

Vergaderjaar 1996–1997

24 150**Wijziging van de bepalingen betreffende huur en verhuur van bedrijfsruimte en intrekking van de Huurwet****Nr. 7****NADER VERSLAG**

Vastgesteld 18 september 1996

De vaste commissie voor Justitie¹, belast met het voorbereidend onderzoek van het onderhavige wetsvoorstel, heeft de eer als volgt nader verslag uit te brengen van haar bevindingen. De door de regering ingediende nota van wijziging, alsmede de nagekomen commentaren van derden, waren voor de commissie reden om dit nader verslag uit te brengen.

Inhoud

Blz.

I	ALGEMEEN	2
1.	Inleiding	2
2.	Werkingsgebied van het wetsvoorstel	2
2.1.	Vermijding van overbescherming en kantoren	2
2.2.	Samenloop met herziening Boek 7, BW	5
2.3.	Verhouding tot andere overeenkomsten	5
3.	Positie van de exploitanten van motorbrandstofstations	6
4.	Huurprijvaststelling	8
4.1.	Duur van de huurovereenkomst en opzeggingsgronden	8
4.2.	Huurprijvaststelling	8
4.3.	Omzethuur	10
4.4.	Deskundigenadvies	11
5.	Renovatie en onderhoud	12
6.	Werklast rechterlijke macht	12
II	ARTIKELN	13

¹ Samenstelling:

Leden: V. A. M. van der Burg (CDA), voorzitter, Schutte (GPV), Korthals (VVD), Janmaat (CD), De Hoop Scheffer (CDA), Soutendijk-van Appeldoorn (CDA), Van de Camp (CDA), Swildens-Rozendaal (PvdA), ondervoorzitter, M. M. van der Burg (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Kalsbeek-Jasperse (PvdA), Zijlstra (PvdA), Aiking-van Wageningen (Groep Nijpels), Rabbiae (GroenLinks), J. M. de Vries (VVD), Van Oven (PvdA), Van der Stoep (VVD), Dittrich (D66), Verhagen (CDA), Dijkman (PvdA), De Graaf (D66), Rouvoet (RPF), B. M. de Vries (VVD), O. P. G. Vos (VVD) en Van Vliet (D66).

Plv. leden: Koekkoek (CDA), Van den Berg (SGP), Van Blerck-Woerdman (VVD), Marijnissen (SP), Biesheuvel (CDA), Bremmer (CDA), Doelman-Pel (CDA), Van Traa (PvdA), Van Heemst (PvdA), Bijleveld-Schouten (CDA), Rehwinkel (PvdA), Vliegthart (PvdA), Meijer (Groep Nijpels), Sipkes (GroenLinks), Rijpstra (VVD), Middel (PvdA), Passtoors (VVD), Van Bortel (D66), Van der Heijden (CDA), Apostolou (PvdA), vacature D66, Leerkens (U55+), Van den Doel (VVD), Weisglas (VVD) en De Koning (D66).

I ALGEMEEN

1. Inleiding

De leden van de PvdA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de Nota naar aanleiding van het verslag en de Nota van wijziging.

Anders dan de regering stelt, hebben zij geenszins ingestemd met het voornemen van de regering de wettelijke regels inzake huur en verhuur van bedrijfsruimten te vereenvoudigen. Integendeel, bij herhaling hebben zij naar voren gebracht dat vereenvoudiging van regelgeving hen aanspreekt, maar dat die er niet toe mag leiden dat de bescherming van de maatschappelijk zwakkere partij, i.c. de huurder, wordt aangetast. Meer marktwerking, zoals voorgesteld, in een imperfecte markt – zoals de markt van verhuur en huur van bedrijfsruimten kan worden gekarakteriseerd – versterkt immers de onvolkomenheden in machtsposities.

De leden van de CDA-fractie constateren dat de regering op zich de bedoelingen van het wetsvoorstel helder uiteen gezet heeft. De vraag is echter of de consequenties van de nieuwe regelgeving in voldoende mate zijn voorzien.

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de nota naar aanleiding van het verslag met betrekking tot het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van de argumenten van de regering om het huurrecht van bedrijfsruimte te veranderen. Die argumentatie heeft deze leden nog niet overtuigd.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de Nota naar aanleiding van het verslag. Ondanks de uitvoerigheid van de nota hebben deze leden de inhoud bepaald niet steeds als overtuigend ervaren. Mede naar aanleiding van ontvangen commentaren bestaat bij hen behoefte enige nadere vragen voor te leggen.

De leden van de GPV-fractie zeggen de regering dank voor de beantwoording van de door hen in het voorlopig verslag gestelde vragen. Naar aanleiding van de nota naar aanleiding van het verslag en de nota van wijziging stellen deze leden nog enkele vragen.

2. Werkingsgebied van het wetsvoorstel

2.1 Vermijding van overbescherming en kantoren

Het antwoord van de regering dat de huidige artikel 1624 BW-regeling te weinig flexibel zou zijn, waardoor de mobiliteit van de huurder niet erg groot is, ook waar meer mobiliteit verantwoord is, komt de leden van de PvdA-fractie weinig overtuigend voor. De gedwongen mobiliteit van de huurder – waartoe het voorstel kan leiden – staat haaks op de behoefte aan continuïteit en stabiliteit, voorwaarden voor het kunnen afschrijven van door de huurder gedane investeringen (waaronder milieu-investeringen). Daarvoor wordt doorgaans, gelet op de fiscale afschrijvingstermijnen, tenminste tien jaar gerekend. Het voorstel kan dus leiden tot kapitaalvernietiging, maar ook tot problemen van de huurder bij het verkrijgen van externe financiering.

Ook de verhuurder is gebaat bij een zekere continuïteit. Het argument dat deze belemmerd zou worden een bepaald branchepatroon te realiseren spreekt deze leden niet aan. In de praktijk blijkt de verhuurder

hierin nauwelijks geïnteresseerd; slechts een zéér klein marktsegment, winkelcentra in eigendom van één verhuurder zou er behoefte aan kunnen hebben invloed uit te oefenen op het branchepatroon. Ook de stelling dat de verhuurder bij de huidige regeling weinig bereid is in het verhuurde pand te investeren, wordt door de regering niet onderbouwd. Terwijl als gevolg van ruimtelijk en/of vestigingsbeleid van gemeenten reeds sprake is van een opwaartse druk op de huurprijzen, bestaat bovendien de kans dat als gevolg van het nieuwe stelsel van nadere huurprijsvaststelling de huurprijzen zullen stijgen, zoals ook de regering zelf al oppert.

De constatering van de regering dat 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 kunnen deze leden dan ook niet delen.

Zij kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat aanleiding voor de wijzigingsvoorstellen niet zozeer is het gebrek aan flexibiliteit van de huidige artikel 1624, BW, maar de behoefte te komen tot het onder één regime brengen van alle bedrijfsruimten (met uitzondering van grote kantoren). Dat het vergroten van de bescherming van de huidige Huurwet-huurders onherroepelijk zou moeten leiden tot verminderde bescherming van de huidige artikel 1624 BW-huurders, hetgeen nu wordt voorgesteld, spreekt deze leden niet aan. Temeer niet nu ook uit de toelichting van de regering blijkt dat de huidige regeling niet tot een grote toeloop tot de rechter aanleiding geeft.

