

Vergaderjaar 1994–1995

24 150

Wijziging van de bepalingen betreffende huur en verhuur van bedrijfsruimte en intrekking van de Huurwet

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

ALGEMEEN

1. Het onderhavige wetsvoorstel beoogt de regelgeving met betrekking tot de huur en verhuur van bedrijfsruimte, die thans verdeeld is over het Burgerlijk Wetboek (artikelen 1624 tot en met 1636b van Boek 7a) en de Huurwet, te vereenvoudigen. Door middel van deze vereenvoudiging kan een aantal knelpunten dat ten aanzien van de huidige regels is gesignaleerd, worden weggenomen.

In hoofdlijnen wordt het volgende voorgesteld:

a. Voor alle ruimte waarin een beroep of bedrijf wordt uitgeoefend, gaat één regeling voor de huur en verhuur van die ruimte gelden. Daarmee worden bestaande verschillen in huurbescherming tussen bedrijfsruimte die onder de regels van het Burgerlijk Wetboek valt en beroeps- en bedrijfsruimte die onder de regels van de Huurwet valt, weggenomen.

b. De bestaande dwingendrechtelijk bepaalde duur van de huurovereenkomst van twee keer vijf jaren met een beperkte mogelijkheid om na afloop van de eerste vijf jaar de huurovereenkomst te doen eindigen, vervalt.

c. Het criterium voor de huurprijsvaststelling (het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse welke zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering, rekening houdend met de ontwikkeling van het prijspeil in het tijdvak dat de desbetreffende huurprijs gold) wordt vervangen door een voor de (rechts)praktijk bruikbaar criterium, te weten de marktwaarde.

d. Er wordt een drempel ingebouwd ter zake van geschillen inzake de huurprijs. Dit houdt in dat een huurder of verhuurder slechts ontvankelijk is in een vordering tot nadere huurprijsvaststelling, indien deze vergezeld gaat van een advies omtrent de nadere huurprijs opgesteld door een of meer door partijen gezamenlijk benoemde deskundigen dan wel, indien partijen geen overeenstemming bereiken over de te benoemen deskundige(n), opgesteld door een op verzoek van de meest gereede partij door de rechter benoemde deskundige.

Hieronder wordt, nadat eerst de hoofdlijnen van de huidige wettelijke regels zijn uiteengezet, ingegaan op de voorgeschiedenis van het wetsvoorstel, alsmede op de adviezen over een concept-wetsvoorstel die

waren gevraagd aan de SER, de Commissie voor de toetsing van wetgevingsprojecten (de CTW) en de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak. Nadien zijn nog commentaren ontvangen van de Raad voor onroerende zaken (ROZ) en van de Vereniging van Huurrechtadvocaten (VHA). Ook op deze commentaren wordt hieronder ingegaan. Uiteraard komt daarbij de standpuntbepaling ten aanzien van deze adviezen aan de orde. Dan zal ook dieper worden ingegaan op de gemaakte keuzen die hebben geresulteerd in de bovengenoemde hoofdlijnen van het wetsvoorstel.

Indien in het onderstaande wordt verwezen naar wetsartikelen, dan zijn dit de artikelen uit Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek, tenzij anders aangegeven.

Huidige wettelijke regels

2. De huidige wettelijke regels met betrekking tot de huur en verhuur van bedrijfsruimte zijn verdeeld over het Burgerlijk Wetboek en de Huurwet.

De Huurwet is ingevoerd met het oog op de extreme schaarste aan woonruimte en bedrijfspanden na de Tweede Wereldoorlog. De Huurwet is blijkens artikel 1, eerste lid, van die wet niet van toepassing op «artikel 1624-bedrijfsruimte» en evenmin op ongebouwde onroerende zaken. De niet-1624-bedrijfsruimte betreft kantoren, fabrieken, pakhuizen, banken, uitzendbureaus en verder panden die geen echte bedrijfsruimtebestemming hebben, zoals clubhuizen en garages. De onder de Huurwet vallende niet-1624-bedrijfsruimte moet worden onderscheiden in geliberaliseerde en niet-geliberaliseerde ruimten. Voor de geliberaliseerde ruimten is de Huurwet, behoudens hoofdstuk VIA, niet van toepassing. Dit betreft alle niet-1624-bedrijfsruimte met uitzondering van die gelegen in niet-geliberaliseerd gebied, waarvan de huurprijs op 30 juni 1971 f 100,- of minder bedroeg.

Voor geliberaliseerde bedrijfsruimte bestaat geen huurprijsbescherming, geen termijnbescherming en geen opzeggingsbescherming, maar alleen een ontruimingsbescherming. In de praktijk worden in huurcontracten met betrekking tot dergelijke bedrijfsruimte vaak uitgebreide afspraken gemaakt over huurprijsaanpassingen. Dat betreft niet alleen de indexering van de huurprijs, maar ook de herziening na telkens 5 of 10 jaar, als de huurprijs dan niet meer overeenstemt met het bestaande prijsniveau. De huurovereenkomst eindigt na afloop van de bepaalde tijd waarvoor zij is aangegaan of door opzegging. Voor opzegging gelden geen vormvereisten, wel voor de aanzegging tot ontruiming. Na het einde van de huur is de verplichting tot ontruiming van rechtswege geschorst. Deze schorsing eindigt twee maanden na het tijdstip waartegen de ontruiming is aangezegd. De ontruiming kan voor het einde van de huurovereenkomst worden aangezegd, zodat het tijdstip van het einde van de huurovereenkomst en van de ontruiming kunnen samenvallen.

Gedurende de tweemaands-termijn van schorsing van de ontruiming kan de ex-huurder de kantonrechter verzoeken die termijn te verlengen. Op grond van een afweging van de belangen van huurder en verhuurder wordt beslist over een dergelijk verzoek. De verlenging kan ten hoogste 10 maanden bedragen. In totaal is dan de ontruiming gedurende een jaar geschorst. Deze termijn kan op verzoek van de ex-huurder in totaal nog tweemaal worden verlengd.

De artikelen 1624 e.v. gelden voor de detailhandel, het ambachtsbedrijf en het horecabedrijf, welke een voor het publiek toegankelijke ruimte hebben voor rechtstreekse levering van goederen of voor dienstverlening, alsmede voor het hotelbedrijf en het kampeerbedrijf en de afhaal- en besteldienst. Voor al deze bedrijfsruimte wordt plaatsgebondenheid verondersteld. Als elementen van plaatsgebondenheid werden genoemd

de noodzaak om investeringen in een redelijke tijd te kunnen afschrijven, het voorkomen van verplaatsings- en herinrichtingskosten, het voorkomen van verlies aan goodwill en de onzekerheid van het vinden van een gelijkwaardige nieuwe vestigingsplaats. Deze plaatsgebondenheid brengt mee dat de huurder als de meest kwetsbare moet worden beschouwd in de relatie huurder-verhuurder.

Om deze redenen omvatten de artikelen 1624 e.v. zowel beschermende regels ten aanzien van de termijn van de huurovereenkomst, als ten aanzien van opzegging als ook ten aanzien van de huurprijs.

Wat betreft de termijn geldt het volgende. Overeenkomsten aangegaan voor een bepaalde tijd van twee jaar of meer, maar korter dan vijf jaar, gelden dwingendrechtelijk voor een termijn van vijf jaar. Behoudens opzegging van de huurovereenkomst tegen het einde van deze vijf jaar op de gronden genoemd in het huidige artikel 1628 lid 1, wordt na afloop van deze periode de huurovereenkomst van rechtswege met een periode van vijf jaar verlengd. Ligt de afgesproken looptijd van de huurovereenkomst tussen de vijf en tien jaar dan wordt na afloop van deze tijd de overeenkomst – wederom behoudens opzegging – van rechtswege verlengd met een termijn die gelijk is aan de periode die resteert tot de totale huurtermijn tien jaar bedraagt. Is de huurovereenkomst aangegaan voor een periode langer dan tien jaar, dan geldt – met inachtneming van de opzeggingsgronden genoemd in het huidige artikel 1631a – een opzeggingstermijn van één jaar. Deze termijn dient overigens ook in de andere gevallen in acht genomen te worden.

Een huurovereenkomst die is aangegaan voor onbepaalde tijd kan eerst na vijf jaar op de in artikel 1628 lid 1, bedoelde gronden worden opgezegd. Indien de overeenkomst niet wordt opgezegd, vindt ook in dit geval van rechtswege een verlenging plaats voor een periode van vijf jaar. Na verloop van tien jaar geldt hetgeen hierboven is opgemerkt ten aanzien van huurovereenkomsten die voor een bepaalde tijd van meer dan tien jaar zijn aangegaan of die krachtens de wet tien jaar hebben gegolden.

De overeenkomst aangegaan voor de duur van twee jaar of korter eindigt van rechtswege door het enkele verstrijken van de overeengekomen duur (huidig artikel 1630 lid 1).

Ten aanzien van de opzegging is in de huidige wettelijke regeling het volgende bepaald. Zowel na de eerste periode van vijf jaar of meer dan vijf jaar, maar minder dan tien jaar als nadat de huurovereenkomst ten minste tien jaar heeft geduurd, is opzegging bij deurwaardersexploit of aangetekende brief vereist. Dat neemt niet weg dat de overeenkomst ook in onderling overleg kan worden beëindigd. De termijn van opzegging is voor zowel de huurder als de verhuurder ten minste een jaar. De opzegging door de huurder brengt het einde van de huurovereenkomst mee. De opzegging door de verhuurder is niet meer dan een verzoek aan de huurder de verhuurder binnen zes weken mee te delen of hij al dan niet toestemt in beëindiging van de huurovereenkomst. Deze opzegging is nietig als niet aan een aantal formele vereisten – afgezien van de hierboven al aangegeven bepaalde vorm van de opzegging – is voldaan. Als de verhuurder geen mededeling heeft ontvangen dat de huurder instemt met de beëindiging, kan hij vorderen dat de kantonrechter het tijdstip van beëindiging vaststelt. De verhuurder kan een huurovereenkomst die nog geen tien jaar heeft geduurd slechts opzeggen op de twee in artikel 1628 lid 1 bedoelde gronden, te weten enerzijds het persoonlijk duurzaam in gebruik willen nemen als bedrijfsruimte van het verhuurde en het daartoe dringend nodig hebben, en anderzijds de bedrijfsvoering van de huurder die niet is geweest zoals het een goed huurder betaamt (artikel 1628 lid 1).

De opzeggingsgronden zijn ruimer als de overeenkomst ten minste tien jaren heeft geduurd. Afgezien van de hierboven genoemde gronden wordt de vordering tot beëindiging van de verhuurder ook toegewezen als deze

een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde rustende bestemming wil verwezenlijken of als de huurder niet instemt met een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, voor zover dat aanbod geen betrekking heeft op de huurprijs. Als zich een van deze vier situaties niet voordoet, dan vindt een belangenafweging plaats: de vordering van de verhuurder wordt afgewezen, indien van de huurder, bij redelijke afweging van zijn belangen bij verlenging van de overeenkomst tegen de belangen van de verhuurder bij beëindiging van de overeenkomst niet kan worden geleverd dat hij het gehuurde ontruimt.

De huurprijsvaststelling is in beginsel vrij. Eén keer per vijf jaar dan wel, ingeval van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, na afloop van de bepaalde tijd, kan de rechter evenwel op vordering van de huurder dan wel de verhuurder de huurprijs opnieuw vaststellen. Ook als de huurtermijn wordt verlengd kan in verband daarmee een nadere vaststelling van de huurprijs door de rechter plaatsvinden. Het criterium voor de nadere vaststelling van de huurprijs is het gemiddelde van de prijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse welke zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaar voorafgaande aan het instellen van de vordering, rekening houdend met de ontwikkeling van het prijspeil in de periode tot het instellen van de vordering dat de desbetreffende huurprijzen hebben gegolden.

Voorgeschiedenis

3. Het was in 1984 dat in eerste instantie de toenmalige Staatssecretaris van Economische Zaken de conclusie voor zijn rekening nam dat de regels van het Burgerlijk Wetboek inzake huur en verhuur van bedrijfsruimte in de praktijk niet onverdeeld gunstig werden beoordeeld (Kamerstukken II 1983/84, 17 553, nr. 26, pag. 10). In overleg met de toenmalige Minister van Justitie werd besloten voorlopig af te zien van wetswijziging en eerst de ontwikkelingen met betrekking tot het functioneren van deze wettelijke regeling te evalueren (Kamerstukken II 1985/86, 19 200, hoofdstuk XIII, nr. 26).

Vervolgens verleende in oktober 1990 het Ministerie van Economische Zaken aan een extern bureau opdracht een onderzoek te verrichten naar de vraag of de wettelijke regeling nog geheel voldoet aan de destijds gestelde doelstellingen van de wetgever en de behoeften van betrokkenen en of de regeling op enigerlei wijze aanpassing zou behoeven. Ten einde het onderzoeksrapport een zo breed mogelijke basis te geven werd een begeleidingscommissie ingesteld bestaande uit vertegenwoordigers van de volgende organisaties: de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), het Koninklijk Nederlands Ondernemersverbond (KNOV), het Nederlands Christelijk Ondernemers Verbond (NCOV), de Raad voor het Filiaal- en Grootwinkelbedrijf (RFGB), de Vereniging van Kamers van Koophandel en Fabrieken in Nederland (VVK) en de Kring van Kantonrechters in Nederland. De overheid was vertegenwoordigd door de Ministeries van Economische Zaken en van Justitie.

Het rapport, getiteld «Huur en verhuur van bedrijfsruimte; evaluatie van en alternatieven voor de huidige wettelijke bepalingen», doet op een aantal punten aanbevelingen. Ingegaan wordt op het werkingsgebied van de huidige artikelen 1624 e.v., de wettelijk voorgeschreven duur van de huurovereenkomst, de opzeggingsgronden, het ingrijpen in de huurprijs en de wijze waarop de huurprijsvaststelling plaatsvindt. Daarnaast worden op het punt van de onderhuur en de indeplaatsstelling aanbevelingen gedaan. Ter zijde zij opgemerkt dat het onderzoek zich niet heeft uitgestrekt tot beroeps- en bedrijfsruimte die buiten de regels van de artikelen 1624 e.v. vallen.

De aanbevelingen zijn gedaan nadat eerst een juridisch en economisch onderzoek is verricht. De op basis van deze onderzoeken gesuggereerde alternatieven voor de huidige wettelijke regeling (artikelen 1624 e.v.) zijn

vervolgens besproken met de breed samengestelde begeleidingscommissie. Verder zijn de verworven inzichten getoetst aan die van deskundigen op dit terrein in een juridische en economische brainstormsessie.

Uit het juridische onderzoek blijkt dat Duitsland een zeer liberale regeling met betrekking tot huur en verhuur van bedrijfsruimte kent. Frankrijk kent een zeer sterke regulering. Het Verenigd Koninkrijk, België en Nederland zitten daartussenin, waarbij opvalt dat in het bijzonder de huurprijsbescherming in Nederland sterk is.

Geschat is het aantal in 1990 afgesloten procedures op basis van de artikelen 1624 e.v. . Dit aantal is, gelet op het grote aantal bedrijfspanden dat onder de 1624-regeling valt, niet erg groot. Er zouden in 1990 in totaal 682 procedures zijn afgesloten. 39% daarvan had betrekking op de huurprijs, 33% betrof de goedkeuring van afwijkende bedingen (artikel 1629 lid 2 e.v.). Deze afwijkende bedingen, zo volgt uit het rapport, hebben vooral betrekking op afwijking van de voorgeschreven termijn van de huurovereenkomst. 23% van de in 1990 afgesloten zaken had betrekking op de opzegging van de huurovereenkomst.

Uit het economische onderzoek blijkt dat de bestaande huurprijsregulering vooral een preventieve werking heeft ten aanzien van het voorkomen van uitzonderlijke huurprijzen en de afvlakking van prijschommelingen. Een informele markt van sleutelgeden zou er naar de indruk van de rapporteurs in Nederland nauwelijks zijn. Door de termijn- en opzeggingsbescherming is het in de praktijk voor een verhuurder niet gemakkelijk om branchepatronen aan te passen. De mobiliteit van de huurder is niet erg groot. Door de wijze waarop de nadere huurprijsvaststelling plaatsvindt, wordt de investeringsbereidheid van de verhuurder afgeremd. Er wordt bij de huurprijsvaststelling immers slechts in beperkte mate rekening gehouden met de omgeving, uitvoering en gebruiksmogelijkheden van het pand. Ook het realiseren van bij voorbeeld omzethuren wordt door de wettelijk voorgeschreven methode van huurprijsvaststelling belemmerd.

De huurprijsniveaus in de ons omringende landen – die overigens hoger liggen dan in Nederland – lijken primair door andere factoren dan het regime van huurprijsvaststelling te worden beïnvloed. Zowel in Frankrijk met een sterke huurprijsregulering als in Duitsland met een liberale regeling zijn de niveaus veel hoger dan in Nederland. Ook in de ontwikkeling van de huurprijzen is een mogelijke invloed van het geldende huurregime niet te herkennen.

