

Vergaderjaar 1995–1996

**24 150**

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

**Nr. 5**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 20 mei 1996

Het stemt tot voldoening dat de vaste commissie voor Justitie van de Tweede Kamer na de beantwoording van het verslag de openbare behandeling van het wetsvoorstel genoegzaam voorbereid acht.

Bij de voorbereiding van de onderhavige nota is dankbaar gebruik gemaakt van de reacties die ons hebben bereikt van de zijde van: de Belangenvereniging Tankstations, de BOVAG (afd. tankstations), Centraal Brouwerij Kantoor, de Koninklijke Vereniging MKB-Nederland, de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak, de Olie Contact Commissie, de Raad Nederlandse Detailhandel, de Raad voor Onroerende Zaken, Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V., het Verbond van Nederlandse Ondernemingen en de Vereniging van Huurrecht Advocaten «VHA».

Mede namens de minister van Economische Zaken en de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer antwoord ik als volgt.

### **Inhoud**

<b>I. ALGEMEEN</b>	<b>2</b>
1. Inleiding	2
2. Werkingsgebied van het wetsvoorstel	3
3. Positie van de exploitanten van motorbrandstoffenstations	10
4. Huurprijvaststelling, duur van de huurovereenkomst en opzeggingsgronden	12
5. Renovatie en onderhuur	20
6. Werklast rechterlijke macht	21
<b>II. ARTIKELEN</b>	<b>22</b>

## I. ALGEMEEN

### 1. Inleiding

Wij zijn verheugd dat de fracties van de PvdA, CDA, VVD, D66, RPF, SGP, GPV en SP met het voornemen van de regering de wettelijke regels inzake huur en verhuur van bedrijfsruimte te vereenvoudigen kunnen instemmen.

Een aantal fracties plaatst daarbij de kritische kanttekening dat deze vereenvoudiging niet ten koste mag gaan van de over het algemeen zwakkere positie van de huurder. Hieronder zal daarop in het algemeen worden geantwoord, waarna bij de meer specifieke vragen nader op de hier aangeroerde problematiek wordt ingegaan.

Vooropgesteld moet worden dat het onderhavige wetsvoorstel een vereenvoudigde en beter uitvoerbare regeling beoogt tot stand te brengen zonder de continuïteit en stabiliteit van de bedrijfsvoering van de huurder in gevaar te brengen. De huidige wettelijke regeling is weinig evenwichtig. Enerzijds bestaan voor een belangrijk deel van de huur van bedrijfsruimte geen strakke regels. Anderzijds geldt voor de belangrijke groep van gevallen die door de huidige artikelen 7A: 1624 e.v. worden bestreken, een regeling die juist met het oog op de markt voor de huur van dergelijke bedrijfsruimte te weinig flexibel is. De thans voor deze groep geldende termijn- en opzeggingsbescherming hebben tot gevolg dat de mobiliteit van de huurder niet erg groot is, ook waar meer mobiliteit verantwoord is. Voorts belemmert de huidige wettelijke regeling – met name de wijze waarop de huurprijs nader kan worden vastgesteld – dat de verhuurder een bepaald branchepatroon kan realiseren. Een en ander leidt ertoe dat de verhuurder weinig bereid is in de verhuurde panden te investeren.

Door de partijen meer contractsvrijheid te geven en door het marktmechanisme meer zijn werk te laten doen kan aan genoemde bezwaren tegemoet worden gekomen. Met het oog daarop wordt voorgesteld de termijnbescherming af te schaffen en de rechter bij de vaststelling van de nadere huurprijs meer vrijheid te geven door te verwijzen naar de marktwaarde als uitgangspunt. In de MvT wordt in navolging van het rapport «Huur en verhuur van bedrijfsruimte; evaluatie van en alternatieven voor de huidige wettelijke bepalingen» erop gewezen dat een dergelijke deregulering behalve een grotere mobiliteit van de huurder ook een grotere investeringszin van de verhuurder en de realisering van branchepatronen tot gevolg zal hebben (zie hieronder onder punt 4, A sub 2 en 3).

In verband met de voorstellen om de termijnbescherming af te schaffen en bij de nadere huurprijsvaststelling uit te gaan van de marktwaarde wijst de PvdA-fractie – zonder zich overigens te verzetten tegen het in artikel 1635 geregelde beginsel van indeplaatsstelling – nog op de naar haar mening in een aantal bedrijfstakken wel aanwezige praktijk van sleutelgelden. Zij willen met deze opmerking nogmaals onderstrepen dat de positie van de huurder door bovengenoemde voorstellen in het gedrang komt.

Er moet evenwel van worden uitgegaan dat bij handhaving van de huurprijsbescherming en van de opzeggingsbescherming de bescherming van de huurder niet wezenlijk zal worden aangetast. De eventuele nadelen die voor de huurder voortvloeien uit de afschaffing van de termijnbescherming en de verruiming van de opzeggingsgrond «persoonlijk duurzaam in gebruik willen nemen» worden zoveel mogelijk beperkt door de in artikel 1629 geboden mogelijkheid van vergoeding van de verhuiskosten en in geval van genoemde opzeggingsgrond ook nog eens een schadeloosstelling (zie hieronder onder punt 4, A sub 5). Bovendien bepaalt het voorgestelde artikel 1628 lid 3 dat de algemene belangenafweging geen opzeggingsgrond kan opleveren binnen vijf jaar na het sluiten van de huurovereenkomst (zie hieronder onder punt 4, A sub 3).

Wel bestaat de kans dat als gevolg van het nieuwe stelsel van nadere huurprijsvaststelling de huurprijzen zullen stijgen. Juist met het oog daarop is de mogelijkheid geïntroduceerd dat de rechter bij de vaststelling van de nadere huurprijs deze niet koppelt aan de marktwaarde, maar aan de omzet in de bedrijfsruimte waarvoor een nadere vaststelling van de huurprijs wordt gevraagd (zie hieronder onder punt 4, B sub 6).

Tegen de achtergrond van de in het wetsvoorstel neergelegde bescherming van de huurder achten wij het voorstel van een deel van de SER voor een ontruimingsbescherming voor het geval de huurovereenkomst nog geen vijf jaar heeft geduurd dan ook niet nodig (zie hieronder onder punt 4, A sub 3–6).

Wat de opmerking van PvdA-fractie betreft over de versturende invloed van de regelgeving op het gebied van planologie en milieu, hetgeen volgens deze leden in het voordeel van de economisch sterkere partij werkt, moge nog het volgende dienen. Wij merken op dat in het kader van de ruimtelijke ordening de rijksoverheid samen met de lagere overheden plannen opstelt waarin wordt aangegeven hoe een bepaald gebied zal worden ingericht. De lagere overheden geven in hun bestemmingsplannen aan waar bijv. winkels komen, welke gebieden «groen» blijven en wat woongebied wordt. Daarbij wordt nauwkeurig rekening gehouden met de behoefte die in bepaalde gebieden bestaat aan bedrijfsruimte, aan woonruimte en aan «groen». Een en ander zal slechts tot gevolg hebben dat vaststaat waar bedrijfsruimte kan worden gehuurd. In dat gebied kan het marktmechanisme vervolgens dan zijn werk doen. Leiden de plannen van de overheid tot een schaarste van voor huur beschikbare bedrijfsruimte dan zou dit een opwaartse druk op de huurprijzen te zien kunnen geven. Daaraan komt het onderhavige wetsvoorstel tegemoet door de hierboven reeds aangegeven mogelijkheden die de huurprijsbescherming – met name de omzethuur – en opzeggingsbescherming bieden.

Wat de regelgeving op het terrein van de milieuwetgeving betreft moet worden opgemerkt, dat het hierbij gaat om maatschappelijk belangrijke voorschriften waar iedere burger, huurder of verhuurder van bedrijfsruimte of niet, zich aan heeft te houden. Dergelijke administratief-rechtelijke regels doen niet af aan de vrijheid van partijen met betrekking tot bedrijfsruimte huurovereenkomsten te sluiten. Het eventuele kosten-effect dat deze maatregelen zouden kunnen hebben, staat niet in de weg aan de vrije-marktwerking bij de totstandkoming van de huurprijs.

Samenvattend blijven wij bij de opvatting dat de huidige regeling te weinig flexibel is en vervangen moet worden door een meer marktgerichte regeling waarbij de bescherming van de huurder met het oog op de continuïteit en stabiliteit van de bedrijfsvoering in beginsel voldoende gewaarborgd is door de nieuwe regeling van de huurprijsvaststelling en de opzeggingsbescherming.

Ten slotte kan op de vraag van de PvdA-fractie waarom MKB-Nederland niet in de begeleidingscommissie is vertegenwoordigd, respectievelijk later om commentaar op het concept is gevraagd, worden geantwoord dat met het oog op de belangen van de betrokken groep huurders de Raad voor de Nederlandse Detailhandel en het KNOV, dat in juli 1995 met het NCOV is gefuseerd tot MKB-Nederland, zijn geraadpleegd. Inmiddels heeft MKB-Nederland ons haar reactie op het wetsvoorstel doen toekomen en is zij bij het overleg ter voorbereiding van de onderhavige nota betrokken.

## **2. Werkingsgebied van het wetsvoorstel**

### *A. Werkingsgebied in het algemeen*

#### 1. Bezwaren tegen het voorstel

Van de zijde van vele fracties zijn opmerkingen gemaakt over het

werkingsgebied van het wetsvoorstel. De voorgestelde regeling zal voor een aanzienlijk ruimer terrein van de huur van bedrijfsruimte gelden dan de huidige artikelen 7A: 1624 e.v., doch voor dit hele terrein een meer flexibele regeling dan die van die artikelen gaan bevatten. Dit heeft bij de leden van een aantal fracties tot bezwaren geleid ter zake van de verminderde bescherming van de huidige artikel 7A: 1624-gevallen. Andere fracties hebben kritiek geuit op de voorgestelde begrenzing van de ruimere, nieuwe regeling.

De PvdA-fractie is bevreesd dat de cumulatie van het afschaffen van de termijnbescherming en de vaststelling van de nadere huurprijs aan de hand van de marktwaarde – kort gezegd – een verslechtering van de positie van de huidige 1624-bedrijfsruimte tot gevolg zal hebben. Men opteert dan ook voor handhaving van de huidige 1624-bescherming voor deze categorie bedrijfsruimte uitgebreid met die beroeps- of bedrijfsruimte waar evenzeer sprake is van plaatsgebondenheid. Zoals hierboven (I. Algemeen sub 1. Inleiding) al is aangegeven zijn wij ervan overtuigd dat de huidige regeling te weinig flexibel is en dat de voorgestelde regeling niet zal leiden tot een wezenlijke verslechtering van de positie van de huurders van bedrijfsruimte. Bovendien zal uitbreiding van het huidige werkingsgebied tot alle bedrijfstakken waar sprake is van een zekere plaatsgebondenheid en tot die beroepsuitoefening die niet zo zeer plaatsgebonden is als wel een zekere goodwill heeft opgebouwd, bij gebreke van de mogelijkheid hiervoor een scherp criterium te vinden hetzelfde bezwaar hebben als de huidige afbakening, nl. onduidelijkheid.

## 2. Ratio huidige regeling

De gedachte achter de huidige regeling met betrekking tot de huur en verhuur van bedrijfsruimte is dat continuïteit in de beschikking over het gehuurde van groot belang is voor de bedrijfsvoering van de ondernemer die zijn bedrijf in een gehuurde ruimte uitoefent. Dit geldt vooral, als het bedrijf plaatsgebonden is. Deze plaatsgebondenheid wordt in het huidige artikel 1624 lid 2 verondersteld aanwezig te zijn in de detailhandel, het ambachtsbedrijf, het horecabedrijf, de afhaal- en besteldienst, welke een voor het publiek toegankelijke ruimte hebben voor rechtstreekse levering van goederen en diensten, alsmede voor het hotelbedrijf en het kampeerbedrijf. Deze bedrijven kenmerken zich in beginsel door gebondenheid aan de plaats waar zij gelegen zijn; zij hebben doorgaans investeringen in de gehuurde ruimte gedaan, die zij binnen een redelijke tijd moeten kunnen afschrijven. Zij zijn voor hun voortbestaan afhankelijk van het (winkelend) publiek dat hun producten koopt dan wel van hun diensten gebruik maakt. Daarom is het vereiste van «voor het publiek toegankelijke ruimte» aan de opsomming van soorten bedrijven toegevoegd. Zij bouwen in de loop der jaren een zekere goodwill op. Een en ander maakt dat zij moeilijk verplaatsbaar zijn.

Het is evenwel steeds moeilijker om de groep van gevallen die men bij deze gedachtengang op het oog heeft, met voldoende scherpheid te begrenzen. De ontwikkelingen van planologische aard, onder meer gericht op distributie van handel en industrie in combinatie met de toenemende differentiatie en specialisatie van de detailhandel en van andere bedrijfsmatige activiteiten (men denke bijv. aan plaatsgebonden opslagruimte, niet al te ver van een aantal winkels die daaruit toegeleverd moeten worden; dergelijke ruimte moet ook geen problemen betreffende bereikbaarheid c.q. parkeerruimte geven; ook de kleine industrie moet gunstig gelegen zijn voor klant, verkeer enz.) hebben tot gevolg dat plaatsgebondenheid in de praktijk een wisselende en niet steeds makkelijk te voorspellen rol speelt, die ook niet tot de detailhandel in enge zin beperkt is, terwijl bovendien plaatsgebondenheid niet de enige factor is die de behoefte van de huurder aan continuïteit van zijn bedrijfsvoering bepaalt.

### 3. Ratio wetsvoorstel

De huidige omschrijving van het werkingsgebied van de artikelen 7A: 1624 e.v. is in de praktijk onbevredigend en geeft regelmatig aanleiding tot geschillen die de rechtspraak niet definitief kan oplossen. Om die reden is thans als uitgangspunt genomen dat de nieuwe regeling voor alle gebouwde bedrijfsruimte geldt, behoudens – kort gezegd – dat de dwingendrechtelijke opzeggingsbescherming niet geldt voor de bedrijfsruimte bedoeld in artikel 1624 lid 6 (bij nota van wijziging verplaatst naar artikel 1624a lid 2).

Dat neemt niet weg dat de ratio achter de huidige regeling in wezen evenzeer voor de thans voorgestelde regeling geldt. Tegen de achtergrond van continuïteit en stabiliteit van de bedrijfsvoering zijn daarbij twee overwegingen van belang: een goede uitvoerbaarheid van de wettelijke regeling en voorkomen van overbescherming. Dit laat zich als volgt uitwerken.

Zoals in de toelichting bij het onderhavige wetsvoorstel staat aangegeven heeft de huidige afbakening tot een willekeurige situatie geleid. Deze grillige afbakening leidt tot rechtsongelijkheid, doordat bijv. het grootwinkelbedrijf wel onder de huidige regeling van 1624 e.v. valt, maar een bioscoop of bankfiliaal niet. Voor een bioscoop, passagebureau, autoverhuurbedrijf, bankfiliaal, loketverkoop van loten, reisbureau enz. evenals voor degenen die werkzaam zijn in de vrije beroepen zoals artsen, notarissen, makelaars enz. geldt evenzeer een zekere plaatsgebondenheid. Daarom wordt voorgesteld het werkingsgebied uit te breiden tot alle beroeps- en bedrijfsruimte.

### 4. Beroeps- of bedrijfsruimte

Voor de betekenis van beroeps- of bedrijfsruimte wordt in de toelichting verwezen naar de betekenis die deze begrippen hebben in het algemene deel van het BW. In de Parlementaire Geschiedenis van de Invoeringswet Boek 3 (blz. 1003) wordt een uiteenzetting gegeven over de inhoud van deze begrippen. Het komt er vooral op neer in hoeverre de door het «bedrijf» verrichte activiteiten naar buiten moeten worden gezien als afkomstig van een eenheid. Er wordt op gewezen dat het winstoogmerk of het behalen van voordeel niet beslissend zijn voor het beantwoorden van de vraag of er van een bedrijf kan worden gesproken. Overheidsbedrijven en ziekenhuizen zijn bedrijven. Voor de onderhavige regeling moet deze passage in de Parlementaire Geschiedenis ruim worden uitgelegd. Er kan nl. discussie ontstaan als het gaat om rechtspersonen zoals een vereniging of stichting c.q. om een overheidslichaam. Deze problematiek heeft ook een rol gespeeld bij artikel 6: 175, ingevoegd bij de Wet van 30 november 1994, Stb. 846. Zie met name de tweede zin van het eerste lid. Bij de nota van wijzigingen wordt voorgesteld naar voorbeeld daarvan een bepaling op te nemen na lid 2 van artikel 1624, luidende als volgt: Onder de uitoefening van een beroep of bedrijf wordt mede de uitoefening door een rechtspersoon van zijn taak verstaan.

Het spreekt vanzelf dat, indien de overeenkomst in verband met het oog waarop gehurd wordt, onder de omschrijving van artikel 1 lid 1 onder d van de Pachtwet valt, sprake is van een pachtovereenkomst, zodat niet de onderhavige afdeling maar de Pachtwet van toepassing is.

### 5. Vermijden van overbescherming en kantoren

De memorie van toelichting legt er de nadruk op dat overbescherming vermeden moet worden. Met name kantoren hebben minder problemen met verplaatsing van hun werkzaamheden dan bijv. bedrijven die voor hun voortbestaan afhankelijk zijn van de komst van het publiek zoals de detailhandel, reisbureaus, banken, bioscopen en artsen. Verplaatsing zal

in beginsel niet de stabiliteit en de continuïteit van grote kantoren in gevaar brengen. Voor deze categorie kunnen partijen dan ook de opzeggingsbescherming opzij zetten met dien verstande dat wij vinden dat kleine kantoren gezien hun economisch zwakkere positie dezelfde bescherming behoeven als het kleinbedrijf en derhalve de dwingendrechtelijke bescherming van de voorgestelde regeling moeten behouden.

Zowel de PvdA-fractie als de CDA-fractie wijzen erop dat ook grote kantoren behoefte kunnen hebben aan bescherming. De PvdA wijst daarbij op gewilde A1-lokaties. Het CDA wijst er in navolging van de Raad van State op dat gedwongen verplaatsing ook voor grote kantoren zeer bezwaarlijk kan zijn. Daarbij denkt men ook aan de problemen rond verandering van werkplek van de werknemers.

Zoals reeds gezegd moet overbescherming worden vermeden. Onder het huidige recht hebben kantoren in beginsel slechts ontruimingsbescherming. Nu in de praktijk blijkt dat kantoren minder plaatsgebonden zijn dan bijv. winkels, ligt het voor de hand partijen hier vrij te laten. Daarbij komt dat bij de tegenwoordige stand van de techniek verplaatsing van kantoren naar verhouding eenvoudig is en dat er bovendien op de markt voor de huur van kantoren geen schaarste heerst, zodat het vinden van een gelijkwaardige vestigingsplaats, die ook voor de werknemers redelijk bereikbaar blijft, niet op al te grote moeilijkheden zal stuiten.

De VVD-fractie stemt in met de uitzondering voor grote kantoren. Voorts vraagt men ons oordeel over de veronderstelling dat grote bedrijfsruimten c.q. bedrijfshallen waarin mede fabrieksmatige werkzaamheden worden verricht evenmin als grote kantooruimten opzeggingsbescherming behoeven. De fractie heeft daarbij onder meer situaties in gedachten waarin bedrijfshallen op grond van fiscale c.q. financieel technische redenen van een leasemaatschappij of een financier worden gehuurd. Vooropgesteld moet worden – zoals hierboven reeds is opgemerkt – dat een goede uitvoerbaarheid van een wettelijke regeling van groot belang is en onduidelijkheid over de toepasselijkheid van de wettelijke regeling en overbescherming moet worden vermeden. Met het oog daarop is voor de voorgestelde afbakening van beroeps- of bedrijfsruimte gekozen met de uitzondering van de grote kantoren. Verdere uitzonderingen zoals voor grote bedrijfs- of fabriekshallen zouden aan de goede uitvoerbaarheid te veel afbreuk doen.

De gedachte dat door de uitbreiding van het werkingsgebied van de voorgestelde 1624-regeling de lease van dergelijke hallen door de dwingendrechtelijke huurbescherming in de toekomst niet meer tot de mogelijkheden zou behoren, verdient inderdaad aandacht. Het gaat evenwel om een kwestie van algemene aard waarop hieronder in de afzonderlijke paragraaf B) wordt teruggekomen.

Bovendien vraagt de VVD-fractie zich af of in algemene zin gesteld kan worden dat kantoren van minder dan 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte wel altijd als zwakke huurder te beschouwen zijn en noemt als voorbeeld een notariskantoor van tien man sterk. Nog daargelaten dat een notariskantoor met tien personeelsleden al gauw een vloeroppervlak heeft van meer dan 200 m<sup>2</sup>, speelt ook hier weer een rol dat het afbakeningscriterium een goede uitvoerbaarheid van de wettelijke regeling niet in de weg mag staan; rekening houden met een maatstaf, zoals het soort van bureauwerkzaamheden dat de huurder op het kantoor verricht, biedt te weinig zekerheid over de toepasbaarheid van de wettelijke regeling. Het uitzonderen van alle kantoren heeft weer als nadeel dat dan kleine kantoren die in dezelfde situatie verkeren als de detailhandel iedere bescherming zouden ontberen.

Als bezwaar tegen de uitzonderingspositie van de grote kantoren voert de PVDA-fractie nog aan dat er dan in geval van onderhuur van kleinere eenheden in dat kantoor er twee huurregimes van toepassing kunnen zijn. Hierover kan het volgende worden opgemerkt.

Het voorgestelde artikel 1631d bepaalt dat de onderhuurovereenkomst

gelijktijdig met de hoofdhuurovereenkomst eindigt ongeacht de reden voor de beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst. De onderhuurder heeft krachtens het voorgestelde artikel 1631d lid 3 recht op schadevergoeding indien de hoofdhuurder onvoldoende over de belangen van de onderhuurder heeft gewaakt; een en ander overeenkomstig de huidige rechtspraak. Hebben de verhuurder en de huurder met betrekking tot de huur van kantoorruimte met een vloeroppervlak van tenminste 200 m<sup>2</sup> de opzeggingsbescherming opzij gezet en wordt de huur opgezegd, dan zal krachtens artikel 1631d de onderhuurovereenkomst tegelijk met de hoofdhuurovereenkomst eindigen. Daarmee verliest de onderhuurder weliswaar de indirecte bescherming van artikel 1625 lid 3 en van de artikelen 1626 tot en met 1631a, maar hij behoudt onverkort het recht op schadevergoeding op grond van artikel 1631d lid 3. Opmerking verdient nog dat artikel 1624 lid 6 (bij nota van wijziging verplaatst naar artikel 1624a lid 2) artikel 1631d niet noemt, zodat die bepaling ook voor de hoofdhuur geldt.

Een en ander brengt mee dat het eventuele bestaan van twee regimes in wezen geen bezwaar oplevert.

## 6. Bureauwerkzaamheden

Ten slotte vrezende de fracties van D66 en het GPV dat de uitleg van de woorden «uitsluitend bureauwerkzaamheden» problemen zal opleveren; bij veel kantoren komt immers vaak ook enige dienstverlening voor. Vooropgesteld moet worden dat bij bureauwerkzaamheden gedacht moet worden aan werkzaamheden die verband houden met het geven van leiding aan een organisatie, werkzaamheden ten behoeve van de ondersteuning van die leiding, werkzaamheden op administratief gebied of ter voorlichting van de organisatie zelf dan wel van derden. Kort gezegd moet men ervan uitgaan dat alle werkzaamheden die vanachter een bureau plaats vinden bureauwerkzaamheden zijn. Het zal van geval tot geval van de omstandigheden afhangen of sprake is van een bedrijfsruimte waar alleen bureauwerkzaamheden worden verricht. Een opleidingsinstituut waar docenten aan leerlingen cursus geven, is geen kantoor. Een opleidingsinstituut dat cursussen organiseert, cursisten inschrijft en cursuspakketten verstuurt is daarentegen weer wel een kantoor. Worden in een taxicentrale alleen taxi-aanvragen behandeld, dan is sprake van een kantoor. Betreft het een groothandelsbedrijf dat bijv. handelt in graan zonder dat in dezelfde gehuurde bedrijfsruimte ook graan ligt opgeslagen, dan is er ook sprake van een kantoor. Ervan uitgaande dat de werkzaamheden in een meldkamer van een beveiligingsbedrijf alle vanachter een bureau plaats vinden is er sprake van een kantoor.

## 7. De huur van een ongebouwde onroerende zaak

De fracties van de PvdA, D66 en GPV vragen wat zich ertegen verzet om de huur van ongebouwde onroerende zaken door exploitanten van tijdelijke bedrijfsruimte zoals horeca-ondernemingen op het strand, onder het werkingsgebied van de regels van de huur van bedrijfsruimte te brengen.

Evenals onder de huidige regeling is de voorgestelde regeling van de huur bedrijfsruimte niet van toepassing op ongebouwde onroerende zaken met uitzondering van verhuur van een ongebouwde onroerende zaak ten behoeve van het kampeerbedrijf. Wanneer zowel een ongebouwde onroerende zaak (de ondergrond) als een roerende zaak (een verplaatsbare bloemenstal) bij één overeenkomst zijn verhuurd is de regeling van bedrijfshuur derhalve niet van toepassing.

In het door de fracties aangehaalde geval van een strandtent is er evenwel in het geheel geen sprake van huur. De gemeente heeft krachtens een met de Staat der Nederlanden gesloten overeenkomst zekere

gebruiksrechten met betrekking tot een gedeelte van het staatsstrand. Over dat deel van het strand heeft de gemeente ook het administratieve en uitvoerende beheer. Krachtens genoemde overeenkomst met de Staat mag de gemeente een exploitant toestaan een deel van het strand te gebruiken en daarop gedurende een door de Staat vastgestelde periode tijdens het zomerseizoen een attractie te exploiteren tegen een vergoeding. De exploitant is verplicht de attractie te exploiteren. Gezien het bijzondere karakter van deze overeenkomst verdient het geen aanbeveling de overeenkomst onder het toepassingsgebied van de regels van de huur van bedrijfsruimte te brengen. Zo moet de gemeente niet worden beperkt in haar vrijheid om met het oog op het algemeen belang nadere regels in de overeenkomst op te nemen.

#### *B. Verhouding tot andere overeenkomsten*

Allereerst moet erop worden gewezen dat het huidige artikel 1624 lid 1, inhoudende dat ingeval een overeenkomst zowel de kenmerken van huur en verhuur van bedrijfsruimte heeft als die van een andere soort van overeenkomst, zowel de artikelen 1624 e.v. als de voor de andere soort van overeenkomst geldende bepalingen van toepassing zijn, naast artikel 6:215 kan worden gemist. Ingevolge dit artikel zullen in de regel op dergelijke gemengde contracten de bepalingen van de artikelen 1624 e.v. van toepassing zijn, maar wordt een grotere flexibiliteit bereikt doordat ingeval van strijd met de bepalingen die voor de andere soort overeenkomst gelden, aan de rechter is overgelaten welke van de in aanmerking komende bepalingen, gelet op de strekking ervan in verband met de aard van de overeenkomst, van toepassing zijn. Overigens zal er vooralsnog in de praktijk geen verschil met de huidige regel in lid 1 van artikel 1624 zijn, omdat er – afgezien van de al genoemde pachtovereenkomst die op dit punt een eigen regeling geeft – geen dwingendrechtelijke bepalingen zijn met betrekking tot een andere soort overeenkomst die de bepalingen van de huur bedrijfsruimte opzij zetten.

Tegen deze achtergrond verdient de verhouding van de regels betreffende huur en verhuur van bedrijfsruimte tot in het bijzonder huurkoop en leasing van dergelijke ruimte nadere overweging. Voor wat betreft huurkoop moet daarbij worden gedacht aan wetsvoorstel 24 212 betreffende vaststelling en invoering van afdeling 7.1.12 nieuw B.W. (huurkoop onroerende zaken). Voor wat betreft leasing, moet ervan worden uitgegaan dat het hier een in de praktijk gegroeide, maar niet in de wet geregelde overeenkomst betreft, die economisch functioneert als een wijze van financiering van de zaak ten behoeve van degene die haar in gebruik krijgt.

Zoals is uiteengezet in de memorie van toelichting bij wetsvoorstel 24 212, blz. 2 e.v., belemmert de huidige Tijdelijke Wet Huurkoop Onroerende Zaken nagenoeg de financiering van bedrijfspanden door middel van leasing en beoogt dit wetsvoorstel onder meer aan deze belemmering een einde te maken. Daarbij dient evenwel te worden bedacht dat de regels betreffende huur en verhuur van bedrijfsruimte, zowel naar huidig recht als naar het onderhavige wetsvoorstel waarin het huidige recht wel enigszins wordt geliberaliseerd maar in toepassingsgebied juist wordt uitgebreid, financiering door middel van leasing eveneens vrijwel uitsluiten. Te denken valt hierbij in het bijzonder aan de dwingendrechtelijke huurrechtregels met betrekking tot onbeperkte verlengingsmogelijkheden ingeval zich geen van de opzeggingsgronden van artikel 1628 voordoet, de nadere huurprijsvaststelling, de verplichte indeplaatsstelling (artikel 1635) en uitsluiting van ontbinding anders dan door de rechter (artikel 1636). Gevolg hiervan is dat door de thans voorgestelde regels betreffende huur van bedrijfsruimte, zo daarin door de wet niet nader wordt voorzien, de ruimte die de nieuwe regels betreffende huurkoop aan financiering door middel van leasing beoogt te



bieden, weer goeddeels verloren zou gaan. Ook wetsvoorstel 24 212 laat immers de gemengde overeenkomst over aan artikel 6:215; men zie de memorie van toelichting bij art. 7.1. 12.1, blz. 10. De artikelen 1624 e.v. zullen derhalve in beginsel mede van toepassing zijn op overeenkomsten die behalve de kenmerken van huurkoop ook die van huur van bedrijfsruimte hebben, hetgeen zeer wel het geval kan zijn.

Het voorgaande maakt het reeds direkt wenselijk om in de nieuwe regeling betreffende huur van bedrijfsruimte overeenkomsten die tevens de kenmerken van huurkoop hebben, uitdrukkelijk aan het dwingendrechtelijk regime te onttrekken in dier voege dat in deze gevallen de regels betreffende huur van bedrijfsruimte uitsluitend als aanvullend recht van toepassing zijn. Aldus wordt de contractsvrijheid op dit terrein hersteld en zal de praktijk vrij zijn hier haar weg te vinden, eventueel op dezelfde wijze als thans gebeurt ter zake van bedrijfsruimte waarop slechts de Huurwet van toepassing is.

Deze uitzondering op het dwingendrechtelijk karakter van de regels betreffende huur van bedrijfsruimte wordt bovendien gerechtvaardigd omdat in geval van huurkoop aan de bescherming die de artikelen 1624 e.v. aan de huurder beogen te bieden, minder behoefte bestaat. Aan de behoefte van de huurder aan continuïteit in verband met zijn bedrijfsactiviteiten en aan de mogelijkheid om investeringen terug te verdienen, wordt immers bij huurkoop reeds tegemoet gekomen doordat de huurkoper gerechtigd is tegen een vaste, zij het ook in termijnen te betalen koopprijs na verloop van tijd de eigendom van de zaak te verkrijgen. In de bijgaande nota van wijziging is dan ook een bepaling van deze strekking opgenomen in art. 1624a lid 3 onder a.

Daarmee is evenwel nog niet volledig aan de behoefte aan financiering van bedrijfsruimte door middel van leasing tegemoet gekomen. Zoals reeds is opgemerkt, gaat het hier om een figuur die zich zonder wettelijke basis in de praktijk heeft ontwikkeld en die zich dan ook voordoet in tal van vormen, in de praktijk aangeduid met termen die in Nederland en in het buitenland niet steeds op dezelfde wijze worden gebezigd. In het kader van het onderhavige wetsvoorstel is het niet nodig daarop nader in te gaan. Van belang is slechts dat lang niet alle lease-overeenkomsten die ter financiering van een zaak kunnen worden aangegaan, onder huurkoop te brengen zijn, zulks alleen al omdat huurkoop veronderstelt dat niet alleen de huurverkoper verplicht is de zaak in eigendom over te dragen, maar de huurkoper ook gehouden is aan die overdracht mee te werken. Bij leaseovereenkomsten – die plegen te worden gesloten voor een bepaalde tijd, overeenkomend met de periode waarin de zaak volledig kan worden afgeschreven – is het sluitstuk in de regel slechts een bij het einde van die periode uit te oefenen koopoptie, die de gebruiker vrij is al of niet uit te oefenen. Weliswaar is verdedigbaar dat van huurkoop kan worden gesproken indien de koopprijs in verband met de volledige afschrijving van de zaak zo laag is, dat de gebruiker economisch wel gedwongen is de optie uit te oefenen, maar ook hier gaat het maar om een deel van de gevallen. Niettemin is het ook in de gevallen die niet onder huurkoop zijn te brengen, vaak zo dat ook hier het financieringsaspect van de leaseovereenkomst meebrengt dat de gebruiker van de zaak reeds voldoende beschermd wordt door de duur van de voor bepaalde tijd aangegane overeenkomst, afgestemd op levensduur van de zaak en de afschrijving daarop, in combinatie met de bevoegdheid tegen een naar verhouding geringe prijs de eigendom van die zaak te verkrijgen, als de overeenkomst afloopt.

Wij menen dat het ook in deze gevallen aanbeveling verdient de praktijk niet aan dwingend recht te binden en haar de vrijheid te laten, ook waar het kleine ondernemers betreft, van deze vorm van financiering te profiteren. Eveneens is wenselijk dat de praktijk vrij is in de keuze van de vorm van de lease-overeenkomst die naar hun inzicht het best in de gegeven situatie van hun bedrijf past. Zo is er naar onze mening geen

goede reden om vormen die plegen te worden aangeduid met de term «operationele lease» en die hierdoor worden gekenmerkt dat de economische risico's betreffende de zaak overwegend bij de lessor worden gebracht, van de uitzondering op het dwingend regime uit te sluiten. Ook hier geldt immers dat op de hiervoor bedoelde grond aan de door dat regime geboden bescherming geen behoefte bestaat.

De bepaling die dit beoogt te bereiken is in bijgaande nota van wijziging te vinden in artikel 1624a lid 3 onder b. De uitzondering is niet beperkt tot contracten waarvan de duur op volledige afschrijving is afgestemd. Het voorgaande geldt immers evenzeer voor een overeenkomst van een kortere duur, mits de koopoptie ook hier niet boven de restwaarde uitstijgt. De hier geformuleerde maatstaf eist dat bij het opstellen van de overeenkomst ter dege bezien wordt welk afschrijvingschema de betrokken partijen voor ogen hebben, waarbij de term «goed koopmansgebruik» aan partijen een zekere vrijheid laat, waarvan zij binnen redelijke grenzen gebruik kunnen maken. Ook bij de toetsing van de «waarde» die partijen aan de zaak hebben toegekend zal uiteraard moeten worden gekeken naar wat nog als een redelijke schatting kan worden beschouwd. Aarzelen de betrokken partijen of zij wellicht de grenzen van de uitzondering dreigen te overschrijden, zodat de geldigheid van hun voorgenomen afwijking van het dwingende recht van de artikelen 1624 e.v. onzeker is, dan kunnen zij zekerheid krijgen langs de weg van de voorgestelde leden 4 en 5 van artikel 1624a; men zie in het bijzonder het mede hierop toegespitste lid 5 onder a.

### **3. Positie van de exploitanten van motorbrandstofstations**

De leden van de PvdA-, CDA-, VVD-, D66-, SGP- en GPV-fractie merken op dat op het wetsvoorstel kritiek is gekomen van de zijde van de pompstationhouders. Onder de voorgestelde regeling vermindert de bescherming die deze groep thans kan ontleen aan de regels van artikel 1624 e.v.. De oorzaak is gelegen in het feit dat onder de huidige regeling ten nadele van de huurder alleen van de dwingende termijnbescherming met goedkeuring van de rechter kan worden afgeweken.

Krachtens het voorgestelde artikel 1624 lid 5, bij nota van wijziging verplaatst naar artikel 1624a lid 1, kan van de regels met betrekking tot de huur en verhuur van bedrijfsruimte niet ten nadele van de huurder worden afgeweken. Krachtens het voorgestelde artikel 1624a kan van het dwingende recht echter wel worden afgeweken met goedkeuring van de rechter. Beide partijen bij de huurovereenkomst kunnen de goedkeuring aan de rechter verzoeken. Het huidige artikel 1629 bevat ditzelfde systeem, zij het – zoals gezegd – dat onder het huidige recht alleen ten aanzien van de termijn afwijkende bedingen in de overeenkomst kunnen worden opgenomen. Voor alle duidelijkheid moge erop worden gewezen dat de goedkeuring uiteraard alleen de overeenkomst tussen de huurder en de verhuurder betreft en niet ook de onderhuurovereenkomst. De onderverhuurder en de onderhuurder zullen afzonderlijk goedkeuring moeten vragen voor afwijkende bedingen in de onderhuurovereenkomst.

Vooropgesteld moet worden dat de verruiming die het onderhavige wetsvoorstel biedt om met goedkeuring van de rechter van het dwingende recht af te wijken, niet kan worden gemist in verband met de uitbreiding van het werkingsgebied in het voorstel. Doordat het werkingsgebied immers aanzienlijk is uitgebreid, moet ervan worden uitgegaan dat de behoefte aan de mogelijkheid binnen zekere grenzen van het dwingende recht af te wijken des te groter zal worden. Wij zijn ons er evenwel van bewust dat zich situaties kunnen voordoen waarin de machtsverhoudingen tussen huurder en verhuurder van dien aard zijn dat eerstgenoemde snel bereid zal zijn in te stemmen met van het dwingende recht afwijkende bedingen. Daardoor wordt afbreuk gedaan aan de beoogde bescherming neergelegd in de bepaling dat niet ten nadele van

de huurder van het dwingende recht kan worden afgeweken. In beginsel zal de rechter weliswaar slechts goedkeuring verlenen op grond van bijzondere omstandigheden. Bestaat er echter overeenstemming tussen partijen over de afwijkende bedingen dan is de huidige praktijk dat de rechter krachtens artikel 429f Rv. lid 1 het verzoek aanstonds toewijst.

Met name de in het voorstel geboden mogelijkheid artikel 1635, de indeplaatsstelling, terzijde te stellen is voor de exploitant van een pompstation nadelig, zoals de PvdA-fractie opmerkt. Thans blijken de meeste exploitatie-overeenkomsten het beding te bevatten dat het de exploitant niet is toegestaan een ander in zijn plaats te stellen. Onder het huidige recht kan de exploitant de vernietiging van een dergelijk beding inroepen, omdat artikel 1629 geen afwijking van de dwingendrechtelijke bepaling in artikel 1635 toestaat. Dit wordt anders onder de voorgestelde regeling, indien van alle dwingendrechtelijke regels met goedkeuring van de rechter kan worden afgeweken, dus ook van de dwingendrechtelijke bepaling in artikel 1635. Dat artikel 1635 in het onderhavige wetsvoorstel dwingend recht blijft, volgt uit het voorgestelde artikel 1624 lid 5, in de nieuwe redactie artikel 1624a lid 1. Terecht merken de leden van de fracties van de PvdA en het GPV op dat de exploitant met het oog op zijn oudedagsvoorziening de mogelijkheid van indeplaatsstelling nodig heeft. Op grond van de exploitatie-overeenkomst is de exploitant gebonden aan een exclusieve-afname-beding voor wat betreft motorbrandstoffen tegen een inkoopprijs die de oliemaatschappij eenzijdig vaststelt, terwijl de prijzen waarvoor hij verkoopt aan het publiek onder zware concurrentiedruk staan. Het voorgestelde artikel 1624a biedt in zijn huidige redactie niet voldoende waarborgen dat de huurder die in de machtsverhouding tot de verhuurder een ondergeschikte rol heeft, niet gedwongen wordt in te stemmen met voor hem nadelige bedingen.

Met het oog op dit bezwaar zijn wij van mening dat het begrip «bijzondere omstandigheden» nadere uitwerking behoeft. In het bij nota van wijziging nieuw geredigeerde artikel 1624a wordt in lid 5 onder b bepaald dat de rechter zijn goedkeuring aan het afwijkende beding verleent, indien het beding de rechten die de huurder aan de onderhavige afdeling ontleent, niet wezenlijk aantast of diens maatschappelijke positie in vergelijking met die van de verhuurder zodanig is dat hij de bescherming van de onderhavige afdeling in redelijkheid niet behoeft. Deze objectieve maatstaf maakt duidelijk dat de rechter ambtshalve zal moeten toetsen of partijen inderdaad de afwijkende bedingen zijn overeengekomen en dat de huurder niet op basis van zijn maatschappelijke positie gedwongen was met de afwijkende bedingen in te stemmen, m.a.w. of de huurder de bescherming van de bedrijfshuurbepalingen in redelijkheid kan missen.

De nadere uitwerking van de maatstaf maakt ook een strengere toetsing in cassatie mogelijk. Tegen een onjuiste uitleg of toepassing van de maatstaf zal kunnen worden opgekomen met rechtsklachten, bijv. ter zake van de vraag welke rechten de huurder aan deze afdeling ontleent, ter zake van de vraag of sprake is van een «wezenlijke aantasting» en ter zake van de vraag of de huurder de bescherming «in redelijkheid» behoeft. Ook zal de meer uitgewerkte maatstaf een meer uitgewerkte motivering eisen, waartegen zo zij niet voldoende is, met motiveringsklachten kan worden opgekomen.

De vrees lijkt ongegrond dat een dergelijk systeem slechts tot gevolg zal hebben dat de verhuurder in geval de rechter zijn goedkeuring onthoudt zal afzien van het sluiten van een huurovereenkomst met de betreffende aspirant-huurder en de overeenkomst met de afwijkende bedingen zal aangaan met een andere huurder. Zeker wanneer het om verhuur van bedrijfsruimte gaat in een bepaalde branche zoals bijv. die van de pompstations, zal het met het oog op de machtsverhoudingen in die branche in beginsel niet veel verschil maken aan welke vertegenwoordiger van die branche wordt verhuurd. De rechter zal in vergelijkbare

situaties immers ook zijn goedkeuring aan de afwijkende bedingen onthouden.

#### **4. Huurprijsvaststelling, duur van de huurovereenkomst en opzeggingsgronden**

##### *A. Duur van de huurovereenkomst en opzeggingsgronden*

###### 1. Bezorgdheid fracties

Met name de fracties van de PvdA en D66 hebben opmerkingen gemaakt over de duur van de huurovereenkomst, mede in verband met de opzeggingsgronden. In de eerste plaats hebben zij – kort gezegd – hun bezorgdheid geuit over het afschaffen van de termijnbescherming. Zij hebben om een nadere motivering gevraagd van de opvatting dat afschaffing van de termijnbescherming bij handhaving van de huurprijsbescherming en van de opzeggingsbescherming de huidige bescherming van de huurder nauwelijks aantast.

###### 2. Huidige regeling

Vooropgesteld moet worden dat de huidige termijnbescherming een belemmering vormt voor de mobiliteit van de huurder, doordat de huurovereenkomst door de huurder noch door de verhuurder eerder dan na afloop van de wettelijk voorgeschreven minimale termijn van vijf jaar kan worden opgezegd. Voorts maakt de termijnbescherming het voor de verhuurder bijzonder moeilijk een bepaald branchepatroon te verwezenlijken dan wel voor hem alsmede voor de medehuurders «onaantrekkelijke» medehuurders te verwijderen. Het is onder de huidige regeling voor verhuurders niet mogelijk om in een bepaald gebied door middel van huurovereenkomsten een behoorlijke spreiding van verschillende soorten en schakeringen van bedrijven tot stand te brengen, afgestemd op de ter plaatse bestaande behoeften. Een dergelijke afstemming is zowel in het belang van het publiek als – soms op langere termijn – in het belang van de gezamenlijke verhuurders, onderscheidenlijk huurders.

###### 3. Doel wetsvoorstel

Doel van het onderhavige wetsvoorstel is om ook in dit opzicht meer aan de huurders en verhuurders over te laten en daarmee aan de werking van de markt. Ook door het afschaffen van de termijnbescherming neemt de flexibiliteit toe en daarmee het vermogen om zich aan gewijzigde omstandigheden aan te passen. Partijen kunnen zelf een passende duur van de huurovereenkomst afspreken en behoeven geen toestemming meer van de rechter voor afwijkende bedingen. Partijen kunnen op deze manier beter rekening houden met bijv. afschrijvingstermijnen van door hen gedane investeringen; supermarkten hebben daar over het algemeen een lange tijd voor nodig, terwijl winkels die modieuze kleding verkopen minder tijd nodig hebben. Partijen zijn vrij de huurovereenkomst te beëindigen na afloop van de door hen afgesproken huurtermijn of als er geen termijn is afgesproken, na verloop van enige tijd. Bestaat er evenwel tussen partijen geen overeenstemming over de beëindiging dan kan de huurovereenkomst alleen tot een einde komen met instemming van de rechter. De rechter wijst de vordering tot opzegging in ieder geval toe, indien zich een van de gronden van het voorgestelde artikel 1628 voordoet, met dien verstande dat de algemene belangenafweging pas na vijf jaar kan worden toegepast.

Een en ander betekent dat anders dan onder het huidige recht (artikelen 7A: 1625, 1626 lid 1 en 1627 lid 1) de overeenkomst binnen vijfjaar op de in het voorgestelde artikel 1628 lid 2 genoemde gronden kan worden

opgezegd. Het verschil is overigens minder ingrijpend dan het lijkt. Door de bepaling dat de algemene belangenafweging geen opzeggingsgrond kan opleveren, als de overeenkomst nog geen vijf jaar heeft geduurd, wordt immers de huidige termijnbescherming in feite gedeeltelijk gehandhaafd.

#### 4. Verschuiving naar kortdurende huurovereenkomsten

Mede in verband met dit laatste delen wij niet de vrees dat het vervallen van de termijnbescherming een verschuiving te zien zal geven naar relatief kort durende huurovereenkomsten, waardoor de continuïteit van de bedrijfsvoering van de huurder en het kunnen terugverdienen van gedane investeringen in gevaar komen. Afgezien van het feit dat in sommige branches de huurder een voorkeur heeft voor een kort lopende huurovereenkomst, zal het voor een verhuurder geenszins aantrekkelijk zijn alleen maar kort durende huurovereenkomsten te sluiten, omdat dan het gevaar van leegstand en gemis aan huurinkomsten dreigt.

Hieraan kan nog worden toegevoegd dat het niet mogelijk is op grond van artikel 1631b de dwingenrechtelijke opzeggingsbescherming opzij te zetten door telkens met betrekking tot dezelfde bedrijfsruimte kortdurende huurovereenkomsten te sluiten tussen dezelfde partijen, waarbij de essentiële voorwaarden dezelfde blijven. Hier gaat het immers in wezen om een verlenging van de bestaande overeenkomst.

#### 5. Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten

Ten slotte wijzen wij op de bescherming die aan de huurder wordt geboden door het voorgestelde artikel 1629 lid 2, op grond waarvan de rechter in zijn beslissing tot toewijzing van de vordering tot opzegging een bedrag kan vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten. Een verhuurder zal derhalve niet lichtvaardig tot opzegging overgaan.

Bovendien is met het oog op de verruiming van de opzeggingsgrond «persoonlijk duurzaam in gebruik willen nemen als bedrijfsruimte» ten gevolge van de verruiming van het begrip bedrijfsruimte en met het oog op het vervallen van de termijnbescherming waardoor de continuïteit van de bedrijfsvoering van de huurder wat kwetsbaarder kan worden, in artikel 1629 lid 3 de mogelijkheid gegeven dat de rechter op verzoek van de huurder bepaalt dat de verhuurder aan de huurder een schadeloosstelling betaalt.

#### 6. Ontruimingsbescherming bij huurovereenkomst korter dan 5 jaar

Het voorstel van een deel van de SER om de huurder het recht te geven tot een beroep op ontruimingsbescherming, indien de huurovereenkomst nog geen vijf jaar heeft geduurd (zijn partijen een periode tussen de twee en vijf jaar overeengekomen zoals de vraag van de D66-fractie suggereert, dan kan uiteraard pas tegen het einde van de overeengekomen huurtermijn worden opgezegd), achten wij op grond van bovenstaande overwegingen dan ook niet nodig.

#### 7. Opzeggingsgronden van artikel 1628

Zowel de PvdA-fractie als de D66-fractie vragen of de algemene belangenafweging als beëindigingsgrond niet beter eerst na tien jaar zou moeten kunnen worden toegepast.

Nu het hier gaat om een criterium waarbij de rechter met de belangen van beide partijen rekening moet houden, menen wij dat het verantwoord is dat deze redelijke afweging van belangen reeds na vijf jaar kan worden toegepast.

Voorts schetst de PvdA-fractie het geval dat de huurovereenkomst eindigt, omdat de verhuurder een beroep doet op de opzeggingsgrond van artikel 1628 lid 2 onder d, ondanks het feit dat partijen die kennelijk geen huurtermijn hebben afgesproken, zijn overeengekomen dat de verhuurder «gedurende een langere periode» er niet toe zal overgaan een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming te verwezenlijken.

Wij gaan er voorshands van uit dat het in het geschetste geval niet tot beëindiging van de overeenkomst zal kunnen komen. Indien partijen een dergelijk beding zijn overeengekomen – en daarin zijn zij vrij (artikel 1624 lid 5, bij nota van wijziging verplaatst naar artikel 1624a lid 1) –, dan is op rechtsgeldige wijze van artikel 1628 lid 2 onder d afgeweken en zal geen opzegging op deze grond kunnen plaatsvinden.

Voorts is het de PvdA-fractie niet duidelijk waarom een vordering op grond van artikel 1628 lid 2 onder c ook eerder dan vijf jaar na het aangaan van de overeenkomst dient te worden toegewezen.

Voor de goede orde dient er nogmaals op te worden gewezen dat artikel 1628 eerst toepassing kan vinden na afloop van de overeengekomen huurtermijn. Is er geen termijn overeengekomen dan is in beginsel opzegging door beide partijen te allen tijde mogelijk op de gronden genoemd in artikel 1628 lid 2. Als de verhuurder de huurder een redelijk aanbod doet tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde bedrijfsruimte, maar de huurder daar niet op ingaat, kan de verhuurder de overeenkomst opzeggen. Nu het hier gaat om een **nieuwe** huurovereenkomst bijv. met het oog op een nieuwe onderhoudsregeling en niet om het verlengen van de bestaande huurovereenkomst met wijziging van enige voorwaarden, zal enerzijds het geval zich niet snel voordoen na verloop van een korte periode na aanvang van de oorspronkelijke huurovereenkomst. Anderzijds bestaat er ook geen bezwaar tegen dat de verhuurder een nieuwe huurovereenkomst wil sluiten met het oog op vastlegging en uitwerking van een mondelinge huurovereenkomst in een schriftelijke of om zekerheid te scheppen door het opnemen van een bepaalde huurtermijn in plaats van voortzetting voor onbepaalde tijd. De rechter moet naar objectieve normen beoordelen of het door de verhuurder gedane aanbod redelijk is alvorens hij over de toewijzing van de vordering tot opzegging beslist. Bovendien mag het aanbod niet uitsluitend een wijziging van de huurprijs inhouden.

## *B. Huurprijsvaststelling*

### 1. Kritiek fracties

De fracties van PvdA, CDA, VVD, D66, RPF, SGP, GPV en SP hebben alle kritiek op het voorgestelde nieuwe systeem van nadere vaststelling van de huurprijs en stellen daarover een groot aantal vragen, waarop wij hieronder ingaan.

Het stemt tot tevredenheid dat de fracties geen bezwaar maken tegen het in het wetsvoorstel gekozen systeem van directe huurprijsvaststelling door de rechter. De fracties van de PvdA en D66 betuigen uitdrukkelijk hun instemming.

### 2. Huidige regeling

De fracties uiten evenwel hun bezorgdheid over het nieuw gekozen criterium dat als uitgangspunt moet dienen voor de rechter bij de vaststelling van de nieuwe huurprijs: de marktwaarde. De VVD-fractie vraagt uitdrukkelijk nog eens waarom de huidige regeling naar ons oordeel niet voldoet.

Vast staat dat het huidige stelsel waarbij de rechter bij de nadere

vaststelling van de huurprijs let op het gemiddelde van huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse welke zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijfjaren voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering, in de praktijk niet goed werkt.

De gemiddelde huurprijs wordt berekend door de som van de herleide huurprijzen gedurende de referentieperiode van alle in de vergelijking te betrekken bedrijfsruimten te delen door het totale aantal huren. In de eerste plaats is een dergelijk stelsel zeer ingewikkeld. De te vergelijken prijzen uit het verleden dienen te worden herleid tot het prijspeil van het heden. Een dergelijke procedure duurt lang, is lastig en gaat ervan uit dat voor de beslissing benodigde gegevens inderdaad beschikbaar zijn.

Ook als dit laatste het geval is – hierna zal nog blijken dat dit vaak niet zo is –, is het huidige stelsel niet vrij van een zekere willekeur. Het is immers aan de feitenrechter overgelaten hoeveel en welke bedrijfsruimten hij in de vergelijking betreft. Het kan soms veel uitmaken of een bepaalde bedrijfsruimte wel of niet in de vergelijking wordt betrokken. Men denke aan een gebied waar veel mutaties hebben plaatsgevonden en veel nieuwe huurovereenkomsten tegen een hogere huur zijn gesloten.

Wat het aanknopingspunt «vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse» betreft, moet verder worden opgemerkt dat in de huidige wettelijke regeling een nadere precisering ontbreekt. Men denke bijv. aan de aard van de in de bedrijfsruimten uitgeoefende activiteiten, de staat, de frontbreedte, de ligging en omvang alsmede de bereikbaarheid voor de klant en de toeleverancier. Er wordt gelet op de fysieke aspecten van de bedrijfsruimte, ongeacht het bedrijf dat daarin wordt uitgeoefend. In het huidige systeem past derhalve niet dat rekening wordt gehouden met de aard van de activiteiten van het bedrijf. Verschillen in bestemming komen alleen in aanmerking, indien deze tot uiting komen in de bouwkundige gedaante. Voorts dient de rechter er rekening mee te houden dat de vergelijkingsobjecten zelden identiek zijn aan de te vergelijken bedrijfsruimte, zodat hij vele correcties zal moeten aanbrengen. Is eenmaal vastgesteld welke bedrijfsruimten in de vergelijking zullen worden betrokken, dan zal nog moeten worden bezien of de daarvoor betaalde huurprijzen wel als vergelijkingsmaatstaf kunnen dienen. Hebben de huurders van vergelijkbare ruimten bijv. wel dezelfde verplichtingen als de huurder wiens huurprijs nader moet worden vastgesteld (onderhoud, koopoptie)? Is bijv. de omzetbelasting in de huurprijs inbegrepen? Bij – op zichzelf genomen – bouwkundig vergelijkbare panden kan een correctie van de huurprijs nodig zijn alvorens deze tot vergelijking kan dienen, omdat voor de vergelijkingspanden een volledige detailhandelsvergunning geldt, terwijl de bedrijfsruimte waarvan de huur nader moet worden vastgesteld, door een beperkte vergunning minder gebruiksmogelijkheden heeft.

Wat ten slotte de beschikbaarheid van de benodigde gegevens betreft, de opsporing daarvan levert in de praktijk vaak grote moeilijkheden op. Eigenaren/huurders van vergelijkbare panden weigeren veelal om hun huurprijs en aantal m<sup>2</sup> bekend te maken. Met het vereiste van een referentieperiode van vijf jaar is deze moeilijkheid alleen maar groter geworden. Ook inzage in huurovereenkomsten zal vaak op moeilijkheden stuiten. Gebruik van anoniem verstrekte gegevens is door de HR van de hand gewezen (HR 10 november 1989, NJ 1990, 111).

Kortom de vergelijkingsobjecten zijn veelal moeilijk te vinden, criteria die aangeven wanneer een pand ter vergelijking kan dienen ontbreken en de methode van vergelijking is niet uniform mede ook door de verschillende waarderingen van al dan niet toe te passen correcties en de mate waarin moet worden gecorrigeerd.

### 3. Het begrip marktwaarde

Wij zijn daarom van oordeel dat de huidige regeling om de huurprijs

nader vast te stellen vervangen moet worden door een stelsel waarbij aan de rechter meer vrijheid wordt gelaten en die hem in staat stelt om daarbij gegevens te bezigen die in de praktijk voldoende kenbaar zijn. Zowel de huurder als de verhuurder zijn meer gebaat bij een flexibeler maatstaf dan de huidige maatstaf die uitgaat van de vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse gedurende een referentieperiode van vijf jaar. Daarom hebben wij gekozen voor een maatstaf die gebruik maakt van de «marktwaarde», waarbij uiteraard is gedacht aan de markt voor de huur en verhuur van bedrijfsruimte als in het betreffende geval aan de orde is. De rechter toetst volgens deze maatstaf de redelijkheid van het voorstel van een der partijen voor een nieuwe huurprijs en stelt zonodig zelf de huurprijs vast, daarbij uitgaande van de marktwaarde. Welke nadere maatstaven hij daarbij aanlegt, wordt derhalve aan zijn beoordeling overgelaten. Ter ondersteuning noemt artikel 1631c een aantal omstandigheden, waaronder het huidige criterium, waarmee rekening kan worden gehouden, maar deze opsomming is niet limitatief. Het is aan de rechter overgelaten welk gewicht hij aan bedoelde omstandigheden toekent. Omstandigheden kunnen door de rechter terzijde worden gelaten als zijnde van geen gewicht dan wel aangevuld worden met eventuele andere omstandigheden. Dit betekent dat de rechter behalve met de ligging, grootte, indeling en kwaliteit van de bedrijfsruimte en de voorzieningen in en om de ruimte, alsmede de inhoud van de huurovereenkomst, ook rekening kan houden met bijv. de aard van de activiteiten van het bedrijf wiens huurprijs nader moet worden vastgesteld. Ook kan het voorkomen dat de relevante gegevens niet altijd voor handen zijn; er hebben zich bijv. geen tot weinig mutaties voorgedaan. Het ontbreken van een omstandigheid kan correcties opleveren.

Met het oog op de verschillende omstandigheden lijkt het de D66-fractie nodig een brancheverdeling te maken, omdat krachtens de voorgestelde regeling nagenoeg alle bedrijfsruimte onder dezelfde regeling valt. Dit achten wij evenwel niet goed mogelijk met het oog op juist die diversiteit van de bedrijfsruimten. Het verdient de voorkeur hier de rechter de nodige vrijheid te laten juist ook opdat deze kan differentiëren.

Tegen de achtergrond van de grotere vrijheid van de rechter past evenmin een regel op grond waarvan enig prijsvergelijk dient plaats te vinden met soortgelijke bedrijfsruimte binnen een vastomlijnd gebied, zoals de VVD-fractie vraagt. Daarbij moet worden aangetekend dat het niet goed mogelijk is in de wet een bepaald gebied aan te wijzen. In beginsel zal het bedrijfsgebied waar de bedrijfsruimte zich bevindt waarvan de huurprijs nader moet worden vastgesteld, door de rechter in de vergelijking kunnen worden betrokken; maar als daar geen vergelijkingsruimten aanwezig zijn, dan kan gekeken worden naar de huren in vergelijkbare bedrijfsgebieden.

Een meer concrete invulling van het begrip marktwaarde is niet wenselijk en zou alleen maar verstarrend werken. De bedoeling van het wetsvoorstel is dat de rechter van de marktwaarde uitgaat, m.a.w. dat hij de marktwaarde als richtsnoer neemt. Het is niet de bedoeling van het wetsvoorstel dat de marktwaarde op zichzelf de enig beslissende maatstaf voor de nadere huurprijsvaststelling zou moeten zijn.

Ten einde duidelijker te doen uitkomen dat de rechter bij de vaststelling van de nadere huurprijs uitgaat van de marktwaarde en rekening houdt met de omstandigheden van het geval, waarbij hij nagaat wat redelijk is, wordt in in de aanhef van lid 1 van artikel 1631c het woord «overeenkomstig» vervangen door: met inachtneming van.

#### 4. Planologische regelgeving

De fracties van de VVD, D66 en SGP wijzen er nog op dat de winkelmarkt aan strakke planologische regelgeving is gebonden, waardoor het marktmechanisme niet meer zijn werk kan doen.



Verwezen moge worden naar het hierboven onder 1. Inleiding opgemerkte.

#### 5. Wegvallen huurmatigende effect en de omzethuur

De fracties, met name die van de PvdA, D66, RPF, GPV en de SP, vrezen dat het wegvallen van het huurmatigende effect van de huidige regeling ertoe zal leiden dat de huren in snel tempo aanzienlijk zullen stijgen met als gevolg dat minder winstgevende branches in de detailhandel hun bedrijf niet meer zullen kunnen voortzetten. Wij menen dat deze vrees ongegrond is. Het onderhavige voorstel bevat verschillende instrumenten om dit te voorkomen. In de eerste plaats geeft de maatstaf die verwijst naar de marktwaarde de mogelijkheid om aan de hand van de redelijkheid en de omstandigheden van het geval te nuanceren. In de tweede plaats wordt tevens de mogelijkheid van omzethuren geboden. De omzethuur wordt onder de huidige regeling bemoeilijkt doordat de koppeling van de huur aan de omzet alleen gedurende de eerste periode mogelijk is. Daarna wordt zij bij de nadere huurprijsvaststelling als gevolg van het vergelijkingscriterium teniet gedaan. Met het oog daarop wordt in artikel 1631c lid 2 voorgesteld aan de rechter de mogelijkheid te geven de nadere vaststelling van de huurprijs geheel of gedeeltelijk te koppelen aan de per jaar behaalde omzet in de bedrijfsruimte waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, indien de geldende huurovereenkomst hier ook van uitgaat. Wij verwachten dan ook dat deze huurvorm onder de nieuwe regeling veel vaker zal worden toegepast dan thans het geval is. Ten slotte is nog een instrument ter afnemning van een snelle huurstijging neergelegd in artikel 1631c lid 6: het aanvangstijdstip van nieuwe huren kan naar een toekomstig tijdstip worden verplaatst en bepaald kan worden dat de huur slechts geleidelijk oploopt.

#### 6. Frequentie nadere huurprijsvaststelling

De opmerking van de PvdA-fractie met betrekking tot de frequentie waarmee partijen een nadere vaststelling van de huurprijs kunnen vorderen, is juist. Is een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aangegaan dan kan na verloop van vijf jaar de huurprijs nader worden vastgesteld. Is de huurovereenkomst voor een bepaalde tijd aangegaan dan kan de huurprijs na verloop van die bepaalde tijd worden bijgesteld, tenzij het om een termijn gaat korter dan vijfjaar. In dit laatste geval kan in beginsel de huurprijs niet nader worden vastgesteld, tenzij de huurovereenkomst is verlengd en vijf jaar heeft geduurd, omdat niet is opgezegd of omdat een vordering tot beëindiging door de rechter is afgewezen.

Het is mogelijk dat partijen telkens een nieuwe huurovereenkomst aangaan voor een periode korter dan vijf jaar en daarmee de voorgestelde regel van artikel 1631c lid 1 terzijde stellen. Gaat het echter in wezen om een verlenging van de bestaande huurovereenkomst omdat de essentiële voorwaarden gelijk zijn gebleven, dan kan wel na verloop van vijf jaar een nadere huurprijsvaststelling worden gevraagd.

Overigens moet er op worden gewezen dat voor de uitleg wanneer de vijf jaren zijn afgelopen, de uitspraak van de Hoge Raad van 22 oktober 1993, NJ 1994, 212, onverkort blijft gelden. Hebben partijen na de ingangsdatum van de huurovereenkomst bij een nadere overeenkomst de huurprijs in gemeenschappelijk overleg gewijzigd, dan moet die nadere overeenkomst gelden als ingangsdatum.

Ten slotte moet er in verband met lid 5 nog op worden gewezen dat de uitspraak van de Hoge Raad van 8 juli 1991, NJ 1991, 763 eveneens onverkort blijft gelden. Dus ook door de onderhuurder aangebrachte verbeteringen kunnen niet tot een verhoging van de huurprijs leiden.

## 7. Ingaan nieuwe huurprijs

De PvdA-fractie stelt voor dat uit de tekst van de wet zelf moet blijken dat de door de rechter vastgestelde huurprijs niet ingaat vóór de datum van de verlenging van de overeenkomst.

Vooropgesteld moet worden dat artikel 1631c lid 6 bepaalt dat de nieuw vastgestelde huurprijs geldt met ingang van de dag waarop de nieuwe prijs is gevorderd of de benoeming van een deskundige is verzocht. Nu krachtens lid 1 van genoemd artikel de vordering pas kan worden ingesteld – kort gezegd – na afloop van de overeengekomen huurtermijn dan wel na verloop van vijfjaar, kan de nieuwe huurprijs nooit vóór die datum ingaan. De vaststelling van een nieuwe huurprijs in verband met een verlenging van de huurovereenkomst wordt geregeld in artikel 1628 lid 6. De nieuwe huurprijs gaat in op de dag waarop de huurovereenkomst zou zijn afgelopen ware er niet verlengd, kortom met ingang van het tijdstip waarop de verlenging ingaat. Lid 6 van artikel 1628 verklaart daarom ook niet van toepassing de eerste volzin van artikel 1631c lid 6, die de rechter op dit punt een zekere vrijheid laat. Ook de laatste volzin van artikel 1628 lid 6 geeft aan de rechter een zekere vrijheid, maar de aard van de verlengingsfiguur brengt mee dat die vrijheid niet zo ver gaat dat de dag van ingang van de nieuwe huur vóór de dag van ingang van de verlenging kan worden vastgesteld. De hier aan de rechter geboden vrijheid betreft met name het geval dat het wenselijk is dat een forse huurstijging in verband met de verlenging kan worden getemperd door middel van het doorvoeren van geleidelijke verhogingen. Daartoe is dan ook artikel 1631c lid 6 laatste volzin van toepassing verklaard bij de nadere huurprijsvaststelling in verband met verlenging. Ten einde eventuele misverstanden te voorkomen is het voorstel van de PvdA-fractie gevolgd en bij nota van wijziging uitdrukkelijk bepaald dat de rechter een latere ingangsdatum kan vaststellen.

Zie ook hieronder bij het bij artikel 1631c opgemerkte.

## 8. Ontvankelijkheidseis artikel 1631c lid 3

Ten slotte maken de fracties van de PvdA, VVD, D66 en GPV nog enige opmerkingen met betrekking tot de ontvankelijkheidseis van artikel 1631c lid 3 en de bedrijfshuuradviescommissies.

Alvorens partijen zich tot de rechter kunnen wenden, moeten zij advies inwinnen bij een of meer door partijen gezamenlijk benoemde deskundigen.

Vooropgesteld moet worden, dat met de ontvankelijkheidseis dat een deskundigenadvies moet worden overgelegd, een remmende werking is beoogd op het vorderen van de nadere huurprijsvaststelling. Wij verwachten dat het advies ertoe zal leiden dat partijen nader tot elkaar komen en geneigd zullen zijn het advies te volgen zodat de gang naar de rechter achterwege kan blijven. Overigens zullen partijen met het oog op de kosten die een dergelijk advies met zich brengt, niet lichtvaardig een dergelijk deskundigenadvies vragen en reeds in een eerder stadium in goed overleg afspraken maken over de nadere huurprijs. Mochten partijen evenwel niet tot overeenstemming komen dan zullen zij een deskundigenadvies moeten overleggen.

De kantonrechter dient bij de vaststelling van de nadere huurprijs rekening te houden met allerlei factoren. Bij de beoordeling van deze factoren heeft de kantonrechter behoefte aan voorlichting door ervaren deskundigen op het gebied van onroerend goed.

Deze deskundige zal de rechter moeten adviseren «omtrent de nadere huurprijs». Een en ander brengt mee dat de deskundigen zich bij het opstellen van hun advies zullen en moeten laten leiden door artikel 1631c; m.a.w. ook de deskundigen zullen rekening houden met de omstandig-

heden van lid 4. Voor alle duidelijkheid is dit thans uitdrukkelijk in lid 3 bepaald.

Tegen deze achtergrond is de gedachte van de fracties van D66 en GPV de ontvankelijkheidseis te beperken tot onderling overleg tussen partijen weinig zinvol. Als partijen onderling overleggen en tot overeenstemming komen, dan vragen ze geen vaststelling meer door de rechter. Komen zij daarentegen niet tot overeenstemming dan zal een van hen zich alsnog tot de rechter wenden. Het zou dan weinig gelukkig zijn, indien de ontvankelijkheid van de vordering tot nadere huurprijsvaststelling afhankelijk zou zijn van het bewijs dat inderdaad overleg heeft plaats gevonden. Aldus zou immers over deze vraag in drie instanties kunnen worden geprocedeerd, voordat men aan de zaak zelf toekomt. Een ontvankelijkheidseis als de onderhavige hoort gekoppeld te zijn aan een formaliteit waarvan het bewijs geen moeilijkheden oplevert. Bovendien heeft de rechter – zoals hierboven reeds is aangegeven – behoefte aan de voorlichting van een deskundige. Wij houden daarom vast aan de eis dat er advies bij een deskundige moet worden ingewonnen.

De fracties van de PvdA en de VVD vragen of ook leden van Bedrijfs-huuradviescommissies of branchevertegenwoordigers als deskundige kunnen optreden.

Het is niet onze bedoeling dat alleen reguliere makelaars als deskundige kunnen optreden. Het gaat erom dat het advies wordt opgesteld door een ter zake van de onroerend-goed-markt deskundig persoon. Dat kunnen makelaars zijn, maar ook leden van de bedrijfshuuradviescommissies of branchevertegenwoordigers. Bij nader inzien achten wij het vereiste dat het om een beëdigd deskundige moet gaan, dan ook niet wenselijk. Dat zou immers betekenen dat slechts reguliere makelaars het advies zouden kunnen opstellen. Voldoende waarborgen zijn hierin gelegen dat het advies moet zijn opgesteld door een deskundige, die hetzij door partijen gezamenlijk, hetzij door de rechter moet zijn benoemd, terwijl bovendien moet worden bedacht dat de rechter niet aan het advies gebonden is. Het laten vervallen van de beperking tot beëdigde deskundigen is ook in overeenstemming met het nieuwe bewijsrecht, waar de deskundigeneed is afgeschaft.

De PvdA-fractie wenst een motiveringsplicht van de deskundige in de wet op te nemen. Zoals in de memorie van toelichting op blz. 15 reeds is aangegeven, gaan wij ervan uit dat het deskundigenadvies zodanig is ingericht dat na te gaan is op welke wijze de geadviseerde huurprijs tot stand is gekomen. Nu het wetsvoorstel in artikel 1631c de algemene regeling bevat dat de redelijkheid van een huurprijsvoorstel van een van de partijen wordt getoetst en eventueel een nadere huurprijs wordt geadviseerd – waarbij wordt uitgegaan van de marktwaarde –, is het niet goed mogelijk in de wet precies voor te schrijven hoe de deskundige zijn advies moet motiveren. Het spreekt evenwel vanzelf dat aan het advies overwegingen en een berekening ten grondslag liggen die uiteraard in het advies zullen zijn weergegeven. Zoals hierboven reeds is aangegeven zal de richtsnoer voor de deskundige immers zijn artikel 1631c.

## 9. Kosten deskundigenadvies

De leden van de PvdA-fractie hebben opgemerkt dat artikel 1624 lid 5 geen waarborg kan bieden dat niet in de huurovereenkomst wordt bedongen dat de kosten van de deskundige op voorhand aan de huurder worden toebedeeld, waarbij zij terecht erop wijzen dat deze kosten thans geen proceskosten zijn. Zij vragen voorts wat zich ertegen verzet in de wet zelf dergelijke bedingen uit te sluiten.

Ook wij zijn van mening dat een beding als hier bedoeld onwenselijk is. De beste oplossing lijkt ons in artikel 1631c lid 3 uitdrukkelijk te bepalen dat de kosten van het advies proceskosten in de zin van artikel 57 Rv. zijn. Dit brengt dan tevens mee dat deze regel onder artikel 1624a lid 1,

waarnaar artikel 1624 lid 5 bij nota van wijziging is verplaatst, valt, zodat een beding dat deze kosten steeds ten laste van de huurder brengt, door deze kan worden vernietigd.

#### 10. Tussentijdse beëindiging

De GPV-fractie vraagt waarom de mogelijkheid van tussentijdse beëindiging door de huurder die in het concept-voorstel voorkwam, niet is overgenomen in het wetsvoorstel.

Het artikel is vervallen in verband met het oneigenlijke gebruik waartoe de ruime formulering van de bepaling aanleiding kan geven. Zo zou bijv. ook een rechtspersoon op oorzaken buiten zijn toedoen (overmacht) een beroep kunnen doen om de huurovereenkomst niet langer voort te zetten. De bepaling beperken tot de gevallen dat de huurder een natuurlijke persoon is en door ziekte of arbeidsongeschiktheid niet langer in staat is zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst te voldoen, is overbodig naast de algemene bepalingen van het verbintenisrecht en dan in het bijzonder artikel 6:258 BW. Krachtens deze bepaling kan de rechter op verlangen van de huurder de overeenkomst wijzigen of ontbinden wegens onvoorziene omstandigheden zoals bijv. ziekte of arbeidsongeschiktheid. Verg. ook memorie van toelichting blz. 19 onder het kopje **Tussentijdse beëindiging**.

### 5. Renovatie en onderhoud

#### 1. Renovatie

De fracties van de PvdA, CDA, D66 en GPV vragen of in het onderhavige wetsvoorstel niet kan worden vooruitgelopen op de in de memorie van toelichting in het kader van de werkzaamheden aan titel 7.4 BW toegezegde regeling over het gedogen van renovatiewerkzaamheden.

In het onderhavige wetsvoorstel zijn geen bepalingen opgenomen over het gedogen van renovatiewerkzaamheden, omdat deze materie gezien moet worden in het kader van de vaststelling en invoering van titel 7.4 BW. Het gaat hier immers om een problematiek die niet alleen bij de huur van bedrijfsruimte speelt, maar ook bij de huur van woonruimte. Bovendien zou een nieuwe regeling van het gedogen van renovatiewerkzaamheden in het onderhavige wetsvoorstel tegen de achtergrond van huidige, doch verouderde algemene huurbepalingen een rammelend geheel vormen.

Inmiddels wordt op het Ministerie van Justitie samen met het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer gewerkt aan de voorbereidingen voor een wetsvoorstel inzake titel 7.4 BW. De herziening van de huurovereenkomst vindt plaats in een gecoördineerde aanpak met de integrale herziening van het huurprijzenrecht, waaraan thans bij VROM wordt gewerkt. In de brief inzake het Volkshuisvestingsbeleid van de Staatssecretaris van VROM d.d. 17 november 1995 wordt van dit voornemen reeds melding gemaakt (kamerstuk II 1995/96, 24 508, nr. 1).

Het is prematuur om hierop vooruitlopend in het kader van het onderhavige wetsvoorstel voorstellen voor regelgeving op dit punt te doen en de tekstvoorstellen van de ROZ op dit punt van commentaar te voorzien.

#### 2. Onderhuur

De PvdA-fractie vraagt waarom de de bepalingen van artikel 1629, tweede en derde lid, en artikel 1635a niet ook op de onderhuurder van toepassing zijn.

Vooropgesteld moet worden dat krachtens artikel 1624 lid 1 de

bepalingen van afdeling 5 van titel 7 van Boek 7A van toepassing zijn op de huur en verhuur van bedrijfsruimte, m.a.w. de onderhavige afdeling is zonder meer van toepassing op onderhuur, met dien verstande dat de onderhuurovereenkomst gelijktijdig met de hoofdhuurovereenkomst eindigt. De onderhuurder kan dus verhuis- en inrichtingskosten vorderen van de onderverhuurder. Wij zijn het evenwel met de PvdA-fractie eens dat het wenselijk is dat de hoofdverhuurder eventueel aan degene die bevoegd onderhoudt, bedoelde kosten vergoedt. Zie hierna het bij artikel 1629 opgemerkte.

De PvdA-fractie vraagt of het niet voor de hand ligt te bepalen dat de opzegging van de onderhuurovereenkomst onmiddellijk na die van de hoofdhuurovereenkomst moet plaatsvinden, zodat de onderhuurder de gelegenheid heeft de hoofdhuurder te bewegen niet met de opzegging in te stemmen. Het voorstel van de PvdA-fractie ligt reeds besloten in het in de artikelen 1628 lid 1 en 1631d lid 3 neergelegde systeem. De rechter weegt de belangen van de onderhuurder mee bij zijn oordeel over de vordering tot opzegging en de hoofdhuurder heeft voor de belangen van de onderhuurder te waken. Dat kan betekenen dat de hoofdhuurder zich eerst bij de onderhuurder ervan moet vergewissen of deze laatste met de opzegging instemt.

De fractie van D66 kan zich verenigen met het in de artikelen 1628 lid 1 en 1631d neergelegde stelsel, maar vraagt zich af of het derde lid van laatstgenoemde bepaling tot een verslechtering van de positie van de onderhuurder leidt.

Wij menen dat van een verslechtering van de positie van de onderhuurder geen sprake is. Naar huidig recht zal de hoofdhuurder die in strijd met de huurovereenkomst aan de onderhuurder niet het overeengekomen huurgenot verschaft, in beginsel voor de daardoor ontstane schade aansprakelijk zijn; dat volgt uit artikel 7A:1586 BW. In het stelsel van het wetsvoorstel blijft dat zo. Mogelijk is evenwel – ook naar huidig recht – dat de hoofdhuurder ingevolge de huurovereenkomst niet aansprakelijk is voor beëindiging van het huurgenot, die het gevolg is van een beëindiging van zijn eigen huurovereenkomst met de hoofdverhuurder, al is dat alleen maar omdat zulks kan worden bedongen, nu artikel 7A:1586 niet van dwingend recht is. Artikel 1631d lid 3 voegt aan dit alles een bepaling toe die de huurder in het daar bedoelde geval schadevergoeding toekent en waarvan krachtens het bij nota van wijziging nieuw geredigeerde artikel 1624a lid 1 niet te zijnen nadele kan worden afgeweken.

Opmerking verdient nog dat artikel 6:103 hier onverkort geldt, zodat de huurder in plaats van een geldsom een vergoeding in natura kan vorderen. Dit kan met name van belang zijn in het geval dat bijv. een gemeente een huurovereenkomst met een oliemaatschappij, die op haar beurt de grond met opstal heeft onderverhuurd aan een pomphouder, beëindigt onder gelijktijdige toekenning van een nieuwe lokatie. Indien de pomphouder recht heeft op schadevergoeding op grond van lid 3 van artikel 1631d, kan hij die vergoeding vorderen in de vorm van voortzetting van zijn bedrijf op de nieuwe lokatie.

Tot slot kan worden opgemerkt dat het resultaat van de onderhavige regeling overeenstemt met de huidige praktijk, zij het dat het toepassingsgebied van de onderhavige regeling is verruimd.

Zie overigens ook hierboven het onder Algemeen onder punt 2, A sub 5 opgemerkte.

## **6. Werklast rechterlijke macht**

De fractie van D66 vreest dat – kort gezegd – doordat de nieuwe regeling de huidige Huurwetpanden onder artikel 1624 e.v. brengt, er een toename zal ontstaan in het aantal beëindigingsprocedures. Wij delen die vrees niet. Vooropgesteld moet worden dat uit het Rapport «Huur en verhuur van bedrijfsruimte; evaluatie van en alternatieven voor de huidige

wettelijke bepalingen» blijkt dat van de ongeveer 80 000 bedrijfsruimten die thans onder de 1624-regeling vallen, in 1990 naar schatting 159 procedures zijn gevoerd over de beëindiging van de huurovereenkomst. Doordat de Huurwet wordt ingetrokken zullen weliswaar de onder deze wet vallende bedrijfsruimten onder de BW-regeling komen te vallen. Maar zelfs al zou dat een verdubbeling van het aantal 1624-panden opleveren en dit tot een verdubbeling van het aantal procedures – te weten 318 – leiden, dan zou dit resultaat nog niet een onaantvaardbare vermeerdering opleveren.

Verwacht moet evenwel worden dat het niet om een verdubbeling van het aantal procedures zal gaan. In de eerste plaats moet er van worden uitgegaan dat het brengen van de Huurwetpanden onder de 1624-regeling niet zal leiden tot een verdubbeling van het aantal 1624-panden. Het aantal verhuurde fabrieksruimten is bijv. niet erg groot. Voorts kan een groot aantal van de huidige Huurwetpanden – kantoren van meer dan 200 m<sup>2</sup> – de opzeggingsbescherming opzij zetten.

Ten slotte moet erop worden gewezen dat de beëindigingsproblematiek als vanouds vooral een rol speelt bij de middenstandsbedrijfsruimten, de huidige 1624-panden derhalve.

Een hausse aan procedures wordt dan ook niet verwacht.

Ten slotte kan nog worden opgemerkt dat bij het opstellen van de nieuwe redactie van artikel 1624a rekening is gehouden met de aanbevelingen van de NVvR teneinde de werklast van de rechterlijke macht niet te verzwaren.

## II. ARTIKELEN

### Artikel 1624 en 1624a

De fractie van de PvdA wenst de woorden «gelet op de bestemming» in lid 2 van artikel 1624 te laten vervallen, omdat niet alleen de bestemming maar ook de samenhang en het economisch verband voor het afhankelijk zijn van belang zijn. Ook de fractie van het GPV vraagt of behalve de bestemming ook de samenhang en het economisch verband tussen woning en bedrijfsruimte van belang zijn.

De zinsnede «gelet op de bestemming» slaat terug op de bestemming van de onroerende zaak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf. Opmerking verdient dat bedoelde zinsnede niet zo moet worden uitgelegd dat uitsluitend de bestemming beslissend is. Er moet alleen op de bestemming «gelet» worden. Het gaat er slechts om aan te geven dat het wel kan gaan om een «zelfstandige» woning in de zin van het woonruimtehuurrecht. Het spreekt vanzelf dat ook andere factoren de afhankelijkheid kunnen bepalen.

De GPV-fractie heeft voorts behoefte aan een nadere uiteenzetting wanneer sprake is van een afhankelijke woning.

Wij mogen in dit verband verwijzen naar de opmerking in de memorie van toelichting dat met de nieuwe omschrijving «geen wijziging in betekenis» is beoogd (blz. 24), en dat het erom gaat dat het gebruik van een dergelijke woning door een ander dan de huurder op overwegende praktische bezwaren zou stuiten, bijv. indien aldus voor het bedrijfsdeel (winkel, bankfiliaal) beveiliging tegen inbraak zou worden bemoeilijkt of wanneer de exploitatie van het bedrijf of beroep en de bewoning van de woonruimte verweven zijn (café met woning erboven).

Terecht veronderstelt de SGP-fractie dat zonder meer ten nadele van de verhuurder van de dwingendrechtelijke bepalingen van het onderhavige voorstel kan worden afgeweken zonder de goedkeuring van de kantonrechter. De nieuw voorgestelde redactie van de artikelen 1624 en 1624a verduidelijkt dit; zie artikel 1624a lid 4.

Voor het antwoord op de overige vragen verwijzen wij naar het

hierboven daaromtrent onder **3. Positie van de exploitanten van motorbrandstoffenstations** opgemerkte en naar de bij nota van wijziging nieuw voorgestelde redactie van de artikelen 1624 en 1624a.

Ten slotte moge voor de overige voorgestelde wijzigingen in de onderhavige bepalingen verwezen worden naar het hierboven opgemerkte onder Algemeen onder punt 2, A sub 4 en onder punt 2, B.

#### **Artikel 1625**

Het voorstel van de PvdA-fractie om in artikel 1625 lid 3 na «opzegging» in te voegen «door de verhuurder» wordt overgenomen.

De leden van de D66-fractie vragen in verband met de omzettingsregel van lid 5 van de onderhavige bepaling of daardoor de zekerheid die partijen aan afspraken omtrent huurtermijnen ontnemen, niet in het gedrang komt.

Het door D66 gesignaleerde geval zal zich slechts voordoen als partijen een bepaalde termijn hebben afgesproken, bijv. vijf jaar eindigend op 31 december 1996, die ingeval niet is opgezegd met een bepaalde termijn, bijv. drie jaar, wordt verlengd. Het kan zich dan voordoen dat de verhuurder op de dag voordat de termijn eindigt, opzegt op grond van artikel 1628 lid 2 onder a, omdat de huurder door grove schuld ernstige schade aan het gehuurde pand heeft toegebracht. In dit soort gevallen moet de huurder er inderdaad gedurende het laatste jaar van de huurtermijn rekening mee houden dat de huur kan worden opgezegd. Een en ander komt ons evenwel terecht voor, omdat anders de verhuurder nog drie jaar aan deze huurder zou zijn gebonden. In alle andere gevallen speelt het probleem niet, omdat de verhuurder dan altijd op een termijn van één jaar kan opzeggen.

Overigens moet erop worden gewezen dat doorgaans geen sprake is van automatische verlenging van de huurovereenkomst voor een bepaalde tijd, maar van een optie. Dit betekent dat de huurder binnen een bepaalde termijn moet aangeven dat hij van de optie gebruik wenst te maken. Verzuimt hij dat, dan eindigt de overeenkomst door opzegging na verloop van de eerste periode. Een en ander kan hoogstens tot gevolg hebben dat op grond van artikel 1625 lid 5 laatste alinea de termijn met één jaar wordt verlengd.

#### **Artikel 1626**

De leden van de D66-fractie constateren terecht dat naast de echtgenoot niet de samenwonende partner wordt genoemd.

Thans ligt bij uw kamer wetsvoorstel 23 761 dat in een regeling voorziet van registratie van een samenleving. In het kader van dat wetsvoorstel zal artikel 1626 zo worden aangepast dat de uitzondering ook zal gelden voor de geregistreerde samenlevingspartner.

#### **Artikel 1627**

De leden van de D66-fractie vragen of de verhuurder de zes-wekentermijn ook moet afwachten indien reeds voordien bekend is dat de huurder niet met de beëindiging instemt.

Wij zijn van oordeel dat de verhuurder de zes-weken-termijn dient af te wachten, omdat de huurder immers nog van gedachte kan veranderen.

Voorts willen wij van de gelegenheid gebruik maken het een en ander recht te zetten met het oog op de uitvoerbaarheid bij voorraad.

Krachtens de algemene regels behoeft men om een vonnis ten uitvoer te kunnen leggen niet te wachten tot het vonnis kracht van gewijsde heeft gekregen. Een vonnis kan dadelijk ten uitvoer worden gelegd. De instelling van de gewone rechtsmiddelen schorst de tenuitvoerlegging. Artikel 52 Rv. geeft de rechter in alle voorkomende gevallen de

bevoegdheid zijn vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, indien door de eiser gevorderd, tenzij uit de wet of de aard van de zaak anders voortvloeit. Dit heeft tot gevolg dat de gewone rechtsmiddelen de tenuitvoerlegging niet meer kunnen schorsen. Een eenmaal aangevangen tenuitvoerlegging kan worden voortgezet en zelfs bestaat de mogelijkheid een aanvang te maken met de tenuitvoerlegging. Heeft het ingestelde rechtsmiddel vernietiging van het vonnis tot gevolg en is de vernietigende uitspraak onherroepelijk geworden, dan betekent dat dat de grondslag aan de tenuitvoerlegging is ontvallen. De tenuitvoerlegging van een niet onherroepelijke uitspraak is voor risico van de executant en levert in geval van vernietiging van die uitspraak een onrechtmatige daad op die de executant kan worden toegerekend, zodat hij de daardoor veroorzaakte schade moet vergoeden. Krachtens artikel 6:103 kan de schadevergoeding in geld of in natura zijn. De tenuitvoerlegging wordt dus als het ware teruggedraaid.

De huidige regels van de huur bedrijfsruimte stellen voorop dat een door verhuurder opgezegde overeenkomst van rechtswege van kracht blijft totdat de beslissing op de vordering tot beëindiging onherroepelijk is geworden (artikel 1627a). Daarop kent het huidige artikel 1631 lid 3 een uitzondering. De rechter kan indien het verweer van de huurder hem kennelijk ongegrond voorkomt, bepalen dat de overeenkomst eindigt en zijn vonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaren. Deze bepaling is bij de Wet van 26 juni 1975 (Stb. 339) ingevoegd in navolging van artikel 1623c lid 3 tweede zin zoals dat in 1972 luidde (zie Wet van 15 juni 1972, Stb. 305). In de memorie van antwoord wordt hierover gezegd dat de hoofdregel is dat de overeenkomst in stand blijft totdat de de rechter onherroepelijk heeft beslist. De mogelijkheid van uitvoerbaarheid bij voorraad van de beschikking tot ontruiming maakt dat de huurder zijn belang bij een beslissing in hoger beroep in feite verliest. Ook al vernietigt de rechter de beslissing in beroep dan krijgt de huurder daardoor niet een langere tijd voor ontruiming, als hij de woning reeds verlaten heeft. Theoretisch zou de huurder nog opnieuw de reeds ontruimde woning kunnen betrekken, maar dit zal in de praktijk zelden mogelijk zijn. Daarom is besloten dat de rechter alleen dan zijn beslissing uitvoerbaar bij voorraad kan verklaren, wanneer het beroep van de huurder op de wet kennelijk ongegrond is, met andere woorden, wanneer het om misbruik van recht gaat.

Bij de ingrijpende wijziging van de regels inzake de huur van woonruimte (Wet van 21 juni 1979, Stb. 330) is artikel 1623c in die zin gewijzigd dat voortaan niet meer het initiatief bij de huurder ligt om de eerste stap bij de rechter te doen ten einde verlenging van de huurovereenkomst te krijgen. Daarbij is kennelijk onbedoeld de regel over de uitvoerbaarheid bij voorraad verdwenen. De Hoge Raad heeft deze mislag bij zijn arrest van 8 januari 1982, NJ 445 hersteld. De Raad zegt dat het niet aannemelijk is en ook geen steun vindt in de parlementaire geschiedenis dat lid 3 van artikel 1623c «de strekking heeft om aan de rechter elke bevoegdheid te ontnemen om zijn beschikking tot vaststelling van het tijdstip waarop de huurovereenkomst zal eindigen en de ontruiming moet plaatsvinden uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, óók wanneer slechts daardoor kan worden voorkomen dat de huurder, alleen of hoofdzakelijk met het doel de beëindiging van de huur uit te stellen, rechtsmiddelen tegen de beschikking aanwendt». De uitleg van de Hoge Raad kan dan ook niet zo worden opgevat, dat de rechter zijn beslissing te allen tijde uitvoerbaar bij voorraad kan verklaren. De opvatting van de CTW dat op grond van jurisprudentie van de Hoge Raad het begrip «onherroepelijk» eveneens het geval omvat dat de beslissing uitvoerbaar bij voorraad is en dat dat uitdrukkelijk moet worden aangegeven in artikel 1627, is dan ook onjuist en ten onrechte in het wetsvoorstel overgenomen.

Voorgesteld wordt daarom om de regel van het huidige artikel 1631 lid 3



op te nemen in artikel 1627 lid 1, zoals de VHA in haar commentaar op het concept-wetsvoorstel terecht voorstelt.

### **Artikel 1628**

De leden van de D66-fractie vragen of onder de opzeggingsgrond van lid 2 onder a het geval is begrepen dat de huurder illegale praktijken in zijn bedrijfsruimte toestaat.

Wij kunnen deze vraag bevestigend beantwoorden. Overeenkomstig de huidige rechtspraak (HR 3 november 1989, NJ 1990, 161) kan het toelaten van illegale praktijken zonder meer worden aangemerkt als een bedrijfsvoering die een goed huurder niet betaamt.

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre er bij toepassing van lid 6 een rol is weggelegd voor beëdigde deskundigen enz..

Vooropgesteld moet worden dat in geval van verlenging van de overeenkomst door de kantonrechter na afwijzing van de beëindigingsvordering deze een nieuwe huurprijs vaststelt als partijen daarover geen overeenstemming kunnen bereiken. Een verplichte inschakeling van een beëdigd deskundige als ontvankelijkheidseis, zoals in het geval van lid 3 van artikel 1631c, is hier uiteraard niet aan de orde, zodat genoemd lid dan ook niet van toepassing wordt verklaard in lid 6 van artikel 1628. Maar het staat partijen en de kantonrechter natuurlijk vrij ad hoc advies te vragen op dit punt aan een deskundige.

Wat betreft lid 2 onder c stellen deze leden de vraag of de redelijkheid van een aanbod niet in een meer omvattende zin beschouwd zou moeten worden, inclusief de huurprijs.

De bepaling moet zo worden opgevat dat indien aan het aanbod tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst geen ander oogmerk ten grondslag ligt dan een verhoging van de huurprijs, afwijzing van een dergelijk aanbod geen geldige opzeggingsgrond oplevert. De verhuurder moet in het geval hij de huurprijs wil wijzigen de weg van artikel 1631c volgen. Dit neemt niet weg dat een aanbod tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst mede een bepaling over de prijs kan inhouden.

Met betrekking tot artikel 1628 lid 2 sub d onderschrijven de leden van de PvdA-fractie het standpunt van de regering dat bedoelde opzeggingsgrond niet ziet op een gewijzigde bestemming krachtens de anticipatieprocedure van artikel 19 Wet RO. Met betrekking tot bedoelde bepaling stelt de fractie van de SGP voor om achter «op het verhuurde liggende» op te nemen: of een op grond van een krachtens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleende vrijstelling toegelaten.

In het licht van het kabinetsstandpunt inzake de evaluatie van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) (kamerstukken II 1995/96, 24 254, nr. 2, blz. 5 e.v.) achten wij het voorstel van de SGP het overwegen waard. In het kabinetsstandpunt wordt namelijk voorgesteld om artikel 19 van die wet om te vormen tot een zelfstandige en volwaardige projectprocedure naast het besluitvormingskader van het bestemmingsplan. Die aanpassing van de artikel-19-procedure biedt naar ons voorlopig oordeel voldoende rechtvaardiging om aan haar voor het onderhavige huurrecht een gelijk gewicht toe te kennen als aan de bestemmingsplanprocedure. Wij zijn dan ook voornemens om de door de leden van de SGP-fractie voorgestelde toevoeging weliswaar nog niet in het onderhavige wetsvoorstel op te nemen, maar wel nader te bezien in het kader van het bovenbedoelde wetsvoorstel tot wijziging van de WRO. Onze voorkeur gaat er daarbij naar uit om de toevoeging te beperken tot artikel-19-vrijstellingen die onherroepelijk zijn geworden.

Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om de redactie van lid 3 beter bij de leden 1 en 2 te laten aansluiten, zonder overigens de betekenis van de bepaling te wijzigen.

Voorts is in lid 6 een verschrijving hersteld door lid 1 van artikel 1631c te noemen. Het is natuurlijk niet de bedoeling dat de onderhavige bepaling

het mogelijk zou maken de termijn van vijf jaar van artikel 1631c lid 1 te omzeilen. Om dezelfde reden sluit artikel 1631b daarom ook artikel 1631c niet van toepassing uit.

Ten slotte is uitdrukkelijk bepaald dat de nieuwe huur niet in kan gaan vóór de dag van ingang van de verlenging. Zie voor de toelichting hierna onder artikel 1631c het antwoord op een vraag van de GPV-fractie.

### **Artikel 1629**

De leden van de D66-fractie vragen waarom de in lid 3 geboden mogelijkheid van schadevergoeding aan een maximum van tweemaal de laatstelijk geldende jaarhuur is gebonden.

Vooropgesteld moet worden dat de verhuurder de huurovereenkomst opzegt wegens het persoonlijk duurzaam in gebruik willen nemen van het gehuurde, waartoe hij het dringend nodig heeft. Het is een afweging van belangen van de huurder en verhuurder die ons ertoe heeft gebracht deze schadevergoeding te maximeren, omdat anders de verhuurder niet goed gebruik zou kunnen maken van deze opzeggingsgrond. Om praktische redenen is de maatstaf genomen van tweemaal de laatste jaarhuur.

Overigens kan nog worden gewezen op de naar billijkheid te berekenen vergoeding waar de huurder krachtens artikel 1635a recht op heeft indien de verhuurder voordeel geniet van de beëindiging van de overeenkomst, omdat de verhuurde ruimte vervolgens wordt gebruikt voor een gelijksoortig bedrijf als de gewezen huurder uitoefende. Deze vergoeding is niet gebonden aan een maximum.

Zie ook nog het hierboven onder Algemeen onder punt 5 sub 2 (onderhuur) opgemerkte.

Ten slotte is bij nota van wijziging bepaald dat de rechter in zijn beslissing tot toewijzing van de vordering tot beëindiging kan bepalen dat de hoofdverhuurder de verhuis- en inrichtingskosten aan de onderhuurder vergoedt. Als er sprake is van onderhuur zal het in de praktijk immers doorgaans de onderhuurder zijn die deze onkosten moet maken. De onderhuurder is evenwel geen partij bij de overeenkomst tussen hoofdverhuurder en hoofdhuurder. Ontbreken van een dergelijke uitdrukkelijke bepaling zou betekenen dat de onderhuurder op grond van artikel 1631d lid 3 deze onkosten van de onderverhuurder zou moeten vorderen op grond dat de onderverhuurder onvoldoende over de belangen van de onderhuurder heeft gewaakt. Wordt de onderverhuurder tot vergoeding van deze onkosten jegens de onderhuurder veroordeeld, dan zal hij zelf deze kosten niet op de hoofdverhuurder kunnen verhalen; hij maakt immers deze onkosten niet.

Ook in lid 3 van de onderhavige bepaling en in artikel 1631a is de onderhuurder toegevoegd. Opmerking verdient dat de onderverhuurder vergoeding van de schade van de onderhuurder door de hoofdverhuurder moet vorderen, omdat de onderhuurder – zoals gezegd – geen partij is bij de hoofdhurovereenkomst. Verzuimt de onderverhuurder dat, dan is artikel 1631d lid 3 van toepassing.

### **Artikel 1631a**

De leden van de PvdA-fractie vragen of slechts dan schadevergoeding verschuldigd is, als de wil om het gehuurde in gebruik te nemen niet aanwezig is geweest. De fractie van D66 vraagt met het oog op het vereiste dat de wil van aanvang af afwezig is geweest of de regering hier bewijsproblemen verwacht.

Deze bepaling beoogt geen wijziging van de huidige regeling op dit punt. De toelichting stelt dan ook dat artikel 1631a inhoudelijk overeenstemt met het huidige artikel 1628a, waar gesproken wordt van «in werkelijkheid niet aanwezig is geweest». De rechtspraak legt deze

woorden ook thans reeds zo uit, dat het voorgenomen gebruik «van de aanvang af in werkelijkheid niet aanwezig is geweest».

Zie voor de wijziging in de leden 1, 3 en 4 het hierboven bij artikel 1629, slot opgemerkte.

### **Artikel 1631c**

De leden van de D66-fractie hebben gevraagd waarom de huurgewenningsperiode, bedoeld in lid 6, tweede zin, alleen voor de huurder geldt, en niet ook de mogelijkheid bestaat van een geleidelijke neerwaartse huuraanpassing.

Voorop moet worden gesteld dat de strekking van de regeling betreffende huur van bedrijfsruimte neerkomt op bescherming van de huurder. In het onderhavige wetsvoorstel is dit tot uiting gebracht in artikel 1624 lid 5, bij de bijgaande nota van wijziging verplaatst naar artikel 1624a lid 1. Daaraan doet niet af dat ingevolge artikel 1631c lid 1 ook de verhuurder in de daar bedoelde gevallen een aanpassing van de huurprijs kan vorderen, een regel die ingevolge artikel 1624a lid 1 niet van dwingend recht is. Waar het op aankomt is dat wel van dwingend recht is dat de huurder in voormelde gevallen, een aanpassing van de huurprijs kan verlangen, bij toepassing van artikel 1631c lid 2 eventueel zelfs tot beneden de dan vastgestelde marktwaarde. Aldus wordt de huurder beschermd tegen het risico van onredelijke bedingen, die hem gedurende zeer lange tijd met een maatschappelijk gezien te hoge huur zouden belasten. Met deze bescherming zou niet stroken dat de huurder in de voormelde gevallen niet terstond van een huurverlaging zou kunnen profiteren, die de rechter op grondslag van de gedaalde marktwaarde wel reeds op haar plaats heeft geacht.

Voorts heeft de D66-fractie gevraagd wat ingevolge de eerste zin van lid 6 geldt, als de vordering is ingediend voordat de huurtermijn verstreken is.

Artikel 1631c lid 1 is aldus geformuleerd dat een vordering als hier bedoeld pas na afloop van de overeengekomen duur van de huurovereenkomst dan wel na afloop van de in die bepaling onder b bedoelde vijf jaren kan worden ingesteld. In zoverre doet zich dus geen probleem voor. Gaat het bijv. om een maandelijkse huur en denkt men aan de huurtermijnen die maandelijks bij vooruitbetaling moeten worden voldaan, dan zal het ingaan van de nieuwe huur op het tijdstip van het instellen van de vordering meebrengen dat de nieuwe huur zal gelden voor de eerste termijn die nadien opeisbaar wordt. Reeds eerder opeisbaar geworden, maar nog niet betaalde huurtermijnen zullen geen wijziging ondergaan.

De leden van de GPV-fractie hebben gevraagd of lid 6 van dit artikel de mogelijkheid open laat dat de door de rechter vastgestelde huurprijs ingaat voor de datum van verlenging van de huurovereenkomst. Het antwoord moet ontkennend luiden. De vaststelling van een nieuwe huurprijs in verband met een verlenging van de huurovereenkomst wordt geregeld in artikel 1628 lid 6. Deze bepaling verwijst naar een aantal leden van artikel 1631c, maar niet mede naar de eerste zin van lid 6 die de rechter ter zake van de ingang van de nieuwe huur een zekere vrijheid laat. Ook de laatste volzin van artikel 1628 lid 6 geeft aan de rechter een zekere vrijheid, maar de aard van de verlengingsfiguur brengt mee dat die vrijheid niet zo ver gaat dat de dag van ingang van de nieuwe huur voor de dag van ingang van de verlenging kan worden vastgesteld. Bij nota van wijziging wordt dit thans uitdrukkelijk bepaald.

Zie voor de wijzigingen in de onderhavige bepaling voorts ook nog het hierboven opgemerkte onder Algemeen punt 4 onderdeel B sub 3, 7 en 8.

### **Artikel 1631d**

De leden van de GPV-fractie hebben gevraagd of het niet beter is de verplichtingen van onderverhuurder en onderhuurder contractueel vast te leggen, nu onduidelijk is wanneer een onderverhuurder ervan mag uitgaan dat hij voldoende voor de belangen van onderhuurder heeft gewaakt, en een zodanige vastlegging de bewijsvoering aanzienlijk vergemakkelijkt.

In de eerste plaats dient te worden opgemerkt dat het inderdaad, mede met het oog op de onderhavige bepaling, wenselijk kan zijn dat in de overeenkomst van onderhuur nadere regels worden opgenomen betreffende de hier bedoelde verplichtingen van de onderverhuurder. Niettemin zal ook zonder dat dit geschiedt, in de regel duidelijk zijn waaraan moet worden gedacht. De onderverhuurder zal de hoofdhuur niet mogen opzeggen of met beëindiging daarvan instemmen, zo dit tot voortijdige beëindiging van de onderhuur leidt. Zegt de hoofdhuurder de overeenkomst op dan zal de onderverhuurder zich te dier zake in overleg met de onderhuurder moeten verweren, ook hier indien anders het gevolg zou zijn dat de onderhuur voortijdig eindigt. Met het oog op de procesrechtelijke consequenties hiervan is artikel 1631e opgenomen dat het voor de onderverhuurder mogelijk maakt om de onderhuurder in een tegen hemzelf door de huurder aangespannen procedure als bedoeld in artikel 1627 lid 2 te betrekken. Een en ander brengt tevens mee dat de onderverhuurder de onderhuurder te dier zake behoorlijk dient de informeren. Voor het overige moge worden verwezen naar de memorie van toelichting onder Algemeen punt 11 en naar hetgeen daaraan in deze nota onder Algemeen punt 5 is toegevoegd.

### **Artikel 1633**

Een verzuim is hersteld.

### **Artikel 1635**

De leden van de fracties van D66 en de VVD hebben gewezen op de ook door de SER uitgesproken wenselijkheid dat penetratie van malafide huurders langs de weg van het onderhavige artikel wordt voorkomen. Inderdaad verdient het aanbeveling dat de rechter de antecedenten van de kandidaat-huurder in de daarvoor in aanmerking komende gevallen nader toetst. Het onderhavige artikel geeft hem daartoe de bevoegdheid, hetgeen ligt opgesloten in de woorden uit het tweede lid «met inachtneming van de omstandigheden van het geval», doch de slotzinsnede van dit lid kan in dit opzicht worden verduidelijkt door toevoeging van de zin: «Op verlangen van de verhuurder beveelt de rechter een onderzoek naar de antecedenten van de voorgestelde huurder.».

Zoals de leden van de D66-fractie reeds aanstipten is evenwel voor een beter inzicht in deze materie nadere studie vereist, waarvan de resultaten vermoedelijk niet meer in het onderhavige wetsvoorstel zullen kunnen worden verwerkt.

De leden van de VVD-fractie hebben voorts aandacht gevraagd voor de in lid 2 voorkomende maatstaf dat de huurder bij de indeplaatsstelling «een zwaarwichtig belang» moet hebben. Zij achten het van belang dat indeplaatsstelling op eenvoudige wijze kan plaatsvinden, mits de positie van de verhuurder niet verslechtert. Zij vreesden dat de positie van de huurder door de nieuwe regeling wordt bemoeilijkt. Wij delen deze vrees niet nu artikel 1635 ter zake van deze daarin ook thans gebezigde maatstaf geen wijziging heeft ondergaan. De thans bestaande praktijk geeft ons geen aanleiding alsnog een wijziging voor te stellen.

Voor wat betreft de vragen van de leden van de SGP-fractie en de

GPV-fractie moge worden verwezen naar hetgeen naar aanleiding daarvan hiervoor onder Algemeen onder 3 reeds is uiteengezet.

Ten slotte is van de gelegenheid gebruik gemaakt om duidelijker tot uitdrukking te brengen dat het de huurder is die het in de bedrijfsruimte uitgeoefende bedrijf overdraagt aan een derde. Weliswaar is niet nodig dat hij het bedrijf zelf uitoefent, maar hij moet wel rechthebbende zijn op het bedrijf (verg. HR 16 juni 1995, NJ 582). Ten einde dit te doen uitkomen wordt in artikel 1635 lid 1 na «overdracht» ingevoegd: door de huurder.

### **Artikel XIII**

De leden van de PvdA-fractie hebben gevraagd naar de voor- en nadelen voor huurder en verhuurder als wordt afgezien van onmiddellijke werking van de voorgestelde nieuwe regels ten aanzien van bedrijfsruimte die niet onder het huidige artikel 1624, maar onder Hoofdstuk VIA van de Huurwet valt.

Vooropgesteld moet worden dat deze voor- en nadelen samenvallen met die van de bestaande en de nieuwe regels zelf. Wordt van onmiddellijke werking afgezien, dan brengt dit mee dat de betrokken huurders wellicht nog lange tijd na de inwerkingtreding van het wetsvoorstel de daarin vervatte bescherming moeten ontberen, terwijl andere huurders waarvan de positie alleen in dit opzicht van de eerdere huurders verschilt, dat hun overeenkomst onder de nieuwe regeling is gesloten, wèl worden beschermd. Voor de betrokken verhuurders levert zulks uiteraard een hiermee corresponderend voordeel op.

Ervan uitgaande dat de nieuwe bescherming wenselijk is, komt het ons voor dat er geen reden is deze aan een belangrijke groep huurders te onthouden. Bovendien is het onwenselijk gedurende lange tijd de situatie te laten voortduren dat er huurovereenkomsten gelden waarop de dan inmiddels reeds lang afgeschafte Huurwet toch nog van toepassing is. Een dergelijke situatie leidt tot onzekerheid en kan in de praktijk tot verrassingen leiden bij hen die het oude recht niet meer kennen, noch zich bewust zijn van de dag waarop hun overeenkomst – wellicht tussen hun rechtsvoorgangers – werd gesloten.

De leden van de D66-fractie hebben aandacht gevraagd voor het feit dat artikel XIII lid 2 alleen geldt voor de bij de inwerkingtreding van de nieuwe regeling al opgezegde overeenkomsten, zodat op nog lopende overeenkomsten wel de regel van toepassing wordt dat slechts kan worden opgezegd indien sprake is van een wettelijke opzeggingsgrond en een wettelijke opzegtermijn van een jaar in acht wordt genomen.

Juist is dat partijen bij lopende huurovereenkomsten vaak niet op een dergelijk nieuw regime zullen hebben gerekend. Bezwaren van deze aard zijn evenwel aan elke toekenning van onmiddellijke werking aan nieuwe regels ter zake van lopende contracten verbonden. In dit geval behoren zij naar onze mening niet de doorslag te geven tegenover de hiervoor reeds uiteengezette argumenten die hier voor onmiddellijke werking pleiten.

De Minister van Justitie,  
W. Sorgdrager