatie op de woningmarkt is ingetreden.

Een afzonderlijke categorie vormen de z.g. gemengde huren, de gevallen dus, waarin in de prijs behalve voor het gebruik van het onroerend goed een bedrag is begrepen als vergoeding voor bijkomende prestaties, stoffering en meubilering, levering van water, gas, electriciteit, centrale voorzieningen e.d. Voor zover de prijs betrekking heeft op het gebruik van het onroerend goed als zodanig, zal hij geheel vallen onder de regelen, welke t.a.v. de huurprijzen worden getroffen. Voor zover hij de bijkomende prestaties betreft, geeft de wet voor de berekening er van enkele normen.

Het feit, dat de relatie tussen partijen haar oorsprong vindt in een overeenkomst, impliceert, dat deze materie desgewenst, in afwijking van hetgeen op dit gebied tot dusver als uitvloeisel van bezettingsregelingen is gegroeid, op zuiver civielrechtelijke grondslag kan worden geregeld.

Indien het mogelijk is bij een regeling van uitsluitend burgerrechtelijk karakter voor de huurder een voldoende tegenwicht te scheppen tegenover de machtspositie van de verhuurder, die het gevolg is van de schaarste, is een dergelijke regeling ook verre te verkiezen boven een regeling met strafsancities en uitgebreide incidentele bemoeiingen van de kant van de administratie.

Voor een dergelijke civielrechtelijke regeling kan, naar de mening van de ondergetekenden, het Huurbeschermingsbesluit 1941 als uitgangspunt dienen. Dit besluit dient o.m., blijkens zijn artikel 1, om acties van de verhuurder tot ontruiming, ingesteld met de bedoeling om na die ontruiming het goed aan een andere huurder tegen een hogere prijs te kunnen verhuren, te doen falen. De ontruiming kan volgens het besluit slechts in de in artikel 2 genoemde gevallen met succes worden gevorderd.

Het is duidelijk, dat deze regeling een zeer belangrijke sanctie op de huurprijsregelingen heeft betekend. Ware het besluit er niet, dan zou het veelal voor de verhuurder eenvoudig zijn om de huurder te dwingen een prijs, hoger dan de wettelijk geoorloofde, te betalen, door hem met een actie tot ontruiming te bedreigen.

De ondergetekenden hebben dan ook gemeend het beginsel van het Huurbeschermingsbesluit 1941, dat ontruiming slechts in enkele met name genoemde gevallen kan worden gevorderd, in dit ontwerp over te moeten nemen. Tevens bood de indiening van dit wetsontwerp een goede gelegenheid het Huurbeschermingsbesluit 1941 in te trekken en aldus een bezettingsregeling te laten vervallen. De bepalingen van het besluit, waarvan handhaving ook thans nog wenselijk voorkomt, zijn in het onderhavige ontwerp verwerkt. Bij de toelichting op de artikelen van het ontwerp wordt hierop voor zover nodig de aandacht gevestigd.

Het bleek evenwel noodzakelijk om aan het hierboven genoemde beginsel van het Huurbeschermingsbesluit 1941 een nadere uitwerking te geven, in verband met de wellicht veelvuldige processen wegens wanbetaling, die naar aanleiding van de bij totstandkoming van deze wet intredende huurverhoging zijn te verwachten. De geldende prijs zal immers veelal blijken te liggen tussen het door de verhuurder gevorderde en het door de huurder aangeboden bedrag. In dat geval zou de huurder zich dus, technisch gesproken, aan wanbetaling hebben schuldig gemaakt. Het Huurbeschermingsbesluit 1941 stelde, dat wanbetaling slechts dan een grond voor ontruiming opleverde, indien op grond daarvan voortzetting van de huur van de verhuurder niet kon worden gevergd. Deze regel, die ook in het ontwerp is overgenomen, betekent dus reeds een zekere bescherming van de huurder, immers niet iedere wanbetaling is grond voor ontruiming. Het ontwerp gaat echter verder, door in het tweede lid van artikel 11 te bepalen, dat wanbetaling geen grond voor ontruiming oplevert, indien zij uitsluitend te wijten is aan een tussen partijen bestaand geschil over de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder is. Tenslotte bepaalt het ontwerp in artikel 18, dat de rechter steeds, indien hij heeft geconstateerd, dat de huurder zich aan wanbetaling heeft schuldig gemaakt, alvorens de ontruiming uit te spreken, deze een termijn kan gunnen, om alsnog aan zijn betalingsverplichting te voldoen.

Het geheel van deze drie genoemde regels verzekert de huurder een dusdanig sterke positie in het proces, dat hij niet uit angst voor een ontruimingsactie geneigd zal zijn aan ongerechtvaardigde aanspraken van de kant van de verhuurder tegemoet te komen.

Zowel de eisen van een goede rechtsorde als die van de practijk komen op die wijze, naar de mening van de ondergetekenden, voldoende tot hun recht. Het doel, hetwelk de wetgever zich stelt: consolidatie van het huurprijsniveau op een verantwoord peil, wordt op die wijze ook zonder strafsancities voldoende verwezenlijkt.

De strafsancities ter zake van de huurprijsovertredingen hebben in het verleden niet gunstig gewerkt, juist omdat het civielrechtelijke aspect in de desbetreffende strafzaken begrijpelijkerwijze volkomen overheerste. De huurder, die zich benadeeld achtte, liep naar het prijzenbureau en gewapend met een door dit bureau gegeven prijsvaststelling lokte hij een strafvervolgung tegen de verhuurder uit.

De taak van de prijzenbureaux op het gebied van vaststelling van huurprijzen zal in de toekomst door de rechter worden uitgeoefend. Hoe verdienstelijk werk de prijzenbureaux voor onroerende zaken in het verleden ook hebben verricht, niet ontkend kan worden, dat de toepassing van de normen van de wet op de tussen de burgers bestaande rechtsverhouding in beginsel thuisbehoort bij de rechter, die ook meer waarborgen van objectiviteit biedt dan de administratie.