De rapporteurs hebben op een aantal punten ook de opvattingen van partijen onderzocht. Er is veel kritiek op de afbakening van het werkingsgebied van de huidige wet (artikelen 1624 e.v.), maar omdat men geen goed alternatief weet, wil men de bestaande regeling handhaven. Op het punt van de duur van de overeenkomst bestaan tegenstellingen, maar er is, zoals de rapporteurs dat formuleren, geen heftige discussie. Er is kritiek op de «betuttelende» voorschriften bij opzegging. Waarschijnlijk wordt daarbij bedoeld op bij voorbeeld het voorschrift dat de opzegging bij deurwaardersexploit of aangetekende brief dient te geschieden (huidige artikelen 1627 lid 1 en 1631 lid 1) en het voorschrift dat op straffe van nietigheid in de opzegging aan de huurder moet worden gevraagd om binnen zes weken schriftelijk aan de verhuurder mede te delen of hij al dan niet toestemt in de beëindiging van de overeenkomst (huidige artikelen 1627 lid 2, onder c, en 1631 lid 2, onder d). Er is veel kritiek op de methode van huurprijsvaststelling. In het bijzonder het criterium van «de vergelijkbare bedrijfsruimte» moet het ontgelden.

Vergelijkingsobjecten blijken soms moeilijk te vinden, criteria die aangeven wanneer een pand vergelijkbaar is ontbreken en de methode van vergelijking is niet uniform. Verder ervaart men de procedure als ingewikkeld, langdurig en lastig en wordt er kritiek uitgeoefend op de bedrijfshuuradviescommissies. Er bestaat geen eensgezindheid over de

oplossingen. Uit het rapport blijkt verder dat er discussie is over de regeling van de indeplaatsstelling (huidig artikel 1635). In het bijzonder betreft dit de eis dat «het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf» moet worden overgedragen. Deze beperking die onder andere voortvloeit uit de gedachte dat een indeplaatsstelling impliceert dat de verhuurder onder omstandigheden tegen zijn zin een huurder kan krijgen die hij niet zelf heeft gekozen, wordt door huurders als te beperkend ervaren. Ten slotte wordt aangegeven dat de opnemingsregels voor renovatie van belang zou kunnen zijn. De discussie over regels voor de situatie van onderhuur beperkt zich tot de (juridische) deskundigen.

Het rapport doet ten slotte een aantal aanbevelingen. Wat betreft het werkingsgebied blijkt dat men er niet uitkomt en daarom slechts aanbeveelt de afbakening van het werkingsgebied niet te wijzigen. Partijen zouden wel de mogelijkheid moeten hebben om het huurregime van de artikelen 1624 e.v. te kiezen. Het is naar onze mening evenwel niet erg waarschijnlijk dat een verhuurder zich vrijwillig zal onderwerpen aan de beperkende regels van de artikelen 1624 e.v.

Ten aanzien van de duur van de overeenkomst wordt voorgesteld deze niet langer wettelijk voor te schrijven. Zowel huurders als verhuurders kunnen daarvan voordeel hebben. Er kan bij voorbeeld beter worden aangesloten bij afschrijvingstermijnen die in economische zin gelden. Huurder en verhuurder zijn in dit opzicht tot elkaar veroordeeld. Beiden hebben vanuit ieders gezichtspunt belang bij zekerheid gedurende een bepaalde termijn. Vrijlating van de duur van de overeenkomst zal naar het oordeel van de rapporteurs bij handhaving van de huurprijsbescherming en van de opzeggingsbescherming de beschermende werking van de wet nauwelijks aantasten.

Ten aanzien van de opzeggingsgronden worden geen wijzigingen voorgesteld. Wel wordt een betere schadevergoedingsregeling bepleit ingeval de opzegging plaatsvindt op de grond dat de verhuurder de bedrijfsruimte dringend nodig heeft om persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen als bedrijfsruimte. Verder wordt een «gedoogregeling» bepleit voor het geval van renovatie.

Wat betreft de huurprijsvaststelling wordt voorgesteld deze te handhaven, maar het criterium van de vergelijkbare bedrijfsruimte te vervangen door de marktwaarde en de rechter het aanbod van een nieuwe huurprijs op redelijkheid te laten toetsen. Verder zou er een mogelijkheid moeten zijn voor de rechter om een huurgewenningsperiode te bepalen voor het geval de huurprijsstijging erg groot zal zijn en een mogelijkheid van «tussentijdse opzegging» door de huurder nadat de rechter de nieuwe huurprijs heeft bekend gemaakt. Ten slotte wordt aanbevolen niet langer de bedrijfshuuradviescommissie in te schakelen voor een advies over de huurprijs, maar dit op te dragen aan een onroerend-goeddeskundige. De keuze voor het criterium «marktwaarde» zou daartoe mede aanleiding geven. Ten aanzien van onderhuur wordt voorgesteld te bepalen dat de onderhuurovereenkomst van rechtswege eindigt als de hoofdhurovereenkomst eindigt en dat de hoofdhuurder jegens de onderhuurder tot schadevergoeding gehouden is, als de beëindiging van de hoofdhurovereenkomst aan de hoofdhuurder te wijten is. De indeplaatsstellingsregeling zou niet moeten worden gewijzigd. Er zou echter wel een regeling tot ontbinding van de huurovereenkomst wegens gewichtige redenen in de wet dienen te worden opgenomen (naar analogie van een dergelijke regeling bij de arbeidsovereenkomst).

Hoofdpijnen concept-wetsvoorstel

4. Naar aanleiding van de bevindingen van bovengenoemd rapport is een concept-wetsvoorstel voorbereid dat in november 1993 voor advies aan de SER, de Commissie voor de toetsing van wetgevingsprojecten en de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak is toegezonden.

Het concept-wetsvoorstel heeft de volgende hoofdpijnen:

a. Ten aanzien van het werkingsgebied: voorgesteld is de regels voor de huur en verhuur van bedrijfsruimte in het B.W. zich te doen uitstrekken tot de huur en verhuur van alle beroeps- en bedrijfsruimte. De Huurwet zou dan worden ingetrokken. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de kritiek op de reikwijdte van de huidige 1624-regeling en met name op de kritiek ten aanzien van de afbakening. Een reisbureau dat evenzeer plaatsgebonden is als een winkel, maar dat nu niet onder de beschermende werking van de artikelen 1624 e.v. valt, zal in de toekomst wel onder die regeling vallen.

Tevens is voorgesteld een beperking op het ruime bereik van de nieuwe 1624-regels aan te brengen door huurders die ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst in beginsel verplicht zijn een volledige jaarrekening op te maken en openbaar te maken of bij wie op dat tijdstip ten minste 50 personen werkzaam zijn buiten het bereik van de beschermende werking van de artikelen 1624 e.v. te houden. Achtergrond van deze uitzondering is dat deze huurders verondersteld worden voldoende «countervailing power» en deskundigheid te hebben om zelf het nodige af te spreken in het huurcontract, ook ten aanzien van de huurprijs.

b. De dwingendrechtelijk voorgeschreven duur van de huurovereenkomst (althans de eerste vijf jaar met verlenging met nog eens vijf jaar) vervalt. Dit voorstel is mede gebaseerd op de aanbeveling uit het hierboven beschreven rapport. Verder blijkt uit de rechtspraak dat de goedkeuring van afwijkende bedingen vooral op afwijkingen van de wettelijk voorgeschreven duur van de huurovereenkomst betrekking heeft. Hoewel het aantal gevallen waarin om goedkeuring van een afwijkend beding wordt verzocht op het totale aantal 1624-huurovereenkomsten niet erg groot is, zegt dit toch iets over de betekenis van de wettelijk voorgeschreven termijnen.

c. Geschillen over de huurprijs worden gekoppeld aan de opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder. De rechter beoordeelt in dat kader niet langer de voorgestelde huurprijswijziging, maar toetst het voorstel van de verhuurder op kennelijke onredelijkheid. Bij beantwoording van de vraag of het aanbod van de verhuurder kennelijk onredelijk is, houdt de rechter rekening met een aantal omstandigheden. Deze zijn niet-limitatief opgesomd in het concept-wetsvoorstel (artikel 1628 lid 2). Overigens worden de thans geldende opzeggingsgronden grotendeels gehandhaafd.

d. Wat betreft de onderhuur is voorgesteld te bepalen dat de rechter in het kader van een opzegging rekening houdt met de belangen van de onderhuurder die met toestemming van de (hoofd)verhuurder de bedrijfsruimte (of een deel daarvan) huurt (artikel 1628 lid 3 concept-wetsvoorstel). Verder is voorgesteld te bepalen dat de onderhuurovereenkomst van rechtswege eindigt, wanneer de hoofdhuurovereenkomst eindigt.

e. Omtrent renovatie zijn geen regels in het concept-wetsvoorstel voorgesteld. Niet omdat een zekere regeling op zichzelf niet wenselijk wordt geacht, maar omdat de problemen die hier spelen op soortgelijke wijze aan de orde zijn als het gaat om woonruimtehuur en daarom een regeling die zowel voor woonruimte als voor bedrijfsruimte een oplossing biedt, de voorkeur verdient. Een dergelijke regeling zal aan de orde zijn bij de integrale overbrenging van de huurregels naar boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

f. Ten slotte is een nieuw artikel 1631b voorgesteld. In dit artikel wordt

de mogelijkheid van tussentijdse opzegging aan de huurder geboden, indien hij aantoonbaar dat hij door ziekte, arbeidsongeschiktheid of andere oorzaken buiten zijn toedoen niet langer in staat is aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst te voldoen.

5. De bespreking van de ontvangen adviezen zal geschieden aan de hand van de hierboven aangegeven belangrijkste onderdelen van het conceptwetsvoorstel. Vanzelfsprekend zal daarbij ingegaan worden op de mede naar aanleiding van de ontvangen adviezen voorgestelde wijzigingen van het concept-wetsvoorstel op deze punten. Meer technische opmerkingen die in bijlage 2 van het advies van de CTW voorkomen alsmede in het artikelsgewijze commentaar van de ROZ en de VHA, komen bij de artikelsgewijze behandeling van het wetsvoorstel aan de orde.

Voorafgaande aan de bedoelde bespreking zal eerst de algemene lijn van de ontvangen adviezen worden geschetst.

Hoofdpijnen van de ontvangen adviezen¹

6. De SER is verdeeld². Het ene deel van de SER pleit voor volledige handhaving van de bestaande situatie wat betreft de huur en verhuur van panden die onder de huidige artikelen 1624 e.v. vallen. Dit deel van de SER is er niet op tegen dat de Huurwet zou worden ingetrokken en de regels voor deze panden in het B.W. zouden worden opgenomen. Dat zouden dan de regels kunnen zijn, zoals voorgesteld in het conceptwetsvoorstel. Op onderdelen zouden deze regels moeten worden aangepast.

Dit deel van de SER gaat ervan uit dat de verhuurder onveranderd de economisch sterkere partij is. Naar het oordeel van dit deel van de raad hebben de aspecten van plaatsgebondenheid en het kunnen terugverdienen van gedane investeringen eerder meer dan minder gewicht gekregen in de afgelopen jaren. Verder functioneert naar het oordeel van dit deel van de raad de 1624-regeling over het geheel genomen naar tevredenheid. Dit deel van de raad heeft in het bijzonder bezwaren tegen het wegvallen van de termijnbescherming en tegen de voorstellen met betrekking tot de huurprijs.

Het andere deel van de raad is het eens met de strekking van het wetsvoorstel, in het bijzonder waar het gaat om vereenvoudiging van wetgeving, het vergroten van de contractsvrijheid van partijen en om het geleidelijk meer ruimte geven aan de marktwerking. Daarbij wordt een relatie gelegd met een recent advies van de SER, Advies Convergentie en overleconomie (SER-publikaties nr. 92/15, p. 28 en 82), waarin de SER aanbeveelt om ter versterking van de dynamiek en het aanpassingsvermogen van de economie meer in het algemeen de marktwerking te verbeteren.

Het gaat erom een evenwicht te vinden tussen enerzijds wettelijke huurbescherming en anderzijds contractsvrijheid en marktwerking. Dit deel van de raad zet vraagtekens bij het uitsluiten van een bepaalde categorie huurders van iedere huurbescherming. Het adviseert deze uitzondering te doen vervallen en, bij gebrek aan beter, terug te vallen op het huidige onderscheid tussen 1624-bedrijfsruimte en overige bedrijfsruimte. De Huurwet zou wel ingetrokken kunnen worden. Op huurders van bedrijfsruimte, die niet onder de artikelen 1624 e.v. valt, zouden in deze optiek alleen de artikelen 1584 e.v. van toepassing zijn. Dit deel van de raad kan zich op hoofdpijnen vinden in de wijze waarop de huurbescherming in het wetsvoorstel gestalte krijgt. Wel vindt dit deel dat ermee rekening moet worden gehouden dat huurders in staat moeten zijn om gedane investeringen gedurende de totale huurtermijn terug te verdienen. Daarom stelt dit deel van de raad een ontruimingsbescherming voor in het geval een huurovereenkomst nog geen vijf jaar heeft geduurd. Verder

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

² Een aantal leden van de SER heeft zich van stemming over het advies onthouden.

is dit deel van de raad van mening dat – anders dan in het concept-wetsvoorstel – ook de huurder vaststelling van de huurprijs moet kunnen verzoeken. Het algemene commentaar van de ROZ sluit in grote lijnen aan bij het commentaar van dit deel van de SER. De ROZ is voorstander van een verreгаande deregulering. Niettemin bestaat er ook bij deze raad begrip voor een zekere mate van bescherming van een huurder, althans indien deze zich in een situatie bevindt, waarbij hij als zwakkere marktpartij moet worden beschouwd. Uit dien hoofde vindt ook de ROZ het onderscheid in het concept-wetsvoorstel gemaakt ter beperking van het ruime werkingsgebied, niet gelukkig. Verder vindt de ROZ het moeilijk verteerbaar dat de huurder opzeggingsbescherming geniet. Een verhuurder zou aan het einde van de termijn waarvoor de huurovereenkomst is aangegaan, evenals een huurder, zondermeer de huurovereenkomst moeten kunnen opzeggen.

Algemeen uitgangspunt voor de beoordeling van het wetsvoorstel door de CTW is de vraag in hoeverre maatschappelijke behoeften en ontwikkelingen noodzaken tot een afwijking van de algemene regels van het Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder de contractsvrijheid. Daar waar mogelijk kunnen verantwoordelijkheden bij huurders en verhuurders zelf worden gelegd. Het algemene oordeel van deze commissie over het streven naar vereenvoudiging van het bedrijfsruimtehuurrecht is positief. Naar haar oordeel bevordert het de duidelijkheid voor alle soorten bedrijfsruimte één rechtsregime te doen gelden. Het bestaande onderscheid in bedrijfsruimte die onder de artikelen 1624 e.v. valt en bedrijfsruimte die onder de Huurwet valt, is voor de rechtspraak ingewikkeld en bovendien niet altijd te rechtvaardigen. De verdergaande bescherming die hierdoor gaat gelden voor beroeps- en bedrijfsruimte die thans onder de Huurwet vallen, is te rechtvaardigen, omdat veel bedrijven moeilijk verplaatsbaar zijn. Ditzelfde geldt ook voor de beroepsuitoefening, aldus de Commissie. Uit dat oogpunt valt het ook te rechtvaardigen dat het huidige niveau van huurbescherming enigszins wordt teruggedrongen. Wel vindt de Commissie dat de regels ten aanzien van de huurprijsbescherming geen misverstanden moeten doen rijzen. Zowel de huurder als de verhuurder hebben er met het oog op hun bedrijfsvoering belang bij te weten waar zij aan toe zijn wat betreft de huurprijs. De Commissie doet daaromtrent voorstellen. Verder is de Commissie van oordeel dat de voorgestelde uitzondering op het werkingsgebied van de artikelen 1624 e.v. voor bepaalde grote huurders zou moeten worden geschrapt. Ook voor deze huurders kan de voorgestelde huurbescherming zinvol zijn, in het bijzonder omdat er geen rechtstreeks verband bestaat tussen de omvang van de onderneming en haar positie in de markt als huurder. Het hebben van voldoende «countervailing power» als huurder tegenover een verhuurder is veeleer afhankelijk van omstandigheden als het al dan niet bestaan van schaarste aan bedrijfs- of beroepspannen.

De Commissie acht het een goede zaak, gelet op de wens tot meer flexibiliteit, zoals die blijkt uit het hierboven onder punt 3 besproken rapport, dat het keurslijf, zoals de Commissie dat noemt, van de wettelijke duur van de huurovereenkomst voor de eerste tien jaar, in het wetsvoorstel niet terugkeert.

De Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak (NVvR) laat zich niet uit over de economische wenselijkheid van een liberalisering van de bestaande regelgeving. Zij heeft het concept-wetsvoorstel voornamelijk bezien op de werkbaarheid en de (eventuele) extra werkbelasting voor de rechtspraak. Zij kan zich blijkens de conclusies van haar rapport in grote lijnen vinden in de voorgestane vereenvoudiging van de regelgeving. Moeite heeft de NVvR met de voorgestelde regels ten aanzien van de huurprijs. Zij pleit ervoor de huurprijsvaststelling door de rechter te handhaven, los van de opzegging van de huurovereenkomst. Om toeloop op de rechter af te remmen zouden partijen wel moeten worden verplicht tevoren deskundigenadvies over de huurprijs in te winnen. Pas als een

van beide partijen zich niet neerlegt bij het oordeel van een of meer deskundigen zou de zaak aan de rechter kunnen worden voorgelegd. De NVvR betreurt het dat geen cijfermatige onderbouwing van het te verwachten aantal zaken is gegeven en beveelt aan de effecten voor de werklast van de rechterlijke organisatie te laten doorrekenen.

De VHA is verdeeld over de wenselijkheid van het van toepassing verklaren van de regeling van het bedrijfsruimtehuurrecht op die bedrijfsruimten die thans onder de Huurwet vallen. Enerzijds wordt de voorkeur gegeven aan een systeem waarin nog slechts onderscheid wordt gemaakt tussen «woonruimte en niet-woonruimte», omdat zich nog steeds situaties voordoen waarin niet direct duidelijk is onder welk regime de bedrijfsruimte valt en de verschillen in toepassing van het ene of andere regime niet altijd te rechtvaardigen zijn. Anderzijds ziet de vereniging grote bezwaren in het bijzonder in het van toepassing verklaren van de artikelen 1624 e.v. op Huurwetpanden, aangezien dit voor deze panden tot meer huurbescherming leidt en naar de mening van deze vereniging het aantal procedures zal doen toenemen. Zij suggereert nog verdergaand te liberaliseren dan voorgesteld, indien uitgegaan wordt van het in het concept-wetsvoorstel voorgestelde bedrijfsruimte-begrip. De vereniging doet vervolgens een aantal concrete suggesties ten aanzien van de huurprijsvaststelling. Haar artikelsgewijze commentaar komt bij de bespreking van de artikelen aan de orde.

Standpuntbepaling naar aanleiding van de advisering

7. Algemeen

De hoofdrichting van de adviezen geeft ons geen aanleiding om af te zien van het streven naar vereenvoudiging van de bestaande regelgeving met betrekking tot de huur en verhuur van bedrijfsruimte. Uitzonderd een deel van de SER en een deel van de VHA wordt deze algemene lijn gesteund.

Het streven naar vereenvoudiging impliceert dat naar een nieuw evenwicht moet worden gezocht tussen enerzijds huurbescherming en anderzijds contractsvrijheid en marktwerking, zoals een deel van de SER terecht opmerkt. Inbreuken op de contractsvrijheid en de werking van de markt kunnen zowel in het belang van de huurder als van de verhuurder gerechtvaardigd zijn. In het algemeen gaat het om het belang van zowel de huurder als de verhuurder bij een zekere mate van continuïteit en stabiliteit van bedrijfsvoering, opdat wat betreft de huurder belangrijke investeringen in het gehuurde en opgebouwde aan de vestigingsplaats gebonden goodwill niet onnodig teniet gaan. Wat betreft de verhuurder die soms als belegger optreedt, is de voorkoming van leegstand en enige mate van zekerheid over de opbrengst van het gehuurde in het licht van de investeringen die zijn gedaan, van belang. Gelet hierop verdienen naar ons oordeel in het bijzonder de voorstellen uit het concept-wetsvoorstel met betrekking tot de huurprijzen en die ten aanzien van de uitzondering van bepaalde huurders van iedere huurbescherming naar onze mening heroverweging. Algemeen wordt geadviseerd om op deze punten de in het concept-wetsvoorstel voorgestelde liberalisering anders in te vullen. Op deze twee punten wordt hieronder als eerste ingegaan.

8. Werkingsgebied

Allen die hebben geadviseerd, hebben kritiek op de voorgestelde uitzondering op het werkingsgebied van de nieuwe artikelen 1624 e.v. van bepaalde huurders die verondersteld worden over voldoende «countervailing power» te beschikken om goede afspraken te kunnen maken ter bescherming van de eigen positie als huurder. De SER merkt op dat het voorgestelde criterium eenzijdig focust op de positie van de huurder in plaats van op de onderlinge machtsverhouding tussen huurder en verhuurder. Als praktisch bezwaar merkt de SER op dat het voorgestelde

criterium – dat aansluit bij artikel 235 leden 1 en 2 boek 6 B.W. – via juridische constructies ontdoken kan worden. Verder ziet de SER als probleem dat de huurbescherming van de onderhuurder indirect sterk vermindert als de hoofdhuurder onder de uitzondering van artikel 1624a van het conceptwetsvoorstel valt.

De NVvR laat zich niet uit over de wenselijkheid van de voorgestelde uitzondering, maar wijst ook op de ontduikingsmogelijkheden. Zij doet een voorstel om dat tegen te gaan.

De CTW is evenals de SER geenszins gecharmeerd van de voorgestelde uitzondering. De redenen daarvoor sluiten aan bij hetgeen door de SER naar voren is gebracht. De Commissie merkt ook nog op dat niet voorzien is in het geval dat een grote onderneming tijdens de duur van de huurovereenkomst klein zou worden en dus huurbescherming zou behoeven en een kleine onderneming groot zou worden en dus geen huurbescherming meer zou behoeven.

Soortgelijke commentaren als van de SER en de CTW zijn ook te vinden bij de ROZ en de VHA.

Gelet op al het bovenstaande is de in het concept-wetsvoorstel voorgestelde uitzondering van iedere huurbescherming voor bepaalde huurders geschrapt.

Vervolgens rees de vraag of het voorgestelde ruime werkingsgebied zou moeten worden gehandhaafd dan wel hetzij teruggekeerd zou moeten worden naar het huidige criterium voor bedrijfsruimte hetzij op andere wijze op dit ruime werkingsgebied een inperking zou moeten plaatsvinden.

Daarbij zijn voor ons tegen de algemene achtergrond van continuïteit en stabiliteit van bedrijfsvoering (en als afgeleide daarvan de problemen die verplaatsing met zich mee kunnen brengen) twee overwegingen van belang. Enerzijds het voorkomen van overbescherming, anderzijds het streven naar een goede uitvoerbaarheid van de wettelijke regeling.

Een deel van de SER en de ROZ stellen voor om de huidige reikwijdte van de artikelen 1624 e.v. te handhaven en om voor alle huurwet-panden de bestaande ontruimingsbescherming af te schaffen (dat is namelijk het gevolg van de suggestie van dit deel van de SER en van de ROZ om de Huurwet in te trekken en voor die beroeps- en bedrijfsruimte terug te vallen op de algemene regels van het Burgerlijk Wetboek), maar dat zou in de optiek van het wetsvoorstel in feite betekenen dat van het ruime werkingsgebied een nog veel grotere categorie huurders wordt uitgezonderd dan was voorgesteld in het concept-wetsvoorstel.

Het andere deel van de SER doet voor de beroeps- en bedrijfsruimte die thans onder de Huurwet valt de suggestie de in het concept-wetsvoorstel voorgestelde minder zware huurbescherming dan thans voor 1624-bedrijfsruimte geldt te introduceren. Voor de 1624-bedrijfsruimte zou er niets moeten veranderen. De VHA, althans het deel dat kiest voor handhaving van het geldende criterium voor 1624-bedrijfsruimte, zou wel de Huurwet ingetrokken willen zien en de in de Huurwet geregelde ontruimingsbescherming opgenomen willen zien in het Burgerlijk Wetboek. De CTW en de NVvR kunnen zich vinden in het voorstel om ook de Huurwet-panden te vatten onder de bedrijfsruimte bedoeld in de artikelen 1624 e.v. . De CTW vindt dit gerechtvaardigd omdat veel bedrijven moeilijk verplaatsbaar zijn. Zij hebben evenzeer als de bedrijven die thans onder 1624 vallen daarom behoefte aan bescherming. De NVvR acht het laten vervallen van het onderscheid tussen de diverse soorten bedrijfsruimte een winstpunt.

Ook beroepsbeoefenaren die een praktijkpand huren, kunnen huurbescherming behoeven, omdat ook door de beroepsuitoefening in een gehuurd praktijkpand aan de vestigingsplaats verbonden goodwill kan worden opgebouwd en in dat pand belangrijke investeringen kunnen zijn gedaan. Om die redenen kan de beroepsuitoefening moeilijk

verplaatsbaar zijn (gedacht kan bij voorbeeld worden aan tand- en huisartsen). Voor de uitoefening van een bedrijf – niet zijnde een bedrijf als bedoeld in het huidige artikel 1624 – in een gehuurd pand kan ook gelden dat de bedrijfsuitoefening moeilijk verplaatsbaar kan zijn, niet alleen omdat het bedrijf bij voorbeeld afhankelijk is van grondstoffen in de buurt (zoals een steenfabriek), maar ook omdat in het pand belangrijke investeringen zijn gedaan om dit geschikt te maken voor de bedrijfsuitoefening. Daarnaast is de afbakening van de 1624-bedrijfsruimte in bepaalde opzichten niet begrijpelijk en voldoet zij niet steeds, gelet op de achterliggende redengeving van de plaatsgebondenheid.

De beperking van de huurbescherming tot de detailhandel, het ambachtsbedrijf, het horecabedrijf, en de afhaal- en besteldienst welke een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening heeft, alsmede tot het hotelbedrijf en het kampeerbedrijf heeft verder geleid tot een bonte rechtspraak over de vraag of de huur en verhuur van een bepaald pand nu wel of niet onder de beschermende werking van de artikelen 1624 e.v. valt.

Tot op heden leidt dit tot uitspraken van de Hoge Raad. Zie bij voorbeeld recentelijk nog de beslissing van de HR, waaruit blijkt dat het reisbureau niet valt onder de 1624-bedrijfsruimte (HR 19 maart 1993, NJ 508). Zo valt het grootwinkelbedrijf onder de omschrijving, maar niet de bioscoop en de videotheek. Zo werd de verkoop van staatsloten door de Rechtbank 's-Gravenhage niet beschouwd als uitoefening van het detailhandelsbedrijf. Dit oordeel werd niet onjuist geoordeeld door de Hoge Raad (HR 1 juni 1984, NJ 1985, 31). De soms grillige afbakening van het werkingsgebied van de 1624 e.v.-regels is vooral uit een oogpunt van rechtsgevoel ongewenst. Er is op het eerste gezicht geen redelijke en objectieve rechtvaardiging om in dezelfde straat de huur en verhuur van panden ten behoeve van een drogisterij, een uitzendbureau, een bank, een garagebedrijf of een tandartsenpraktijk aan zeer uiteenlopende wettelijke regimes te onderwerpen.

Om al deze redenen vinden wij het niet aangewezen het huidige werkingsgebied van de artikelen 1624 e.v. te handhaven. Daarom wordt voorgesteld om in beginsel alle beroeps- en bedrijfsruimte onder de werking van de artikelen 1624 e.v. te brengen. Uitvoeringsproblemen die worden veroorzaakt door de thans via de omschrijving van artikel 1624 getrokken grenzen worden op deze wijze vermeden.

Overbescherming dient echter vermeden te worden. In het bijzonder rijst ten aanzien van kantoorruimte de vraag of voor deze bedrijfsruimte de voorgestelde vergaande bescherming, gelet op de huidige situatie (waarin er vrijwel altijd alleen ontruimingsbescherming bestaat) en gelet op de vaak geringere problemen op het vlak van de verplaatsbaarheid, wel behoefte bestaat aan in het bijzonder de verstrekkende opzeggingsbescherming. Een dergelijke behoefte valt niet af te leiden uit het onder punt 3 genoemde rapport, terwijl de SER, ROZ en een deel van de VHA deze behoefte in twijfel trekken. Het argument van de CTW (moeilijke verplaatsbaarheid) gaat in lang niet alle gevallen op. Daarom stellen wij voor de regels met betrekking tot de opzeggingsbescherming wat betreft de grotere en grote kantoorruimtes niet langer het dwingendrechtelijke karakter te doen hebben die deze regels hebben voor andere bedrijfsruimte (zie artikel 1624 lid 6). Bedrijfsruimte die als kantoorruimte wordt verhuurd met een oppervlakte van ten minste 200 vierkante meter valt in het voorstel buiten de opzeggingsbescherming, indien anders wordt overeengekomen. Goedkeuring van een afwijkend beding behoeft daarvoor niet te worden gevraagd. De regels voor de nadere huurprijsvaststelling blijven wel van toepassing.

Onder kantoorruimte verstaan wij de bedrijfsruimte waar uitsluitend bureauwerkzaamheden worden verricht. Bureauwerkzaamheden kunnen zijn de werkzaamheden die verband houden met het geven van leiding aan een organisatie, werkzaamheden ten behoeve de ondersteuning van

die leiding, werkzaamheden op administratief gebied of ter voorlichting van de organisatie zelf dan wel derden. De omschrijving «uitsluitend verrichten van bureauwerkzaamheden» leidt er niet toe dat wanneer in een gehuurd kantoorgebouw een bedrijfsrestaurant gevestigd is of ruimte beschikbaar is voor een huisdrukkerij dan wel bij voorbeeld ruimte voor sport, de verhuurde ruimte geen kantoorruimte meer zou zijn. Ruimte voor de ten behoeve van het verrichten van bureauwerkzaamheden ondersteunende werkzaamheden is binnen een kantoorgebouw op zijn plaats. Worden in een huurovereenkomst de bestemmingen tot bij voorbeeld bureauwerkzaamheden, archiefwerkzaamheden, en het personeelsrestaurant afzonderlijk benoemd (eventueel vergezeld van oppervlaktematen), dan neemt dat nog niet weg dat het geheel als bedrijfsruimte, bedoeld in artikel 1624 lid 6 wordt verhuurd. Indien een huurder bijhuurt, waardoor de grens van 200 vierkante meter wordt overschreden, dient voor het geheel een nieuwe huurovereenkomst te worden gesloten om te kunnen afwijken van de opzeggingsbescherming.

De oppervlaktemaat ziet op de verhuurbare (vloer)oppervlakte volgens NEN 2580 (oppervlakten en inhouden van gebouwen, Termen, definities en bepalingmethoden, Nederlands normalisatie-instituut, 1e druk, augustus 1991). Dit sluit aan bij wat in de markt gebruikelijk is. Dit criterium wordt in veel huurcontracten vermeld, alsmede het op basis daarvan berekende aantal vierkante meters. Het gaat daarbij in hoofdzaak om de oppervlakte van de gehuurde ruimte die direct gericht is op de doelstelling voor het gebruik van het gebouw(deel). Het betreft de exclusieve ruimte ten behoeve van de huurder waarbij in die ruimte gelegen gangen, copieerruimtes e.d. worden meegeteld. «In hoofdzaak» slaat op het volgende. In de NEN 2580 wordt de verhuurbare (vloer)-oppervlakte gedefinieerd als «de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de correctie glaslijn». Deze correctie is een vergroting van het gebruiksoppervlak tot aan de binnenkant van de buitenbeglazing. De verhuurbare vloeroppervlakte is daarom in beperkte mate groter dan de gebruiksoppervlakte.

Voor kleine kantoren zal de opzeggingsbescherming niet opzijgezet kunnen worden. Gelet op de gehanteerde oppervlaktematen per werknemer gaat het hier om bedrijfsruimte voor bedrijven tot ongeveer 10 (voltijds) werknemers. In economische zin betreft dit het kleinbedrijf. Bescherming voor deze groep achten wij gerechtvaardigd, gelet op de als kleinbedrijf zwakkere positie die wordt ingenomen. Het kan dan gaan om kleine huurders met wie zeker in kantoren die als verzamelgebouw zijn opgezet ten behoeve van een grote huurder wel eens wat gemakkelijk geschoven wordt. Maar ook betreft het het tot kantoorpand verbouwde huis dat door een kleine organisatie wordt gehuurd. Voor deze huurders zal het belang van de continuïteit van bedrijfs- en beroepsvoering sneller in het gedrang komen dan voor een grotere huurder.

Op deze wijze zal waarschijnlijk ten aanzien van ongeveer tweederde van de huurovereenkomsten die kantoorruimte betreffen, de opzeggingsbescherming regelend recht worden. Opmerking verdient dat de regels over de opzeggingstermijn (artikel 1625) in beginsel gehandhaafd blijven. Er is dus altijd een opzeggingstermijn van een jaar.

Van de werking van de artikelen 1624 e.v. zijn verder uitgezonderd de ruimten die geen woonruimte zijn en waarin geen beroep of bedrijf wordt ontplooid. Gedacht kan worden aan de huur van een garage (autostalling) of van een sportlokaal door een gymnastiekvereniging. Hier spelen de elementen van continuïteit en stabiliteit van bedrijfsvoering nauwelijks een rol. Op de huur en verhuur van dergelijke ruimten zijn alleen de artikelen 1584–1623 van toepassing na intrekking van de Huurwet.