Het uitbreiden van het werkingsgebied van de huidige artikel 1624 BW-regeling met die categorie bedrijfsruimten (met uitzondering van grote kantoren, ter voorkoming van overbescherming) die nu nog onder de Huurwet vallen zou – indien een nieuwe regeling niet op lopende overeenkomsten van toepassing wordt verklaard – het overwegen waard zijn. Zij vragen de regering hier op in te gaan.

De suggesties voor wijzigingsvoorstellen met betrekking tot het voorliggende wetsvoorstel die deze leden in het verslag hebben gedaan, hebben uitdrukkelijk het karakter van «tweede optie». Een aantal is door de regering overgenomen, waarvoor deze leden hun dank zeggen. Ook de in het vervolg van het nader verslag gestelde vragen en verdere wijzigingsvoorstellen moeten in dat licht worden gezien.

De leden van de PvdA-fractie vragen of geen groter beroep op de rechter zal moeten worden gedaan, nu de regering stelt dat het van geval tot geval van de omstandigheden zal afhangen of er sprake is van een bedrijfsruimte waar alleen bureauwerkzaamheden worden verricht.

De regering stelt dat de verplaatsing van grote bedrijven door de stand der techniek naar verhouding eenvoudig is, en dat op de markt voor kantoren geen schaarste heerst, zodat het vinden van een gelijkwaardige vestigingsplaats niet op al te grote moeilijkheden zal stuiten. De leden van de CDA-fractie vinden deze argumenten niet overtuigend. Ten aanzien van het eerste argument merken zij op, dat juist de stand der techniek dure inpandige infrastructuur noodzakelijk maakt (automatisering). Voor wat betreft het tweede argument merken zij op, dat het ontbreken van schaarste op de markt wellicht een tijdelijke zal zijn; op een dergelijke onzekere factor kan dit wetsvoorstel toch niet geschreven zijn.

De vraag of alleen bureauwerkzaamheden worden verricht is ondanks de uitleg van de regering, vatbaar voor discussie, aldus deze leden. Valt bijvoorbeeld een advocatenkantoor onder deze omschrijving?

De leden van de VVD-fractie leiden uit de Nota naar aanleiding van het verslag af dat de regering van mening blijft dat meer mobiliteit met betrekking tot artikel 1624-bedrijven verantwoord is. Deze leden begrijpen nog steeds onvoldoende op welke gronden de regering die mening is toegedaan. Zij achten een nadere toelichting noodzakelijk. Het bijzondere

van 1624-bedrijfsruimte, in de zin van kleinschalige ambachtsbedrijven, detailhandel en horecaondernemingen etc. is immers dat de aard van die bedrijven met zich brengt dat de mobiliteit beperkt is. In verband met plaatsgebonden goodwill en de mogelijkheid van het terugverdienen van investeringen is stabiliteit wenselijk. Als voorbeeld wijzen deze leden op een wijkgebonden winkel die commerciële trekkracht heeft, omdat die winkel zich op een goed toegankelijk punt in de wijk bevindt. De goodwill die aan een dergelijke winkel is verbonden is van een andere aard dan de goodwill van een dokter die mede om zijn kennis en vaardigheden zal worden benaderd.

De regering heeft thans gekozen voor een regeling die in beginsel voor alle mogelijke bedrijfsruimten toepasselijk is. Daarop heeft zij uitzonderingen mogelijk gemaakt. De leden van de VVD-fractie vragen de regering of het niet mogelijk zou zijn de voorgestelde regelgeving tot 1624-bedrijfsruimte in strikte zin te beperken. In dat geval zou gebillikt kunnen worden dat de 1624-bedrijven de gebruikelijke termijn- en opzeggingsbescherming behouden.

Daarnaast zou ermee kunnen worden volstaan de ontruimingsbescherming ingevolge de huurwet in te trekken. Binnen dit voorstel achten deze leden het goed verdedigbaar ook bloemenstallen c.q. straatwinkels – die soms het aanzien van een vaste winkel hebben gekregen – en strandbedrijven onder de werking van artikel 1624 te brengen. Het komt regelmatig voor dat de betreffende exploitanten jaren achtereen dezelfde locatie van de gemeente of de domeinen tegen een vergoeding ter beschikking te hebben. Ziet de regering alsnog een mogelijkheid om die bedrijven onder de werking van artikel 1624 te brengen?

Centrale plaats in de argumentatie van de regering neemt de stelling in dat mobiliteit van de huurder noodzakelijk is. Wie hebben er belang bij een grotere mobiliteit? De leden van de D66-fractie sluiten niet uit dat door huurder en verhuurder meer contractsvrijheid te geven, en door het marktmechanisme zijn werk te laten doen, er een grotere mobiliteit optreedt. Is dat wenselijk? Is het vergroten van de mobiliteit niet strijdig met het oogmerk van de regering om continuïteit en stabiliteit te creëren? Bovendien vinden deze leden het standpunt van de regering – dat door een grotere mobiliteit in het algemeen verhuurders meer bereid zullen zijn om in hun pand investeringen te doen – onvoldoende overtuigend onderbouwd. Ook is niet zeker dat een grotere mobiliteit een realisering van branchepatronen tot gevolg zal hebben. Slechts eigenaren van een winkelcentrum kunnen met succes streven naar branchepatronen. Voor de gemiddelde verhuurder geldt dat niet.

De situatie is heel wel denkbaar dat verhuurders even weinig in hun pand investeren als onder de huidige wetgeving het geval is, en alleen maar zullen trachten hun pand voor de hoogst mogelijke prijs te verhuren. Daarnaast zullen huurders minder in de panden investeren omdat hen een kortere huurtermijn wacht en zij dus minder tijd hebben de door hen gedane investeringen terug te verdienen. Dat lijkt weer in het nadeel van de verhuurder te zijn, die evenzeer belang heeft bij zekerheid, rendementen op lange termijn en geen veelvuldige huurderswisselingen. Een dergelijke ontwikkeling kan nadelige gevolgen voor de gemiddelde Nederlandse winkelstraat hebben. Dergelijke ontwikkelingen zijn niet in het belang van de consument. De leden van de D66-fractie vragen de regering om een reactie.

Deze leden hebben bedenkingen tegen de nieuwe tweedeling, die artikel 1624a invoert. Bij sommige bedrijfsruimten kan van dwingendrechtelijke bepalingen worden afgeweken en bij andere niet. Er zullen zich naar het zich laat aanzien veel grensgevallen voor gaan doen met diensgevolge de nodige juridische procedures.

Het tweede lid van dit artikel geeft twee criteria, die volgens deze leden voor veel verwarring kunnen gaan zorgen. Allereerst het criterium uitsluitend bestemd voor het verrichten van bureauwerkzaamheden. Elke huurder, die ongewild wordt geconfronteerd met een opzegging van de huurovereenkomst zal proberen niet onder de uitzonderingsbepaling te vallen. Met andere woorden, huurders van kantoorruimten zullen er alles aan doen om aan te tonen dat zij niet alleen maar vanachter een bureau werkzaamheden verrichten. Is een balie met een wachtkamer voor klanten voldoende om het pand dat verder uit alleen maar verdiepingen bestaat, waar bureauwerkzaamheden worden verricht, niet onder de uitzondering te laten vallen? Moet zo'n balie ook daadwerkelijk door de huurder worden benut of is louter fysieke aanwezigheid voldoende? Wat als er in het kantoor ook substantiële niet-bureauwerkzaamheden worden verricht, bijvoorbeeld ten behoeve van een bedrijvenverzamelarchief? Valt een school, waar de leerlingen voor een belangrijk deel van de tijd achter bureaus werken, ook onder de uitzondering? En hoe staat het met het advocatenkantoor, dat ook cliënten ontvangt?