Uiteraard zal de deskundigheid, die de betrokken ambtenaren op dit gebied hebben verworven, niet behoeven verloren te gaan. Zeker in het begin zal de rechter voor de uitoefening van zijn taak objectieve deskundige voorlichting nodig hebben en zal hij daarvoor in belangrijke mate zijn aangewezen op ambtenaren van Rijk en gemeenten, die tot dusver op dit gebied hebben gewerkt. Dit neemt echter niet weg, dat aldus de beslissingen over de concrete rechtstoepassing zijn onttrokken aan het uitvoerende gezag en dat dus de afbakening van de bevoegdheden op deze wijze ook blijft binnen het kader van de normale rechtsinstellingen.

De ondergetekenden ontveinen zich niet, dat aan de rechter aldus een nieuwe veelomvattende taak zal worden toegemeten. Het werk, dat de prijzenbureaux voor onroerende zaken tot dusver op het gebied van de vaststelling van huurprijzen verrichtten, wordt thans immers aan de rechter opgedragen. De practijk zal moeten leren of het noodzakelijk is de bezetting van de rechterlijke macht in verband hiermede enigszins uit te breiden.

Artikel 1

Sub 1. Als huurprijs in de zin van deze wet wordt alleen beschouwd de prijs, die bij huur en verhuur voor het enkele gebruik van een onroerend goed moet worden betaald, dus afgezien van eventuele bijkomende prestaties, als b.v. waterlevering, terbeschikkingstelling van meubilair en dergelijke.

Het begrip huur en verhuur behoeft niet nader aangeduid, aangezien de definitie hiervan reeds in het Burgerlijk Wetboek (artikel 1584) is gegeven. Zoals reeds werd opgemerkt, vloeit hieruit al dadelijk voort, dat de pachtovereenkomsten — waarop het Pachtbesluit van toepassing is — niet onder de bepalingen van deze wet vallen. Wat pensionovereenkomsten betreft, deze worden volgens het arrest van de Hoge Raad van 12 April 1949, N.J. 1949, no. 452, althans op het gebied van de prijsregeling niet als huur en verhuur beschouwd. Dit neemt echter niet weg, dat vrijwel alle andere gemengde overeenkomsten, waarbij genot van onroerend goed wordt verschaft in combinatie met andere prestaties, in ieder geval met betrekking tot dit goed als huur en verhuur moeten worden beschouwd.

Sub 2. In deze wet wordt als uitgangspunt genomen de huurprijs, geldende op de dag, voorafgaande aan de dag van haar inwerkingtreding. Het grote voordeel daarvan is, dat de prijzen van deze datum verser in het geheugen liggen en dat de correcties, die door de prijzenbureaux voor onroerende zaken in de huurprijzen van vóór de oolog zijn aangebracht, daarin zijn verdisconteerd.

De verhogingen wegens inwoning, die in het verleden zijn toegepast ingevolge de Huurprijsuitvoeringsbeschikking 1948 (*Nederlandse Staatscourant* 1947, no. 242), zullen echter in alle gevallen voor de berekening van de oude huurprijs moeten worden afgetrokken, omdat de algemene verhoging hierover niet mag worden berekend.

Sub 3. De bedoeling van deze definitie is, de gedeelten van gebouwen, die geen zelfstandige woning of zelfstandige bedrijfsruimte vormen, uit te zonderen van het algemene huurverhogingspercentage. Deze deelhuren worden in artikel 6 afzonderlijk geregeld. De beoordeling van wat zelfstandige woningen of zelfstandige bedrijfsruimten zijn, kan aan de practijk worden overgelaten. In het algemeen zullen hieronder gedeelten van gebouwen worden verstaan, welke als afzonderlijke woning of bedrijfsruimte zijn gebouwd. In het bijzonder kan hier worden gedacht aan etagewoningen, flatwoningen, afzonderlijk verhuurbare ruimten in kantoorgebouwen e.d.

Wellicht ten overvloede zij opgemerkt, dat het in de definitie genoemde begrip *bedrijfsruimte* niet eng moet worden opgevat. Het heeft betrekking op alle ruimten, voor zover althans zelfstandig, welke voor andere dan woondoeleinden worden gebezigd.

Van hetgeen onder normale onroerende aanhorigheden moet worden verstaan, is geen limitatieve opsomming te geven. Bij het vaststellen van het percentage van de algemene huurverhoging is uiteraard rekening gehouden met het feit, dat de doorsnee gebouwde onroerende objecten te zamen met een bestanddeel aan ongebouwd onroerend goed een afgerond complex vormen. Het zou de praktische toepassing van deze wet vrijwel onmogelijk maken, indien het algemene huurverhogingspercentage werd beperkt tot het strikt gebouwde gedeelte. Anderzijds komen in de praktijk complexen voor, waarbij het ongebouwde onroerende element aanzienlijk overheerst. Gedacht kan worden aan een gebouw als b.v. een clublokaal met sportterreinen. Op grond van de ratio van de wet zal dan de huurverhoging beperkt moeten blijven tot het gebouw en niet mogen worden uitgestrekt tot de sportterreinen. Overigens zal de rechter, indien omtrent de praktische toepassing hiervan geschil ontstaat, moeten beslissen.

Artikel 2

Het is nodig, dat de algemene huurverhoging op zo eenvoudig mogelijke wijze geëffectueerd zal kunnen worden. Voorkomen dient te worden, dat in alle gevallen eerst de bestaande huren opgezegd moeten worden en nieuwe contracten zouden moeten worden gesloten. Ten gevolge van het bestaande huurbeschermingssysteem, hetwelk ook in de toekomst, voor wat het zakelijke gedeelte betreft, in stand zal blijven, zouden immers in dat geval de eigenaren niet in staat zijn aan hun door de wet gerechtsvaardigde nieuwe aanspraken enige kracht bij te zetten. De huurders zouden zich verzetten en eindeloze moeilijkheden zouden het gevolg zijn. De verplichting tot het betalen van een hogere huur zal dus automatisch moeten bestaan op het moment van het in werking treden van deze wet. Partijen kunnen uiteraard lagere prijzen overeenkomen.

Een moeilijkheid is in dit verband, welk systeem moet worden gevolgd ten aanzien van contracten, die vóór de inwerkingtreding van deze wet zijn gesloten en waarbij partijen zich jegens elkander uitdrukkelijk voor langere tijd hebben verbonden. Aangenomen kan worden, dat dergelijke contracten, althans voor woningen, slechts zeer sporadisch voorkomen. In verband met de mogelijkheden van een komende huurverhoging waren de verhuurders in het verleden in het algemeen begrijpelijkerwijze niet bereid voor lange tijd te contracteren. Vrijwel alle bestaande huren berusten dientengevolge op geëxpireerde contracten, die zijn gecontinueerd, omdat de verhuurder toch geen verhoging van de huurprijs kon vragen en ook geen ont ruiming kon vorderen.

Deze laatste omstandigheden waren echter ook aanwezig voor de verhuurders, die voor lange termijn hebben gecontracteerd. Daarom lijkt het verantwoord t.a.v. deze categorie niet een principieel andere gedragslijn te volgen dan t.a.v. de normale huren. Het economisch motief voor de huurverhoging geldt ook voor de langlopende contracten, terwijl het ook uit billijkheidsoverwegingen minder juist schijnt degenen, die zich vrijwillig voor langere tijd hebben verbonden, daarvan thans de dupe te laten worden. Tegenover de huurverhoging worden compensaties voorgesteld in de vorm van verlaging van loonbelasting en inkomstenbelasting. Het ligt in het voornemen de gelijktijdige inwerkingtreding van deze verlagingen en de huurverhoging te bevorderen. Ook daarom is het niet onredelijk de huurverhoging zonder onderscheid toe te passen.

Het vorenstaande heeft voornamelijk betrekking op de huur van woningen. In de praktijk kan zich het geval voordoen, dat t.a.v. bedrijfspanden het automatisch invoeren van de huurverhoging op de datum van invoering van de wet voor de huurders tot moeilijkheden leidt in gevallen, waarin t.a.v. zulk een pand een langjarige huurovereenkomst is afgesloten. Mochten deze moeilijkheden zich indedaad voordoen, dan zou door middel van de hantering van de machtiging aan de Kroon, vervat in artikel 4, hierin kunnen worden voorzien.

Artikel 3

De huurprijzen van de vooroorlogse gebouwenvoorraad en van hetgeen in het begin van de oorlog nog tot 27 December 1940 is gebouwd, zullen van de datum van de inwerkingtreding van deze wet af met 15 pct. worden verhoogd.

Voor het ongebouwde onroerende goed is, zoals hierboven reeds werd opgemerkt, het bijzondere motief voor de huurverhoging, hetwelk voor het gebouwde onroerende goed geldt, nl. de stijging van de onderhoudskosten, niet of in veel mindere mate aanwezig. Mocht de wenselijkheid blijken om voor bepaalde categorieën ongebouwd onroerend goed in dit opzicht een uitzondering te maken, dan biedt artikel 4 de mogelijkheid bij algemene maatregel van bestuur hier voor een regeling te treffen.

Zoals reeds werd opgemerkt, liggen de huurprijzen van gebouwd onroerend goed, dat op of na 27 December 1940 tot stand kwam, in het algemeen reeds hoger dan die van het op die datum bestaande gebouwde onroerende goed. In een zeer groot deel der gevallen is in deze hogere prijzen de stijging van onderhoudskosten enz. reeds verdisconteerd. Bovendien doen zich bij deze categorie, gelijk werd opgemerkt, allerlei complicaties voor.

Ten aanzien van al het onroerende goed, hetwelk niet valt onder de algemene huurverhoging van het eerste lid — dat is dus o.m. al het ongebouwde onroerende goed, hetwelk niet is een normale aanhorigheid, als bedoeld in artikel 1, onder 3 —, is daarom het systeem gevolgd, dat in beginsel daarvoor geen huurverhoging wordt toegestaan. De Kroon zal, op grond van artikel 4, indien hiertoe aanleiding blijkt te bestaan, afwijkende regelen kunnen geven.

Maatstaf voor de verhoging is de huurprijs, geldende op de dag, voorafgaande aan de dag van inwerkingtreding van deze wet. Deze maatstaf zal echter niet kunnen worden gehanteerd in de gevallen, die in het derde lid van dit artikel zijn opgesomd. In het geval, dat het onroerende goed op genoemd tijdstip niet verhuurd was, spreekt dit vanzelf. Ook echter in het geval, dat het onroerende goed op die datum met een andere bestemming was verhuurd, zal de huurprijs van die datum niet meer maatgevend mogen zijn. Mogelijk is verandering van bestemming, b.v. in de vorm van verandering van winkel tot woning en omgekeerd. De handhaving van de historische huurprijs van de bedoelde datum is ook niet billijk, indien bijzondere omstandigheden de verhuurder hebben bewogen op die datum met een lagere huurprijs dan normaal genoeg te nemen. Dit is b.v. wel eens het geval bij huurtransacties tussen familieleden.

Een bijzondere regeling is ook noodzakelijk bij de gemengde huren. Wat in die gevallen de vergoeding is voor het enkele gebruik van het onroerende goed, blijkt vaak niet met stelligheid uit de overeengekomen totale prijs. In sommige van deze gevallen kan de huurprijs echter wel op eenvoudige wijze uit de totale prijs worden afgeleid, b.v. bij huren van huizen, waarbij in de totale prijs, behalve de eigenlijke huurprijs, alleen nog is begrepen de levering van water.

Hoewel dit enigszins gecompliceerd is uitgedrukt, beoogt het slot van dit artikel voor alle gevallen, waarin een concrete huurprijs op de dag, voorafgaande aan de dag van inwerkingtreding van deze wet, niet als maatstaf kan dienen, deze te substitueren door een huurprijs, die door zorgvuldige vergelijking met de huurprijzen op die datum van vergelijkbare onroerende objecten moet worden gevonden.

Artikel 4

Voor de toelichting op dit artikel zij in het algemeen verwezen naar hetgeen over de bevoegdheden van de Kroon in het algemeen gedeelte der toelichting reeds is vermeld.

De vraag doet zich voor, hoe de bevoegdheden van de Kroon zich verhouden tot die van de rechter. De Kroon kan ingevolge deze wet afwijkende regelen geven of in afzonderlijke gevallen huurprijzen vaststellen in afwijking van de normen van deze wet. De bevoegdheid van de rechter is beperkt tot het vaststellen van de huurprijzen in concrete gevallen, overeenkomstig de normen van deze wet. In een gegeven geval kan daarin dus een bij of krachtens algemene maatregel van bestuur vastgestelde prijs zijn begrepen.

De bevoegdheid van de Kroon is bovendien strikt beperkt tot de vaststelling van de prijs voor de huur van het onroerende object zelf, afgezien van de bijzondere relatie tussen de betrokken partijen. Zij strekt zich niet uit tot eventuele bijkomende prestaties, die in de betrekkelijke huur en verhuur zijn begrepen. De normen voor de prijsbepaling daarvan zijn in de wet neergelegd en deze zullen bij geschil tussen de betrokken partijen dus bij uitsluiting door de rechter moeten worden toegepast.

Hetzelfde geldt ten aanzien van deelhuren. De huurprijzen van gedeelten van gebouwen, die geen zelfstandige woning of zelfstandige bedrijfsruimte vormen, en van gedeelten van andere onroerende goederen vallen in het systeem van dit ontwerp buiten de competentiesfeer van de Kroon.

Artikel 5

Ingevolge de Huurprijsuitvoeringsbeschikking 1948 werd aan de eigenaren toegestaan zekere verhogingen te berekenen in geval van inwoning. Al naargelang van de meer of minder intensieve inwoning kon op de huur een percentage worden gelegd, hetwelk varieerde van 5 tot 30. Bij deze wet wordt genoemde Huurprijsuitvoeringsbeschikking ingetrokken. Ingevolge het bepaalde in het onderhavige artikel zullen evenwel bij algemene maatregel van bestuur percentages worden vastgesteld, waarmee de huurprijs in nader aan te

geven gevallen van meervoudige bewoning wordt vermeerderd. De ondergetekenden zijn van oordeel, dat na de algemene huurverhoging bedoelde percentages lager kunnen zijn dan die, genoemd in de Huurprijsuitvoeringsbeschikking 1948, en dat de verhoging zich niet moet uitstrekken tot gevallen, waarin het aantal medebewoners zo gering is, dat nauwelijks van een meer intensief gebruik van het verhuurde goed kan worden gesproken. Vandaar, dat aan de verhoging een limiet wordt gesteld van 13 %. Aldus wordt de totale huurverhoging voor de woningen, welke vóór 27 December 1940 gereed gekomen zijn, bij voorbaat beperkt tot ten hoogste 30 % van de oude huurprijs.

Artikel 6

Ingevolge dit artikel moet de huurprijs van een gedeelte van een gebouwd onroerend goed, indien dit gedeelte niet een zelfstandige woning of een zelfstandige bedrijfsruimte vormt, of van een gedeelte van een ongebouwd onroerend goed steeds worden afgeleid uit de huurprijs van het gehele object, naar rato van het gebruiksgenot.

Voor de deelhuren geldt niet, zoals ten aanzien van de huren van gehele objecten, dat deze in het algemeen op het geoorloofde niveau liggen. Automatische huurverhoging over de gehele linie is hier dus niet op haar plaats.

Het criterium van het gebruiksgenot is uiteraard een betrekkelijk vaag criterium. Een uitputtende opsomming van de elementen, die in de praktijk de inhoud van dit begrip dienen te bepalen, is niet mogelijk. De omvang en de ligging zijn natuurlijk in dit opzicht belangrijk, doch ook tal van andere factoren kunnen in de praktijk van belang zijn. Bij woningen speelt een rol hetgeen men de accommodatie pleegt te noemen: de vraag of het een boven- of een beneden-verdieping betreft, eventuele beschikking over tuin, ligging op het zuiden of noorden en dergelijke. Bij bedrijfsruimten zullen weer andere factoren gewicht in de schaal leggen, b.v. de toegangsmogelijkheden, de soliditeit van de fundamenteën, enz.

In de gevallen, dat voor deelhuren in het verleden van Overheidswege prijzen zijn vastgesteld, mag worden aangenomen, dat het beginsel van de proportionaliteit, hetwelk in dit artikel is neergelegd, reeds in acht is genomen. Niettemin zullen ook deze prijzen in voorkomende gevallen aan de normen van deze wet moeten worden getoetst. Daarbij zal rekening gehouden dienen te worden met de omstandigheid, dat in dergelijke prijsvaststellingen vergoedingen voor andere prestaties van de verhuurder kunnen zijn begrepen dan de enkele terbeschikkingstelling van het onroerende goed.

Artikel 7

Dit artikel beoogt aan degenen, die een gedeelte van een woning of bedrijfsruimte afstaan, terwijl zij zelf een gedeelte blijven bewonen of als bedrijfsruimte blijven bezigen, een redelijke compensatie te geven, onverschillig of deze woning of bedrijfsruimte een zelfstandige is. Met deze compensatie voor ongerief wordt uiteraard ook beoogd het vrijwillig afstaan van gedeelten van woon- of bedrijfsruimten te stimuleren. In de prijsvaststellingen voor deelhuren, tot dusver afgegeven door de prijzenbureaux voor onroerende zaken, waren deze verhogingen, indien het woningen of bedrijfsruimten betrof, meestentijds ook begrepen.

Artikel 8

In de praktijk komt het voor, dat eigenaren een verkapte huurverhoging effectueren door met name onderhoudsverplichtingen, die normaal volgens het Burgerlijk Wetboek op de verhuurder rusten, ten laste van de huurder te brengen, zonder dat bij het vaststellen van de huurprijs deze evenredig is verlaagd. Dit artikel stelt hieraan paal en perk door te bepalen, dat in dat geval de huurprijs moet worden verminderd.

Artikel 9

De voorgaande artikelen hadden uitsluitend betrekking op de huurprijzen voor het enkele gebruik van het onroerende goed. Al wat daarbij komt, wordt uitputtend in dit artikel geregeld. Voor enkele vaak voorkomende bijkomende prestaties is nog een vrij concrete maatstaf aan te geven. Dit geldt voor de levering van water, gas, electriciteit en andere energie en voor gebruik van meubelen en stoffering. Voor het overige zijn deze prestaties van zo uiteenlopende aard, dat de prijsregeling hiervan niet anders dan globaal kan worden aan-gegeven.

Het percentage van 20 van de verkoopwaarde van meubelen en stoffering lijkt op het eerste gezicht aan de hoge kant. Men bedenke echter, dat in de praktijk de verkoopwaarde veelal beduidend minder zal zijn dan de vervangingswaarde.

De redelijke vergoeding, waarvan sub 3 wordt gesproken, opent de mogelijkheid om diegenen, die het kamerverhuurbedrijf uitoefenen en daarmede voor een deel in hun levensonderhoud moeten voorzien, voor hun diensten in dit verband een billijke vergoeding te geven.

Artikel 10

Lid 1. Hier wordt het beginsel van huurbescherming gesteld. Nadat de contractuele huur en verhuur is geëindigd, behoeft de ge-wezen huurder niet te ontruimen. Hij blijft derhalve in het genot van het goed, zonder dat tussen partijen een contractsverhouding bestaat. Het voortgezet genot is een feitelijke verhouding, die door het recht beschermd wordt, doordat geen ontruimingsactie kan sla-gen, behoudens in de bijzondere gevallen, in de artikelen 11 en 12 voorzien. De oorspronkelijke contractsverhouding eindigt in dit stelsel volgens de regelen van het normale burgerlijke recht.

Het Huurbeschermingsbesluit 1941 kent niet een algemene regel als die van het onderhavige eerste lid van artikel 10. Het bepaalt in artikel 6 slechts, dat, nadat in rechte is vastgesteld, dat de huurder in het genot van het goed mag blijven, een nieuwe huurovereenkomst wordt geacht te zijn gesloten. Dit heeft tot gevolg, dat onder de gel-dende wet het einde van de oude contractuele huurverhouding en het begin van de nieuwe gefingeerde huurverhouding niet steeds samen vallen. Gedacht wordt hierbij het geval, dat de verhuurder weliswaar te kennen heeft gegeven, dat hij de overeenkomst als ge-eindigd beschouwt, doch niettemin geen vordering tot ontruiming in-stelt tegen de huurder, die in het gehuurde blijft. In dat geval is noch volgens burgerlijk recht een nieuwe huur ontstaan, noch volgens artikel 6 van het Huurbeschermingsbesluit 1941 een nieuwe ge-fingeerde huurverhouding tot stand gekomen. Er ontstaat dan dus een tijdperk, gedurende hetwelk de rechtsverhouding tussen partijen niet door een overeenkomst is geregeld, terwijl ook de wet voor deze gevallen niet met zoveel woorden een oplossing geeft.

Het onderhavige eerste lid van artikel 10 van het ontwerp waakt er voor, dat de periode van „huurbescherming” (juister ware wellicht „genotsbescherming”; de gebezigde term heeft echter een zeker bur-gerrecht verkregen) steeds van rechtswege onmiddellijk aansluit bij het einde van de contractuele huur en verhuur. Een tijdperk, gedu-rende hetwelk de rechtsverhouding tussen partijen niet is geregeld, komt dus in dit systeem niet voor; op zich zelf is dit reeds een voor-deel van het gevolgde stelsel boven dat van het Huurbeschermings-besluit 1941.

Princiepelijk is de verhouding echter ook verduidelijkt; er wordt niet meer met een fictie van verlengde huur gewerkt, doch uitdruk-kelijk wordt geconstateerd, dat na het einde van de contractuele huur en verhuur een nieuwe phase, die der huurbescherming, is in-getreden. Het tweede lid regelt de rechtsverhouding tussen partijen gedurende deze periode van huurbescherming.

De aandacht zij er op gevestigd, dat, aangezien in de normale be-bepalingen van burgerlijk recht ten aanzien van de beëindiging van een contractuele huur en verhuur geen wijziging is gebracht in de praktijk in de meeste gevallen na het einde van de tijd, waarvoor de contractuele huur en verhuur was aangegaan, deze zal worden voortgezet, respectievelijk een nieuwe contractuele huur en verhuur ontstaat, conform de artikelen 1607, c.q. 1623 B.W. Hoe toch is de situatie: de verhuurder weet, dat hij slechts in gevallen, bedoeld in de artikelen 11 en 12 van het ontwerp, er in zal slagen de huurder tot ontruiming te dwingen. Zijn die gevallen niet aanwezig, dan zal hij zich in de praktijk meestal van ieder initiatief onthouden. Hij zegt dus niet op (artikel 1607 B.W.), respectievelijk „verzet” zich niet (artikel 1623 B.W.). De rechtsverhouding tussen partijen wordt der-halve in de gevallen, waarin de verhuurder zich passief gedraagt, niet beheerst door het tweede lid van artikel 10 van het ontwerp, maar door de normale bepalingen van het burgerlijk recht ten aanzien van contractuele huur en verhuur, dank zij de artikelen 1607 of 1623 B.W.

De periode van huurbescherming treedt dus slechts in in de ge-vallen, waarin de verhuurder uitdrukkelijk te kennen heeft gegeven, dat hij de contractuele huurverhouding niet wenst te continueren, hetzij buiten proces volgens de artikelen 1607 of 1623 B.W., hetzij in proces met negatief resultaat (Vergelijk artikel 6 Huurbescher-mingsbesluit). De verhuurders, die de voorkeur er aan geven niet gebonden te zijn aan een verlengde huurovereenkomst, zullen dus door opzegging c.q. verzet de huurovereenkomst kunnen beëindigen.

Zodra een der gevallen, bedoeld in de artikelen 11 of 12 van het ontwerp, zich voordoet — gevallen, waarin de overeenkomst ten einde is en dus van een verplichting tot opzegging geen sprake meer kan zijn —, kan dan desgewenst rauwelijks de ontruiming gevorderd worden.

Lid 2. In dit lid vindt de rechtsverhouding tussen partijen ge-durende de periode van huurbescherming haar regeling. De contrac-tuele huur en verhuur is geëindigd: er is dus geen contractloos tijd-perk. Gelijk hierboven reeds is betoogd, vloeien de rechten en ver-plichtingen van de partijen dus niet voort uit een overeenkomst, ook niet uit een door de wet gefingeerde nieuwe overeenkomst, zoals in

artikel 6 van het Huurbeschermingsbesluit, maar moeten zij door de wet worden geregeld en uit de wet voortvloeien.

Het onderhavige artikel omschrijft deze rechten en verplichtingen kortheidshalve als die, welke zouden hebben bestaan, indien de huur en verhuur niet zou zijn geëindigd. Aldus komt nogmaals duidelijk tot uitdrukking, dat in werkelijkheid de contractuele huur en verhuur wel is geëindigd.

Mocht bij voorbeeld een huis gemeubileerd zijn verhuurd, dan blijft dus voor de verhuurder ook na het einde van de contractuele huur en verhuur de verplichting tot terbeschikkingstelling van meubilair — althans in beginsel (vergelijk echter artikel 12, onder 3) — bestaan.

Volledigheidshalve moet er op worden gewezen, dat het onderhavige tweede lid slechts van toepassing is, zolang de gewezen huurder krachtens de titel van huurbescherming in het genot van het goed blijft. Zou de gewezen huurder ook na afloop van de huurbescherming, in het bijzonder na verloop van een hem ingevolge artikel 18 door de rechter gegunde termijn, nalatig blijven het goed te ontruimen, dan geniet hij gedurende deze periode, waarin hij wel het feitelijk genot heeft van het goed, maar geen enkel recht of titel tot dit genot heeft, geen rechtsbescherming. De verhuurder heeft dus te zijnen aanzien geen verplichtingen en hij zal zijn recht op een vergoeding kunnen en moeten baseren op het commune recht.

Artikel 11

Het eerste lid van dit artikel is analoog aan artikel 2, lid 1, onder 1, van het Huurbeschermingsbesluit 1941. De gronden voor ontruiming zijn dezelfde. De aangebrachte veranderingen zijn slechts van redactionele aard, ten einde tot uitdrukking te brengen, dat huurbescherming is een fase, die intreedt na het einde van de huur en verhuur. In de aanhef van het onderhavige lid is het woord „vervalt” gebruikt, omdat dit zowel op het niet-intreden van huurbescherming na het einde van de contractuele huur en verhuur als op het eindigen van reeds volgens artikel 10, eerste lid, ingetreden huurbescherming slaat.

Het is te voorzien, dat het herhaaldelijk zal voorkomen, dat een huurder of gewezen huurder zich technisch aan wanbetaling zal schuldig maken, doordat tussen partijen geschil bestaat over de vraag, welke volgens de normen van de wet zijn betalingsverplichting is. Indien de wanbetaling uitsluitend hieraan is te wijten, moet er van worden uitgegaan, dat deze wanbetaling niet van dien aard is, dat van de verhuurder niet zou kunnen worden gevergd, dat de huurder of gewezen huurder nog langer in het genot van het goed blijft. Men kan dus onderscheiden tussen „eigenlijke” en „oneigenlijke” of tussen „laakbare” en „niet-laakbare” wanbetaling. In het tweede lid van dit artikel wordt nu het beginsel van het eerste lid aldus nader uitgewerkt, dat de rechter in het geval van niet-laakbare wanbetaling de ontruiming niet mag bevelen. De niet-laakbare wanbetaling wordt omschreven volgens het reeds hierboven gegeven criterium.

Het woord „Betalingsverplichting” is gebruikt, omdat dit zowel staat op de betalingsverplichting van de huurder (namelijk tot betaling van huurpenningen als op de betalingsverplichting van de gewezen huurder (namelijk tot betaling van de ingevolge het tweede lid van artikel 10 verschuldigde vergoeding). Het is wel te verstaan, dat de betalingsverplichting in bovenomschreven zin niet alleen betreft de huurprijs, in de zin van artikel 1, onder 1, van het ontwerp, maar ook alle andere prestaties, die te zamen met de huurprijs de totale prijs uitmaken.

Artikel 12

Dit artikel behandelt onder meer de gevallen van artikel 2, eerste lid, onder 2 en 3, van het Huurbeschermingsbesluit 1941. Evenals zijn aanzien van artikel 11, lid 1, van het ontwerp het geval was, zijn slechts redactionele wijzigingen aangebracht.

In het geval onder 3 van het onderhavige artikel is verwerkt artikel 7 van het Huurbeschermingsbesluit 1941. Echter is laatstgenoemd artikel, hetwelk een bepaling behelst ten voordele van de verhuurder, thans van algemener strekking gemaakt.

Deze laatste bepaling zal in het bijzonder van nut kunnen zijn, indien de verhuurder na afloop van de contractuele huur en verhuur, in afwijking van artikel 10, lid 2, wil komen tot een wijziging van de verhouding, zoals die tussen partijen tot dusverre bestond. Gedacht wordt hierbij onder andere aan een wens van de verhuurder om het door hem eertijds ter beschikking van de huurder gestelde meubilair terug te nemen of aan een verlangen van de verhuurder, dat de gewezen huurder de verplichting op zich neemt het goed niet te verlaten zonder een behoorlijke voorafgaande opzegging.

Artikelen 13 tot en met 16

De gedachte, die aan deze regeling ten grondslag ligt, is dat het bij de toepassing van deze wet in de praktijk wellicht herhaaldelijk zal voorkomen, dat partijen niet zozeer vijandig tegenover elkaar staan, dan wel niet geheel zeker zijn wat tussen hen rechtens is. Deze situatie kan zich vooral voordoen in twee gevallen, te weten:

a. indien tussen partijen geschil bestaat over de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is, en

b. indien tussen partijen geschil bestaat over de vraag, of artikel 12 van toepassing is en de gewezen huurder mitsdien tot ontruiming verplicht is.

Zouden partijen steeds genoopt zijn een dagvaardingsprocedure van contradictoir karakter te voeren, ten einde in deze gevallen een beslissing te verkrijgen, dan zou dit leiden tot nodeloos ingewikkelde procedures, welke bovendien de verhouding onnodig zouden toespijten.

Het verdient daarom aanbeveling daarnaast een mogelijkheid voor partijen te scheppen om zich langs een meer minnelijke weg de zozeer gewenste zekerheid te verschaffen omtrent hetgeen tussen hen rechtens is. Deze gedachte is niet nieuw. Reeds het Huurbeschermingsbesluit 1941 bepaalde in artikel 3, dat de huurder zich bij request tot de rechter kan wenden, ten einde deze te verzoeken te verklaren, dat hij niet tot ontruiming zal kunnen worden gedwongen. In de onderhavige artikelen wordt voor de twee hierbovengenoemde gevallen de mogelijkheid van een dergelijke requestprocedure gegeven.

Het Huurbeschermingsbesluit 1941 gaf meer in het algemeen de mogelijkheid in rechte vast te laten stellen, dat ontruiming niet kan worden gevorderd; naar de mening van ondergetekenden heeft het evenwel geen zin de mogelijkheid van een requestprocedure ook te geven voor de gevallen van onbehoorlijk gebruik van het goed of ernstige overlast, de verhuurder aangedaan, aangezien in dergelijke gevallen de fase van het minnelijk overleg toch reeds is overschreden.

De requestprocedure kan, anders dan volgens artikel 3 van het Huurbeschermingsbesluit 1941, worden aangelegd niet slechts door de huurder of gewezen huurder, maar ook door de verhuurder, en wel hetzij door ieder van hen afzonderlijk, hetzij door beiden gezamenlijk. Zij kunnen zich tot de rechter wenden en deze verzoeken te verklaren:

a. hoeveel de huurder of gewezen huurder moet betalen;

b. of de gewezen huurder het goed zal moeten ontruimen, omdat de verhuurder het goed nodig heeft, hetzij voor dringend eigen gebruik, hetzij om te kunnen voldoen aan een van Overheidswege opgelegde verplichting, hetzij omdat hij niet wil toestemmen in een hem aangeboden redelijk huurcontract.

De nadruk valt hier op de woorden „verzoeken te verklaren”. Hieruit blijkt duidelijk, dat de uitspraak, die de rechter op het verzoek zal geven, declaratoir van karakter is.

Welke is nu de kracht van een dergelijke declaratoire uitspraak? Vooropgesteld zij, dat zij uiteraard nimmer de kracht heeft van een condemnatoire uitspraak. Zij is dus als zodanig geen basis voor een gerechtelijke tenuitvoerlegging. Wie een executoriale titel wenst, moet de weg van de dagvaardingsprocedure bewandelen.

Wil echter een declaratoire uitspraak als deze in de praktijk enig nut hebben, dan dient men er, zij het dan geen executoriale, toch een zekere verbindende kracht aan toe te kennen, niet slechts ten opzichte van degene, op wiens verzoek die uitspraak werd gegeven, maar vooral ook in het geval, dat niet beide partijen gezamenlijk het verzoek deden, ten opzichte van degene harer, die niet het verzoek deed.

Het ontwerp bepaalt daarom in artikel 16, dat in een latere procedure, waaronder uiteraard is te verstaan een procedure, waarin het in de requestprocedure besliste punt opnieuw in het geding is, beide partijen aan de declaratoire uitspraak zijn gebonden, tenzij een harer nieuwe feiten aanvoert.

Aangezien aan de declaratoire uitspraak verbindende kracht wordt toegekend ook ten opzichte van degene, die niet het verzoek daartoe deed, behoort de wettelijke regeling er voor te waken, dat aan de laatstgenoemde voldoende mogelijkheid wordt geboden om ook zijn invloed te kunnen uitoefenen bij de totstandkoming van de declaratoire uitspraak. Het ontwerp bepaalt daarom uitdrukkelijk (zults in afwijking van het Huurbeschermingsbesluit), dat hij steeds ter terechtzitting moet worden opgeroepen en dat hem daarbij een afschrift van het verzoekschrift moet worden toegezonden. Tevens gunt het ontwerp hem een termijn van ten minste vijf dagen om hem in de gelegenheid te stellen zich voldoende op het verhoor ter terechtzitting voor te bereiden. Tenslotte heeft hij, evenals de ver-

zoeker, het recht om zich tegen de uitspraak in hoger beroep en in cassatie te voorzien, tenzij hij zonder geldige reden niet aan de oproeping heeft voldaan.

De regeling betreffende het gezamenlijke adieren van de rechter moet ten opzichte van de soortgelijke regeling van artikel 43 van de Wet op de Rechterlijke Organisatie als een *lex specialis* worden gezien. Een verschilpunt is, dat volgens artikel 43 van genoemde wet hoger beroep en cassatie slechts mogelijk zijn, indien partijen zich dit uitdrukkelijk hebben voorbehouden, terwijl in de onderhavige regeling hoger beroep en cassatie ook zonder een dergelijk uitdrukkelijk beding mogelijk zijn; dit neemt niet weg, dat partijen uiteraard kunnen overeenkomen deze rechtsmiddelen uit te sluiten.

Wat betreft de mogelijkheid van hoger beroep en cassatie, hier- tegen bestaan naar de mening van ondergetekenden geen overwegende bezwaren. In de eerste plaats zijn de termijnen voor het instellen van deze rechtsmiddelen zeer beperkt, hetgeen de strekking heeft de duur van procedures, waarbij hoger beroep en cassatie worden aangetekend, te verkorten. Voorts staan de rechtsmiddelen slechts ten dienste aan hem, die op de oproeping om te worden gehoord is verschenen.

Tenslotte moge nog worden opgemerkt, dat, indien de rechter in zijn declaratoire uitspraak artikel 12 van toepassing verklaart en dus vaststelt, dat de gewezen huurder tot ontruiming verplicht is, hij bevoegd is, met toepassing van artikel 18 een termijn vast te stellen, gedurende welke de gewezen huurder nog in het genot van het goed mag blijven.

Artikel 17

Het ontwerp geeft de rechter de bevoegdheid om in alle gevallen aan de huurder of gewezen huurder een termijn te gunnen om als- nog aan zijn betalingsverplichting te voldoen. Gedurende de periode van contractuele huur en verhuur mag de rechter, in afwijking van artikel 1302, lid 4 B.W., deze terme de gr $\ddot{a}$ ce dus ook gunnen, indien de ontbindende voorwaarde in de overeenkomst mocht zijn uitgedrukt, terwijl hij ook niet aan de aldaar gestelde maximum- termijn van een maand is gebonden. Ook gedurende de huurbescher- mingsperiode heeft de rechter dezelfde bevoegdheid ten gunste van de gewezen huurder.

Het belang van het artikel zal met name naar voren komen, indien de rechter in twijfel verkeert of een wanbetaling uitsluitend te wijten is aan een geschil tussen partijen over de vraag, welke de betalings- verplichting van de huurder of gewezen huurder is (artikel 11, lid 2, van het ontwerp). Al of niet nakomen van de betalingsverplichting binnen de gestelde termijn levert dan de proef of de wanbetaling in casu als laakbaar dan wel als niet-laakbaar moet worden be- schouwd.

Artikel 18

Dit artikel is analoog aan artikel 5, eerste lid, van het Huur- beschermingsbesluit 1941.

Artikel 19

Procedures ter zake van huur en verhuur of van huurbescherming kunnen zeer lang duren, vooral indien de geldende prijs een punt van geschil uitmaakt. Het is daarom gewenst, in de wet een voor- ziening te treffen, waardoor wordt voorkomen, dat een — wellicht insolvente — huurder of gewezen huurder gedurende de loop van de procedure steeds het genot van het goed heeft, zonder dat de verhuurder daarvoor enige betaling ontvangt.

Het ontwerp geeft daarom de rechter de bevoegdheid om op ver- zoek van de verhuurder, die ontruiming vordert, de som te bepalen, die de huurder of gewezen huurder gedurende de loop van de procedure zal moeten betalen als voorlopige vergoeding voor het genot van het goed. Tegen de beschikking, waarbij deze som wordt vastgesteld, staat, behalve cassatie in het belang der wet, geen rechtsmiddel open. De beschikking levert dus van het moment af, dat zij is uitgesproken, een voor executie vatbare titel op. Bovendien geeft het derde lid bij niet-naleving van de beschikking nog een scherpe sanctie, nl. dat de rechter bevoegd is aanstonds de ont- ruiming te bevelen.

Mocht bij einduitspraak de geldende prijs op een lager bedrag worden vastgesteld dan in de voorlopige beschikking, dan moet het gedurende de procedure te veel betaalde uiteraard worden verrekend.

Artikel 20

De huurder heeft uiteraard recht op terugbetaling van hetgeen hij meer heeft betaald dan hij ingevolge deze wet verschuldigd is. Met het oog op de zuiverheid van de verhoudingen is het echter wel gewenst dit terugvorderingsrecht aan een vervaltermijn te binden. Deze termijn is op zes maanden gesteld en vangt aan op de dag, waarop voor de eerste maal bij in kracht van gewijsde gegane be-

schikking of vonnis is komen vast te staan, dat de huurder of ge- wezen huurder te veel heeft betaald, doch in ieder geval op de dag, waarop het genot van het onroerende goed is geëindigd.

Daar dit terugvorderingsrecht in sommige gevallen onbillijk kan werken, speciaal, indien de huurder gedurende zeer lange tijd geheel vrijwillig heeft betaald, is bepaald, dat de rechter de verschuldigde som tot een verminderd bedrag kan toewijzen.

Artikel 21

Nu de taak van de prijzenbureaux voor onroerende zaken met be- trekking tot de vaststelling van de huurprijzen op de rechterlijke macht is overgegaan, dient naar de mening van ondergetekenden de processuele regeling van deze wet te zijn ingesteld op een niet onbe- langrijk aantal procedures. Een niet kostbare en weinig formele pro- cessgang schijnt dus aangewezen. Met het oog daarop, en mede ten einde procedures ter zake van huur en verhuur bij één rechter te concentreren, is aan de kantonrechter de kennisneming in eerste aanleg van alie tot huur en verhuur of tot genot, als bedoeld in artikel 10, betrekkelijke vorderingen en verzoeken opgedragen. Hier- mede blijft men trouwens in de lijn van het geldende recht, hetwelk reeds de kantonrechter tot de kennisneming van de meeste huur- zaken bevoegd maakt.

Wat betreft de relatieve competentie, is de plaats, waar hei onroe- rende goed in hoofdzaak gelegen is, tot maatstaf gekozen.

Artikel 22

Aangezien huurzaken voor de betrokkenen van groot persoonlijk belang plegen te zijn, zijn zonder onderscheid van de aard of het be- drag der vordering tegen de door de kantonrechter gewezen vonnissen alle rechtsmiddelen toegelaten.

De bevoegdheid van de rechter om vonnissen tot ontruiming bij voorraad uitvoerbaar te verklaren, welke bevoegdheid de rechter reeds ten dele was gegeven in artikel 53, onder 3 $^{\circ}$, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, is in dit ontwerp uitgebreid tot alle gevallen. Hiertegen bestaat te minder bezwaar, nu in het kader van de huurbescherming, gegeven in de artikelen 10 en volgende van het ontwerp, de gevallen, waarin een vonnis tot ontruiming mag worden uitgesproken, reeds zeer zijn beperkt.

Artikel 23

De ondergetekenden achten het wenselijk de mogelijkheid van kostencompensatie, welke voorkomt in het eerste lid van artikel 8 van het Huurbeschermingsbesluit 1941, in het onderhavige ontwerp over te nemen.

Artikel 24

Alle bezettingsregelingen op het gebied van de huren van on- roerende goederen kunnen door deze wet vervallen.

Artikel 25

De prijzenbureaux voor onroerende zaken, ingesteld bij het Huur- prijsuitvoeringsbesluit 1941, hadden ingevolge het gehandhaafde Vervreemdingsbesluit Onroerende Zaken mede te beslissen omtrent de vervreemdingsprijzen van onroerende goederen. Deze vervreem- dingsprijzen kunnen nog niet worden vrijgelaten. Hierin zal een nieuwe wettelijke regeling moeten voorzien mede in verband met het ontwerp van wet Rechtshandelingen Landbouwgronden en de in voorbereiding zijnde herziening van de Woningwet. Ten einde in afwachting daarvan geen leemte te doen ontstaan, kunnen de prijzenbureaux nog niet in hun geheel verdwijnen. Doordat het Huurprijsuitvoeringsbesluit 1941 zal komen te vervallen, zullen ge- noemde bureaux evenwel een nieuwe wettelijke basis behoeven.

De ondergetekenden hebben gemeend deze te moeten vastleggen in het eerder genoemde Vervreemdingsbesluit. Het leek hun echter gewenst de bestaande organisatie niet onveranderd over te nemen, doch de regeling daarvan over te laten aan het met de uitvoering van deze wet belaste orgaan. Hierdoor kan tegemoet worden gekomen aan de in de praktijk reeds gebleken wenselijkheid om het aantal prijzenbureaux zoveel mogelijk te verminderen.

*De Minister van Wederopbouw
en Volkshuisvesting,*

J. IN 'T VELD.

De Minister van Economische Zaken,
VAN DEN BRINK.

De Minister van Justitie,

WIJERS.

De Minister van Financiën,
P. LIEFTINCK.