Juist omdat de hierboven aangegeven ratio voor de huurbescherming bij niet-woonruimte panden die geen beroeps- of bedrijfsruimte zijn, niet of nauwelijks geldt, zijn wij er niet toe overgegaan om het door de VHA

voorgestelde onderscheid tussen woonruimte en niet-woonruimte te introduceren.

De huur en verhuur van ongebouwde onroerende zaken valt evenmin onder de reikwijdte van de artikelen 1624 e.v. . De CTW heeft de vraag gesteld of voor deze zaken geen gehele of gedeeltelijke huurbescherming zou moeten worden ingevoerd.

Het betreft een heterogene groep van gevallen. Voor zover de grond bestemd is voor de uitoefening van landbouw valt de ingebruikgeving onder de regels van de Pachtwet. Voor het overige zijn thans reeds alleen de artikelen 1584–1616 van toepassing. Deze zaken vallen blijkens artikel 1, eerste lid, onder a, immers niet onder de Huurwet. Het betreft bij voorbeeld de huur en verhuur van een sportveld of een opslagterrein dan wel de huur en verhuur van een stuk grond, waarop een verplaatsbaar stalletje wordt gezet. In zijn algemeenheid valt niet te zeggen dat een zekere mate van continuïteit en stabiliteit van bedrijfsvoering in deze gevallen huurbescherming rechtvaardigt. Daarom is ervan afgezien ongebouwde onroerende zaken onder de werking van de artikelen 1624 e.v. te brengen.

9. Huurprijvaststelling

Zowel de SER als de CTW als de NVvR alsook de VHA pleiten voor handhaving van de bestaande mogelijkheid van huurprijvaststelling door de rechter. De ROZ stemt in met het in het concept-wetsvoorstel gedane voorstel.

De in het concept-wetsvoorstel voorgestelde koppeling van de beoordeling van een voorgestelde huurprijswijziging door de rechter aan een opzegging door de verhuurder leidt ertoe dat de huurder verstoken blijft van de mogelijkheid om in voorkomend geval huurprijverlaging via de rechter te verkrijgen. De huurder heeft in het systeem van het concept-wetsvoorstel geen andere mogelijkheid dan opzegging van de huurovereenkomst in de hoop dat deze maatregel de verhuurder tot andere gedachten zal brengen. Dit verschil in behandeling tussen huurder en verhuurder wordt niet begrepen.

Verder bestaan vooral bij de CTW, de NVvR en de VHA bezwaren tegen het voorstel dat de rechter niet langer de huurprijs vaststelt, maar alleen beoordeelt of een voorgestelde huurprijswijziging niet kennelijk onredelijk is. De NVvR betwijfelt of een marginale beoordeling wel de volgens de concept-memorie van toelichting gedachte versnelling van de procedure met zich meebrengt. Zij betwijfelt verder, evenals de CTW, of de voorgestelde marginale toetsing leidt tot vermindering van de werklast van de rechter, omdat de motivering van het oordeel of het voorstel al dan niet kennelijk onredelijk is, evenzovele moeilijkheden oplevert als de vaststelling naar huidig recht van een huurprijs die in overeenstemming is met die van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse. Ten slotte is het voor partijen onbevredigend om na afloop van de procedure niet méér te weten dan dat de voorgestelde wijziging van de huurprijs kennelijk onredelijk was. Partijen weten dan nog niet waar ze aan toe zijn.

De commentaren hebben ons ervan overtuigd dat een mogelijkheid van directe huurprijvaststelling door de rechter gewenst is. In het wetsvoorstel is een voorstel daartoe gedaan in artikel 1631c.

De ontvangen commentaren geven ons verder aanleiding op deze plaats op een aantal elementen in verband met de huurprijvaststelling door de rechter in het bijzonder in te gaan. Het betreft (a) het voorstel om een vordering tot huurprijvaststelling slechts ontvankelijk te achten, indien daarbij een advies wordt overgelegd van een deskundige ter zake van de huurprijs; (b) het criterium aan de hand waarvan de rechter de huurprijs heeft vast te stellen. Voorgesteld is als criterium de marktwaarde; (c) de mogelijkheid een omzethuur overeen te komen en te handhaven; (d) de omstandigheden waarmee de rechter bij de vaststelling van de huurprijs onder andere rekening heeft te houden; (e) de frequentie

waarmee partijen van de rechter kunnen vorderen de huurprijs vast te stellen; (f) de mogelijkheid voor de rechter om een huurgewenningsregeling vast te stellen.

a. Zowel de NVvR als de CTW stellen voor om een vordering tot huurprijsvaststelling slechts ontvankelijk te achten als daarbij wordt overgelegd het advies van een of meer beëdigde (onroerend goed-)deskundigen met betrekking tot de huurprijs. Verwacht wordt dat een dergelijke ontvankelijkheidseis een remmende werking heeft op het vorderen van een huurprijsvaststelling. In veel gevallen zullen partijen het, mede in het licht van de visie van een of meer deskundigen, in een eerder stadium eens zijn geworden over de nieuwe huurprijs. Een en ander sluit, zo merkt de CTW terecht op, aan bij recente jurisprudentie van de Hoge Raad. Daarin oordeelt de Hoge Raad dat de bestaande wettelijke regeling met betrekking tot de huurprijsvaststelling veronderstelt dat over een huurprijswijziging eerst onderling overleg plaatsvindt, en dat, als men daar niet uitkomt, dan pas een vordering tot nadere vaststelling van de huurprijs wordt ingesteld (HR 22 oktober 1993, NJ 1994, 212).

Dit voorstel van de CTW en de NVvR is overgenomen (artikel 1631c lid 2). Voor het geval partijen het niet eens kunnen worden over de benoeming van een of meer deskundigen benoemt de rechter deze op verzoek van de meest gerede partij. Het spreekt voor ons vanzelf dat het deskundigenadvies zodanig is ingericht dat navolgbaar is op welke wijze de geadviseerde huurprijs tot stand is gekomen.

Een ontvankelijkheidseis als voorgesteld komt wel vaker voor. Zie bij voorbeeld artikel 349 boek 2 B.W. dat een ontvankelijkheidseis formuleert ter zake van een verzoek of vordering tot het doen houden van een enquête naar het beleid en de gang van zaken van een rechtspersoon.

De kosten van inschakeling van een of meer deskundigen voorafgaande aan de procedure komen voor rekening van partijen. Daarover kunnen zij zelf afspraken maken. Indien een van beide partijen zich niet in het advies kan vinden en een vordering tot huurprijsvaststelling bij de rechter aanhangig maakt, maken de voorafgaand aan de procedure gemaakte kosten voor de deskundige geen deel uit van de proceskosten. Deze komen dan ook niet alsnog voor rekening van een van beide partijen.

In de huidige praktijk vraagt de rechter regelmatig advies aan de zogenoemde bedrijfshuuradviescommissies die functioneren bij de Kamers van Koophandel. Deze adviescommissies hebben geen wettelijke status. Voor zover zaken betreffende de nadere vaststelling van de huurprijs bij de rechter aanhangig worden gemaakt, is er geen reden om af te zien van de inschakeling van deze adviescommissies. Klachten als zouden deze commissies te traag werken en onvoldoende deskundig zijn, blijkend uit het onder punt 3 besproken rapport (blz. 22) worden in de praktijk door anderen weersproken. Zo zou traagheid deels voorkomen kunnen worden door goede afspraken omtrent de tijdige verzending van de benodigde stukken tussen de griffies van de kantongerechten en deze commissies.

Daaraan zal worden gewerkt. Met de SER menen wij daarom dat er onvoldoende reden is om in de toekomst af te zien van inschakeling van deze commissies. Ook de VHA heeft bepleit deze commissies te handhaven.

b. In de bestaande B.W.-regels voor de huur en verhuur van bedrijfsruimte is het criterium voor de vaststelling van de huurprijs het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse welke zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering, rekening houdend met de ontwikkeling van het prijspeil in de periode tot het instellen van de vordering dat die huurprijzen golden. Op dit criterium wordt blijkens het onder punt 3 besproken rapport veel kritiek uitgeoefend.

Zowel het deel van de SER dat niet alles bij het oude wil laten als de CTW stellen daarom voor om het criterium van de «vergelijkbare

bedrijfsruimte» te vervangen door het criterium «marktwaarde». Dit voorstel werd ook gedaan in het onder punt 3 besproken rapport. Het andere deel van de SER is van oordeel dat volstaan kan worden met een toetsing door de rechter van de voorgestelde huurprijs op redelijkheid. De VHA is van oordeel dat de referentieperiode van vijf jaren dient te vervallen. Deze vereniging spreekt in haar commentaar ook van markt-conforme prijzen.

Omdat anders dan in het concept-wetsvoorstel thans wordt voorgesteld de rechter de huurprijs te doen vaststellen, bestaat voor ons de noodzaak te bezien of het bestaande criterium van de vergelijkbare bedrijfsruimte heroverweging behoeft. Gelet op de moeilijkheden en de kritiek die het huidige criterium oplevert, achten wij het van verschillende kanten gedane voorstel om uit te gaan van de marktwaarde van de huur zinvol.

Zowel de huurder als de verhuurder hebben recht op een huurprijs die de huurwaarde van het pand op de markt weerspiegelt. Aansluiting bij de marktwaarde zou ook meer dan thans de investeringszin van de zijde van de verhuurder in het pand en zijn omgeving kunnen stimuleren. Dit criterium is dan ook opgenomen in artikel 1631c.

c. Doordat bij de nadere huurprijsvaststelling van een vast criterium wordt uitgegaan (naar huidig recht «de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte in een bepaalde referentieperiode», volgens het wetsvoorstel «de marktwaarde») blijft het realiseren van omzethuren belemmerd worden. Na vijf jaar of zoveel langer de huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan, kan immers een nadere huurprijsvaststelling worden gevorderd, waarvoor volgens de wet een ander criterium dan een percentage van de omzet, geldt. Omzethuren komen wellicht mede hierdoor in Nederland, in tegenstelling tot bij voorbeeld Duitsland en de Verenigde Staten, niet veel voor. De wenselijkheid de huurprijs te kunnen relateren aan een percentage van de omzet (andere relaties komen vrijwel niet voor) blijkt uit het onder punt 3 besproken rapport. Ook de SER oordeelt positief over deze mogelijkheid, waarbij zij aangetekend dat een deel van de SER opmerkt dat een omzethuur alleen dan door de rechter zou moeten worden vastgesteld als het gaat om een huurprijs die al omzet-gerelateerd was. In het tweede lid van artikel 1631c is daarom bepaald dat de rechter in zoverre in afwijking van het eerste lid ook een omzethuur kan vaststellen, als in de geldende huurovereenkomst de huur al uitgedrukt is in een percentage van de omzet. Het tweede lid vormt alleen een uitzondering op het in het eerste lid opgenomen criterium marktwaarde. Overigens zijn het eerste lid van artikel 1631c en de andere leden van dit artikel van toepassing.

d. In het onder punt 3 besproken rapport wordt opgemerkt dat door de wijze waarop de huurprijsvaststelling plaatsvindt de investeringszin van de verhuurder wordt afgeremd. Investeringszinnen worden immers niet terugverdiend in de huurprijs omdat het huidige criterium van de vergelijkbare bedrijfsruimte dat niet toelaat. Bij een huurprijs die in overeenstemming is met de marktwaarde kan vanzelfsprekend rekening gehouden worden met investeringen die in het gehuurde en in de daarbij behorende voorzieningen tijdens de huur zijn gedaan. Dergelijke investeringen kunnen leiden tot een hogere marktwaarde. Uiteraard is dan ook van belang door wie de investeringen zijn gedaan. Immers, door de huurder aangebrachte verbeteringen kunnen niet leiden tot een hogere huurprijs (artikel 1631c lid 5). Een andere relevante omstandigheid kan zijn de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten met inachtneming van de aard van de bedrijven die daarin worden uitgeoefend. Het betreft één van de relevante omstandigheden, en is niet langer de beslissende.

Dat betekent dat ook recente (forse) huurprijsstijgingen van bedrijfspanden in de omgeving niet beslissend zijn voor de bepaling van de marktwaarde. De VHA merkt op dat in de vergelijking slechts gereali-seerde huurprijzen dienen te worden betrokken. In de tekst van het wetsvoorstel is dit tot uitdrukking gebracht. Het spreekt vanzelf dat

ligging, grootte en kwaliteit van de bedrijfsruimte een rol spelen bij de nadere bepaling van de huurprijs, alsmede dat de voorzieningen in en om de bedrijfsruimte betrokken worden. Ten slotte is uitdrukkelijk in artikel 1631c lid 4 aangegeven dat de inhoud van de huurovereenkomst van belang kan zijn. Gedacht kan bij voorbeeld worden aan de afgesproken huurtermijn, of aan de afspraken over het verrichten van reparaties aan het gehuurde.

Het in de wet – niet limitatief – opnemen van deze omstandigheden biedt niet alleen een richtsnoer aan de rechter bij de vaststelling van de huurwaarde van het pand, maar indirect ook aan de deskundige die over een nadere vaststelling hetzij voorafgaand, hetzij tijdens de procedure adviseert. Dat schept een bepaalde mate van helderheid over de inhoud van de advisering. Uiteraard kunnen in het concrete geval andere, niet-genoemde omstandigheden een belangrijker rol spelen bij de advisering over de huurprijs, maar ook daarover dient dan duidelijkheid te worden verschaft.

e. De frequentie waarmee partijen een nadere vaststelling van de huurprijs kunnen vorderen is onder het huidige recht – behoudens in het geval een overeenkomst voor een bepaalde tijd van meer dan vijf jaar is aangegaan – eens in de vijf jaar. Hoewel in de praktijk in huurcontracten vaak indexeringsclausules worden opgenomen, zodat de huurprijzen tussentijds worden aangepast aan de ontwikkeling van het prijspeil en de behoefte aan een nadere huurprijsvaststelling door de rechter daardoor niet altijd groot hoeft te zijn en hoewel de huurprijsvaststelling door de rechter op zichzelf een inbreuk op de contractsvrijheid vormt, zijn wij van oordeel dat de huidige frequentie kan worden gehandhaafd. In verband met de werklast van de rechterlijke macht het volgende. Wij zijn ons ervan bewust dat blijkens het onder punt 3 besproken rapport de meeste huurzaken betrekking hebben op de huurprijsvaststelling en dat het werkingsgebied van de «1624-regeling» aanmerkelijk toeneemt, zodat te verwachten is dat het aantal huurprijsvaststellingszaken zal toenemen. Omdat evenwel een ontvankelijkheidsdrempel wordt voorgesteld, waarvan zowel de rechterlijke macht blijkens zijn advies als wij veel verwachten, zijn wij van oordeel dat de frequentie waarmee een vordering tot nader huurprijsvaststelling kan worden ingesteld, niet hoeft te worden teruggebracht tot eens in de tien jaar, zoals – mede met het oog op de werklast van de rechterlijke macht – was voorgesteld door de CTW.

Deze frequentie van vijf jaar zal zowel gelden ingeval de huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan als ingeval deze voor onbepaalde tijd is aangegaan, met dien verstande dat indien de bepaalde tijd de termijn van vijf jaren overschrijdt, een nadere huurprijsvaststelling pas na afloop van de bepaalde tijd gevorderd kan worden. In laatstgenoemd geval mag immers worden aangenomen dat partijen een vaste huurprijs voor de overeengekomen termijn van meer dan vijf jaar hebben gewild. Indien ingevolge de voor bepaalde tijd aangegane huurovereenkomst de huurtermijn minder dan vijf jaar was, zal geen nadere vaststelling van de huurprijs door de rechter gevorderd kunnen worden. Ook de VHA heeft deze regeling bepleit. Dit is in overeenstemming met de geldende regels, omdat krachtens de termijnbescherming een huurovereenkomst die voor een periode gelegen tussen de twee en vijf jaar is aangegaan, dwingend geldt als een overeenkomst voor een termijn van vijf jaar.

Opmerking verdient dat door telkens huurovereenkomsten met betrekking tot dezelfde bedrijfsruimte aan te gaan voor een bepaalde tijd van minder dan vijf jaar de regels met betrekking tot de huurprijsvaststelling opzijgezet zouden kunnen worden. Indien het in wezen gaat om verlenging van de bestaande huurovereenkomst (waarbij de essentiële voorwaarden dezelfde blijven) tussen dezelfde partijen en met betrekking tot dezelfde bedrijfsruimte, moet ervan uitgegaan worden dat ook dan, nadat de huur vijf jaar heeft geduurd, huurprijswijziging verzocht kan worden. Het lijkt overigens niet erg waarschijnlijk dat telkens

dergelijke kortdurende overeenkomsten met betrekking tot dezelfde bedrijfsruimte tussen dezelfde partijen worden gesloten, omdat dat in het belang van de huurder noch de verhuurder is.

f. Het onder punt 3 besproken rapport doet de suggestie een huurgewenningsperiode in te voeren. In het wetsvoorstel is deze suggestie overgenomen. De huurgewenningsperiode (van maximaal vijf jaar) kan door de rechter op vordering van een der partijen in het kader van een nadere vaststelling van de huurprijs worden bepaald, gelet op de bijzondere omstandigheden van het geval. De nieuwe huurprijs gaat dan pas na verloop van zekere tijd in. Gedurende die tijd wordt de huurprijs geleidelijk verhoogd. Op welke wijze dat geschiedt (bij voorbeeld evenredig verspreid over de periode van maximaal vijf jaar) bepaalt de rechter.