2.2. Samenloop met herziening Boek 7, BW

Kan de regering de leden van de D66-, en SGP-fractie aangeven waarom zij vooruitlopend op de geplande herziening van boek 7 BW alvast het huurrecht van bedrijfsruimte wil aanpassen? Uit de praktijk – o.a. tijdens het over dit onderwerp door het tijdschrift voor woon- en bedrijfsruimte-recht (WR) d.d. 23 mei 1996 georganiseerde congres – komen de signalen dat men bevreesd is voor een vloed aan procedures. Dit zal voor jarenlange onrust en jurisprudentievorming kunnen leiden, terwijl de praktijk met de huidige wetgeving en jurisprudentie redelijk uit de voeten kan. Een koppeling aan de herziening van Boek 7 zorgt maar voor één majeure wijziging in het huurrecht en niet twee wijzigingen in relatief korte tijd. Ook de NVvR adviseert in gelijke zin in haar advies van 20 juni 1996.

Naar aanleiding van een commentaar van de NVvR willen de leden van de SGP-fractie graag vernemen waarom de regering er niet voor heeft gekozen om de voorgestelde regeling direct in Boek 7 BW te incorporeren. Zou die aanpak niet het voordeel hebben dat de justiciabele zich slechts eenmaal hoeft te oriënteren op de nieuwe regelgeving, terwijl het voordeel voor de rechterlijke macht is dat niet één regeling van het overgangsrecht kan volstaan?

2.3. Verhouding tot andere overeenkomsten

De leden van de PvdA-fractie gaan er van uit dat artikel 6:215, Nieuw BW, er niet aan in de weg staat dat dwingendrechtelijke bepalingen de bepalingen van regeland recht opzij zetten. Of de bij nota van wijziging voorgestelde uitzonderingen op de bepalingen van huur van bedrijfsruimten (lease-constructies) tot ongewenste situaties zullen leiden, waaraan de Tijdelijke Wet Huurkoop Onroerende Zaken een eind beoogde te maken, kunnen zij niet op voorhand beoordelen. Zij vragen de regering in de wet op te nemen dat een en ander na verloop van enige tijd zal worden geëvalueerd.

De leden van de SGP-fractie waren en zijn er niet gerust op dat de ruime mogelijkheid om met goedkeuring van de rechter afwijkende bedingen op te nemen goed zal werken in gevallen waarin de huurder in feite geen andere keuze heeft dan het accepteren van die afwijkingen. Ook wat betreft de positie van de onderhuurder achten deze leden zodanige voorzieningen gewenst dat de bedrijfscontinuïteit zoveel mogelijk wordt

gediend, bijvoorbeeld door vervanging in natura bij beëindiging van de hoofdhuur.

Ter zake van gemengde contracten bepleiten de leden van de SGP-fractie een zodanig systeem dat bij een botsing van dwingend-rechtelijke huurregels met regels van regelend recht de huurregels vóórgaan. Wat is het standpunt van de regering terzake?

De leden van de GPV-fractie vragen wat zich ertegen verzet dat in geval van gemengde contracten, bij strijdigheid van de toepasselijke rechtsregimes, het bedrijfsruimtehuurrecht voor gaat. Biedt het schrappen van de bepaling die daarop ziet geen rechtsonzekerheid voor de betrokkenen over de vraag welke wettelijke bepalingen op hen van toepassing zijn? Wat is de meerwaarde van een rechterlijke voorziening in dergelijke gevallen?

3. Positie van de exploitanten van motorbrandstoffenstations

Volgens de leden van de PvdA-fractie is de regering van oordeel dat met de gewijzigde redactie van artikel 1624a, vijfde lid, onder b, van een situatie «waar machtsverhoudingen tussen huurder en verhuurder van dien aard zijn dat eerstgenoemde snel bereid zal zijn in te stemmen met van dwingend recht afwijkende bedingen», zoals de relatie exploitant pompstation en de oliemaatschappij, in de praktijk geen sprake zal zijn. Bovendien zal de huurder bij het aangaan van een nieuwe overeenkomst voor dezelfde bedrijfsruimte niets te vrezen hebben, omdat het op dat moment opnemen van dergelijke bedingen niet door de rechter gezien zal worden als «redelijk aanbod».

De exploitant zal dus volgens het gewijzigde voorstel in de praktijk altijd gebruik kunnen maken van de mogelijkheid van indeplaatsstelling. Kan de regering dit bevestigen? Van sommige oliemaatschappijen is bekend dat zij uniformiteit nastreven in de wijze van exploitatie. Vanuit hun optiek hebben zij er een gerechtvaardigd belang bij dat de opvolger zich ook aan de exploitatieovereenkomst zal houden. Strekt het bepaalde in artikel 1635, tweede lid, er ook toe dit belang te dienen, in die zin dat onder «behoorlijke bedrijfsvoering» mede kan worden verstaan de bedrijfsvoering zoals door de verhuurder (oliemaatschappij) wordt beoogd? Met andere woorden, mag de rechter dergelijke wensen van de oliemaatschappij bij de toetsing betrekken en dient de vertrekkende exploitant daarmee bij de voordracht van een derde rekening te houden?

De gevolgen voor de positie van de exploitanten van motorbrandstoffenstations is de leden van de CDA-fractie nog niet geheel duidelijk. Kan de regering aangeven wat de consequenties van dit voorstel zijn voor de groep exploitanten waar het betreft de uniformiteit, zoals gemeenschappelijke inkoop en dergelijke? Kan de regering aangeven in hoeverre naast de bescherming van investeringen van de huurder, ook de investeringen van de verhuurder een mate van bescherming krijgen?

Deze leden kunnen zich voorstellen, dat de positie van de motorbrandstoffenstations dermate uniek is, dat een en ander apart geregeld wordt, zoals ook in de winkelsluitingswet is gebeurd. Hoe denkt de regering hierover?

De leden van de CDA-fractie vragen of het toch niet de voorkeur verdient dat alle afwijkende bedingen vrij getoetst kunnen worden. Immers, de rechter beoordeelt een en ander ook op basis van de redelijkheid en billijkheid.

Met betrekking tot de verhouding tussen pompstationexploitanten en benzinemaatschappijen is het niet ondenkbaar dat de benzine-maatschappij in voorkomende gevallen de contractuele voorwaarden aan de exploitant kan dicteren, aldus de leden van de VVD-fractie. In die

gevallen is bescherming voor de exploitant wenselijk. Daarentegen hebben de benzinemaatschappijen voorbeelden aangedragen van overeenkomsten waarin aan de exploitanten een gegarandeerd ondernemersinkomen wordt geboden, en tevens alle investeringen door de benzinemaatschappij worden gedragen. Naar het oordeel van deze leden blijkt daaruit dat de contractuele verhouding tussen deze partijen zeer complex kan zijn, mede omdat er sprake is van een gemengd karakter, met inbegrip van een overeenkomst van huur en verhuur, een afnamecontract en een franchise-achtige overeenkomst. Bovendien speelt ook nog de kwestie van het huurregime met betrekking tot de ondergrond en het bedrijf als zodanig. De leden van de VVD-fractie vragen de regering in hoeverre onderzoek is gedaan naar deze contractuele verhoudingen, en of de regering – voor het geval dat onderzoek niet is gedaan – daartoe alsnog bereid is. Aan de hand van de uit het onderzoek af te leiden bevindingen zou vervolgens een oordeel kunnen worden gegeven over de vraag in hoeverre enige wettelijke beschermende maatregelen wenselijk zijn. In afwachting daarvan zou vooralsnog de thans bestaande kwalificatie van de rechtsverhouding kunnen worden gehandhaafd, met de bijbehorende bescherming.