De VHA stelt ook een dergelijke huurgewenningsperiode voor, maar alleen voor het geval de huur nog geen tien jaren heeft geduurd. Daarna zou de huurder de nieuwe huurprijs moeten betalen voor de duur van de procedure en vervolgens gelegenheid moeten krijgen de huurovereenkomst op te zeggen. De reden voor de beperking van de gewenningsperiode tot een duur van de huurovereenkomst van tien jaren is kennelijk gelegen in het terugverdienen van de investeringen door de huurder. Ook nadien kunnen echter bijzondere omstandigheden huurgewenning rechtvaardigen. De termijn dat de huurovereenkomst reeds heeft geduurd kan bij de te maken afwegingen een rol spelen. Zoals de VHA voorstelt, geldt dat bij een afzonderlijke huurprijswijzigingsprocedure (artikel 1631c) de huurprijs in principe ingaat vanaf de dag dat deze is gevorderd.

10. De duur van de huurovereenkomst en de opzeggingsgronden

Anders dan in het concept-wetsvoorstel, waar de huurprijswijziging gekoppeld was aan de opzegging (zie hierboven onder punt 9), wijken de opzeggingsgronden niet essentieel af van die welke onder het huidige recht in artikel 1631a zijn opgenomen.

Omtrent de duur van de huurovereenkomst zijn geen wettelijke voorschriften opgenomen. De NVvR wijdt hieraan geen gedachten. Wij nemen aan dat deze vereenvoudiging bij haar daarom niet op bezwaren stuit. De CTW vindt het een goede zaak dat het keurslijf van de wettelijke duur van de huurovereenkomst van in principe twee keer vijf jaar verdwijnt. Het deel van de SER dat zoveel mogelijk handhaving van de bestaande situatie wenst, wil uiteraard ook deze termijnbescherming gehandhaafd zien. Dit deel acht het een bedreiging voor de continuïteit van bedrijven, indien de wettelijke regeling ertoe zou leiden dat meer overeenkomsten van korte duur worden gesloten, waardoor de opzeggingsgronden van het huidige artikel 1631a (artikel 1628 van het wetsvoorstel) eerder van toepassing zijn en waardoor nadere huurprijsvaststellingen eerder dan thans aan de orde zijn (namelijk na afloop van de duur van de huurovereenkomst). Het andere deel van de SER kan zich in beginsel vinden in het doen vervallen van de termijnbescherming. Dat deel verwacht niet dat het vervallen van deze bescherming tot belangrijke verschuivingen naar relatief kortdurende huurovereenkomsten zal leiden.

Zowel huurders als verhuurders hebben ieder een eigen belang bij zekerheid gedurende een bepaalde tijd. De verhuurder heeft de zekerheid van bepaalde inkomsten. Leegstand wordt voorkomen. De huurder heeft de zekerheid van een vaste huurprijs gedurende die termijn, waarvan hij bij zijn bedrijfsvoering kan uitgaan, terwijl de continuïteit van de bedrijfsvoering, voor zover deze afhankelijk is van de huurtermijn, voor die termijn gewaarborgd is. In het onder punt 3 besproken rapport concluderen de rapporteurs dan ook dat bij handhaving van de huurprijsbescherming en de opzeggingsbescherming de beschermende werking van de wet door vrijlating van de duur van de overeenkomst nauwelijks zal worden aangetast.

Het andere deel van de SER stelt wel voor een ontruimingsbescherming in te voeren in het geval de huurovereenkomst zou worden beëindigd wegens het niet aanvaarden van een door de rechter niet kennelijk onredelijk geacht aanbod tot huurprijswijziging. Omdat de huurprijsvaststelling in het wetsvoorstel niet langer is gekoppeld aan de opzegging, is dit voorstel niet langer aan de orde.

Zoals hierboven onder punt 9 is aangegeven wordt de huurprijsbescherming in principe gehandhaafd. Gelijk onder het huidige recht zullen huurprijswijzigingen één keer in de vijf jaar kunnen worden verzocht. Ook de opzeggingsbescherming wordt grotendeels gehandhaafd. Belangrijk verschil met de bestaande wetgeving is dat ingevolge het huidige artikel 1628 na vijf jaar in het kader van een opzegging de algemene afweging van de belangen van huurder en verhuurder (huidig artikel 1631a lid 1, artikel 1628 lid 1 wetsvoorstel) geen rol speelt. Om een mogelijke tendens van opeenvolgende kortdurende overeenkomsten tegen te gaan wordt voorgesteld dat deze algemene belangenafweging geen opzeggingsgrond mag zijn als de huurovereenkomst nog geen vijf jaren heeft geduurd (artikel 1628 lid 3).

Tussentijdse beëindiging

In het concept-wetsvoorstel was een bepaling opgenomen op grond waarvan tussentijdse beëindiging door de huurder mogelijk is van een voor bepaalde of onbepaalde tijd aangegane huurovereenkomst, wanneer de huurder op grond van ziekte, arbeidsongeschiktheid of andere oorzaken buiten zijn toedoen niet in staat is de huurovereenkomst voort te zetten.

In het wetsvoorstel is dit artikel niet teruggekeerd, mede gelet op het oneigenlijk gebruik waartoe de ruime formulering van dit artikel aanleiding kan geven. Zo zou bij voorbeeld ook een rechtspersoon-huurder op oorzaken buiten zijn toedoen (overmacht) een beroep kunnen doen om een huurovereenkomst niet langer voort te zetten. Zoals de CTW, de ROZ en de VHA hebben aangegeven, moet in dit verband teruggevallen worden op de algemene bepalingen van het verbintenissenrecht, meer in het bijzonder op artikel 258 van Boek 6.

11. Onderhuur

Onderhuur komt bij bepaalde groepen van bedrijfsruimten, onder andere in de horeca, veel voor. Voor de onderhuurder kunnen moeilijkheden ontstaan, indien de hoofdverhuurder de huurovereenkomst opzegt. De rechtspraak heeft hiervoor oplossingen gevonden. De opzegging van de huurovereenkomst door de hoofdverhuurder leidt er in de praktijk toe dat de hoofdhuurder (onderverhuurder) ook de huurovereenkomst opzegt. De vorderingen tot beëindiging van de huurovereenkomst worden gelijktijdig, eventueel gevoegd, behandeld. Ingeval van bevoegdelijke onderhuur worden de belangen van de onderhuurder meegewogen in de belangenafweging op grond van het huidige artikel 1628 lid 1. Verder heeft de onderverhuurder (de hoofdhuurder) te waken over de belangen van de onderhuurder. Dat kan ertoe leiden dat de hoofdhuurder niet instemt met een beëindiging van de hoofdhurovereenkomst voordat hij zich ervan heeft vergewist dat ook de onderhuurder met een opzegging van de onderhuurovereenkomst instemt. Het kan er ook toe leiden dat de hoofdhuurder hoger beroep dient in te stellen van een toegewezen vordering tot beëindiging van de hoofdhurovereenkomst.

In het concept-wetsvoorstel was voorgesteld om bij de belangenafweging op grond van artikel 1628 lid 1 de belangen van de onderhuurder mee te wegen ingeval van bevoegdelijke onderhuur. Deze regel stemt overeen met de huidige rechtspraak die uiteraard alleen betrekking heeft op bedrijfspanden, bedoeld in het huidige artikel 1624. Om deze

reden merkt de CTW op dat de regel gemist kan worden. Daartegenover staat dat het geen kwaad kan deze regel op te nemen, ook al wordt de reikwijdte van de regeling verruimd. In het wetsvoorstel is deze regel dan ook gehandhaafd. Zij maakt thans onderdeel uit van artikel 1628 lid 1.

In het concept-voorstel was voorts voorgesteld dat de onderhuurovereenkomst gelijktijdig met de hoofdhurovereenkomst eindigt. Thans is dat praktisch, maar moeten twee vorderingen tot beëindiging worden ingesteld, waarbij altijd de mogelijkheid bestaat dat de vordering van de hoofdverhuurder bij voorbeeld wordt toegewezen op grond van duurzaam eigen gebruik en de dringende noodzaak daartoe, maar de vordering van de onderverhuurder wordt afgewezen aangezien zich deze grond ten aanzien van de onderverhuurder niet voordoet. Onder het huidige recht doet dit probleem zich in het bijzonder voor als na vijf jaar de huurovereenkomst wordt opgezegd.

Het komt ons praktisch voor te bepalen dat de onderhuurovereenkomst gelijktijdig eindigt met de hoofdhurovereenkomst, ongeacht de reden voor de beëindiging van de hoofdhurovereenkomst. De CTW en de VHA hebben opgemerkt dat deze regel verhindert dat de onderhuurder van de onderverhuurder schadevergoeding vordert omdat laatstgenoemde door deze regel geen wanprestatie pleegt door het huurgenot niet meer te verschaffen. Dat is juist. Om die reden behoeft de bepaling evenwel niet geschrapt te worden. Zij kan ook aangevuld worden, zoals de VHA terecht heeft opgemerkt. Wij stellen een aanvulling in die zin voor dat de hoofdregel van een gelijktijdig einde van de onderhuur- en hoofdhurovereenkomst onverlet laat het recht van de onderhuurder op schadevergoeding, indien hij schade heeft geleden doordat de onderverhuurder de belangen van de onderhuurder onvoldoende in het vizier heeft gehouden (door bij voorbeeld zonder overleg met de onderhuurder in te stemmen met de beëindiging van de hoofdhurovereenkomst of door bij voorbeeld geen ruime ontruimingstermijn te bepleiten voor het geval van toewijzing van de vordering tot beëindiging). Deze grond stemt naar ons oordeel inhoudelijk grotendeels overeen met de door de VHA voorgestelde grond van verlies van de kans dat de onderhuurovereenkomst zonder de beëindiging van de hoofdhurovereenkomst zou hebben voortgeduurd. Ook dat moet immers beoordeeld worden in hoeverre de onderverhuurder behoorlijk over de belangen van de onderhuurder heeft gewaakt. Een en ander is opgenomen in artikel 1631d.

De SER kan zich vinden in de in het concept-wetsvoorstel voorgestelde bepalingen aangaande onderhuur. Hij wil een regeling waardoor de onderhuurder zijn belangen in de beëindigingsprocedure tegen de hoofdhuurder naar voren kan brengen. Tussenkost, of eventueel voeging, kan hier uitkomst bieden. Dit behoeft niet afzonderlijk geregeld te worden. Wel is in artikel 1631e opgenomen dat in verband met onderhuur artikel 12a van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van overeenkomstige toepassing is. Hierdoor zal ook de huurder de onderhuurder kunnen dwingen in het geding te komen om zijn belangen naar voren te brengen.

12. Renovatie

In het wetsvoorstel zijn met betrekking tot renovatie geen wettelijke regels voorgesteld vanuit de gedachte dat deze materie het bedrijfsruimtehuurrecht overstijgt. De voorkeur ging en gaat nog steeds uit naar een algemene regeling voor renovatie die zowel voor woonruimte als voor bedrijfsruimte kan gelden. De bestaande rechtspraak in verband met renovatie en de mogelijkheden die de huidige wet en het in dit opzicht niet van de huidige wet afwijkende wetsvoorstel geven om zowel lettend op de belangen van de huurder als die van de verhuurder, renovatie te bewerkstelligen, bieden voorshands voldoende aanknopingspunten.

Met de SER en de ROZ onderkennen wij het belang van een goede renovatieregeling. Het onderhavige wetsvoorstel willen wij echter beperken tot het bedrijfsruimtehuurrecht. In het kader van de overbrenging van de titel met betrekking tot huur en verhuur van Boek 7a naar Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waaraan op het Ministerie van Justitie inmiddels wordt gewerkt, wordt ook aan een renovatieregeling aandacht geschonken.

13. Leefvormen

Anders dan in het woonruimtehuurrecht zijn in het bedrijfsruimtehuurrecht geen bepalingen opgenomen met betrekking tot medehuurschap van de echtgenoot van de huurder of van degene die met de huurder samenwoont en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, alsmede met betrekking tot het daaraan gekoppelde recht van voortzetting van de huurovereenkomst bij overlijden van de huurder. De uitbreiding van de huurbescherming in verband met bepaalde gezinsituaties ligt waar het gaat om de woonruimte waarin betrokkenen leven meer in de rede dan in het bedrijfsruimtehuurrecht waar het primair gaat om een zekere bescherming te bieden aan de uitoefening van een bedrijf of een beroep in een bepaald pand. Wij onderschrijven dan ook de opvatting van de CTW in haar rapport die – om dezelfde redenen als hierboven geschetst – uitbreiding van de huurbescherming in het bedrijfsruimtehuurrecht in verband met bepaalde gezinssituaties afwijst.

14. Hoger beroep in één hand?

De CTW geeft in overweging om, gelet op het gespecialiseerde karakter van het huurrecht, het hoger beroep in huurzaken onder te brengen bij één hoger beroepsrechter. Omdat huurzaken in eerste instantie bij de kantonrechter aanhangig worden gemaakt, zou dat één rechtbank zijn.

Deze commissie vergelijkt dit met het hoger beroep in pachtzaken dat ook in één hand is, namelijk bij de Pachtkamer van het gerechtshof Arnhem. Er is in pachtzaken evenwel geen beroep in cassatie mogelijk. Het is niet aannemelijk dat de CTW het beroep in cassatie bij huurzaken wil uitsluiten. Daarover had zij zich ongetwijfeld, indien dat wel het geval zou zijn geweest, uitdrukkelijk uitgelaten.

Vooralsnog vinden wij, mede gelet op de verschillen met de situatie bij de pacht, het gespecialiseerde karakter van huurzaken als enige reden onvoldoende om het hoger beroep bij één instantie onder te brengen. Er zijn vele andere onderdelen van het civiele recht die een even gespecialiseerd, zo niet sterker gespecialiseerd karakter kennen. Binnen het civiele recht zou dit tot een ongewenste verbrokkeling kunnen leiden.

Werklast rechterlijke macht en rechtsbescherming

15. De huidige werklast van de rechterlijke macht met betrekking tot bedrijfsruimtehuurzaken op grond van de artikelen 1624 e.v. is in het onder punt 3 besproken rapport geschat. Gelet op het geschatte aantal huurpanden dat thans onder de 1624 e.v. valt (ongeveer 80 000) is de werklast niet groot te noemen (het geschatte totale aantal betreft 682 in 1990 afgesloten procedures). Navraag bij de kantonrechters die het commentaar van de NVvR inhoudelijk hebben voorbereid, heeft dit beeld bevestigd. Het aantal procedures op grond van de Huurwet (in bijzonder de verzoeken tot verlenging van de ontruimingstermijn na opzegging) is onbekend. Omdat de beschikbare statistische gegevens alleen huurzaken in het algemeen betreffen, kan ook daaruit geen schatting met betrekking tot het aantal van deze procedures worden afgeleid.

De meeste 1624-zaken betreffen de nadere huurprijsvaststelling en de goedkeuring van afwijkende bedingen. Deze goedkeuring heeft blijkens het meergenoemde rapport vooral betrekking op afwijkende termijnen

van de huurovereenkomst. Het gaat om lichte zaken die in het algemeen schriftelijk worden afgedaan.

Door de verruiming van het werkingsgebied van de artt. 1624 e.v. zal in het bijzonder het aantal nadere huurprijsvaststellingen toenemen. De goedkeuringen van afwijkende bedingen zullen toenemen door de verruiming van het werkingsgebied, maar ook doordat deze goedkeuring thans op alle onderdelen van de regeling betrekking kan hebben. Daartegenover staat dat de procedures op grond van de Huurwet verdwijnen en dat goedkeuringen van een afwijkend beding ten aanzien van de termijn van de huurovereenkomst niet langer zullen voorkomen omdat in het wetsvoorstel de termijnbescherming verdwijnt. Goedkeuringen van afwijkende bedingen, die de opzeggingsbescherming van (grotere) kantoorruimte betreffen, zullen evenmin behoeven voor te komen, gelet op artikel 1624 lid 6.

Verder is, mede op advies van de NVvR, ten aanzien van de nadere huurprijsvaststelling het voorstel gedaan om aan een vordering tot nadere huurprijsvaststelling een ontvankelijkheidseis te verbinden in de vorm van een verplicht advies over de nadere huurprijs. De verwachting is gerechtvaardigd dat deze voorwaarde een gunstige invloed zal hebben op het aantal huurprijs-zaken.

Gelet op al het bovenstaande zijn wij van oordeel dat voor een aanmerkelijke vergroting van de werklast van de rechterlijke macht niet behoefte te worden gevreesd.

De NVvR beveelt aan de effecten voor de werklast van de rechterlijke macht van de voorstellen te laten doorrekenen. Schattingen zouden slechts gegeven kunnen worden op basis van het aantal bedrijfsruimten dat wordt verhuurd. Uit het onder punt 3 besproken rapport blijkt dat het aantal bedrijfsruimten, dat onder de bestaande regels valt, geschat moet worden op 80 000. Het aantal bedrijfspanden, dat als kantoorruimte verhuurd wordt, is onbekend. De beschikbare kantoorruimte op de markt wordt veelal in oppervlakte gemeten en niet in aantallen bedrijfspanden. Het aantal fabriekspanden (bedrijfshallen), dat wordt verhuurd, is niet erg groot, maar ook nu weer onbekend. Het onder punt 3 besproken rapport gaat ervan uit dat in ongeveer 2% van de gevallen dat een nadere huurprijsvaststelling gevorderd kan worden de rechter eraan te pas komt. Zowel onder het huidige recht als in de toekomst zal een nadere vaststelling van de huurprijs niet vaker dan eens in de vijf jaar gevorderd kunnen worden. Bij bijvoorbeeld verdubbeling van het aantal bedrijfsruimtes, zal met andere woorden het aantal zaken nog steeds niet erg groot zijn. Het cijfer van 2% zal naar verwachting nog aanmerkelijk teruggedrongen worden door het verplichte deskundigenadvies dat overgelegd moet worden. Ten slotte moet ook in de beschouwing betrokken worden dat niet langer met het moeilijk hanteerbare criterium van de vergelijkbare bedrijfsruimte zal worden gewerkt, zodat de aard van de huurprijsvaststellingszaken zal kunnen veranderen. Een forse toename van de meest voorkomende zaken van nadere huurprijsvaststelling vrezen wij dan ook niet.

ARTIKELEN

Voorafgaand aan de bespreking van de artikelen zij opgemerkt dat aan artikelen of artikelleden die inhoudelijk ten opzichte van de huidige regeling niet zijn gewijzigd, geen bijzondere aandacht geschonken zal worden. Bij de desbetreffende artikelen zal worden aangegeven dat inhoudelijk niet wordt afgeweken van het bestaande.

Onderdeel A

Artikel 1624

In het eerste lid van dit artikel komen – anders dan in het concept-wetsvoorstel en in de huidige tekst van artikel 1624 – de tweede en derde volzin niet meer voor. De tweede zin hield in dat ingeval van gemengde contracten die tevens de kenmerken hebben van huur en verhuur van bedrijfsruimte zowel het bedrijfsruimtehuurrecht als de voor de andere soort van overeenkomsten geldende bepalingen van toepassing zijn. In de derde zin was bepaald dat bij strijd het bedrijfsruimtehuurrecht voorgaat. Deze bepalingen zijn in 1971 in het bedrijfsruimtehuurrecht opgenomen om het ontgaan van de bepalingen voor de huur en verhuur van bedrijfsruimte via gemengde contracten tegen te gaan.

Een dergelijke bepaling is thans in Boek 6, het algemeen gedeelte van het verbintenissenrecht, opgenomen (artikel 215). Er is wel een verschil tussen de bepaling van Boek 6 en de voormalige tweede en derde volzin van artikel 1624 lid 1. Voor het bedrijfsruimtehuurrecht was uitdrukkelijk bepaald dat bij strijd tussen de voor verschillende overeenkomsten geldende bepalingen die van het bedrijfsruimtehuurrecht voorgaan. In artikel 215 is dat niet aangegeven. Van geval tot geval zal op grond van dat artikel moeten worden beslist welke bepalingen, gelet op de strekking daarvan in verband met de aard van de overeenkomst, van toepassing zijn.

Omdat het tegengaan van het ontgaan van het bedrijfsruimtehuurrecht door het sluiten van een gemengd contract grotendeels wordt voorkomen door artikel 215 van Boek 6 en omdat dat artikel ruimte laat om bij onverenigbaarheid van bepalingen niet zonder meer het bedrijfsruimtehuurrecht te laten voorgaan, verdient het naar onze mening de voorkeur, mede gelet op de uitgebreide en gevarieerde praktijk van gemengde overeenkomsten, volledig aan te sluiten bij artikel 215 van Boek 6.

Het werkingsgebied van de regels voor de huur en verhuur van bedrijfsruimte wordt bepaald door de omschrijving van het begrip bedrijfsruimte in artikel 1624 lid 2. Zie in dit verband echter ook artikel 1624 lid 6. Op artikel 1624 lid 2 en lid 6 is onder punt 8 ingegaan.

Blijkens de omschrijving wordt onder bedrijfsruimte ook beroepsruimte begrepen. Voor de betekenis van bedrijfs- en beroepsuitoefening zij in het bijzonder verwezen naar de betekenis die deze begrippen in Boek 6 hebben (Parlementaire Geschiedenis, Invoeringswet Boek 3, pag. 1002 en 1003). Bij de interpretatie van het begrip bedrijf komt het erop aan in hoeverre de desbetreffende activiteiten naar buiten moeten worden gezien als afkomstig van een eenheid. Winstoogmerk of het behalen van voordeel is niet beslissend. Bij beroepsuitoefening denkt men veelal aan natuurlijke personen die een vrij beroep uitoefenen. Omdat de voorstellen zowel op ruimte bestemd voor beroepsuitoefening als op ruimte bestemd voor bedrijfsuitoefening betrekking hebben, is de vraag of het uitoefenen van een beroep in een rechtspersoon als beroeps- of bedrijfsuitoefening moet worden gezien irrelevant. Onder de regeling vallen in principe bij voorbeeld panden gehuurd als (kantoor)ruimte voor maatschappelijke dienstverlening of bij voorbeeld voor het besturen en beheren van een (overheids)organisatie. Zie echter ook artikel 1624 lid 6.

Omdat overeenkomstig de bestaande tekst de bestemming als beroeps- of bedrijfsruimte volgens de overeenkomst beslissend is, gaat het niet om de feitelijke geschiktheid van het gehuurde voor de uitoefening van het beroep of bedrijf. Woonruimte als bedoeld in artikel 1623a lid 2, alsmede ruimte die niet bestemd is voor de uitoefening van een beroep- of bedrijf, zoals een garage, bestemd voor de stalling van een auto of een clubhuis, vallen buiten de omschrijving.

Bij een gedeelte van een gebouwde onroerende zaak moet bij voorbeeld

gedacht worden aan «winkels in winkels» of bij voorbeeld aan een winkel in een ziekenhuis.

In navolging van het advies van de CTW is het begrip «bij de bedrijfsruimte behorende onzelfstandige woning» vervangen door «de, gelet op de bestemming, afhankelijke woning». De CTW wijst erop dat het begrip «onzelfstandige woning» in het bedrijfsruimtehuurrecht in de praktijk verward wordt met het begrip onzelfstandige woning in het woonruimtehuurrecht, dat daar het complement vormt van het in artikel 1623a lid 3 omschreven begrip «zelfstandige woning». Omdat de betekenis van de begrippen verschillend is, verdient het de voorkeur in het bedrijfsruimtehuurrecht van een ander begrip gebruik te maken. De afhankelijke woning in de zin van artikel 1624 lid 2 kan overigens heel wel een zelfstandige woning in de zin van artikel 1623a lid 3 zijn. De woorden «gelet op de bestemming» slaan terug op de bestemming van de onroerende zaak voor de uitoefening van beroep of bedrijf. Het gaat hier niet om de bestemming van de afhankelijke woning tot woonruimte.

Met deze nieuwe omschrijving is geen wijziging in betekenis beoogd. Voor het antwoord op de vraag in welke gevallen de woning behoort bij de bedrijfsruimte en in die zin afhankelijk is, kan teruggevallen worden op hetgeen reeds in de memorie van antwoord bij het wetsvoorstel inzake wettelijke bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van bedrijfsruimte en tot onteigening van verhuurde bedrijfsruimte, is opgemerkt (Kamerstukken II 1969/70, 8875, nr. 6, pag. 6, linkerkolom): het gebruik van een dergelijke woning door een ander dan de huurder zou op overwegende praktische bezwaren stuiten. De, gelet op de bestemming, afhankelijke woning, valt niet onder de regels voor huur en verhuur van woonruimte, ook al zou het een zelfstandige woning in de zin van het woonruimtehuurrecht zijn. Dit kan van belang zijn als een dergelijke woning is onderverhuurd. Aan de onderhuurder komt in dit geval geen beroep op artikel 1623k toe.

Overeenkomstig het commentaar van de VHA zijn de in het conceptwetsvoorstel voorkomende woorden «die als zelfstandige ruimte is verhuurd» geschrapt.

De beperking van het werkingsgebied tot gebouwde onroerende zaken, waardoor ongebouwde onroerende zaken met uitzondering van het kampeerbedrijf erbuiten vallen, is hierboven aan het slot van punt 8 toegelicht.

Het derde lid is gelijk aan het huidige artikel 1624 lid 3.

De omschrijving van het begrip pleegkind stemt overeen met de bestaande omschrijving in artikelen 1627 lid 5. Zij is nodig in verband met de artikelen 1626, onder b, 1628 lid 2, onder b, 1629 lid 3 en 1631a leden 1 tot en met 3. De term «duurzaam», die de CTW aangescherpt zou willen zien, impliceert dat de pleegkind-pleegouder-relatie bestendigheids kent of heeft gekend. Het stellen van termijnen in dit verband doet naar ons oordeel onvoldoende recht aan de verscheidenheid van situaties die zich kunnen voordoen. Daarom wordt aan het oordeel van de rechter overgelaten of in het gegeven geval de relatie als een bestendige kan worden aangemerkt.

Ingevolge lid 5 kan niet ten nadele van de huurder van de bepalingen van deze afdeling worden afgeweken. In de bestaande wet is telkens afzonderlijk bepaald dat iedere afwijking van de wet een nietig beding oplevert of is bepaald dat andersluidende bedingen de werking van de wet niet opzij zetten. Zie bij voorbeeld het huidige artikel 1631 lid 4, dat van overeenkomstige toepassing is verklaard in artikel 1631b en 1631d. Zie bij voorbeeld ook de aanhef van het huidige artikel 1632a.

De voorgestelde oplossing heeft onze voorkeur. Daarin wordt de bescherming van de huurder vooropgesteld. In het algemeen zullen met de dwingende bepalingen van het bedrijfsruimtehuurrecht strijdige rechtshandelingen ingevolge artikel 40 lid 2 van Boek 3 niet nietig maar vernietigbaar zijn.

Opgemerkt zij dat deze bepaling naar ons oordeel een arbitrage-beding in een huurovereenkomst niet uitsluit. Een dergelijk beding doet op zichzelf geen afbreuk aan het beschermende karakter van de voorgestelde regels.

Mede gelet op artikel 1624a (goedkeuring van afwijkende bedingen door de kantonrechter) lijkt ons deze bepaling – anders dan de VHA meent – geen grote moeilijkheden op te leveren.

Op het zesde lid is hierboven onder punt 8 ingegaan.

Artikel 1624a

Deze bepaling stemt inhoudelijk overeen met artikel 1629 leden 2 en 4. Het huidige artikel 1629 lid 3 is niet opgenomen, aangezien het daar bepaalde voor zich spreekt. De goedkeuring door de rechter van afwijkende bedingen ziet op afspraken die anders vernietigbaar zouden zijn ingevolge artikel 1624 lid 5 j° 40 lid 2 van Boek 3. Opmerking verdient dat de mogelijkheid van goedkeuring van afwijkende bedingen ziet op alle voorschriften van het bedrijfsruimtehuurrecht. Dit betekent ten opzichte van het huidige recht een aanmerkelijke verruiming om in een concreet geval – mits goedgekeurd door de rechter – af te wijken van de dwingende regels van het bedrijfsruimtehuurrecht. Naar huidig recht kan immers eigenlijk alleen maar ten aanzien van de termijn onder goedkeuring van de rechter iets anders worden afgesproken dan wettelijk voorgeschreven. Op deze wijze is maatwerk mogelijk en kan verstarring worden voorkomen.

In het concept-wetsvoorstel was een dergelijke bepaling niet opgenomen. Op weder-opneming is van verschillende zijde, waaronder van de zijde van de CTW en de VHA, aangedrongen.

Artikelen 1625 en 1626

Behoudens ingeval een huurovereenkomst met wederzijds goedvinden eindigt, nadat de huur is ingegaan (artikel 1625 lid 6) of ingeval een huurovereenkomst voor een termijn van ten hoogste twee jaar is aangegaan (zie artikel 1631b), eindigt een huurovereenkomst niet anders dan door opzegging. Dat geldt ook voor de voor bepaalde tijd aangegane huurovereenkomst en voor de overeenkomst die door de rechter met meer dan één jaar is verlengd (artikel 1631 lid 1). De woorden «nadat de huur is ingegaan» zijn in artikel 1625 lid 6 op advies van de VHA opgenomen.

Een termijnbescherming als de huidige wet kent, is in het wetsvoorstel niet opgenomen. Voor de redenen daarvoor zij verwezen naar punt 10 hierboven.

Anders dan onder het huidige recht is niet langer voorgeschreven dat de opzegging bij deurwaardersexploit of aangetekende brief dient te geschieden, maar is enkel bepaald dat zij schriftelijk gebeurt. Aan partijen kan worden overgelaten om ervoor zorg te dragen dat een opzegging die wordt ontkend, kan worden aangetoond. De CTW heeft hiertoe geadviseerd. In het onder punt 3 besproken rapport wordt in het kader van de opzegging gesproken van «betuttelende voorschriften». Het is niet onwaarschijnlijk dat onder andere bedoeld is op dit vormvoorschrift voor de opzegging.

Bij de opzegging door de verhuurder wordt de huurder gevraagd binnen zes weken aan de verhuurder schriftelijk mede te delen of hij al dan niet toestemt in de opzegging. Aan dit voorschrift is onder huidig recht de sanctie van nietigheid verbonden (zie artikel 1627 lid 2, huidige wet). Een zware sanctie die niet nodig is als bedacht wordt dat alleen als de huurder schriftelijk met een opzegging instemt, de huurovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst eindigt. Indien de verhuurder de huur opzegt zonder deze mededeling te doen en de huurder reageert niet, is hij

gedwongen de beëindiging te vorderen. Om te voorkomen dat bij de rechter eerst alleen maar wordt gebakkeleid over de voldoening aan een aantal formele opzeggingsvereisten, die van minder wezenlijk belang zijn, zonder dat de hoofdzaak aan de orde komt, is aan het voorschrift van het doen van bedoelde mededeling de sanctie van nietigheid niet langer verbonden.

De twee andere in artikel 1626 genoemde gronden voor nietigheid van de opzegging zijn gehandhaafd (vgl. artikel 1627 lid 2, onder a en b, huidige wet), omdat zij ter bescherming van de huurder van wezenlijk belang zijn. De termijn van drie jaren is, anders dan de VHA voorstelt, in artikel 1626 onder b gehandhaafd. De VHA noemt als reden voor het doen vervallen van de termijn dat deze kan worden betrokken in de belangenafweging (artikel 1628 lid 1). Omdat echter in het wetsvoorstel ingevolge artikel 1628 lid 3 de belangenafweging niet altijd een rol speelt bij opzegging, verdient het de voorkeur de termijn te handhaven.

Wel wordt voorgesteld de voorwaarde van schriftelijke kennisgeving aan de huurder, zoals thans in artikel 1627, lid 2, onder b, opgenomen, te doen vervallen. Op welke wijze de kennisgeving geschiedt, is minder van belang dan dat voorkomen wordt dat de huurder ingevolge een eigendomsoverdracht als hier bedoeld voor verrassingen wordt gesteld. Een huurder die op de hoogte is van de eigendomsoverdracht, maar daarvan geen schriftelijke kennisgeving heeft ontvangen, kan ook nu al naar redelijkheid en billijkheid geen beroep doen op de nietigheid van de opzegging vanwege het ontbreken van een kennisgeving op schrift. Zie HR 25 januari 1991, NJ 1991, 356.

Opgemerkt zij dat de verhuurder de gronden waarop wordt opgezegd in zijn opzegging goed moet vermelden, omdat dat ingevolge artikel 1627 lid 2 de gronden zijn die de vordering tot opzegging moeten staven. De opzeggingstermijn bedraagt zowel voor de huurder als voor de verhuurder een jaar. Partijen zijn vrij een langere termijn overeen te komen of bij voorbeeld af te spreken dat alleen voor de verhuurder een langere termijn dan een jaar zal gelden. Een kortere opzeggingstermijn dan een jaar wordt van rechtswege omgezet in een opzeggingstermijn van een jaar.