De leden van de SGP-fractie vestigen nogmaals de aandacht op het grotendeels wegvallen van de termijnbescherming waardoor vooral tankstations worden geconfronteerd met het feit dat van verplaatsbaarheid van het bedrijf veelal geen sprake zal zijn. Zij vrezen dat kortdurende contracten nadelige effecten zullen hebben op de mogelijkheden tot indeplaatsstelling en op de hoogte van de beëindigingsvergoedingen, alsook op de investeringsbereidheid van de exploitant. Zij vragen of de regering zich er in voldoende mate van bewust is dat het in deze sector vrijwel uitsluitend gaat om adhesiecontracten.

De leden van de GPV-fractie zijn van mening dat het nieuwe artikel 1624a, vijfde lid, onder b, de rechtspositie van pompstationhouders kan verbeteren. Het is deze leden niet duidelijk of dat onder alle omstandigheden wel het geval zal zijn. Deze leden vragen of de situatie zich voor zou kunnen doen dat de rechter, afgaande op verklaringen van verhuurder en huurder, vaststelt dat de pompstationhouder niet gedwongen is met de afwijkende bedingen in te stemmen terwijl de pompstationhouder in werkelijkheid alleen maar met die afwijkende bedingen heeft ingestemd om voor het moment zijn broodwinning veilig te stellen. Biedt de voorgestelde regeling in die gevallen de mogelijkheid dat de rechter – in afwijking van door de partijen gedane verklaringen – vaststelt dat geen goedkeuring kan worden gehecht aan de afwijkende bedingen vanwege de kennelijk zeer afhankelijke dan wel ondergeschikte rol van de verhuurder?

Voorts merken de leden van de GPV-fractie op dat de rechtspositie van exploitanten van brandstoffenstations vanwege het wegvallen van de termijnbescherming voor deze groep huurders nog steeds zwak is tegenover de verhuurder. Het wegvallen van die termijnbescherming kan immers tot gevolg hebben dat voortaan kortdurende contracten worden afgesloten tussen verhuurder en pompstationhouder hetgeen weer van betekenis kan zijn voor de beoordeling van de rechter van de mogelijkheden tot beëindiging van een huurcontract, indeplaatsstelling en schadevergoedingen. Verder merken deze leden op dat aan de plaatsgebondenheid van brandstoffenstations een speciale betekenis moet worden toegekend omdat verplaatsing van een dergelijk bedrijf, vanwege concessie-, milieu- en ruimtelijke ordeningsregelingen, in het algemeen geen optie is. Deze leden zouden zich dan ook voor kunnen stellen dat de bijzondere omstandigheden van de pompstations en hun kwetsbare positie in aanmerking nemende een van het wetsvoorstel afwijkende regeling zou worden getroffen die de rechtspositie van die groep huurders

(verder) zou kunnen versterken. Deze leden denken daarbij bijvoorbeeld aan het handhaven van de termijnbescherming van tien jaar.

4. Huurprijsvaststelling

4.1. Duur van de huurovereenkomst en opzeggingsgronden

De leden van de PvdA-fractie verwijzen naar hetgeen zij in de inleiding van dit nader verslag hebben opgemerkt over de verminderde bescherming van de huurder. Juist door de combinatie van voorstellen over afschaffen van de termijnbescherming, de wijze van huurprijsvaststelling en de opzeggingsgronden zal deze gestalte krijgen. Zij blijven van mening dat de algemene belangenafweging als beëindigingsgrond eerst na tien jaar zou moeten worden toegepast. Daarop zal naar hun mening pas na die termijn door de verhuurder een beroep moeten kunnen worden gedaan. Anders dan in het oorspronkelijke voorstel is bij Nota van wijziging «door de verhuurder» weggelaten in artikel 1628, derde lid. Deze leden gaan er van uit dat dit een vergissing is.

MKB-Nederland stelt dat de consequentie van het schrappen van de termijnregeling en de veranderingen rond de beëindigingsgronden een mindere zekerheid voor de huurders is om gedurende een bepaalde tijd over het pand te beschikken en de gedane investeringen te kunnen terugverdienen, terwijl het midden- en kleinbedrijf het daardoor moeilijker zal krijgen om externe financiering te verwerven, aldus de leden van de PvdA-, D66- en GPV-fractie. Wil de regering op deze stelling reageren?

De leden van de GPV-fractie vragen een uiteenzetting over de effecten van een termijnbescherming voor een periode van zeven jaar op de flexibiliteit van de bedrijfsruimtemarkt, en de gevolgen voor verhuurders en huurders wanneer de termijnbescherming in plaats van vijf jaar voor een periode van zeven jaren van kracht zou zijn in vergelijking met de situatie zoals die zal ontstaan na invoering van het onderhavige wetsvoorstel.

De leden van de GPV-fractie hebben behoefte aan een nadere uiteenzetting over de omstandigheden waaronder kan worden gesproken van een nieuwe huurovereenkomst tussen de verhuurder en de huurder, en wanneer wordt gesproken van een nieuwe huurovereenkomst zijnde een verlenging van de bestaande overeenkomst, vanwege de overeenkomsten tussen de essentiële huurvoorwaarden van de bestaande huurovereenkomst en de nieuwe overeenkomst.

4.2. Huurprijsvaststelling

De leden van de PvdA-fractie vragen waarop de stelling is gebaseerd «dat het huidige stelsel waarbij de rechter bij de nadere vaststelling van de huurprijs let op het gemiddelde van huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse welke zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaar voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering niet goed werkt». Gezien de geluiden uit de praktijk en het geringe aantal procedures terzake zou immers het tegendeel blijken. Na 25 jaar is de werkwijze bij de huurprijsvaststelling goed uitgekristalliseerd. De voorgestelde wijziging «met inachtneming van» de marktwaarde biedt de rechter weliswaar meer ruimte, maar onduidelijk blijft met welke – niet limitatief opgesomde – factoren de rechter verder rekening moet houden. Met name is het niet duidelijk welk gewicht aan ieder der factoren toekomt en wat de onderlinge verhouding daarvan is.

Is het de bedoeling dat de ontwikkeling van het huurprijsniveau over een aantal jaren geen rol meer speelt? Hoe beoordeelt de regering de waarschuwing vanuit de betreffende branche-organisatie dat te hoge

huurprijzen, die bij het voorstel het criterium marktwaarde te hanteren niet zijn uitgesloten, zullen leiden tot – verdere – infiltratie van criminelen binnen de horeca?

De leden van de CDA-fractie zijn door de toelichting op het begrip «marktwaarde» gesterkt in hun vrees dat over de vaststelling van dit begrip in individuele gevallen moeizame juridische gevechten gevoerd kunnen gaan worden. Het aantal «omstandigheden» waarmee door de rechter rekening gehouden moet worden, is onbepaald. De leden van de CDA-fractie vragen de regering een begrip te zoeken, dat zowel de huurder als de verhuurder meer zekerheid biedt omtrent de te verwachten prijs, en dat een minder zwaar accent op de rechter legt.

Met betrekking tot de mogelijkheid van stijging van huurprijzen door de invoering van dit wetsvoorstel, vragen deze leden of concreter is aan te geven, hoe naar de verwachting van de regering de markt zich zal ontwikkelen. Zou, gelet op het ontbreken van schaarste op de kantorenmarkt, niet eerder een verlaging van huurprijzen te verwachten. Of zal er na invoering van dit voorstel sprake zijn van een «inhaalslag»?

Volgens artikel 1631c kan zowel de huurder als de verhuurder vorderen dat de rechter de huurprijs overeenkomstig de marktwaarde bepaalt. De regering heeft gesteld dat er geen aanleiding zou zijn in dit kader een prijsvergelijking te hanteren met soortgelijke bedrijfsruimte binnen een vastomlijnd gebied. De leden van de VVD-fractie achten dit antwoord onvoldoende bevredigend en onduidelijk. Deze leden zijn van mening dat het bepalen van de marktwaarde van een huurobject bij uitstek niet aan de rechter kan worden overgelaten die immers geen commerciële taak heeft. Hij zal zich derhalve in zeer belangrijke mate moeten verlaten op het oordeel van een deskundige. Aan de rechter resteert met name te toetsen of de deskundige op zorgvuldige en overtuigende wijze de prijs heeft bepaald. Het voorgestelde art 1631c bevat evenwel in zeer beperkte mate richtinggevende criteria. Volgens de NVvR is het begrip «marktwaarde» een niet te hanteren begrip. De leden van de VVD-fractie verzoeken de regering nog eens uiteen te zetten hoe de rechter de commerciële taak tot vaststelling van de marktwaarde zal dienen uit te voeren. Acht de regering de huidige criteria toereikend om tot een oordeel te komen indien bijvoorbeeld de marktwaarde van de enige discotheek in een provinciestad moet worden vastgesteld? Tevens wensen zij te vernemen in hoeverre een deskundige gehouden is zijn oordeel te motiveren. Is de regering van mening dat een door de deskundige gemaakte richtinggevende taxatie met de marktwaarde kan worden gelijkgesteld? Wordt de marktwaarde niet met name bepaald in de onderhandeling tussen betrokken partijen?

De leden van de GPV-fractie merken op, dat het nieuwe stelsel van nadere huurprijsvaststelling niet mag betekenen dat de huurprijzen van bedrijfsruimten gaan stijgen op een wijze die geen enkele relatie meer heeft met de marktwaarde van de bedrijfsruimten. Een dergelijke situatie kan zich voordoen wanneer sprake is van imperfecties in de markt voor (bepaalde) bedrijfsruimten of wanneer de huurder in een (knellende) afhankelijkheidsrelatie met de verhuurder verkeert. Deze leden zijn er nog niet van overtuigd dat de nu voorgestelde meer algemene regeling ook voor dergelijke kwetsbare groepen voldoende huurbescherming kan bieden.

Deze leden stellen vast dat het deskundigenadvies een grote rol zal spelen bij de nadere huurprijsvaststelling door de rechter. Voorts breidt het wetsvoorstel de beoordelingsvrijheid van de rechter bij een nadere huurprijsvaststelling aanzienlijk uit. Deze leden menen dan ook dat het van het grootste belang is dat dergelijke adviezen zo volledig mogelijk zijn en voldoende zijn onderbouwd. Weliswaar stelt de Nota naar aanleiding

van het verslag dat de deskundigen rekening zullen houden met de omstandigheden van het vierde lid van artikel 1631c, maar deze leden hechten eraan te vragen of bij nadere beschouwing toch geen wettelijk omschreven motiveringsplicht, alsmede de reikwijdte daarvan (waaronder de aan de maatstaven toegekende gewichten), in de wet kan worden opgenomen.

4.3. Omzethuur

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering waarop zij de verwachting baseert dat de omzethuurprijs een prijsmatigend effect zou hebben. De verhuurder zal immers wél bereid zijn bovenop een nominaal bedrag een percentage van de omzet extra te vragen, maar zal dit nominale bedrag niet als plafond stellen en genoeg nemen met minder huur, indien de omzet daartoe aanleiding geeft. Hoe moet de rechter de omzethuur overigens bijstellen? Waarom zal onder de nieuwe regeling deze huurvorm veel vaker worden toegepast dan thans het geval is?

De leden van de VVD-fractie vragen de regering tevens een nadere indicatie te geven over de mogelijkheden van de koppeling van de huurprijs aan de omzet. Heeft de regering rekening gehouden met de verwachting dat in voorkomende gevallen de verhuurder aanspraak zal maken op tenminste een financiële ondergrens? Bovendien zoeken deze leden een toelichting op de vraag welke elementen aan de omzet kunnen worden toegeschreven. Welke kosten kunnen al dan niet van de omzet worden uitgesloten? Is hierbij ook overwogen dat de omzet een onzeker gegeven is dat zowel positief als negatief door de huurder kan worden beïnvloed?

De leden van de D66-fractie maken zich vooral zorgen over de invloed die de voorgestelde wetswijzigingen kunnen hebben op de middenstands-bedrijfsruimte in de gemiddelde Nederlandse winkelstraat. Bestaat niet het gevaar dat door de verminderde bescherming van de positie van de huurder, gekoppeld aan de nieuwe criteria om tot huurprijsvaststelling te komen, dat winkeliers zullen verdwijnen, die geen hoge omzet kunnen halen vanwege de aard van de goederen die zij verkopen? Zal het straatbeeld dan niet zodanig wijzigen dat ofwel grootwinkelbedrijven hun filialen in de leeggevallen plekken zullen openen, ofwel dat er anderszins een verschraving van het winkelaanbod plaats zal vinden? Een dergelijke tendens is zichtbaar. Winkeliers maken plaats voor bijvoorbeeld uitzend-bureaus, hetgeen voor het winkelend publiek een «dood» stuk straat betekent, waardoor de loop voor de andere winkels uit de straat kan gaan. In sommige oude wijken van grote steden huren veel winkeliers van buitenlandse origine de vrijkomende winkelruimte. Zij voelen zich gedwongen om – teneinde de huurkosten te drukken – de hele familie inclusief leerplichtige kinderen te laten meewerken.

De regering geeft toe dat de kans bestaat dat als gevolg van het nieuwe stelsel van nadere huurprijsvaststelling de huurprijzen zullen stijgen. Om dat tegen te gaan stelt de regering dat de introductie van de omzethuur soelaas kan bieden. De leden van de D66-fractie zijn daar sceptisch over. Ingevolge artikel 1631c, tweede lid, kan een omzethuur door de rechter worden vastgesteld, indien de geldende huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk al een dergelijk regime kent. De geldende huurovereenkomsten kennen maar weinig omzethuren. Veel betekenis kan dan ook niet aan deze introductie worden gehecht. Bovendien is volstrekt onduidelijk welke criteria de rechter bij het vaststellen van de omzethuur aanlegt. Zoals MKB-Nederland terecht schrijft in haar brief aan de vaste commissie van Justitie d.d. 29 augustus 1996 heeft elke omzethuur een relatie met de bedrijfseconomische positie van de huurder. Hoe wordt het

criterium «marktwaaarde» in de omzethuur verdisconteerd? Hoe beoordeelt de rechter de nominale elementen in de omzethuur?

De beschouwingen van de regering over het huurprijsmatigend effect van het principe van de omzethuur zijn voor de leden van de SGP-fractie niet duidelijk. Wordt de behoefte aan omzethuur niet sterk overschat? Beseft de regering zich dat omzethuurprijzen in de regel tevens een nominaal bedrag als basis kennen? En volgens welke criteria moet de rechter bij de eventuele vaststelling van omzethuurprijzen te werk gaan? En welke betekenis komt daarbij toe aan het begrip «marktwaaarde»?

Een deel van de huurbescherming moet volgens de regering gezocht worden in de mogelijkheid de nadere huurprijs niet te koppelen aan de marktwaaarde maar aan de omzet in de bedrijfsruimte waarvoor een nadere vaststelling van de huurprijs wordt gevraagd. Het is de leden van de GPV-fractie niet duidelijk waarom een omzethuurprijs een huurprijsmatigend effect zou hebben in vergelijking met de situatie dat partijen een concreet bedrag hebben afgesproken. Verder vragen zij uiteen te zetten wat precies onder omzethuur wordt verstaan. Kan de rechter in het kader van de huurprijsvaststelling het percentage van de omzethuurprijs veranderen en wat zijn daarvoor de criteria? En hoe moet de rechter omgaan met eventuele nominale elementen in de omzethuurprijs?

4.4. Deskundigenadvies

De leden van de PvdA- en GPV-fractie hebben met genoegen vastgesteld dat de regering de kosten verbonden aan het vragen van een deskundigenadvies tot de proceskosten wil rekenen. Indien de zaak echter na inschakelen van een deskundige in der minne wordt geschikt, is het de vraag wie voor de kosten moet opdraaien.

De leden van de PvdA-fractie menen dat de deskundige eerst aangewezen dient te worden wanneer het conflict is ontstaan en niet reeds op voorhand bij het aangaan van de overeenkomst. Deelt de regering deze mening? Is er in dat geval sprake van een voor de huurder nadelig beding?

Uit de rechtspraktijk blijkt dat er niet bijster veel procedures over huurprijsvaststelling worden gevoerd, aldus de leden van de D66-fractie. Meestal komen verhuurder en huurder er onderling wel uit, vaak na inschakeling van een deskundige. De ontvankelijkheidseis beoogt een dam op te werpen tegen lichtvaardig procederen. Nu er meer bedrijfsruimte onder het onderhavige regime gaat vallen, is de regering bevreesd dat zonder ontvankelijkheidsvereiste de aantallen procedures zullen toenemen. Nu de criteria, op grond waarvan de huurprijs dient te worden vastgesteld, verruimd zijn, zal het voor een deskundige moeilijker worden tot een voor beide partijen overtuigend advies te komen. De adviezen zullen goed gemotiveerd moeten zijn. In de rechtspraktijk wordt het geluid nog wel eens gehoord dat taxatierapporten, opgesteld door beëdigde makelaars, niet aan de te stellen eisen van behoorlijke motivering voldoen. Wordt het rapport in de procedure gebracht, dan is het noodzakelijk, zo vinden de leden van de D66-fractie, dat de rechter zonder nader onderzoek naar de factoren, die de vast te stellen huurprijs bepalen, het rapport als uitgangspunt kan nemen. Is de regering niet bevreesd dat niet deugdelijk gemotiveerde rapporten slechts als kostenverhogend zullen uitpakken? Deze leden stellen voor dat de regering in de wettekst het vereiste van deugdelijke onderbouwing, verificatie en motivering opneemt.

MKB-Nederland doet het voorstel om in de wettekst te bepalen dat de deskundige pas benoemd wordt, wanneer een concreet geschil ontstaat. De deskundige dient niet reeds in een standaardbepaling van

het – meestal alleen – door de verhuurder opgestelde huurcontract van te voren te worden aangewezen. De leden van de D66-fractie menen dat dit de onafhankelijkheid van de deskundige beter kan waarborgen. Wat vindt de regering van dit voorstel?

De leden van de SGP-fractie vragen of de deskundige in het concrete geval door partijen of door de rechter moet zijn benoemd of dat het ook mogelijk is dat de deskundige op voorhand in het huurcontract is aangewezen. Met het oog op de onafhankelijkheid van de deskundige zouden deze leden laatstgenoemde mogelijkheid liever uitgesloten zien.

Zij vragen tevens of de wetgever niet zou dienen te bepalen dat het advies beredeneerd/gemotiveerd dient te zijn, ook al zal dat normaliter het geval (moeten) zijn. Dat de kosten van het deskundigenadvies tot proceskosten worden bestempeld beoordelen deze leden positief. Zij stellen evenwel de vraag of, in geval het niet tot een gerechtelijke procedure komt, bij het huurcontract bepaald kan/mag worden dat de bedoelde kosten ten laste van de huurder komen.

5. Renovatie en onderhuur

De leden van de PvdA-fractie delen de mening van de regering dat de rechter de belangen van de onderhuurder dient mee te wegen bij zijn oordeel over de vordering tot opzegging. Hun in het verslag naar voren gebrachte punt (nl. dat de onderverhuurder zijn onderhuurder onmiddellijk van de opzegging door de hoofdverhuurder op de hoogte moet brengen) blijft evenwel overeind. Anders dan de hoofdhuurder kan de onderhuurder er baat bij hebben zich tegen de opzegging te verzetten. Zou de hoofdhuurder zonder iets aan de onderhuurder te melden met de opzegging instemmen dan komt de rechter er niet aan te pas. De onderhuurder rest dan slechts schadevergoeding. Het is maar zeer de vraag of deze in natura kan worden verstrekt. Omdat hij strikt genomen pas drie maanden voor ontruiming op de hoogte gesteld kan zijn, en de hoofdverhuurder wellicht met een nieuwe huurder een overeenkomst heeft gesloten zal hij niet op de voor hem belangrijke lokatie kunnen blijven. Dat terwijl ook hij de nodige investeringen kan hebben gedaan. Deze leden vinden dat onwenselijk. Zij vragen of het niet dienstig is in de wet zelf (artikel 1627) op te nemen dat ook van degene die bevoegdlijk onderhuurt toestemming nodig is.

6. Werklast rechterlijke macht

De leden van de CDA-fractie merken op dat van de eenvoud, die een belangrijke motivatie vormt voor de totstandkoming van de nieuwe regeling, niet zondermeer als geslaagd moet worden beschouwd. De noodzakelijke maatregelen om de zwakkere huurder te beschermen, zijn niet altijd eenvoudig. Te denken valt aan de tamelijk arbitraire grens van 200 m² vloeroppervlak in artikel 1624a, tweede lid, of het begrip marktwaarde in artikel 1631c, eerste lid, aanhef. Deze leden zijn er vooralsnog niet van overtuigd dat dit wetsvoorstel niet een aanzienlijke belasting voor de rechterlijke macht met zich mee kan gaan brengen.

II ARTIKELEN

Artikel I (wijzigingen vijfde afdeling van de zevende titel van het Burgerlijk Wetboek)

Artikel 1624, derde lid

De redactie van het nieuwe lid 3 kan volgens de leden van de D66-fractie tot rechtsongelijkheid leiden. Indien de huurder van een hobby- of recreatieruimte, bijvoorbeeld de schaakclub, een natuurlijke persoon is, valt hij niet onder de beschermingsbepalingen van de artikel 1624 e.v. Wanneer hij een vereniging is en zich van zijn statutaire taak kwijt, krijgt hij die bescherming wel. Een yogalerares, die een ruimte huurt om deze als oefenruimte voor zichzelf te gebruiken, valt slechts onder de algemene huurbepalingen. Geeft zij yogalessen in de ruimte, dan oefent zij daar een beroep uit. Valt zij dan wel onder dit artikel? Ongewijzigde instandlating van de tekst van lid 3 zal ongetwijfeld tot veel procedures leiden, omdat er veel grensgevallen zijn. Vaak zal de tekst van de bestemmingsbepaling in huurovereenkomsten met betrekking tot dit soort beroeps- of bedrijfsruimte geen duidelijkheid bieden omtrent de bedoeling van partijen, omdat partijen bij het sluiten van de overeenkomst zich niet bewust zijn van de verschillen in rechtsgevolgen van het ene of het andere huurrechtregime.

Het derde lid van dit artikel roept de vraag op hoe het werkingsgebied van de voorgestelde bedrijfshuurbepalingen zich verhoudt tot de Pachtwet als het object een agrarisch bedrijfsgebouw betreft waarin niet-agrarische activiteiten worden uitgeoefend, bijvoorbeeld een loonwerkbedrijf of een hoveniersbedrijf. Wil de regering nauwgezet op deze vraag ingaan, zo vragen de leden van de SGP-fractie?

Artikel 1624a, tweede lid

De leden van de VVD- en de GPV-fractie zijn van mening dat dat het criterium van 200 m² betrekkelijk arbitrair is gekozen en in de praktijk snel tot procedures aanleiding zal geven. In dat standpunt worden zij gesteund door het advies van de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak (NVvR), die te kennen heeft gegeven dat de memorie van toelichting onvoldoende strakke definities van deze criteria bevat. Het antwoord van de regering op deze vraag achten deze leden vooralsnog onvoldoende bevredigend.

De regering geeft aan dat de ratio van de uitzonderingsbepaling is, dat grotere kantoren niet overbeschermd moeten worden. Zij zouden zich gemakkelijker kunnen verplaatsen. De leden van de D66-fractie betwijfelen zulks. Ook een groot kantoor, waar louter en alleen bureauwerkzaamheden worden verricht, kan er een bijzonder groot belang bij hebben in de nabijheid van een ander gebouw gevestigd te zijn. Denk bijvoorbeeld aan een handelskantoor in de buurt van een beursgebouw, een advocatenkantoor in de buurt van het gerechtsgebouw etc. Mocht de regering niet tot aanpassing van de redactie overgaan, dan achten de D66-leden het op zijn minst geraden dat de regering zich expliciet uitspreekt dat de uitzonderingscategorie restrictief dient te worden uitgelegd.

Ten tweede hanteert de regering het criterium dat het gehuurde een vloeroppervlak van tenminste 200 vierkante meter bedraagt. Dit oppervlak is tamelijk willekeurig gekozen. Is het gelet op de naar voren gebrachte bezwaren niet beter om de uitzondering maar helemaal te laten vallen?

De leden van de SGP-fractie hebben kennis genomen van de opmerkingen met betrekking tot het vereiste «uitsluitende bestemming voor

bureauwerkzaamheden», dat kennelijk toch ruim geïnterpreteerd moet worden. Zij vragen echter of niet expliciet uitgesproken dient te worden wat tot het vloeroppervlak gerekend moet worden.

Artikel 1624a, derde lid

Het derde lid kent de uitzondering bij gemengde overeenkomsten, waarin huurkoop en leasing te herkennen valt. Wil de regering expliciet aangeven dat aangesloten wordt bij de huidige jurisprudentie op het gebied van de gemengde (huur)overeenkomsten? MKB-Nederland plaatst, kanttekeningen bij de huurkoop en de leaseconstructies, aldus de leden van de D66-fractie. Volgens deze organisatie is het niet in de praktijk aan de huurder, maar aan de verhuurder om te kiezen welk regime hij van toepassing wil laten zijn. In die zin is er derhalve geen sprake van contractsvrijheid. De behoefte bij huurders aan huurkoop en leaseconstructies lijkt gering vanwege het aspect van vastleggen van kapitaal. Huurkoop en leaseconstructies vergroten de kans op omzeiling van het huurrecht met de essentiële waarborgen daarin voor de huurder. Wil de regering inhoudelijk op deze kritiekpunten ingaan?

De leden van de SGP-fractie vragen of onder de «prijs» in dit lid verstaan moet worden: de schriftelijk vastgelegde van tevoren bepaalde prijs.

Artikel 1624a, vijfde lid

Met betrekking tot het vijfde lid stelt Prof. mr J.C.M. Leyten in zijn bijdrage op blz. 157 van WR, 1996; 6, dat een wetgever zijn bepalingen niet zo moet redigeren dat hij zelf al rekening gaat houden met de kans dat ze twijfels oproepen. Als bepalingen als het tweede en derde lid al opgenomen moeten worden, dan dienen ze ondergebracht te worden bij die bepalingen waarvoor de rechter goedkeuring dient te verlenen. De leden van de D66-fractie onderschrijven deze kritiek en verzoeken de regering de redactie van het artikel te wijzigen conform het door prof. Leijten gedane tekstvoorstel.

Met betrekking tot het bij nota van wijziging geredigeerde artikel 1624a, vijfde lid, onder b, merken de leden van de VVD-fractie het volgende op. Het voorgestelde artikel beperkt de mogelijkheden tot afwijking van de regelgeving ten nadele van de huurder. Dat kan zinvol zijn in een situatie waarin de verhouding tussen de huurder en verhuurder niet in balans is. Heeft de regering het risico onderkend dat deze bepaling ook zal worden toegepast in die potentiële situaties waarin geen ongelijkwaardige partijen zijn?

De leden van de SGP-fractie nodigen de regering uit om zich ten behoeve van de kantonrechter zo nauwkeurig mogelijk uit te spreken over de «bijzondere omstandigheden van het geval».

Artikel 1624a, zesde lid

Het valt de leden van de D66-fractie op dat de regering in het zesde lid de bevoegdheid van de kantonrechter regelt. Is dat niet een overbodige bepaling naast artikel 39, RO? Is het niet met het oog op eventuele herziening van de rechterlijke organisatie praktischer te spreken van «de rechter», zoals bijvoorbeeld ook artikel 1629 doet? Hoort de rest van dit lid niet thuis in het wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering?

De leden van de PvdA-fractie vragen welke de gevolgen zijn als de huurder aangeeft van zijn optie gebruik te willen maken vóórdat hem bekend is dat de verhuurder ter gelegenheid van de verlenging van de overeenkomst een huurprijsaanpassing vraagt. Kan hij, indien de huurprijs zijns inziens te hoog is vastgesteld zonder meer de verlengde overeenkomst op die grond opzeggen?

Artikel 1627

De leden van de VVD-fractie stellen dat artikel 1627, tweede lid, voorziet in de al dan niet uitvoerbaar bij voorraad van een gerechtelijk vonnis. Zij vragen of er alsnog aanleiding is de rechter op dit punt te beperken, ervan uitgaande dat voorafgaande aan de gerechtelijke procedure reeds fase heeft plaatsgevonden waarin deskundigen worden betrokken. Bevordert het niet juist de rechtszekerheid indien partijen sneller voor de keuze geplaatst worden hoe zij met een gerechtelijk oordeel moeten omgaan? Indien bijvoorbeeld een huurder in beroep is gekomen tegen een voor hem nadelig vonnis, zal hij evenals de verhuurder een keuze moeten maken over de verdere proceskansen en -risico's. Bovendien beschikt een huurder altijd over de mogelijkheid om eventueel in kort geding opheffing van de executie te vragen.

Artikel 1628, eerste lid

Artikel 1628, eerste lid, geeft als criterium dat de vordering afgewezen wordt, als niet van de huurder kan worden gevergd dat hij het gehuurde ontruimt. Er kunnen zich echter situaties voordoen dat de hoofdhuurder juist wel wil ontruimen (hij vindt de huurprijs te hoog), maar dat de rechter de vordering heeft afgewezen in verband met de belangen van de onderhuurder, aldus de leden van de D66-fractie. Geeft dit de regering aanleiding de redactie van het eerste lid te wijzigen?

Artikel 1628, tweede lid

In artikel 1628, tweede lid, is bij nota van wijziging de positie van de onderhuurder in de wettekst verwerkt. De onderhuurder, aldus de leden van de D66-fractie, kan groot belang hebben bij continuering van de overeenkomst, terwijl de hoofdhuurder wellicht aanleiding heeft gegeven tot beëindiging op grond van slecht huurderschap. Zou het in dat soort situaties niet redelijk zijn dat de onderhuurder in de plaats van de hoofdhuurder gesteld kan worden? Artikel 1635 regelt deze situatie niet. Wat vindt de regering van dit voorstel?

De bescherming van degene, aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd, is in artikel 1628, tweede lid, volgens de leden van de D66-fractie niet goed genoeg geregeld, nu de onderhuurder slechts drie maanden voor de beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst door de hoofdhuurder/onderverhuurder gewaarschuwd hoeft te worden. Deze leden vinden dat de hoofdhuurder/onderverhuurder verplicht moet worden de onderhuurder meteen na opzegging van de hoofdhuurovereenkomst te informeren. Zodoende krijgt de onderhuurder de kans om zich in de beëindigingsprocedure als procespartij te voegen. Is de regering bereid dit voorstel over te nemen?

Artikel 1628, derde lid

Met betrekking tot artikel 1628 merken de leden van de VVD-fractie het volgende op. Toepassing daarvan kan tot gevolg hebben dat de huurovereenkomst reeds na vijf jaar zal worden beëindigd. Als gevolg van dat

risico is het mogelijk dat huurders zich genoodzaakt zullen zien investeringen uit te stellen of te beperken. Bovendien zullen uitgevoerde investeringen sneller worden afgeschreven hetgeen ten opzichte van de consument een prijsverhogend effect zal hebben. Deze leden vragen de regering of voornoemd risico is onderkend. Zij vragen de regering tevens haar gedachten te bepalen over de mogelijkheid de in art 1628, derde lid, genoemde termijn van vijf jaar tot tien jaar te verlengen. Na ommekomst van die termijn zou dan de belangenafweging kunnen plaatsvinden.

Artikel 1628, vijfde lid

De NVvR adviseert om het vijfde lid van artikel 1628 BW, te schrappen. Wat is het standpunt van de regering in deze, zo vragen de leden van de D66-fractie?

De leden van de SGP-fractie verzoeken om een reactie van de regering op de kritiek van de NVvR op dit lid en op het zesde lid wat betreft de mogelijkheid tot verlenging door de kantonrechter tot een bepaald tijdstip.

Artikel 1628, zesde lid

Het is de leden van de D66-fractie niet duidelijk of de vordering tot huurprijsvaststelling altijd moet worden ingesteld tijdens de procedure over de beëindiging van de overeenkomst. Kan de vordering ook nog binnen zekere tijd na afwijzing van de vordering tot beëindiging worden ingesteld? Als dat het geval is, dan dient de huurprijs ook een latere ingangsdatum te hebben. Deze leden geven daar de voorkeur aan en dringen aan op verheldering van de wettekst.

Mr M.F.A. Evers doet in WR, 1996; 6, het voorstel tot vereenvoudiging van de huurprijsvaststellingsartikelen. Zij stelt voor artikel 1628, zesde lid, BW, te schrappen. In artikel 1631c, eerste lid, sub b, zou niet de ingangsdatum van de huur als referentiepunt genomen moeten worden, maar de ingangsdatum van de laatste huurprijsvaststelling, hetzij door partijen, hetzij door de rechter. Huurprijsherziening zou dan, aldus mr Evers, eenvoudigweg mogelijk zijn telkens wanneer tenminste vijf jaar zijn verstreken sinds de laatste huurprijsvaststelling, tenzij partijen een huurperiode zijn aangegaan met een langere aanvangstermijn (en eventueel langere verlengingstermijnen) dan vijf jaar. In combinatie met een eventuele beëindigingsprocedure kan dan alleen huurprijsvaststelling worden gevraagd indien de huurprijs tenminste vijf jaar geleden is vastgesteld. Is de huurprijs korter geleden vastgesteld, dan lijkt er ook geen reden in een eventuele beëindigingsprocedure tot huurprijsherziening over te gaan. De leden van de D66-fractie vernemen graag de reactie van de regering op dit voorstel.

Artikel 1631d, eerste lid

De leden van de SGP-fractie stellen de vraag hoe de hier genoemde drie-maandstermijn gezien moet worden in verhouding tot de bij de hoofdhuurovereenkomst in acht te nemen opzegtermijn van één jaar.

Artikel 1635n tweede lid

De leden van de PvdA-fractie achten het onderzoek naar de antecedenten van groot belang. Zij vragen welke consequenties de rechter daaraan kan verbinden. Geenszins is immers gezegd dat iemand met antecedenten die bijvoorbeeld wijzen op een crimineel verleden geen voldoende waarborgen zal bieden voor een correcte nakoming van de huurovereenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering. Of valt onder bedrijfsvoering ook «moraliteit»? Enerzijds moet voorkomen worden dat

bijvoorbeeld ex-delinquenten geen nieuw leven kunnen opbouwen, anderzijds dient infiltratie van het bedrijfsleven door criminelen te worden voorkomen. Deze leden vragen tot wie de voorwaarden of de last zijn gericht die de rechter aan de machtiging kan verbinden.

De leden van de GPV-fractie vragen naar de achtergrond van de niet nader omschreven bevoegdheid van de verhuurder om aan de rechter een onderzoek naar de antecedenten van de voorgestelde huurder te vragen. Zijn omstandigheden denkbaar waarin de rechter een dergelijk verzoek niet honoreert?

Artikel XIII

In WR, 1996; 6, bekritiseert mr Evers de overgangsrechtelijke bepalingen uit artikel XIII. De leden van de D66-fractie verzoeken de regering om commentaar.

De voorzitter van de commissie,
V. A. M. van der Burg

De griffier voor dit verslag,
Van Luyk