Indien in geval van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd niet ten minste een jaar voor het tijdstip waarop de overeenkomst eindigt, is opgezegd, eindigt de overeenkomst niet op het overeengekomen tijdstip, maar zoveel later als de bij de opzegging werkelijk in acht genomen termijn minder dan een jaar bedroeg. In dit geval blijft deze overeenkomst een voor bepaalde tijd aangegane overeenkomst. Deze loopt slechts dan voor onbepaalde tijd door, indien geen opzegging plaatsvindt en partijen ook niets anders zijn overeengekomen (artikel 1625 lid 4). In het geval partijen bij voorbeeld overeengekomen zijn dat de overeenkomst voor vijf jaar is aangegaan en deze, behoudens opzegging, voor vijf jaar kan worden verlengd, betekent de voorgestelde regeling dat de dag voorafgaande aan het einde van de termijn van vijf jaar kan worden opgezegd met inachtneming van de termijn van een jaar minus één dag, maar dat bij gebreke van opzegging de overeenkomst voor vijf jaar doorloopt.

Artikel 1627

Dit artikel luidt, afgezien van het slot van het eerste lid en de tweede zin van het tweede lid, inhoudelijk gelijk aan het huidige artikel 1627a. In het artikel komt de opzeggingsbescherming tot uitdrukking. Het slot van het eerste lid («dan wel uitvoerbaar bij voorraad is») is op advies van de CTW en de VHA toegevoegd.

De tweede zin van het tweede lid is toegevoegd om te voorkomen dat een verhuurder die afgaat op een mondelinge mededeling van de huurder dat hij akkoord gaat met de opzegging, op het verkeerde been wordt gezet, aangezien in een dergelijk geval ingevolge het eerste lid de

opgezegde huurovereenkomst in stand blijkt te zijn gebleven, omdat geen schriftelijke mededeling van de huurder is ontvangen. Hiermee wordt naar ons oordeel inhoudelijk tegemoet gekomen aan een opmerking van de VHA hierover.

De ratio van de opmerking van de ROZ dat het tijdstip waarop de rechter de huurovereenkomst beëindigt, behoudens zeer bijzondere omstandigheden, de datum is dat de overeenkomst is opgezegd, ontgaat ons. Bepaald zou dan immers moeten worden dat, zolang de beslissing van de rechter niet onherroepelijk is geworden (tenzij deze uitvoerbaar bij voorraad is verklaard), het pand niet behoeft te worden ontruimd en dat de huurbetaling blijft doorlopen. Om onzekerheid te vermijden wat nu wel of niet geldt tijdens de periode dat de beslissing nog niet onherroepelijk is, verdient de huidige regeling handhaving.

Artikel 1628

Het eerste en tweede lid van artikel 1628 bevatten de gronden waarop een opzegging door de rechter wordt of kan worden toegewezen. Deze leden zijn inhoudelijk gelijk aan het huidige artikel 1631a leden 1 en 2, behoudens dat de afweging tussen de belangen van de huurder en de verhuurder in het eerste lid is aangevuld met de belangen van de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd. De term «bevoegdelijke onderhuur» is ontleend aan de artikelen 1636a lid 1 en 1636b lid 2.

Bevoegdelijke onderhuur impliceert dat de onderhuur door de hoofdhuurder moet zijn toegestaan, hetzij uitdrukkelijk, hetzij uit de omstandigheden van het geval af te leiden. Zie hierover verder punt 11 hierboven.

Ter zake van de opzegging wegens het duurzaam persoonlijk in gebruik willen nemen als bedrijfsruimte en het daartoe dringend nodig hebben zij opgemerkt dat uit het onder punt 3 besproken rapport blijkt dat over deze opzeggingsgrond discussie bestaat. Daarbij gaat het om de vraag hoever het eigendomsrecht van de verhuurder-eigenaar van de bedrijfsruimte mag worden beperkt ten gunste van de huurder. De bestaande grond vormt in het licht van de bescherming van het huurgenot van de huurder en van de continuïteit van de bedrijfsvoering door de huurder een beperking op het uitgangspunt dat een eigenaar-verhuurder die de bedrijfsruimte persoonlijk in gebruik wil nemen, daartoe de beschikking over het verhuurde pand moet kunnen herkrijgen. Bij de invoering van het bedrijfsruimtehuurrecht vormde dat het uitgangspunt. Wij zien geen goede reden om de bestaande beperkingen op genoemd uitgangspunt te doorbreken. Wel zal door de verruiming van het begrip bedrijfsruimte ook deze opzeggingsgrond verruiming ondergaan. Is onder het huidige recht niet voldaan aan deze grond omdat de persoonlijke ingebruikneming bij voorbeeld niet als winkel, maar als kantoorruimte zal plaatsvinden, op grond van het wetsvoorstel kan ook in dit geval deze opzeggingsgrond ingeroepen worden. Overigens kan onder huidig recht in een dergelijk geval de wil tot het persoonlijk duurzaam in gebruik nemen wel in het kader van de algemene belangenafweging relevant zijn. Gelet op de verruiming die optreedt door verruiming van het begrip bedrijfsruimte vinden wij het, anders dan de CTW, niet nodig de beperking tot de ingebruikneming als bedrijfsruimte te doen vervallen. Ook de VHA bepleit handhaving van deze woorden. Naast deze verruiming staat het voorstel in artikel 1629 lid 3 dat de rechter ingeval van opzegging op de hier besproken grond behalve een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten een schadeloosstelling ten gunste van de huurder kan bepalen. Zie daarover hieronder.

De opzeggingsgrond van het tweede lid onder d (verwezenlijking van een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming) ziet niet op een gewijzigde bestemming krachtens de anticipatieprocedure van artikel 19 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Wij gaan ervan uit dat dit feit in de algemene belangenafweging van het eerste lid een rol zal kunnen spelen.

Het derde lid is hierboven onder punt 10 besproken. Door het voorstel dat de algemene belangenafweging bij een opzegging ingeval de huurovereenkomst nog geen vijf jaar heeft geduurd, geen rol speelt, wordt de positie van de huurder bij opzegging van een relatief kortdurende overeenkomst (van meer dan twee jaar) versterkt. Dit bevordert het aangaan van huurovereenkomsten voor een termijn van ten minste vijf jaren (met uitzondering van kortdurende overeenkomsten van ten hoogste twee jaar).

Het vierde en vijfde lid stemmen overeen met het huidige zevende onderscheidenlijk zesde lid van artikel 1631a.

Bij afwijzing van de vordering tot opzegging, moet de overeenkomst worden verlengd door de rechter. In dat geval kan op vordering van een der partijen ook een nieuwe huurprijs worden vastgesteld, als partijen daarover geen overeenstemming hebben en als de geldende huurprijs niet overeenstemt met de marktwaarde, dat is de huurwaarde van het pand op de (vrije) markt. Zie over dit criterium en de richtsnoeren voor de vaststelling daarvan, opgenomen in het van toepassing verklaarde vierde lid van artikel 1631c, hierboven punt 9, onder b en d. Indien een omzethuur was overeengekomen, kan ook die bij verlenging opnieuw worden vastgesteld (artikel 1631c, lid 2 is van toepassing verklaard).

Zowel voor het geval dat de huurprijs nader wordt vastgesteld in verband met verlenging als voor het geval van een afzonderlijke nadere huurprijsvaststelling (zie hieronder bij artikel 1631c) is door de CTW voorgesteld wettelijk de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs te bepalen. Daarvan kan worden afgeweken, indien bijzondere omstandigheden daartoe nopen, die door de partij die een andere ingangsdatum wenst, moeten worden ingeroepen. Naar onze mening zijn deze voorstellen van de Commissie praktisch en duidelijk en verdienen zij navolging. In het zesde lid is daarom bepaald dat in verband met verlenging de nieuwe huurprijs in principe ingaat op het tijdstip waarop de verlenging ingaat.

Een forse huurprijsstijging in verband met verlenging kan door de rechter enigszins worden gedempt door middel van het doorvoeren van geleidelijke verhogingen. Daartoe is artikel 1631c lid 6, laatste volzin, van toepassing verklaard bij de nadere huurprijsvaststelling in verband met verlenging. Ook een dergelijke geleidelijke invoering van de nieuwe huurprijs moet worden gevorderd. Voor deze uitzondering op de regel dat de gewijzigde (verhoogde) huurprijs vanaf het moment van de verlenging geldt, behoort een goede reden te gelden. Het zijn dan ook niet andere dan de bijzondere omstandigheden van het geval die hiertoe kunnen nopen. Deze dienen door de huurder, die immers huurgewenning wenst, ingeroepen te worden. De omvang van de huurprijsstijging kan als een zodanige bijzondere omstandigheid gelden. Daarbij kan ook, zoals de VHA terecht opmerkt, betrokken worden de termijn gedurende welke de huurovereenkomst reeds heeft gegolden.

Artikelen 1629 en 1630

Artikel 1629 lid 1 stemt grotendeels overeen met het huidige artikel 1631a lid 5. Indien een huurder weigert in te gaan op een aanbod tot het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst (voor zover dat niet op de huurprijs betrekking heeft), dan kan de verhuurder op deze grond opzegging vorderen (artikel 1628 lid 2, onder c). Oordeelt de rechter het aanbod van de verhuurder redelijk, dan moet hij de opzeggingsvordering toewijzen. Alvorens daartoe over te gaan, kan hij de huurder nog een maand de tijd gunnen om het als redelijk te kenschetsen aanbod te aanvaarden. De rechter is daartoe – anders dan onder de huidige wet – niet verplicht. Het is voor een huurder daarom niet langer zonder risico,

nog afgezien van de proceskosten, om een niet onredelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst te weigeren en het op een opzegging te laten aankomen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan een opmerking van de ROZ op dit punt. Opmerking verdient dat deze opzeggingsgrond betrekking heeft op een aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst en niet op een wijziging van de bestaande overeenkomst. Het een en het ander zal echter in elkaar kunnen overlopen.

Onder het huidige recht kan de rechter een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten vaststellen, indien een opzegging wegens het persoonlijk duurzaam in gebruik nemen als bedrijfsruimte en het daartoe dringend nodig hebben, wordt toegewezen. Deze bevoegdheid van de rechter is in het huidige voorstel verruimd tot alle gevallen waarin een opzeggingsvordering is toegewezen. Dat betekent niet dat in al die gevallen een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten ook moet worden vastgesteld. Of daartoe gegronde redenen zijn, hangt zeer van de omstandigheden van het geval af en wordt daarom aan het oordeel van de rechter overgelaten. Deze oordeelt naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Wij willen, anders dan de ROZ voorstelt, niet uitsluiten dat ook in geval van een opzegging wegens slechte bedrijfsvoering er gegronde redenen zouden kunnen zijn om een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten toe te kennen. Met inachtneming van alle omstandigheden van het geval zou een slechte bedrijfsvoering die te wijten is aan ernstige ziekte van de huurder aanleiding kunnen zijn voor een tegemoetkoming als hier bedoeld. De tegemoetkoming zal in een concreet geval vanzelfsprekend ook bij voorbeeld alleen verhuiskosten kunnen betreffen.

Het derde lid is ontleend aan een aanbeveling uit het onder punt 3 besproken rapport. Naast een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten kan de rechter op verzoek van de huurder een schadeloosstelling vaststellen in het geval de verhuurder opzegt wegens het persoonlijk duurzaam in gebruik willen nemen van het gehuurde, waartoe hij het gehuurde dringend nodig heeft. De verruiming van de opzeggingsgrond «persoonlijk duurzaam in gebruik willen nemen als bedrijfsruimte» ten gevolge van de verruiming van het begrip bedrijfsruimte (zie hierboven bij artikel 1628) en het in principe vervallen van de termijnbescherming maken de continuïteit van de bedrijfsvoering van de huurder wat kwetsbaarder. Het komt ons in dit licht niet ongerechtvaardigd voor dat aan de rechter de bevoegdheid wordt toegekend een schadeloosstelling te bepalen. Uiteraard zullen bij de bepaling van de schadeloosstelling de omstandigheden van het geval, zoals bij voorbeeld de termijn dat de huurovereenkomst reeds heeft geduurd (waarover de VHA een opmerking maakt) van belang zijn. De schadeloosstelling is om praktische redenen aan een maximum gekoppeld van ten hoogste tweemaal de laatstelijk geldende jaarhuur. Van een verruiming van deze bijzondere regeling naar andere opzeggingsgronden (en meer in het bijzonder de algemene belangenafweging) zijn wij geen voorstander.

Voordat de rechter een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten dan wel een schadeloosstelling vaststelt, wordt de verhuurder de gelegenheid geboden zijn opzeggingsvordering alsnog in te trekken. Deze bepaling is ontleend aan het huidige artikel 1631a lid 3, tweede volzin (zie ook het huidige artikel 1628 lid 2, tweede volzin). Trekt de verhuurder zijn vordering in, dan wordt wel een beslissing over de proceskosten gegeven (lid 2). Ook dit is ontleend aan huidig recht (artikel 1631a lid 3, derde volzin en 1628 lid 2, derde volzin).

Artikel 1631

Dit artikel stemt inhoudelijk grotendeels overeen met het huidige artikel 1631b. Het eerste lid is aangevuld met een bepaling omtrent hetgeen

heeft te gelden, indien de overeenkomst door de rechter met een termijn van minder dan een jaar is verlengd. Er wordt vanuit gegaan dat de overeenkomst in dat geval van rechtswege eindigt op het tijdstip, waarop de verlenging eindigt. Bepaald is dan ook dat dit tijdstip als tijdstip van ontruiming geldt en dat het vonnis een executoriale titel oplevert.

Naar aanleiding van commentaar van de ROZ over dit artikel zij opgemerkt dat in het algemeen ervan mag worden uitgegaan dat de rechter die een verlenging voor bepaalde tijd van meer dan een jaar voorstelt, zich richt naar de wensen van partijen in dit opzicht.

Artikel 1631a

Dit artikel stemt inhoudelijk overeen met artikel 1628a in het huidige recht. Er zijn alleen enkele redactionele veranderingen doorgevoerd.

De hier bedoelde schadevergoeding, indien de wil om het pand duurzaam persoonlijk in gebruik te nemen, in werkelijkheid niet aanwezig is geweest, staat naast de schadeloosstelling, bedoeld in artikel 1630 lid 3. Uiteraard kan bij het bepalen van de omvang van de schadevergoeding de reeds betaalde schadeloosstelling wel een rol spelen.

Artikel 1631b

Deze bepaling biedt huurders en verhuurders die niet onmiddellijk aan een lange huurtermijn gebonden willen zijn de mogelijkheid om af te wijken van het wettelijke systeem. Soms gaat het om een proefperiode waarin de huurder onderzoekt of zijn bedrijf in het gehuurde rendabel zal kunnen zijn. Huurovereenkomsten voor de duur van maximaal twee jaar zijn in het bijzonder niet onderworpen aan de wettelijke regels met betrekking tot de opzegging. Het is voor deze huurovereenkomsten niet nodig afwijkende bedingen hieromtrent te doen goedkeuren door de rechter. De overeenkomst eindigt van rechtswege door het verstrijken van de bepaalde termijn.

De bepaling is ontleend aan het huidige artikel 1630. Opmerking verdient dat de termijn van maximaal twee jaar gedurende welke de artikelen 1624a tot en met 1631a niet van toepassing zijn slechts eenmalig kan worden toegepast. Indien het feitelijke huurgenot langer dan twee jaren duurt, geldt immers ingevolge het tweede lid de overeenkomst voor onbepaalde tijd, tenzij partijen anders overeenkomen. Als partijen in dat geval opnieuw een kortdurende overeenkomst overeenkomen (van maximaal twee jaren) zijn normaal de artikelen 1624a e.v. van toepassing. Overigens betekent deze regeling voor kortdurende overeenkomsten natuurlijk niet dat bij aankondiging binnen de tweejaarstermijn (of zoveel korter als overeengekomen is) door een van beide partijen dat de huurovereenkomst niet wordt voortgezet, maar de ontruiming niet tijdig plaatsvindt, de overeenkomst toch voor bepaalde of onbepaalde tijd afhankelijk van hetgeen al dan niet is overeengekomen, zou voortduren, omdat het feitelijk genot de grens van 2 jaren overschrijdt.

In het concept-wetsvoorstel was de mogelijkheid van deze kortdurende overeenkomsten niet opgenomen. Zij is opnieuw opgenomen, nadat uit de commentaren van de SER en de CTW was gebleken dat daarmee aan een in de praktijk levende behoefte wordt tegemoet gekomen.

Artikel 1631c

In dit artikel zijn de voorstellen verwerkt met betrekking tot de nadere huurprijvaststelling, los van een opzegging en eventuele verlenging van de huurovereenkomst. Op de verschillende aspecten van de nadere huurprijvaststelling is onder punt 9 hierboven ingegaan. Hier zij enkel nog opgemerkt dat het vijfde lid overeenstemt met het huidige artikel 1632a lid 2, laatste volzin.

Op voorstel van de CTW is in het zesde lid aangegeven vanaf welk moment de nieuwe huurprijs in beginsel geldt. In principe is dat de dag met ingang waarvan deze is gevorderd of de dag waarop benoeming van een deskundige aan de rechter is verzocht, maar op grond van bijzondere omstandigheden kan daarvan worden afgeweken. Zowel een eerdere als een latere ingangsdatum kan worden vastgesteld. Een eerdere ingangsdatum dan de dag van de vordering of het verzoek zou aangewezen kunnen zijn, indien blijkt dat een van beide partijen bewust de onderhandelingen over een nieuwe huurprijsvaststelling heeft getraineerd. Op de mogelijkheid van een huurgewenningsperiode zijn wij hierboven bij artikel 1628 ingegaan. Daaraan zij in verband met de huurgewenning nog het volgende toegevoegd. De ROZ merkt op dat in de vastgoedsector een huurprijsaanpassing van eenmaal in de vijf jaar gebruikelijk is en dat het niet zo moet zijn dat een nieuwe huurprijs door een huurgewenningsregeling pas wordt betaald op het moment dat huurprijswijziging opnieuw gevorderd kan worden. Ook deze overwegingen kunnen bij de bijzondere omstandigheden van het geval betrokken worden die een huurprijs-gewenning al dan niet zouden kunnen rechtvaardigen. De VHA merkt op dat het verzoek om huurgewenning reeds bij de aanvang van de procedure tot nadere huurprijsvaststelling zou moeten worden gedaan. In de regel moet inderdaad voorkomen worden dat eerst een huurprijs-vaststelling plaatsvindt en vervolgens in feite een nieuwe procedure wordt gevoerd over de huurgewenning. De huurder dient dan ook de huurgewenning tijdig in de procedure aan de orde te stellen.

Artikel 1631d

Dit artikel betreft het einde van de onderhuurovereenkomst dat gekoppeld wordt aan het tijdstip waarop de hoofdhuurovereenkomst eindigt. De wijze waarop de hoofdhuurovereenkomst eindigt, is voor de toepassing van deze bepaling niet relevant. De door de rechter bepaalde ontruimingstermijn is voor de hoofdhuurder en de onderhuurder gelijk.

Het artikel geldt zowel ingeval bevoegdlijk is onderverhuurd als wanneer dat niet het geval is.

Een onderhuurder behoeft niet altijd op de hoogte te zijn van de beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst. De hoofdhuurder kan ingestemd hebben met de beëindiging van de huurovereenkomst zonder de onderhuurder daarin tevoren te kennen. Om de onderhuurder niet te overvallen met de beëindiging van de onderhuurovereenkomst dient deze ten minste drie maanden voorafgaande aan het tijdstip van het einde daarvan schriftelijk op de hoogte te zijn gesteld. Dat kan zowel door de hoofdverhuurder als door de hoofdhuurder geschieden. Is dat niet tijdig geschied, dan eindigt de onderhuurovereenkomst niet gelijktijdig met de hoofdhuurovereenkomst, maar op een zodanig later tijdstip dat er ten minste drie maanden zit tussen de ontvangst van de schriftelijke mededeling van de beëindiging en het einde van de overeenkomst.

Afzonderlijk is bepaald dat de onderhuurder jegens de onderverhuurder recht op schadevergoeding heeft, indien de hoofdhuurder onvoldoende over de belangen van de onderhuurder heeft gewaakt bij de beëindiging en bij de bepaling van het tijdstip van ontruiming en de onderhuurder daardoor schade heeft geleden. De hoofdhuurder heeft er daarom alle belang bij de belangen van de onderhuurder goed in de gaten te houden. Gelet op de formulering van deze uit de wet voortvloeiende schadevergoedingsplicht, is het voor de onderhuurder voldoende te stellen en aannemelijk te maken dat hij schade heeft geleden door de opzegging en/of (korte) ontruimingstermijn en dat deze schade te wijten is aan het, gelet op zijn belangen, onzorgvuldige optreden van de hoofdhuurder. Het voorgestelde impliceert eveneens dat, indien de onderverhuurder goed over de belangen van de onderhuurder heeft gewaakt, maar de onderhuurovereenkomst toch wordt beëindigd op een

eerder tijdstip dan was overeengekomen tussen onderverhuurder en onderhuurder, de onderverhuurder niet toerekenbaar tekortschiet in de verhouding tot de onderhuurder. Zie over deze aspecten ook punt 11 hierboven.

Artikel 1631e is hierboven aan het slot van punt 11 besproken.

Onderdelen B tot en met J

In verband met de opnemings van artikel 1624 lid 5 zijn in de gehandhaafde artikelen van afdeling 5 van titel 7 overal de zinsneden «ongeacht enig andersluidend beding» of soortgelijke formules vervallen.

Artikel 1632 (onderdeel B) is in zoverre verruimd dat, ook ingeval een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is aangegaan, door de erfgenamen die niet tot ingebruikgeving van de bedrijfsruimte aan een ander bevoegd zijn, omdat een dergelijke bevoegdheid niet aan de huurovereenkomst kan worden ontleend en de verhuurder daaraan niet wil meewerken, de overeenkomst binnen zes maanden na het overlijden van de huurder kan worden opgezegd. Het verschil met een opzegging van een voor onbepaalde tijd aangegane huurovereenkomst op grond van artikel 1625 is gelegen in de halvering van de opzeggingstermijn. Indien de huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan, biedt artikel 1632 (in overeenstemming met het huidige artikel 1632) de mogelijkheid van tussentijdse opzegging na het overlijden van de huurder.

Ook in artikel 1632 is voorgesteld om de eis van deurwaardersexploit of aangetekende brief te doen vervallen en enkel de voorwaarde te stellen dat de opzegging schriftelijk geschiedt (vgl. artikel 1625 lid 3).

In het tweede lid van artikel 1633 (onderdeel D) is het woord kantonrechter door rechter vervangen in verband met de tweede fase van de herziening van de rechterlijke organisatie (integratie kantongerechten/rechtbanken).

Artikel 1635 maakt het mogelijk dat ook tegen de wil van verhuurder de huurder zijn huurrechten kan overdragen in verband met de overdracht van zijn bedrijf. Het betreft de zogenoemde indeplaatsstelling. De wijzigingen van dit artikel (onderdeel F) beogen enerzijds rekening te houden met het feit dat in de toekomst de regeling niet alleen geldt ten aanzien van de voortzetting van het «klassieke» 1624-bedrijf, maar ook geldt ten aanzien van de voortzetting van een kantoor en van de beroepsuitoefening. In navolging van een hierover gemaakte opmerking van de SER, de ROZ en de VHA is de uitbreiding van de gevallen waarin voortzetting de bedrijfs- of beroepsuitoefening kan plaatsvinden, anders geformuleerd dan in het concept-wetsvoorstel om een ongewilde verandering van de regeling te voorkomen.

Anderzijds beoogt de wijziging rekening te houden met jurisprudentie van de Hoge Raad waaruit blijkt dat de indeplaatsstellingsregeling niet alleen betrekking behoort te hebben op het geval dat de huurder zelf in de ruimte een bedrijf of beroep uitoefent, maar ook betrekking kan hebben op het geval dat een ander dan de huurder in die ruimte het bedrijf of beroep uitoefent. Ook in deze gevallen kan van de indeplaatsstellingsregeling gebruik gemaakt worden (HR 8 mei 1992 NJ 1992, 690).

Het vervallen van het vijfde lid van artikel 1636a (onderdeel I) vloeit voort uit de verruiming van het begrip bedrijfsruimte (artikel 1624 lid 2).

Artikelen II en III

Deze artikelen betreffen technische aanpassingen van het woonruimtehuurrecht en de onteigeningswet in verband met de voorgestelde wijzigingen in het bedrijfsruimtehuurrecht.

Artikel IV

De afbakening tussen de artikelen 39, onder 4°, en de artikelen 41 en 42 van de Wet op de Rechterlijke Organisatie is niet zonder meer duidelijk. De Hoge Raad (24 april 1987, NJ 1988, 133 en 16 november 1990, NJ 1991, 232) heeft geoordeeld dat artikel 39, onder 4° in geval van huur van woonruimte en van huur van bedrijfsruimte prevaleert boven artikel 42. Om voor de toekomst verdere verwarring te voorkomen stellen wij voor om de artikelen 41 en 42 te doen vervallen en alle vorderingen met betrekking tot huur van onroerende zaken te doen vallen onder artikel 39, onder 4°. Dit artikeldeel is verruimd om daaronder ook te vatten de vorderingen met betrekking tot andere gebouwde en ongebouwde onroerende zaken dan woon- en bedrijfsruimte.

Artikelen V tot en met VIII

Ingevolge de artikelen 100c van de Wet op het voortgezet onderwijs, 85 van de Wet op het basisonderwijs, 88e van de Interimwet op het speciaal onderwijs en het voortgezet speciaal onderwijs en ingevolge de artikelen 3.22 en 3.26 van de Wet op het cursorisch beroepsonderwijs mogen (gedeeltes van) schoolgebouwen of terreinen die tijdelijk niet nodig zijn voor de school beperkt worden verhuurd. In principe duurt de huurperiode ten hoogste een schooljaar. De huurovereenkomst wordt altijd aangegaan voor bepaalde tijd en eindigt van rechtswege aan het einde van de overeengekomen termijn. Schoolgebouwen of gedeeltes daarvan mogen niet worden verhuurd als woonruimte en evenmin als bedrijfsruimte in de zin van het geldende artikel 1624. Voor zover dit verbod ziet op bedrijfsruimte betekent dit dat een gedeelte van een schoolgebouw wel als uitzendbureau, reisbureau of bank dan wel als kantoorruimte tijdelijk verhuurd mag worden, maar niet als winkel, aangezien een dergelijk gebruik, met name waar het betreft verhuur van een gedeelte van een schoolgebouw, zich niet goed verdraagt met het geven van onderwijs.

Door de verruiming van het begrip bedrijfsruimte ingevolge het onderhavige wetsvoorstel zou, bij ongewijzigde handhaving van het verbod van verhuur als 1624-bedrijfsruimte, verhuur aan een bank, een uitzendbureau of als kantoorruimte ook niet langer mogelijk zijn. In verband hiermee stellen wij na overleg met het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen voor om het verbod van verhuur als 1624-bedrijfsruimte niet langer te handhaven. De belangen van het onderwijs achten wij voldoende gewaarborgd, omdat op grond van genoemde artikelen in de onderwijswetgeving bij voorgenomen verhuur steeds op lokaal niveau de afweging gemaakt zal dienen te worden of de belangen van het onderwijs niet in het gedrang komen.

Omdat de Huurwet ingetrokken wordt, vervalt in de genoemde wetten de zinsnede dat op de huurovereenkomst en de vordering tot ontruiming de Huurwet niet van toepassing is. In plaats daarvan zullen de artikelen 1624 tot en met 1636b van Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn.

Artikel IX

Intrekking van de Huurwet heeft tot gevolg dat de volgende besluiten komen te vervallen:

- Besluit van 15 december 1950, Stb. K 579, houdende voorschriften nopens huuradviescommissies (Huuradviescommissiebesluit)
- Besluit van 24 december 1953, Stb 581, tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4 van de Huurwet (Besluit bijzondere huurprijzen 1954).
- Besluit van 20 juli 1967, Stb 389, tot vaststelling van een algemene

maatregel van bestuur, als bedoeld in artikel 28a, eerste lid, onder a, van de Huurwet (Besluit liberalisatie huurbeleid I).

– Besluit van 27 februari 1968, Stb 63, tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur, als bedoeld in artikel 28a, eerste lid, onder a, van de Huurwet (Besluit liberalisatie huurbeleid II).

– Besluit van 28 oktober 1968, Stb 568, tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur, als bedoeld in artikel 28a, eerste lid, onder a, van de Huurwet (Besluit liberalisatie huurbeleid III).

– Besluit van 23 juni 1969, Stb 272, tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur, als bedoeld in artikel 28a, eerste lid, onder a, van de Huurwet (Besluit liberalisatie huurbeleid IV).

– Besluit van 24 juni 1970, Stb 286, tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur, als bedoeld in artikel 28a, eerste lid, onder a, van de Huurwet (Besluit liberalisatie huurbeleid V).

– Besluit van 26 april 1971, Stb 251, tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur, als bedoeld in artikel 28a, eerste lid, onder a, van de Huurwet (Besluit liberalisatie huurbeleid VI).

– Besluit van 13 juni 1972, Stb 297, tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur, als bedoeld in artikel 28a, eerste lid, onder a, van de Huurwet (Besluit liberalisatie huurbeleid VII).

– Besluit van 25 april 1968, Stb 206, tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur, als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Huurwet (Besluit richtlijnen huuradviescommissies).

Tevens vervalt de Beschikking van 24 maart 1977, Stcrt. 60 (Beschikking aanwijzingen Besluit richtlijnen huuradviescommissies 1977).

Artikelen X, XI en XII

De wijzigingen van de Wet op de huurcommissies, de Huurprijzenwet woonruimte en van de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken vloeien voort uit de intrekking van de Huurwet. Zij zijn van technische aard.

Overgangsbepalingen

Artikel XIII

Uitgangspunt van het overgangsrecht is dat de nieuwe regeling onmiddellijke werking heeft. Daarop zijn drie uitzonderingen gemaakt. De eerste uitzondering (lid 1) heeft betrekking op de termijnbescherming die geldt voor overeenkomsten van huur en verhuur van de «klassieke» 1624-bedrijfsruimte. Bij het aangaan van de huurovereenkomst (voor meer dan twee jaar) voorafgaande aan de inwerkingtreding van deze wet zijn zowel de verhuurder als de huurder ervan uitgegaan dat de huurovereenkomst een looptijd van ten minste vijf jaar zou hebben en dat, behoudens opzegging in een beperkt aantal gevallen, deze looptijd met nog eens vijf jaren zou worden verlengd. Zonder speciale regeling zou een en ander onder nieuw recht niet meer gelden. Het komt ons juist voor het vertrouwen dat een huurder en verhuurder van de klassieke 1624-bedrijfsruimte in dit opzicht mochten hebben dat ook voor hen deze termijnbescherming zou gelden, niet moet worden beschaamd. Vandaar dat voor deze gevallen de termijnbescherming van de artikelen 1625 tot en met 1628 blijft bestaan.

De tweede uitzondering (lid 2) heeft betrekking op de Huurwet-panden, waarvoor Hoofdstuk VIA van de Huurwet, waarvan wordt voorgesteld deze in te trekken, gold. Deze impliceert dat, indien de huurovereenkomst voor het in werking treden van deze wet was opgezegd, de ontruimingsbescherming, zoals geregeld in Hoofdstuk VIA ingeroepen kan blijven worden. Onmiddellijke werking van deze wet zou ertoe leiden dat de ontruimingsbescherming zou verdwijnen en daarvoor niets terugkeert. Er is immers onder de voorafgaande aan het tijdstip van inwerkingtreding

van deze wet geldende regels rechtsgeldig opgezegd. De nieuwe regels van de artikelen 1624 e.v. voorzien evenwel niet in ontruimingsbescherming. De bescherming van de artikelen 1624 e.v. is gelegen in de waarborgen rond de opzegging zelf. Die waarborgen kunnen echter ten aanzien van een op grond van de Huurwet rechtsgeldig gedane opzegging niet meer worden ingeroepen. Om de huurder niet te overvallen met een onverhoeds vervallen van de ontruimingsbescherming is voorgesteld om in die gevallen waarin al is opgezegd en waarin Hoofdstuk VIA van de Huurwet van toepassing zou zijn geweest, ware de Huurwet niet ingetrokken, de ontruimingsbescherming te laten voortbestaan.

De derde uitzondering betreft lopende procedures (lid 4). Deze worden beheerst door het recht dat gold voorafgaande aan de inwerkingtreding van de wet.

Met deze overgangsregeling wordt tegemoet gekomen aan de wens van de SER tot een meer geleidelijke overgang van oud naar nieuw recht en aan opmerkingen van de ROZ en de VHA hierover.

Het derde lid heeft betrekking op de uitzondering van artikel 1624 lid 6. Zonder de voorgestelde overgangsregeling zou ten aanzien van de daar bedoelde kantooruimte op het tijdstip van inwerkingtreding van de wet de voorgestelde opzeggingsbescherming gaan gelden. In het algemeen zal dat niet de bedoeling zijn. Daaraan zou alleen ontkomen kunnen worden door voorafgaande aan dit tijdstip hetzij op te zeggen hetzij in onderling overleg een nieuw contract overeen te komen, waarin van de wettelijke regeling met betrekking tot de opzeggingsbescherming wordt afgeweken. Om misverstanden te voorkomen is daarom voorgesteld dat de opzeggingsbescherming voor op het tijdstip van inwerkingtreding van de wet bestaande contracten niet geldt, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager

De Minister van Economische Zaken,
G. J. Wijers

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel