

Vergaderjaar 1996–1997

24 150

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

Nr. 8

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET NADER VERSLAG

Ontvangen 28 april 1997

De vaste commissie voor Justitie van de Tweede Kamer heeft na de beantwoording van het verslag een nader verslag uitgebracht. De nota van wijziging alsmede de nagekomen commentaren van derden waren voor de commissie reden om dit nadere verslag uit te brengen.

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

Inhoud

I.	ALGEMEEN	2
1.	Inleiding	2
2.	Werkingsgebied van het wetsvoorstel	6
2.1.	Vermijding van overbescherming en kantoren	6
2.2.	Samenloop met herziening Boek 7 BW	7
2.3.	Verhouding tot andere overeenkomsten	8
3.	Positie van de exploitanten van motorbrandstoffenstations	8
4.	Huurprijsvaststelling	11
	Duur van de huurovereenkomst en opzeggings-	
4.1.	gronden	11
4.2.	Huurprijsvaststelling	11
4.3.	Omzethuur	16
4.4.	Deskundigenadvies	18
5.	Renovatie en onderhuur	19
6.	Werklast rechterlijke macht	20
II.	ARTIKELEN	20

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

1. Het kritische standpunt van een aantal fracties vraagt om een nadere onderbouwing van het wetsvoorstel. Daartoe wil ik in de eerste plaats de sterk uiteenlopende belangen van de betrokkenen schetsen om aan de hand daarvan een verduidelijking te geven van de opzet van het wetsvoorstel, dat met inachtneming van de verschillende belangen stroomlijning van de wetgeving op het gebied van de huur van bedrijfsruimte beoogt alsmede bevordering van de dynamiek op de desbetreffende markt.

2. Eén van de belangen van de huurder waaraan zowel in het huidige recht als in het wetsvoorstel veel aandacht is gegeven, is zijn belang bij stabiliteit en continuïteit in verband met de noodzaak om de door hem in het bedrijfspan of in zijn onderneming in het algemeen gedane investeringen terug te verdienen. Dit belang hangt nauw samen met de plaatsgebondenheid van de in de bedrijfsruimte gedreven onderneming.

Bij de huidige regeling van artikel 7A:1624 e.v. BW heeft dit belang een overwegende rol gespeeld. Zoals mede volgt uit de omschrijving van art. 1624 lid 2 is daarbij in het bijzonder gedacht aan plaatsgebondenheid die voortvloeit uit de binding met een bepaalde (plaatselijke) klantenkring.

Hierbij valt in de eerste plaats op te merken dat het belang van de huurder bij stabiliteit en continuïteit met het oog op het terugverdienen van zijn investeringen zich evenwel ook doet voelen als geen sprake is van plaatsgebondenheid. Bij fabrieken en andere voor industriële doeleinden bestemde gebouwen, pak- en koelhuizen, bioscopen, banken en grote kantoren kan het evenzeer als bij de plaatsgebonden bedrijven van artikel 1624 voorkomen dat de huurder omvangrijke investeringen moet doen om het gehuurde aan het door hem beoogde gebruik te doen beantwoorden. Hij zal dan ook een huurovereenkomst van lange duur met een stabiele huurprijs nodig hebben om in staat te zijn deze investeringen terug te verdienen.

Daar komt bij dat plaatsgebondenheid in verband met een plaatselijke klantenkring niet de enige vorm van plaatsgebondenheid is. Zo valt mede te denken aan factoren als bereikbaarheid voor personeel en voor transportmiddelen, nabijheid van voldoende parkeerruimte, nabijheid van andere onderdelen van hetzelfde bedrijf. Men denke wat dit laatste betreft aan gehuurde opslagruimte of kantoorruimte zonder welke een in de nabijheid gelegen andere bedrijfsruimte (al of niet in de zin van artikel 1624) niet behoorlijk kan worden geëxploiteerd of aan een kantoor dat uitgebreid wordt door het naastgelegen kantoorpand erbij te huren, hetgeen in verband met de nodige verbouwing zeer wel tot belangrijke investeringen kan leiden.

Anderzijds kan ook zeer wel plaatsgebondenheid in verband met een plaatselijke klantenkring bestaan buiten de door artikel 1624 bestreken gevallen. Men denke bijv. aan beoefenaars van vrije beroepen die niet steeds, maar wel soms een binding hebben met een plaatselijke kring van cliënten of patiënten.

De conclusie uit het voorgaande moet zijn dat in het algemeen continuïteit het primaire belang van de huurder is in verband met het terugverdienen van gedane investeringen, waarbij plaatsgebondenheid in verband met een bepaalde klantenkring weliswaar een belangrijk gezichtspunt is, maar niet een doorslaggevende factor is.

De behoefte aan continuïteit zal evenwel in tijdsduur sterk uiteen kunnen lopen naar gelang van de aard en de omvang van de investeringen en van de onderneming waarvoor zij zijn gedaan. Bij een industrieel complex ligt het anders dan bij een kantoor of een kleine winkelruimte in een groot gebouw. Er zijn allerlei typen van huurders, variërend

van de kleine winkelier op de hoek tot exploitanten van supermarkten behorend tot grote ketens en grote verzekeringsbedrijven. Allerlei nuanceringen zijn denkbaar. Een winkelier die zijn assortiment wil wijzigen of winkelruimte wil exploiteren in een buurt met een andere «standing», heeft er belang bij snel zijn huur te kunnen opzeggen en andere winkelruimte te kunnen gaan huren.

Een (aspirant)huurder heeft belang bij mobiliteit van andere huurders in die zin dat hij er belang bij heeft dat er regelmatig nieuwe huurpanden vrij komen waar hij een keuze uit kan maken. Weer anders ligt het in het geval dat de onderneming wordt gedreven op grondslag van een franchising-overeenkomst waarbij de franchisegever als verhuurder optreedt en een groot deel van de investeringen voor zijn rekening neemt. In die situatie kan ook behoefte bestaan aan grotere mobiliteit van huurders dan bij de huur van bedrijfsruimte in het algemeen het geval kan zijn. Iets dergelijks kan zich voordoen in een als een eenheid functionerend winkelcomplex waarvan de aantrekkelijkheid voor het publiek mede in de diversiteit en de afwisseling van het aanbod kan zijn gelegen.

Daarnaast komt uiteraard ook bedrijfsruimte voor waarbij de behoefte aan continuïteit in verband met het terugverdienen van investeringen gering is: winkels voor tijdelijke verkoop van een eenmalige voorraad, lokalen voor bedrijfscursussen, voor gebruik ten dienste van een bedrijf gehuurde garageruimte, zij het ook dat bij dit laatste vaak een aanmerkelijke plaatsgebondenheid zal bestaan.

Tenslotte zij erop gewezen dat situaties denkbaar zijn dat het voor een (aspirant)huurder aantrekkelijker is te kopen, te leasen of in huurkoop een bedrijfsruimte te verwerven.

3. Ook aan de zijde van de verhuurder bestaan belangen waarmee rekening moet worden gehouden. De verhuurder zal onder meer een zodanige huur willen ontvangen dat een behoorlijke exploitatie van het bedrijfspand mogelijk is. De verhuurder heeft in het pand geïnvesteerd en loopt daarmee ondernemersrisico. Hier dient een beloning tegenover te staan. Dit behoeft niet te betekenen dat de verhuurder wat de huur betreft altijd het onderste uit de kan zal halen: ook hij zal belang hebben bij een huur die door de huurder redelijkerwijs kan worden opgebracht en die een bestendige verhuur mogelijk maakt.

Indien de mogelijkheid tot een behoorlijke exploitatie ontbreekt, zal dit ertoe kunnen leiden dat de verhuurder het pand wellicht zal verwaarlozen en pogingen zal ondernemen het pand af te stoten op een wijze die de beschikbaarheid van goede bedrijfspanden voor potentiële huurders niet ten goede komt.

Bovendien zal het op den duur ook leegstand in de hand kunnen werken. Ook bij de verhuurders komen veel typen van verhuurders voor, variërend van een particulier die eigenaar is van een bedrijfsruimte die hij wil verhuren eventueel met het oog op zijn «oudedagvoorziening» tot grote beleggingsmaatschappijen die hele winkelcentra verhuren.

Door een grotere flexibiliteit en een grotere mobiliteit van huurders zal het, ruw gezegd, voor verhuurders en huurders gemakkelijker zijn zich, wat de huur betreft, aan de marktontwikkeling aan te passen. Die mobiliteit zal tevens in de hand kunnen werken dat de voor verhuring beschikbare bedrijfsruimte over de huurders wordt verdeeld op een wijze die beter past bij hun concrete behoeften en financiële mogelijkheden. Het gaat hier om een belang van algemene aard. Deze belangen zullen tegen het hiervoor besproken belang van de huurder bij continuïteit moeten worden afgewogen.

Samenvattend kan hierbij worden opgemerkt dat het een misverstand is dat continuïteit alleen het belang van de huurder is, en mobiliteit alleen het belang van de verhuurder is. De verhuurder zal in het algemeen ook belang hebben bij voortzetting van een huurverhouding met een huurder die zijn verplichtingen getrouwelijk nakomt. Anderzijds zal ook een

huurder belang kunnen hebben bij een grotere mobiliteit, waarbij bijv. gedacht kan worden aan een huurder in een winkelcomplex die er belang bij heeft dat andere huurders in dat complex zich inspannen om gezamenlijk een bepaalde standaard te handhaven, zoals hierboven onder 2 reeds is opgemerkt.

4. Bij de bedrijfsruimte van artikel 1624 e.v. wordt het belang van de huurder bij continuïteit beschermd door elke huurovereenkomst waarop die bepalingen van toepassing zijn, dwingendrechtelijk te binden aan een termijn van tweemaal vijf jaren. Die termijn geldt ongeacht of deze tien jaren in overeenstemming zijn met de concrete behoefte van de huurder om in staat te zijn om zijn investeringen terug te verdienen. Ook geldt deze termijn hoewel huurders de wens kunnen hebben sneller een groter of kleiner pand te betrekken in dezelfde of een andere buurt. Gedurende de beide vijf jaar termijnen is opzegging geheel uitgesloten, ook bijv. die op grond van een bedrijfsvoering door de huurder die niet is geweest zoals een goed huurder betaamt. Ook houdt deze termijn geen rekening met de mogelijkheid dat het de verhuurder is die investeringen heeft gedaan en deze wil terugverdienen. Weliswaar is het mogelijk een bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 1624 e.v. voor minder dan twee jaren te huren en deze zo aan het dwingendrechtelijk regime van die artikelen te onttrekken, maar een tussenweg is hier uitgesloten.

Evenmin houdt de huidige regeling rekening met de mogelijkheid dat de huurder de voorkeur geeft aan een andere methode om de continuïteit van het gebruik van de bedrijfsruimte voor zijn onderneming te waarborgen, nl. door middel van een overeenkomst van huurkoop, als voorgesteld in wetsvoorstel 24 212, of van (financiële) lease, die reeds naar huidig recht in beginsel mogelijk is. Deze overeenkomsten komen erop neer dat de gebruiker de voor zijn onderneming noodzakelijke bedrijfsruimte financiert door een betaling in termijnen waarvan het eindresultaat is dat hij de eigendom van die ruimte verwerft of tegen een geringe vergoeding kan verwerven. Evenals bij woonruimte is er in de praktijk behoefte aan dergelijke tussenfiguren tussen koop en huur, die de overgang van huur naar eigendom kunnen vergemakkelijken en aldus ook de financiering van toekomstige investeringen op basis van hypothecair krediet. Het is niet in het belang van de huurder-ondernemer dat dergelijke financieringsfaciliteiten hem door een ook in deze gevallen geldend dwingend huurregime worden onthouden.

In tegenstelling met dit alles ontbreekt bij de huur van bedrijfs- en andere ruimte die niet onder artikel 1624 valt, voor de meeste gevallen elke termijnbescherming en is slechts hoofdstuk VIA van de Huurwet van toepassing (ontruimingsbescherming), terwijl in een aantal gevallen de huurbescherming van de hoofdstukken V en VI van de Huurwet geldt, zulks ten dele afhankelijk van een groot aantal liberalisatiebesluiten.

Opgemerkt kan verder worden dat leasing op dit terrein thans reeds een niet onbelangrijke rol speelt en dat er rekening mee moet worden gehouden dat die rol in de toekomst nog verder zal groeien. De voormelde liberalisatie heeft dit vergemakkelijkt.

5. Bij dit laatste komt een ander karakteristiek aspect naar voren, dat aan de onderhavige materie eigen is. Bij de regeling van de artikel 1624 e.v. heeft het belang van de huurderondernemer bij stabiliteit en continuïteit voorop gestaan. Het doel is niet geweest een oplossing te geven voor de schaarste van bedrijfsruimte. Bij de Huurwet is het andersom; deze vindt haar oorsprong in de schaarste van verhuurde gebouwde onroerende zaken, nopens tot een redelijke verdeling daarvan. Voormelde liberalisatiebesluiten moeten dan ook worden gezien in het licht van het teruglopen van deze schaarste. Alleen als bijkomend verschijnsel – een neveneffect – brengt de Huurwet een beperkte continuïteitsbescherming.

Aan de andere kant kan ook voor wat betreft de materie van het onderhavige wetsvoorstel niet worden voorbij gegaan aan het aspect van schaarste van bedrijfsruimte, ook al doet zij zich niet op het gehele terrein van huur van bedrijfsruimte in gelijke mate voor. Dit is immers, naast andere factoren zoals gebrek aan financiële armslag en in samenhang daarmee gebrek aan lange adem, een factor die van belang is voor de sterkte van de onderhandelingspositie van de huurder tegenover die van de verhuurder. Gaat men uit van een vrije markt voor de huur van bedrijfsruimte dan zal dat de opvatting ondersteunen dat men in beginsel aan het marktmechanisme mag overlaten de duur van de huurovereenkomsten in overeenstemming te brengen met de behoeften van huurder en verhuurder in verband met de over en weer gedane investeringen. In deze opvatting zullen de huurder en verhuurder vrij dienen te zijn of zij hun overeenkomst bijv. voor vier, acht of twaalf jaar willen aangaan. Maar, zoals ook uit de uittalingen van de leden van verschillende fracties naar voren komt, is de onderhavige markt, althans voor een deel, als gevolg van schaarste van bedrijfsruimte, een imperfecte, hetgeen meebrengt dat de huurders zonder een dwingendrechtelijke regeling in die gevallen gemiddeld een zwakkere onderhandelingspositie dan de verhuurders hebben.

Overigens blijkt uit gegevens van de Raad voor Onroerende Zaken dat er op dit moment een overaanbod is van kantoorruimte en in sommige delen van Nederland ook van winkelpanden.

Voor alle hiervoor gereleveerde factoren geldt dat zij zich niet in alle sectoren van de markt gelijkelijk zullen voordoen en dat zij in de tijd soms snel kunnen wisselen, zoals met name bij de factor schaarste in het oog springt en ook door de leden van de CDA-fractie is opgemerkt.

Dit alles leidt tot de moeilijkheid dat het vrijwel ondoenlijk is om tot generalisaties te komen die voor het gehele terrein van de huur van bedrijfsruimte hout snijden, terwijl aan de andere kant het maken van zinvolle onderscheidingen binnen dat terrein nauwelijks minder lastig is. Bij iedere afbakening is het mogelijk een sterk sprekend geval naar voren te brengen, dat in een andere richting wijst.

6. Tegen deze achtergrond is het niet verwonderlijk dat er vragen rijzen over de onderscheidingen die in het wetsvoorstel zijn voorgesteld om van het regime dat voor het overgrote deel van de huur van bedrijfsruimte zal kunnen gelden, uit te zonderen de gevallen waarvoor de overwegingen die tot dat regime hebben geleid, niet of slechts in beperkte mate van toepassing zijn. Het verklaart tevens dat ook de huidige regeling met haar scherpe en vaak als willekeurig gevoelde onderscheiding tussen 1624-gevallen en Huurwet-gevallen door velen als onbevredigend wordt ervaren.

Deze overwegingen hebben in de eerste plaats ertoe geleid voor te stellen het dwingendrechtelijk regime in beginsel ook te laten gelden, voor zover de huurder een rechtspersoon is en de gehuurde ruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor de uitoefening door die rechtspersoon van zijn taak. Men denke aan kantoren, gehuurd door een stichting of vereniging of door een overheidslichaam of aan gebouwen, bestemd voor de beoefening van een bepaalde sport, verhuurd aan een bepaalde sportvereniging. Ook in deze gevallen kan de behoefte aan continuïteit in verband met investeringen door de huurder sterk uiteenlopen. Niettemin ligt het voor de hand dit soort gevallen in beginsel niet anders dan de huur van bedrijfsruimte te behandelen, al was het alleen maar omdat zij praktisch daarvan vaak lastig zijn te onderscheiden.

Hierbij wordt nog aangetekend dat het wetsontwerp voorts de huur van gebouwde onroerende zaken of gedeelten daarvan, die geen bedrijfsruimte zijn, noch bestemd zijn voor de uitoefening van de taak van een rechtspersoon, aan het regime van de Huurwet onttrekt. Het laat deze gevallen overigens geheel over aan de algemene huurbepalingen, waarbij

moet worden bedacht dat deze in het kader van het thans voorbereide wetsvoorstel betreffende titel 7.4 zullen worden herzien.

Het voorgaande impliceert dat een regime dat in beginsel voor alle bedrijfsruimte, in voormelde ruime zin, geldt, de voorkeur verdient en dat dit regime aan de huurder ter zake van stabiliteit en continuïteit een behoorlijke bescherming dient te bieden. Dat betekent dat dwingend recht te dier zake onvermijdelijk is maar dat voor het verruimde terrein waarop dat dan gaat gelden, een mogelijkheid van uitzonderingen op dit regime moet bestaan, waarbij op wisselende situaties, zoals deze in de praktijk bestaan en kunnen ontstaan, op flexibele wijze kan worden gereageerd. Hierbij dient te worden bedacht dat de uitbreiding van het dwingend-rechtelijk regime tot alle bedrijfsruimte, te nemen in hiervoor weergegeven ruime zin, tot gevolg heeft dat dit regime van toepassing wordt op een aanzienlijk heterogenere groep van gevallen dan onder het huidige artikel 1624 begrepen zijn.

Deze gedachtengang heeft ertoe geleid om de uitzondering, vervat in het bij nota van wijziging van 20 mei 1996 voorgestelde artikel 1624a lid 2, betreffende, kort gezegd, grote kantoren, te laten vervallen, maar daartegenover de mogelijkheid te openen bij algemene maatregel van bestuur bepaalde bedrijfsruimten van het dwingende regime uit te zonderen. Dit heeft tot voordeel dat deze uitzonderingen, waar zij nodig mochten blijken snel en zo precies mogelijk op de concrete wellicht tijdelijke of plaatselijke behoefte aan liberalisatie kunnen worden afgestemd en dat aldus ook meer mogelijkheden bestaan om, waar nodig, te differentiëren tussen de verschillende bedrijfsruimten. Als maatstaf zou gedacht kunnen worden aan leegstand, waarbij bijv. wordt uitgegaan van de situatie dat bedrijfsruimte één jaar of langer leeg staat. Zou een maatstaf worden gekozen die van invloed kan zijn op lopende huurovereenkomsten, dan moet uiteraard rekening worden gehouden met de positie van de huurder en de verhuurder in bedoelde overeenkomsten. Beslist zal dan moeten worden a) of de uitzondering onmiddellijk werkt, ook voor lopende overeenkomsten, b) of de uitzondering met uitgestelde werking van toepassing zal zijn op dergelijke overeenkomsten, dan wel c) of de lopende overeenkomsten moeten worden geëerbiedigd, zodat de uitzondering nimmer op dergelijke overeenkomsten van toepassing zal zijn.

Ik meen dat aldus is tegemoetgekomen aan de bezwaren die tegen de maatstaf van artikel 1624a zijn geuit en die ook naar mijn mening tot wijziging van de voorgestelde bepaling behoren te leiden.

2. Werkingsgeied van het wetsvoorstel

2.1. Vermijding van overbescherming en kantoren

In de inleiding hiervoor is de vermijding van overbescherming met name met het oog op grote kantoren reeds voor een belangrijk deel behandeld. Zoals daar naar voren is gekomen wordt ingestemd met de opvatting van vrijwel alle fracties dat de huurder in het belang dat hij in het algemeen heeft bij stabiliteit en continuïteit, op adequate wijze dient te worden beschermd. Aangegeven is verder dat ook verhuurders belang kunnen hebben bij continuïteit en stabiliteit. Bovendien is erop gewezen, dat zowel huurders als verhuurders belang kunnen hebben bij een zekere mate van flexibiliteit en mobiliteit. In het wetsvoorstel, zoals bij bijgaande nota van wijziging gewijzigd, is ernaar gestreefd de in aanmerking komende belangen op evenwichtige wijze af te wegen.

In het bijzonder naar aanleiding van hetgeen de leden van de PvdA-, D66, SGP- en GPV-fractie op dit punt naar voren hebben gebracht, merk ik op dat het belang bij stabiliteit en continuïteit, dat als gezegd mede een belang van de verhuurder kan zijn, vooral tot uitdrukking komt in de regeling van het voorgestelde artikel 1628. Naar mijn mening wordt met

dit artikel een redelijke termijnbescherming verkregen zonder dat een zo strak stelsel ontstaat dat het niet verantwoord zou zijn het voor het gehele door de nieuwe regeling bestreken gebied te laten gelden. Dit laatste is ook volgens de leden van de fractie van de PvdA in beginsel wenselijk.

Ingeval meer flexibiliteit wenselijk is, zal deze op twee manieren kunnen worden verkregen, te weten langs de weg a) van een algemene maatregel van bestuur als hiervoor bedoeld in punt 6 van de Inleiding (artikel 1624a lid 5 als voorgesteld bij de tweede nota van wijziging) of b) van een rechterlijke goedkeuring op grondslag van artikel 1624a lid 3 (als voorgesteld bij de tweede nota van wijziging).

Voor wat betreft de opmerkingen van de leden van de CDA- en de D66-fractie kan worden volstaan met te verwijzen naar het vervallen van de onderscheiding tussen grote kantoren en andere bedrijfsruimte.

Wat de opmerkingen van de leden van de VVD-fractie betreft wordt opgemerkt dat blijkens het voorgaande een redelijke mate van termijnbescherming van de huurder wordt voorgesteld. Het is, zoals hiervoor in de inleiding is uiteengezet, noch wenselijk geacht om de huidige begrenzing van bedrijfsruimte in artikel 1624 te handhaven, noch om een nieuwe begrenzing in te voeren en aldus het terrein dat thans door de Huurwet bestreken wordt, geheel vrij te laten. Indien verdere ontwikkelingen daartoe aanleiding mochten geven kan evenwel op dit terrein, waar nodig, een zekere liberalisering worden verkregen met behulp van de instrumenten die het thans voorgestelde, gewijzigde artikel 1624a daartoe biedt.

De leden van deze fractie hebben voorts verdedigbaar geacht om onder het dwingendrechtelijk regime ook te brengen de gevallen van bloemenstallen, straatwinkels en strandbedrijven op een locatie die tegen een vergoeding ter beschikking gesteld is door een gemeente of door domeinen. Het kan zijn dat deze terbeschikkingstelling is geschied op grondslag van een privaatrechtelijke overeenkomst. In dat geval zal in de regel sprake zijn van huur van bedrijfsruimte, aangenomen dat het gaat om een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan. In de praktijk is evenwel vaak sprake van een geheel publiekrechtelijke rechtsverhouding (vgl. in dit verband HR 31 januari 1997, RvdW 1997, 37), hetgeen kan samenhangen met het handhaven van de openbare orde ter plaatse. Gevallen van deze laatste soort lenen zich niet voor regeling in het Burgerlijk Wetboek.

Ook de opmerkingen van de D66-fractie zijn hiervoor in de inleiding reeds grotendeels aan de orde gekomen. Onderschreven wordt dat het enkele vergroten van de mobiliteit van huurders nog niet zal meebrengen dat verhuurders meer bereid zullen zijn investeringen in hun pand te doen. Wel kan echter worden gezegd dat gebrek aan mobiliteit het doen van investeringen kan afremmen, nu zulks, naar ook de strekking van de huidige regeling is, de mogelijkheid van een snelle aanpassing aan ontwikkelingen op de markt voor bedrijfsruimte afremt.

2.2. Samenloop met herziening Boek 7 BW

De leden van de D66- en SGP-fractie hebben gevraagd waarom in het onderhavige wetsvoorstel wordt vooruitgelopen op de invoering van titel 4 van Boek 7 betreffende de huurovereenkomst.

De voorbereiding van het onderhavige wetsvoorstel is ter hand genomen op een tijdstip dat het werk aan een wetsvoorstel betreffende titel 7.4 nog niet was begonnen. Omdat de problematiek van huur van bedrijfsruimte wegens haar actualiteit geoordeeld werd om een snelle oplossing te vragen is voorshands gekozen voor invoering in het huidige huurrecht, hetgeen uiteraard om een opzet vroeg die bij de invoering van titel 7.4 geen wijziging van betekenis zou vragen. Wel heeft daarbij de

mogelijkheid voor ogen gestaan dat een wet betreffende deze – naar zijn aard controversiële – materie na enige jaren een evaluatie zou vragen die dan in het kader van de invoering van titel 7.4 zou kunnen plaatsvinden.

Intussen is de voorbereiding van een wetsvoorstel betreffende titel 7.4 goed gevorderd. Verwacht mag worden dat het binnenkort de ministerraad zal passeren. Een gescheiden behandeling van beide wetsvoorstellen overeenkomstig de oorspronkelijke opzet blijft evenwel wenselijk. De inhoud van deze wetsvoorstellen is daarop ook afgestemd. Een toename van procedures valt van een gescheiden invoering dan ook niet te vrezen.

De zorg van deze leden dat door deze werkwijze de rechtspraktijk in korte tijd met twee majeure wijzigingen in het huurrecht te maken krijgt, is ongegrond nu de herziening van de algemene huurbepalingen en de bepalingen voor de huur van woonruimte op zichzelf niet nopen tot een tweede herziening van het huurrecht voor bedrijfsruimte. De huidige aanpak betekent dat een gefaseerde invoering plaatsvindt en dat de rechtspraktijk slechts eenmaal geconfronteerd wordt met een wijziging van de algemene bepalingen, de regels van de huur van woonruimte en de regels van de huur van bedrijfsruimte.

2.3. Verhouding tot andere overeenkomsten

Het uitgangspunt van de leden van de PvdA-fractie dat artikel 6:215 meebrengt dat de dwingende huurrechtbepalingen niet door aanvullende bepalingen van andere in de wet geregelde bijzondere overeenkomsten opzij gezet kunnen worden, is juist. Het is trouwens moeilijk andere in de wet geregelde overeenkomsten te bedenken waaraan een huurovereenkomst mede zou kunnen beantwoorden.

Tegen een evaluatiebepaling met betrekking tot de in artikel 1624a vermelde uitzondering voor lease en huurkoop bestaat geen bezwaar, al past deze wellicht beter bij het wetsvoorstel betreffende de huurkoop van onroerende zaken, waarbij de Tijdelijke wet wordt ingetrokken.

De opmerkingen van de leden van de SGP-fractie betreffende onderhuur zullen bij punt 5 (renovatie en onderhuur) worden beantwoord.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de SGP- en GPV-fracties over de wenselijkheid van het voorgaan van het dwingende huurrecht bij gemengde overeenkomsten, wordt aangetekend dat die wenselijkheid wordt onderschreven, maar dat een bepaling in die zin overbodig is in verband met artikel 6:215 en ook wegens het ontbreken van andere in de wet geregelde overeenkomsten die tot moeilijkheden zouden kunnen leiden. Toch een bepaling opnemen zou tot ongewenste a contrario argumenten kunnen leiden bij andere regels van dwingend recht waar een dergelijke bepaling ontbreekt.

3. Positie van de exploitanten van motorbrandstoffenstations

1. De leden van de VVD-fractie hebben de regering gevraagd in hoeverre onderzoek is gedaan naar de contractuele verhoudingen tussen de oliemaatschappijen en exploitanten van motorbrandstoffenstations.

Vooropgesteld moet worden dat de rechtspraak heeft uitgemaakt dat op de rechtsverhouding tussen bedoelde partijen de regels met betrekking tot de huur van bedrijfsruimte van toepassing zijn (HR 4 mei 1979, NJ 1979, 509, in het bijzonder HR 10 november 1989, NJ 1990, 273, en laatstelijk HR 8 juli 1991, NJ 1991, 764). Een overeenkomst of een samenstel van overeenkomsten waarbij een benzinestation c.a. in exploitatie wordt gegeven, moet in beginsel worden aangemerkt als een overeenkomst waarop de regels van de huur van bedrijfsruimte van toepassing zijn (HR 10 november 1989, NJ 1990, 273).

Uit onderzoek gedaan naar de inhoud van de exploitatie-overeenkomst aan de hand van materiaal dat de Olie Contact Commissie, het overkoepelend overlegorgaan van de oliemaatschappijen, bereidwillig ter beschikking heeft gesteld, blijkt dat de exploitatieovereenkomst tussen oliemaatschappijen exploitant een gemengde overeenkomst is, waarin voorschriften zijn opgenomen over de bedrijfsuitoefening zoals de inkoop van motorbrandstoffen en smeermiddelen, de exploitatie van het station, de wederverkoop, de exploitatie van de winkel die dient voor de ondersteuning van de verkoop van brandstof, de dienstverlening; het beheer van het station zoals de reparaties en onderhoud; financiële zaken zoals de betaling van facturen, exploitatievergoeding, belastingen en sociale premies en de controle; en de duur van de overeenkomst. Dit alles overziende moet worden geconcludeerd dat ook in het stelsel van het wetsvoorstel op deze overeenkomst de regels betreffende huur van bedrijfsruimte van toepassing zullen zijn. De overeenkomst is weliswaar gemengd van karakter, maar vertoont geen trekken van een andere in de wet geregelde overeenkomst, zodat zelfs aan toepassing van artikel 6:215 niet wordt toegekomen, nog daargelaten dat dit artikel niet tot een ander resultaat zou kunnen leiden, zolang er met betrekking tot de exploitatie-overeenkomst geen dwingendrechtelijke bepalingen zijn die de bepalingen van de huur opzij zetten. De rechtspraak van de Hoge Raad blijft derhalve onverkort gelden. Zie voorts het hierboven onder 2.3 opgemerkte.

Deze leden hebben verder het geval ter sprake gebracht dat geen bedrijfsruimte wordt gehuurd, maar slechts onbebouwde grond met de verplichting zelf voor de nodige bebouwing zorg te dragen, zoals zich voordeed in het geval berecht door HR 16 juni 1995, NJ 1995, 705.

Voor wat betreft het huidige artikel 1624 heeft de Hoge Raad op grond van de wetsgeschiedenis aangenomen dat de regeling van artikel 1624 e.v. in een dergelijk geval toepassing mist. In het stelsel van het onderhavige wetsvoorstel is dit evenwel niet wenselijk. In verband daarmee is aan de tweede zin van het tweede lid van het voorgestelde artikel 1624 het geval toegevoegd van een onbebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, indien de overeenkomst ertoe strekt dat daarop bedrijfsruimte als bedoeld in de eerste zin zal worden gebouwd en dat die bedrijfsruimte dan door de huurder zal worden gebruikt. De kwestie is niet alleen van belang voor oliemaatschappijen en exploitanten van pompstations, maar voor alle overeenkomsten die de voormelde strekking hebben en die derhalve zouden kunnen worden gebezigd om het dwingende huurrecht te ontgaan.

2. De leden van de PvdA-fractie hebben met het oog op exploitanten van motorbrandstoffenstations gevraagd of in het gewijzigde voorstel in de praktijk altijd gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid van indeplaatsstelling. De leden van de CDA-fractie hebben gevraagd naar de consequenties van het onderhavige voorstel voor deze groep waar het betreft uniformiteit, zoals gemeenschappelijke inkoop e. d.. Voorts hebben zij naar de bescherming van de investeringen van zowel de huurder als de verhuurder gevraagd.

In het huidige recht is het niet mogelijk de indeplaatsstelling uit te sluiten. In het voorgestelde stelsel is het mogelijk met goedkeuring van de rechter indeplaatsstelling uit te sluiten. De rechter zal daarbij in aanmerking moeten nemen of de maatschappelijke positie van de huurder van dien aard is dat hij de mogelijkheid van de indeplaatsstelling kan missen.

Bij nader inzien is het evenwel wenselijk de mogelijkheid om van artikel 1635 met goedkeuring van de rechter af te wijken uit te sluiten. Artikel 1635 biedt voldoende waarborgen voor de verhuurder dat de indeplaatsgestelde zijn contractuele verplichtingen nakomt. De rechter wijst de indeplaatsstelling immers alleen toe als de huurder een zwaarwichtig

belang heeft bij de indeplaatsstelling en wijst haar steeds af indien de voorgestelde vervanger niet voldoende waarborgen biedt voor een richtige nakoming van de huurovereenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering. Bij indeplaatsstelling van een exploitant zal de rechter in aanmerking nemen of de indeplaatsgestelde voldoende waarborgen biedt in overeenstemming met het exploitatiecontract de exploitatie van het pompstation voor zijn rekening te nemen. Uit HR 12 mei 1995, NJ 1995, 497 blijkt dat de indeplaatsstelling resulteert in een contractsovername waarop artikel 6:159 BW van toepassing is, zodat alle rechten en verplichtingen op de derde overgaan, voor zover niet ten aanzien van bijkomstige of reeds opeisbaar geworden rechten en verplichtingen anders is bepaald. Dit betekent voor de exploitatieovereenkomst tussen de oliemaatschappijen de exploitant dat de indeplaatsgestelde moet voldoen aan de eisen aan een exploitant gesteld in het exploitatiecontract. Zijn in het contract bepalingen opgenomen over uniformiteit in de wijze van exploitatie dan zal de nieuwe exploitant daar uiteraard aan gebonden zijn. Wanneer de oliemaatschappij met de overneming niet instemt komt artikel 1635 de exploitant te hulp, welk artikel tegelijk ook moet waken over de gerechtvaardigde belangen van de oliemaatschappij. In het spanningsveld van oliemaatschappij, exploitant/overdrager en nieuwe exploitant/overnemer trekt de wet de hoofdlijnen en werkt de rechter de details uit (Asser-Abas nr. 311 e.v.).

3. Tenslotte verdient opmerking dat als de nieuwe exploitant zijn verplichtingen uit het exploitatiecontract niet nakomt, de oliemaatschappij met behulp van artikel 1628 lid 2 onder a de overeenkomst na afloop van de overeengekomen huurtermijn dan wel in geval geen termijn is afgesproken op ieder moment kan opzeggen wegens slechte bedrijfsvoering (d.w.z. zijn bedrijf als exploitant van een motorbrandstoffenstation).

Bovendien kan de overeenkomst op grond van wanprestatie worden ontbonden.

De onderhavige regeling, zoals bij bijbehorende nota van wijziging aangepast, doet de belangen van de oliemaatschappij- en de exploitanten voldoende recht. Een afzonderlijke op de exploitatie van benzinestations gerichte regeling, zoals de leden van de CDA- en GPV-fractie hebben gevraagd, is niet nodig noch gerechtvaardigd. Het zou bovendien uit het oogpunt van goede wetgeving niet wenselijk zijn om telkens voor bepaalde groepen afzonderlijk regels te ontwerpen. Dit zou ook moeilijk zijn te verenigen met de dereguleringsgedachte met het oog waarop de onderhavige regeling mede is voorgesteld.

4. Met betrekking tot het bij nota van wijziging van 20 mei 1996 voorgestelde lid 5 van artikel 1624a hebben de leden van de CDA-fractie gevraagd of het toch niet de voorkeur verdient dat alle afwijkende bedingen vrij getoetst worden.

In beginsel toetst de rechter vrij, maar voorkomen moet worden dat partijen voorgeven overeenstemming over de afwijking te hebben terwijl in werkelijkheid een van beide gezien de tussen partijen bestaande machtsverhouding, gedwongen was in te stemmen. Doet dit laatste zich voor dan moet de rechter ambtshalve kunnen toetsen of de overeenstemming niet is afgedwongen en de huurder de bescherming van de onderhavige afdeling in redelijkheid kan missen. Heeft een huurder alleen maar ingestemd met de afwijkende bedingen uit angst anders brodeloos te worden, dan zal de rechter de goedkeuring weigeren als de huurder de bescherming in redelijkheid niet kan missen, zoals de leden van de GPV-fractie hebben gevraagd.

Voor wat betreft de opmerkingen van de leden van de SGP- en GPV-fractie met het oog op de omstandigheid dat van verplaatsbaarheid van het bedrijf van de exploitant van een benzinestation veelal geen

sprake zal zijn, moge voorts verwezen worden naar de inleiding hierboven en het onder 2.1 opgemerkte.

4. Huurprijsvaststelling

4.1. Duur van de huurovereenkomst en de opzeggingsgronden

Voor een reactie op de opmerkingen van de leden van de PvdA-, D66- en GPV-fractie moge verwezen worden naar de Inleiding en naar het onder 2.1 opgemerkte.

De PvdA-fractie wijst erop dat bij nota van wijziging in artikel 1628 lid 3 de woorden «door de verhuurder» zijn weggelaten.

Bedoelde woorden zijn overbodig nu de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst bedoeld in artikel 1628 slechts door de verhuurder wordt ingesteld.

Naar aanleiding van de vragen van de GPV-fractie wordt nog opgemerkt dat een termijnbescherming van zeven in plaats van vijf jaren het bezwaar van verminderde flexibiliteit nog zou doen toenemen. Een algemene termijnbescherming van vijf jaren, behoudens in geval van een bijzondere opzeggingsgrond als vervat in artikel 1628 lid 2, verdient daarom als resultaat van een afweging van de over en weer betrokken belangen de voorkeur.

Voor wat betreft de vraag wanneer van een nieuwe overeenkomst kan worden gesproken en wanneer van een verlenging van de bestaande, dient erop te worden gewezen dat zulks van de omstandigheden afhangt en slechts kan worden beantwoord in het licht van de rechtsregel waarvoor de beantwoording van die vraag van belang is. Zo spreekt het voorgestelde artikel 1628 lid 2 onder c van een nieuwe overeenkomst, maar kan deze overeenkomst, als zij tot stand komt, zeer wel als een verlenging van de bestaande worden beschouwd met het oog op de toepassing van de termijnen van artikel 1631c.

4.2. Huurprijsvaststelling

1. De leden van de PvdA-, CDA-, VVD- en GPV-fractie hebben een aantal vragen gesteld met betrekking tot de vaststelling van de huurprijs door de rechter.

Vooropgesteld moet worden dat de onderhavige regels veelal van toepassing zijn op partijen die beide beroeps- of bedrijfsmatig met de huur van bedrijfspanden te maken hebben.

Voor beide partijen is het huren resp. verhuren van een bedrijfsruimte van invloed op de resultaten die zij met hun bedrijfsactiviteiten hopen te bereiken. In een vrije economie moeten partijen die beroeps- of bedrijfsmatig handelen, in beginsel dan ook vrij zijn die overeenkomsten te sluiten die hun goed dunkt. Het civiele recht heeft hier in mindere mate de plicht tot bescherming van de zwakkere partij dan bij bijv. consumenten, werknemers, slachtoffers van onrechtmatige daden, kinderen enz. In beginsel is hier dan ook een meer flexibele en liberale regeling op haar plaats.

De leden van de PvdA-fractie hebben gevraagd waarop de stelling is gebaseerd dat het huidige stelsel van nadere huurprijsvaststelling niet goed werkt.

Het huidige stelsel stuit praktisch op moeilijkheden doordat het te strak is ten gevolge van de gedetailleerdheid van de voorschriften met betrekking tot vaststelling van de nadere huurprijs. Het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte, dat van belang is voor de nadere vaststelling van de huurprijs (zie de huidige artikelen 7A:1626 lid 3, 1631a lid 8 en 1632a lid 2), 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; verwezen

moge worden naar W. A. P. Smit, Huurrecht bedrijfsruimten, blz. 181–189. Het stelsel is, zoals uit de daar gegeven voorbeelden ook duidelijk naar voren komt, ingewikkeld en lastig, het geeft aanleiding tot langdurige procedures en het is niet geheel vrij van een zekere willekeur. Bovendien wordt door de wijze waarop de huurprijs nader wordt vastgesteld de investeringsbereidheid afgeremd. In dit verband wijs ik erop dat in de markt optredende wijzigingen van de huurprijs pas op lange termijn doorwerken in de nadere huurprijsvaststelling. Dit geldt niet alleen voor stijgingen van de huurprijs, maar evenzeer voor dalingen daarvan. Uit het economisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan het Rapport Bakkenist, blijkt dat alle bij het onderzoek betrokken partijen dergelijke kritiek hebben op het huidige stelsel (blz. 21 van het rapport).

Ondanks haar gedetailleerdheid biedt de huidige regeling te weinig houvast. Er zijn geen regels – en dat kan ook niet goed anders – die voorschrijven welke panden in de vergelijking betrokken moeten worden. Vergelijkingsobjecten blijken soms moeilijk te vinden, criteria die aangeven wanneer een pand vergelijkbaar is ontbreken, en de methode van vergelijking is niet uniform. Er wordt bij de vergelijking alleen gelet op de fysieke aspecten van de bedrijfsruimte. Maar de met betrekking tot de in de vergelijking betrokken bedrijfsruimten gesloten huurovereenkomsten verschillen van geval tot geval. Het betreft hier feitelijke en niet juridische problemen, die zich iedere keer als de huurprijs door de rechter moet worden vastgesteld weer voordoen.

Anderzijds is die regeling, waar zij wel houvast zou kunnen geven, praktisch niet goed uitvoerbaar. Partijen bij een huurovereenkomst met betrekking tot een vergelijkingsobject zijn vaak niet bereid inzage te geven in de door hen gesloten overeenkomst noch bereid mededelingen te doen over de afgesproken huurprijs. In andere gevallen zijn ze daartoe in beginsel wel bereid, maar alleen onder voorwaarde dat de deskundige die de nodige inlichtingen tracht te verzamelen, die gegevens anoniem houdt. Begrijpelijkerwijs wordt in de rechtspraak geoordeeld dat dergelijke gegevens, die noch door de rechter noch door partijen kunnen worden gecontroleerd, niet in aanmerking kunnen worden genomen (HR 10 november 1989, NJ 1990, 111).

2. In verband met deze problemen is naar een ander stelsel gezocht dat noch de nadelen van het huidige vertoont, noch ook de huurprijzen aan een redelijke toetsing onttrekt. Het nieuwe stelsel komt erop neer dat duidelijker dan in het huidige recht aansluiting wordt gezocht bij de marktprijs.

Daarbij moet erop worden gewezen dat in het vergelijkingssysteem van het huidige recht eveneens uitgangspunt is wat op de markt voor de huur van vergelijkbare bedrijfsruimte de huurprijs is, zij het dat daarin een rem zit op te grote fluctuaties doordat rekening wordt gehouden met de prijzen over de afgelopen vijf jaren en bovendien in beginsel niet vaker dan eens in de vijf jaar wijziging van de huurprijs kan worden gevraagd. In het nieuwe stelsel, zoals het met inbegrip van de aanpassingen in de bij gevoegde nota van wijziging thans wordt voorgesteld, zijn evenwel eveneens remmen ingebouwd.

In de eerste plaats brengt het nieuwe artikel 1631c geen verandering in de frequentie waarmee wijziging van de huurprijs gevraagd kan worden, zodat een eenmaal overeengekomen of door de rechter vastgestelde huurprijs voor vijf jaar blijft gelden, ongeacht fluctuaties in de marktprijs.

In de tweede plaats geeft deze bepaling aan de rechter de mogelijkheid een eventuele aanpassing aan de marktprijs na vijf jaar eerst later te laten ingaan, nl. na een termijn van ten hoogste vijf jaren, of te bepalen dat de huurprijs gedurende die termijn slechts geleidelijk wordt verhoogd.

In de derde plaats is ook in het nieuwe stelsel de binding aan de marktprijs geen absolute. De rechter dient rekening te houden met de

omstandigheden van het geval, hetgeen hem ruimte geeft bij het bepalen van de huurprijs geen rekening te houden met prijsopdrijving door speculatieve huurprijzen elders, zoals zich destijds in de Rotterdamse Lijnbaan voordeden. Met name kan hij dit gronden op artikel 1631c lid 4 onder b, dat de rechter de bevoegdheid geeft zelf te beoordelen met de huurprijzen van welke bedrijfspanden hij wil vergelijken en welke hij op grond van de omstandigheden buiten beschouwing wil laten. Hij zal in die vergelijking ook door hemzelf reeds vastgestelde huurprijzen mogen en dan ook moeten betrekken.

Tenslotte kan nog worden gewezen op de verruiming van de mogelijkheid van omzethuren.

Het nieuwe stelsel sluit ook aan bij wat bij de advisering bij de voorbereiding van het wetsvoorstel naar voren is gekomen. Het Rapport Bakkenist, een deel van de SER en de Commissie voor de Toetsing van Wetgevingsprojecten stelden als criterium de marktwaarde voor, terwijl de Vereniging van Huurrecht Advocaten spreekt van marktconforme huurprijzen.

Er zijn ook andere voorstellen gedaan, maar deze zijn minder aantrekkelijk voorgekomen. Het andere deel van de SER was voorstander van toetsing door de rechter op redelijkheid, maar het onbevredigende van deze oplossing is dat partijen dan nog niet weten waar ze aan toe zijn, terwijl de taak van rechter er niet door verlicht wordt, omdat hij hier dezelfde moeilijkheden op zijn weg vindt als in het geval dat hij de huurprijs moet vaststellen en niet slechts op redelijkheid moet toetsen. In de literatuur zijn bovendien stemmen opgegaan om het vergelijkingscriterium van het huidige artikel 1632a lid 1 te handhaven gekoppeld aan een ontvankelijkheidsvereiste in de vorm van een deskundigenadvies van de Bedrijfshuuradviescommissie en met het vervallen van de referentieperiode van vijf jaar. De rechter zal dan aan de hand van de verschafte gegevens omtrent thans geldende huurprijzen van vergelijkingspanden naar redelijkheid en billijkheid de huurprijs vaststellen (verg. Abas, WPNR 97/6256). Dit stelsel ligt dicht bij dat van het wetsvoorstel, maar biedt minder houvast.

3. Het in het onderhavige wetsvoorstel neergelegde stelsel biedt aldus goede mogelijkheden om tegemoet te komen aan de moeilijkheden van het huidige stelsel zonder zich daarvan al te ver te verwijderen. De rechter zal mede aan de hand van omstandigheden van het geval genoemd in artikel 1631c lid 4 de huurprijs vaststellen. De rechter zal aldus rekening kunnen houden met bijv. de staat van de bedrijfsruimte, de ligging, de omvang, de toegankelijkheid, de bereikbaarheid, de frontbreedte en de in de bedrijfsruimte uitgeoefende activiteiten.

Ook het huidige vergelijkingscriterium kan een rol spelen bij de vaststelling van de huurprijs, zij het dat de huidige referentieperiode van vijf jaar is vervallen.

Het is niet goed mogelijk in de wet een «vastomlijnd gebied» aan te geven, waar de in de vergelijking te betrekken soortgelijke bedrijfsruimte moet liggen, zoals de leden van de VVD-fractie hebben voorgesteld. Er moet van worden uitgegaan dat de rechter in beginsel kijkt naar de bedrijfsruimten ter plaatse d.w.z. in het bedrijfsgebied waar de desbetreffende bedrijfsruimte zich bevindt. Het kan evenwel voorkomen dat ter plaatse geen bedrijfsruimte is die zich voor vergelijking leent. Dan moet de rechter vrij zijn vergelijkbare bedrijfsruimten in zijn vergelijking te betrekken die in vergelijkbare bedrijfsgebieden zijn gelegen. Op deze manier is het voor de rechter ook mogelijk de huurprijs vast te stellen in het door de leden van de VVD-fractie aan de orde gestelde geval van de enige discotheek in een provinciestad. Dit geval laat tevens duidelijk zien dat het niet goed mogelijk is in de wet uitputtend en limitatief aan te geven met welke omstandigheden de rechter rekening moet houden.

Tenslotte verdient opmerking dat uiteraard de marktwaarde mede bepaald wordt in de onderhandeling tussen betrokken partijen. De onderhandelingen en afspraken tussen partijen zijn zoals de leden van de D66-fractie terecht hebben opgemerkt, een factor die een rol speelt bij het bepalen van de marktwaarde, maar op een markt met een veelheid aan transacties niet de enige of voornaamste.

Het is aan de rechter overgelaten te bepalen met welke omstandigheden rekening behoort te worden gehouden en welk gewicht aan de verschillende omstandigheden moet worden toegekend. Dit stelsel voorziet in de mogelijkheid tot reële huurprijzen te komen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte in de praktijk aan een meer flexibele en liberale regeling, maar zonder de huurprijsbescherming van de huurder af te schaffen. Het voorgestelde criterium van de «marktwaarde» biedt tegen deze achtergrond voldoende zekerheid voor zowel de huurder als de verhuurder omtrent de te verwachten huurprijs, zoals de leden van de CDA-fractie wensten.

Een belangrijke rol bij de vaststelling van de huurprijs is weggelegd voor het deskundigenadvies. Vaststelling van de huurprijs door de rechter is het uiterste middel om overeenstemming te bereiken over een nadere huurprijs. Partijen zullen eerst in goed overleg moeten proberen tot overeenstemming te komen over de nadere huurprijs. De druk om dit overleg te laten slagen zal groot zijn, aangezien de gang naar de rechter moet worden voorafgegaan door een advies van één of meerdere deskundigen, hetgeen kosten met zich brengt. Maar komen partijen er daadwerkelijk niet uit, dan zal het deskundigenadvies weer een mogelijkheid bieden dat partijen alsnog tot overeenstemming komen. Pas daarna kan het geschil over de huurprijs aan de rechter worden voorgelegd. Deze zal dan met behulp van het deskundigenadvies en rekening houdend met de omstandigheden van het geval, waarmee ook de deskundigen rekening hebben gehouden of naar zijn oordeel hadden moeten houden, de huurprijs vaststellen. De waardering van het deskundigenadvies is aan zijn oordeel overgelaten (artikel 179 lid 2 Rv.). Hij kan het advies tot het zijne maken. Overtuigt het advies hem daarentegen niet, dan kan hij desverkiezend andere deskundigen om advies vragen. Het betreft hier dus geen marginale toetsing van het advies.

Op basis van wat partijen aanvoeren en – naast het deskundigenadvies – aan bewijs verschaffen zal de rechter uitspraak doen. Dat het hierbij om commerciële verhoudingen gaat maakt de taak van de rechter niet tot een «commerciële», die volgens de leden van de VVD-fractie niet aan de rechter kan worden overgelaten. Net als in alle andere gevallen waarin een oordeel van de rechter wordt gevraagd, zal deze op basis van wat partijen aanvoeren en het verschaft bewijsmateriaal een oordeel geven. Dit ligt niet anders als het om commerciële verhoudingen tussen partijen gaat. Men denke aan het begroten van commerciële schade waar de rechter een grote vrijheid heeft (artikel 6:97 BW).

Het voorgestelde criterium gekoppeld aan het deskundigenadvies legt niet een te zwaar accent op de rechter en geeft de rechter voldoende richting om een reële huurprijs vast te stellen, zoals de leden van de CDA- en VVD-fractie terecht wensten.

Met betrekking tot de mogelijkheid van stijging van huurprijzen door invoering van het onderhavige wetsvoorstel hebben de leden van de CDA-fractie gevraagd of concreter is aan te geven hoe naar de verwachting van de regering de markt zich zal ontwikkelen.

Het valt niet met zekerheid aan te geven wat de invloed zal zijn van het nieuw voorgestelde criterium «marktwaarde» voor de nadere huurprijsvaststelling. Het niveau van de huurprijs wordt door allerlei factoren beïnvloed en niet zozeer door het daarop van toepassing zijnde regime. Ook in de ons omringende landen wordt het niveau van de huurprijzen door andere factoren, zoals economische ontwikkeling en winkelstructuur,

dan het op de huurprijsvaststelling toepasselijke regime beïnvloed. Zowel in Frankrijk met een sterke huurprijsregulering als in Duitsland met een liberale regeling is het niveau hoger dan in Nederland. Ook in de ontwikkeling van de huurprijzen is een mogelijke invloed van het geldende huurregime niet te herkennen.

Zoals in de nota naar aanleiding van het verslag is gezegd, bestaat de kans dat als gevolg van het nieuwe stelsel van nadere huurprijsvaststelling de huurprijzen zullen stijgen. Maar zeker is dat geenszins. Enerzijds impliceert het meer aansluiten bij de marktwaarde dat de hoogte van de huurprijzen van panden in buurten waar veel vraag naar de betreffende bedrijfsruimte is, mogelijkwerijs een opwaartse druk ondergaat. Anderzijds kan de hoogte van de huurprijzen van panden waar minder vraag is of die in minder aantrekkelijke buurten liggen, een neerwaartse druk ondergaan. Uit het economisch onderzoek van het Rapport Bakkenist blijkt dat de bestaande huurprijsregulering vooral tot effect heeft dat uitzonderlijke huurprijzen worden voorkomen en dat schommelingen in de huurprijzen worden afgevlakt, in die zin dat deze schommelingen pas na een aantal jaren merkbaar zijn. Dit geldt overigens vanzelfsprekend niet alleen voor huurprijsstijgingen, maar ook voor dalingen in de huurprijs. In het nieuwe stelsel zullen dergelijke wijzigingen in de huurprijs sneller kunnen doorwerken. Zou dit in een specifiek geval tot een onwenselijk resultaat leiden dan biedt het nieuwe stelsel de hiervoor onder 2 al aangegeven mogelijkheden om deze schommelingen te beperken: 1) aan de hand van de redelijkheid en de omstandigheden van het geval kan de rechter uitgaande van de marktwaarde nuanceringen aanbrengen; 2) de huurgewenningsperiode van vijf jaar; 3) de verruimde mogelijkheid van omzethuur.

Kortom het voorgestelde stelsel biedt partijen enerzijds meer armslag bij het bepalen van een huurprijs, maar anderzijds ook voldoende waarborgen dat de imperfecties op de markt van de huur van bedrijfsruimten niet tot onaanvaardbare resultaten zullen leiden, zoals de leden van de GPV-fractie vreesden. Het ontbreken van schaarste op de huurmarkt van kantoren zal, zoals de leden van de CDA-fractie terecht veronderstelden, kunnen leiden tot een verlaging van de huurprijzen.

Mogelijk geldt dit ook voor bepaalde delen van de markt voor winkelpanden. In het huidige stelsel is dat trouwens ook zo, zij het dat de daling pas na vijf jaar merkbaar zal zijn. Voor een «inhaalslag» na invoering van het nieuwe stelsel behoeft geen vrees te bestaan.

De leden van de PvdA-fractie hebben voorts ons oordeel gevraagd over de waarschuwing vanuit de betreffende brancheorganisatie dat te hoge huurprijzen tot – verdere – infiltratie van criminelen binnen de horeca zullen leiden.

Niet valt in te zien dat hogere huurprijzen – zo zij zich al zouden voordoen – in het algemeen tot infiltratie van criminelen in de horeca-sector zullen leiden. Ook bij hogere huurprijzen behoort de verhuurder erop toe te zien dat hij zijn pand niet aan criminelen verhuurt. Iets anders is dat penetratie van malafide huurders via de weg van de indeplaatsstelling krachtens artikel 1635 dient te worden voorkomen.

Daartoe is dan ook bij de nota van wijziging van 20 mei 1996 een voorstel gedaan (zie verder het hierna bij artikel 1635 opgemerkte).

Met betrekking tot de vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-, D66- en GPV-fractie in verband met het deskundigenadvies en de motivering daarvan wordt verwezen naar het hieronder bij 4.4 opgemerkte.

4.3. Omzethuur

De leden van de fracties van de PvdA, VVD, D66, SGP en GPV hebben

de regering een aantal vragen gesteld met betrekking tot de omzethuur, in het bijzonder over de wijze van vaststelling en over het door de regering aangegeven voordeel van de omzethuur.

De leden van de PvdA-, de SGP- en de GPV-fractie hebben de regering gevraagd waarop zij de verwachting baseert dat de omzethuur een prijsmatigend effect zou hebben.

Vooropgesteld moet worden dat de omzethuur is genoemd in de context van het onder meer door deze leden als mogelijk veronderstelde effect dat huren in zodanige mate zouden stijgen dat huurders in minder winstgevende branches hun bedrijf niet meer kunnen voortzetten. Voorts zij erop gewezen dat onder het huidige stelsel aan de omzet gekoppelde huren zelden voorkomen, omdat de koppeling van de huur aan de omzet alleen mogelijk is als partijen zulks overeenkomen. Bij de nadere huurprijsvaststelling kan de rechter alleen op basis van het vergelijkingscriterium tot een nadere huurprijs komen. Koppeling aan de omzet is dan niet meer mogelijk. In het voorgestelde stelsel kan de rechter evenwel ook bij de nadere huurprijsvaststelling een huurprijs vaststellen gekoppeld aan de omzet (artikel 1631c lid 2). Ik verwacht dat door het verschaffen van deze mogelijkheid partijen veel vaker dan thans het geval is in hun huurovereenkomst een omzethuur zullen afspreken. Teneinde evenwel de mogelijkheid van omzethuren nog meer te vergroten stel ik voor het vereiste dat partijen in de tussen hen geldende huurovereenkomst een omzethuur moeten hebben afgesproken, te laten vervallen. Dit betekent dat de rechter bij de nadere huurprijsvaststelling de hoogte van de huur ook aan de omzet kan koppelen ingeval partijen dit niet in de tussen hen geldende huurovereenkomst zijn overeengekomen.

De leden van de VVD-fractie hebben de regering gevraagd tevens een nadere indicatie te geven over de mogelijkheden van de koppeling van de huurprijs aan de omzet.

Koppeling van de huurprijs aan de omzet kan uitkomst bieden in gevallen dat de huren zodanig stijgen dat de huurder gezien de branche waarin hij werkzaam is, niet meer in staat zal zijn de huur op te brengen. De rechter stelt een nominaal bedrag vast als basishuur met daarbovenop een percentage van de omzet. Het is niet de bedoeling en ook niet gebruikelijk dat het nominale bedrag een plafond vormt, zoals de leden van de PvdA-fractie ook opmerkten. Dat zou immers betekenen dat als er sprake is van weinig of geen omzet, de verhuurder de kans loopt huurpenningen in het geheel mis te lopen. Uitgangspunt moet zijn dat er een zeker bedrag aan huur wordt vastgesteld dat altijd verschuldigd is. Daarbovenop komt dan een percentage van de omzet als variabele huur. Bij een geringe omzet zal de huurder weinig huur betalen, evenwel nooit minder dan het vaste bedrag aan huur. Het zou immers niet gewenst zijn dat de verhuurder in het geval de huurder geen of zo goed als geen omzet heeft, in het geheel geen huurpenningen zou ontvangen. Op deze manier kan de huurder beschermd worden tegen voor hem onbetaalbare huren. Het voordeel van dit stelsel voor de huurder is, dat het hem in de gelegenheid stelt zijn investeringen terug te verdienen. Vanzelfsprekend kan dit stelsel voor de verhuurder het voordeel hebben van een hogere huuropbrengst in geval van stijging van de omzet van de huurder.

Wat betreft de elementen die aan de omzet kunnen worden toegeschreven kan het volgende worden opgemerkt. De huurder zal bij de rechter moeten aangeven hoe hij zijn omzet berekent, aan de hand waarvan de rechter dan kan beoordelen welk percentage van de omzet als het variabele deel van de huur zal gelden. Het is stellig juist dat de huurder zijn omzet in positieve en in negatieve zin kan beïnvloeden, maar het is weinig aannemelijk dat hij, uitsluitend ten einde minder huur te betalen, zijn omzet bewust op een lager peil brengt: hij heeft immers omzet nodig om winst te maken.

Ook in het buitenland worden omzethuren veelvuldig gebezigd. In winkelcentra in Frankrijk vindt de huurprijsvorming vaak plaats door koppeling aan de omzet; gebruikelijk is daar een omzethuur die 6% van de omzet (met een minimum) omvat.

De leden van de D66-fractie hebben voorts aandacht gevraagd voor de invloed die de voorgestelde wetswijzigingen kunnen hebben op de middenstandsbedrijfsruimte in de gemiddelde Nederlandse winkelstraat.

Vooropgesteld moet worden dat het nieuwe stelsel van nadere huurprijsvaststelling beoogt om meer en beter op de markt van de huur van bedrijfsruimten aan te sluiten dan het huidige stelsel. Zoals hiervoor al is opgemerkt zullen wijzigingen in het algemene huurprijsniveau zich in het nieuwe stelsel sneller in individuele huurcontracten doen gevoelen dan in het huidige stelsel. Voor de huurder zal dit met name wanneer het een stijging van de huurprijs betreft, ertoe kunnen leiden dat zijn winst daalt en wellicht zelfs dat hij de huur niet meer kan opbrengen. Juist met het oog hierop biedt het nieuwe stelsel allerlei mogelijkheden om de huurprijs uitgaande van de marktwaarde te corrigeren. De rechter kan er rekening mee houden dat het om een bedrijf gaat met in verband met de aard van de bedrijfsactiviteiten een geringe omzet. Ook kan de rechter de huurprijs koppelen aan de omzet.

Het voorstel met betrekking tot de omzethuur om het vereiste te laten vervallen dat partijen in de tussen hen geldende huurovereenkomst een omzethuur moeten zijn overeengekomen, zal hier ook meer soelaas bieden. En tenslotte kan de rechter op vordering van de huurder tevens bepalen dat de nieuwe huurprijs pas ingaat na een termijn van ten hoogste vijf jaar en dat gedurende deze termijn de huurprijs geleidelijk wordt verhoogd. Het resultaat van deze huurgewenningsperiode zal dan in praktisch opzicht niet veel verschillen van de huidige referentieperiode van vijf jaar.

De criteria die de rechter aanlegt bij het vaststellen van de omzethuur zullen door de huurder worden aangeleverd, wanneer hij aan de rechter aangeeft hoe hij zijn omzet berekent. De rechter bepaalt dan een percentage over de omzet als de variabele huur boven op de nominale huur, waarvoor de rechter eveneens een zeker bedrag bepaalt.

Tenslotte moet worden opgemerkt dat bij de omzethuur de marktwaarde in beginsel geen rol meer speelt. Artikel 1631c bepaalt immers in lid 2 dat in afwijking van het eerste lid zowel de huurder als de verhuurder een omzethuur kunnen vorderen. Uiteraard zal bij de onderhandelingen tussen de huurder en de verhuurder de marktwaarde wel op de achtergrond een rol spelen. De verhuurder zal als uitgangspunt nemen wat zijn bedrijfsruimte normaal aan huurpenningen opbrengt, om aan de hand daarvan dit bedrag op een lager – voor de huurder betaalbaar – bedrag vast te stellen als nominaal bedrag. Ook zal rekening worden gehouden met de vooruitzichten wat de omzet van de huurder betreft.

Verwezen moge bovendien worden naar het hierboven bij de vragen van de CDA-fractie met betrekking tot de huurprijsvaststelling onder 4.2 opgemerkte. Voorts moge voor een nadere uiteenzetting worden verwezen naar hetgeen hierboven in antwoord op de vragen van de VVD-fractie met betrekking tot de omzethuur is opgemerkt.

Met de hierboven gegeven uiteenzetting is tevens ingegaan op de vragen en opmerkingen van de leden van de SGP- en GPV-fractie.

4.4. Deskundigenadvies

De leden van de VVD-, D66-, SGP- en GPV-fractie hebben vragen gesteld met betrekking tot de motivering van het advies door de deskundige(n).

Het deskundigenadvies moet uiteraard zo zijn ingericht dat na te gaan is

op welke wijze de geadviseerde huurprijs tot stand is gekomen. De berekeningen en overwegingen die aan het advies ten grondslag liggen zullen vanzelfsprekend in het advies zijn opgenomen.

In de wet evenwel neerschrijven hoe het advies door de deskundige moet worden onderbouwd, geverifieerd en gemotiveerd is gezien het diverse terrein van nadere huurprijsvaststelling niet goed mogelijk. Het is aan de rechter de inhoud en motivering van het advies te beoordelen. Om tot een behoorlijke onderbouwing te komen zal de deskundige in zijn advies al naar gelang het hem voorgelegde geval onder meer het volgende moeten aangeven:

- de objectaanduiding;
- de peildatum;
- de relevante gegevens die op de waarde van invloed zijn;
- de motivering van de individuele afwijkingen ten opzichte van de vergelijkingsobjecten;
- de berekening die ten grondslag ligt aan het advies;
- de getaxeerde waarde;
- de bronvermelding.

De marktanalyse is daarbij de meest belangrijke fase in het waarderingsproces. Tijdens deze fase zal de deskundige de nodige gegevens over de markt moeten verzamelen, verwerken, toetsen, controleren in het veld en corrigeren. Pas als hij alle relevante informatie heeft gewogen kan hij tot een waardeoordeel komen (verg. G. G. M. ten Have in WR 1996, 6 blz. 172).

Een en ander brengt mee dat de deskundige objectief advies behoort uit te brengen over de marktwaarde onder meer rekening houdend met artikel 1631c lid 4. Het is uiteindelijk aan de rechter het advies te waarderen en te beslissen of het advies de marktwaarde van het object weergeeft.

Maakt de rechter het advies niet tot het zijne dan zal hij nieuwe deskundigen kunnen benoemen. De vrees van de D66-fractie dat dit kostenverhogend werkt, wordt niet gedeeld.

Weliswaar bestaat de kans dat bij een ondermaats deskundigen-advies de rechter behoefte heeft aan een tweede advies, maar het is tevens aan de rechter de kosten van het advies te begroten; daarbij zal de rechter mee kunnen laten wegen dat het advies niet aan redelijke eisen voldeed.

De leden van de PvdA-, GPV- en SGP-fractie hebben geconstateerd dat de kosten van het deskundigenadvies proceskosten in de zin van artikel 57 Rv. zijn.

Indien de zaak na inschakelen van een deskundige in der minne wordt geschikt, zal de schikking mede de kosten van het advies omvatten.

De leden van de PvdA-, D66- en SGP-fractie hebben de vraag aan de orde gesteld of de mogelijkheid moet bestaan dat partijen reeds in de huurovereenkomst één of meer deskundigen benoemen. Gevreesd wordt dat een dergelijke benoeming op voorhand de onafhankelijkheid van de deskundige niet voldoende waarborgt.

Ik deel deze vrees niet voor wat betreft een individueel tussen partijen tot stand gekomen beding waarbij één of meer deskundigen worden aangewezen. Anders kan het zijn, indien bij algemene voorwaarden deskundigen worden aangewezen. Niet is echter in te zien dat een dergelijk beding te allen tijde onredelijk bezwarend is. Is het onredelijk bezwarend dan kan de huurder het beding vernietigen.

De leden van de D66- en SGP-fractie hebben ook nog de motivering door de deskundige van zijn advies aan de orde gesteld. Verwezen moge worden naar de uiteenzetting hiervoor onder 4. 2 naar aanleiding van soortgelijke opmerkingen van de leden van de VVD- en GPV-fractie.

5. Renovatie en onderhuur

Naar aanleiding van een vraag van de SGP-fractie in het nader verslag onder 2.3, wordt het volgende opgemerkt. Krachtens artikel 1631d eindigt de onderhuurovereenkomst in beginsel op het zelfde tijdstip als de hoofdhuurovereenkomst. De rechter weegt in het kader van de algemene belangenafweging krachtens artikel 1628 lid 1 de belangen van de onderhuurder mee bij zijn oordeel over de vordering tot opzegging van de hoofdhuurovereenkomst. De afweging van de belangen van de onderhuurder kan ertoe leiden dat de rechter de vordering tot opzegging van de hoofdhuur niet toewijst. De hoofdhuurder dient over de belangen van de onderhuurder te waken en zich ervan te vergewissen of hij met de opzegging instemt, anders is hij schadevergoeding verschuldigd (artikel 1628 jo artikel 1631d lid 3). Deze schadevergoeding kan een vergoeding in natura zijn (artikel 6:103 BW). Overigens betekent dat niet dat de onderhuurder dan per se dezelfde bedrijfsruimte moet kunnen blijven huren.

De leden van de PvdA-fractie deelden 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.

Zij wijzen echter op het geval dat de hoofdhuurder instemt met de beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst zonder zich ervan te vergewissen of de onderhuurder ermee instemt, zodat aan een afweging van de belangen van de onderhuurder niet wordt toegekomen. De onderhuurder heeft dan slechts recht op schadevergoeding. Weliswaar kan die in natura plaatsvinden, maar niet reëel is te veronderstellen dat de onderhuurder dezelfde bedrijfsruimte kan blijven huren, hoogstens een vergelijkbare.

Vooropgesteld moet worden dat de hoofdregel is dat de onderhuur tegelijk met de hoofdhuur eindigt (artikel 1631d lid 1). Als de hoofdverhuurder krachtens een van de opzeggingsgronden genoemd in artikel 1628 lid 2 onder a tot en met d de huurovereenkomst opzegt en de daarop gebaseerde vordering is toegewezen, zal de hoofdhuur eindigen en daarmee de onderhuur.

Heeft de onderverhuurder niet genoeg over de belangen van de onderhuurder gewaakt dan is hij schadevergoeding verschuldigd (artikel 1631d lid 3). Het zou te ver voeren ingeval de hoofdverhuurder en de hoofdhuurder de tussen hen toepasselijke huurovereenkomst willen beëindigen, de instemming van de onderhuurder voor te schrijven. Het recht op schadevergoeding biedt hier voldoende waarborg voor de onderhuurder, die in natura kan plaatsvinden in die zin dat een vergelijkbare bedrijfsruimte te zijner beschikking wordt gesteld. Overigens zij nog opgemerkt dat als de hoofdverhuurder en de onderverhuurder met wederzijds goedvinden de tussen hen bestaande huurovereenkomst beëindigen met als enkel doel de onderhuurder eruit te krijgen, er sprake zal zijn van samenspanning die jegens de onderhuurder een onrechtmatige daad oplevert (verg. HR 7 juni 1957, NJ 1957, 512).

6. Werklast rechterlijke macht

De leden van de CDA-fractie betwijfelen of de in het wetsvoorstel nagestreefde vereenvoudiging geslaagd is. Onder verwijzing naar de grens van 200 m² vloeroppervlak voor kantoren en op het begrip marktwaarde merken zij op vooralsnog niet ervan overtuigd te zijn dat dit wetsvoorstel niet een aanzienlijke belasting voor de rechterlijke macht mee kan brengen.

Nu de uitzondering van grote kantoren is komen te vervallen speelt voor de reactie op deze opmerking alleen het begrip marktwaarde nog een rol. Ik meen vooralsnog dat de ontvankelijkheidseis van een deskundigenadvies voldoende remmende werking zal hebben op het instellen van

vorderingen tot nadere vaststelling van de huurprijs. Verwezen moge worden naar het hierboven onder 4.2 opgemerkte.

II. ARTIKELEN

Artikel 1624, tweede lid

De toevoeging aan de tweede zin van het tweede lid is hierboven onder 3.1 toegelicht.

Artikel 1624, derde lid

De redactie van het nieuwe lid 3 kan volgens de leden van de D66-fractie tot rechtsongelijkheid leiden.

Vooropgesteld moet worden dat het onderhavige wetsvoorstel de huurder van bedrijfsruimte beoogt te beschermen, d.w.z. ruimte die bestemd is voor de uitoefening van een beroep of bedrijf. Hier doen zich de belangen voor zoals hierboven in de Inleiding beschreven, die beschermende regels rechtvaardigen. De yogalerares die in een ruimte haar oefeningen doet, behoeft dan ook niet dezelfde bescherming die de yogalerares behoeft die haar pupillen les geeft in een ruimte, die daardoor moet voldoen aan bepaalde eisen van bereikbaarheid en continuïteit.

Dat het nieuw toegevoegde lid 3 in de praktijk zal betekenen dat de schaakvereniging die schaakruimte huurt, beschermd wordt, maar de natuurlijke persoon die het zelfde doet om met zijn schaakvrienden te kunnen schaken, is maatschappelijk gezien niet onrechtvaardig. Ook hier zal er in beginsel verschil bestaan in behoefte aan continuïteit. Het onderscheid is verbonden aan het criterium «uitoefening door een rechtspersoon van zijn taak». Dit criterium kan niet worden gemist en is onontbeerlijk teneinde de huur van kantoren van ideële stichtingen en overheidslichamen onder de bescherming van de huur bedrijfsruimte te laten vallen. En buiten kijf staat dat deze rechtspersonen onder de regeling van de huur bedrijfsruimte behoren te vallen. Waar het hier om uitzonderlijke gevallen zal gaan, is het niet wenselijk geacht een nadere precisering voor te stellen.

De leden van de SiP-fractie vragen hoe het werkingsgebied van het onderhavige voorstel zich verhoudt tot de Pachtwet.

De Pachtwet omschrijft de pachtovereenkomst als de overeenkomst in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan, waarbij de ene partij zich verbindt aan de andere partij tegen voldoening van een tegenprestatie een hoeve of los land in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw, waarbij de grond gebruikt wordt om er vruchten van te trekken (artikel 1 lid 1 onder d Pachtwet). Wordt een gebouw voor landbouwkundige doeleinden gebruikt of is het gebouw mede dienstbaar aan de uitoefening van de landbouw dan is sprake van een pachtovereenkomst. Dit betekent dat indien ruimte ter beschikking wordt gesteld van een rechtspersoon ter uitoefening van zijn taak, te weten de uitoefening van de landbouw (bijv. een hoveniersbedrijf of een loonwerkersbedrijf), het om een pachtovereenkomst gaat.

Artikel 1624a, tweede lid

Door het vervallen van de uitzondering vervat in het in de nota van wijziging van 20 mei 1996 voorgestelde artikel 1624a lid 2 betreffende «grote» kantoren behoeven de vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-, GPV- en SGP-fractie geen behandeling meer. Verwezen wordt naar de Inleiding onder I. ALGEMEEN.

Artikel 1624a, derde lid

De leden van de D66-fractie hebben gevraagd in te gaan op de kritiekpunten van MKB-Nederland met betrekking tot de uitzondering van de huurkoop en leaseconstructies.

Zoals hierboven onder I. ALGEMEEN onder 2. 3 is uiteengezet brengt artikel 6:215 BW mee dat de dwingende huurrechtbepalingen niet door aanvullende bepalingen van andere in de wet geregelde bijzondere overeenkomsten opzij gezet kunnen worden.

Dit betekent dat als een overeenkomst zowel de kenmerken van huur en verhuur van bedrijfsruimte heeft als die van een andere soort overeenkomst de regels van de huur bedrijfsruimte van toepassing zijn. Zonder de onderhavige bepaling zou de financiering door middel van huurkoop dan niet meer tot de mogelijkheden behoren. Juist met het oog op de wenselijkheid van leasing en huurkoop op de markt voor onroerende zaken worden de belemmeringen van de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken bij het bij de Eerste Kamer aanhangige wetsvoorstel 24 212 opgeheven. Nu de onderhavige regeling ook van toepassing wordt op alle Huurwetpanden waar veelvuldig van huurkoop gebruik wordt gemaakt, moet daarmee niet de liberalisering van wetsvoorstel 24 212 teniet worden gedaan. Ook daar wordt van de toepasselijkheid van artikel 6:215 BW uitgegaan, zodat zonder uitdrukkelijke bepaling anderszins de regels van de huur van bedrijfsruimte van toepassing worden. Voorts moet evenmin iedere andere vorm van leasing dan huurkoop door de dwingende regels van de huur van bedrijfsruimte onmogelijk worden. Zoals in de nota n.a.v. het verslag is uiteengezet biedt een leasecontract als omschreven in lid 5 onder b (in de tweede nota van wijziging 3 onder c) voldoende waarborgen ter bescherming van de belangen van de lessee. Nu huurkoop en alle leaseconstructies erop gericht zijn de eigendom van de onroerende zaak aan het einde van de afgesproken periode te doen overgaan op de huurkoper of de lessee, zullen deze constructies niet leiden tot ontduiking van de dwingende regels van de huur van bedrijfsruimte. Voldoet een overeenkomst niet aan de omschrijving van onderdeel c van lid 3 d.w.z. het contract bevat bedingen die het gevolg hebben dat de huurder zijn kooprecht als daar aangegeven verliest, dan zijn de regels van de huur bedrijfsruimte van toepassing.

Hierbij zij nog aangetekend dat artikel XIV zoals bij de tweede nota van wijziging is gewijzigd, een voorziening geeft voor het geval wetsvoorstel 24 212 niet in werking is getreden op het moment dat het onderhavige wetsvoorstel in werking treedt. Het is niet opportuun om in artikel 1624a lid 3 onder b) uit te gaan van artikel 1 Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken, omdat de verschillende dwingende verbintenisrechtelijke bepalingen van de TWHOZ verhinderen dat men in de praktijk toekomt aan afwijking van het dwingende bedrijfsruimte huurrecht.

Naar aanleiding van de opmerking van de leden van de SGP-fractie wordt in onderdeel c voorgeschreven dat de prijs een schriftelijk vastgelegde van tevoren bepaalde prijs moet zijn.

Artikel 1624a, vijfde lid (derde lid nieuw)

Naar aanleiding van de opmerkingen van J. C. M. Leijten in Woonrecht wordt artikel 1624a op voorstel van de leden van de D66-fractie gewijzigd. Het artikel wordt zo geredigeerd dat niet ten nadele van de huurder van de regeling kan worden afgeweken tenzij met goedkeuring van de rechter. De rechter zal die goedkeuring geven indien a) de bescherming in redelijkheid gemist kan worden; b) het om huurkoop gaat ; of c) het om een leaseconstructie als omschreven gaat. De rechter zal in de situatie onder a) alleen zijn goedkeuring onthouden, als de verhouding tussen de huurder en verhuurder niet in balans is.

Niet is in te zien dat er een risico bestaat dat de rechter zijn goedkeuring

ook zal onthouden als het om een situatie gaat dat partijen niet ongelijkwaardig zijn, zoals de leden van de VVD-fractie vreesden.

De leden van de SGP-fractie hebben de regering uitgenodigd zich zo nauwkeurig mogelijk uit te spreken over «de bijzondere omstandigheden van het geval».

Deze zinsnede kwam nog voor in lid 1 van artikel 1624a zoals dat oorspronkelijk luidde. Bij de nota van wijziging van 20 mei 1996 is aangegeven dat hierbij gedacht moet worden aan situaties waarbij de positie van de huurder tegenover die van de verhuurder van dien aard is dat eerstgenoemde geen bescherming behoeft. Men denke aan een particulier die aan een groot bedrijf bedrijfsruimte verhuurt.

Artikel 1624a, zesde lid (vierde lid nieuw)

Anders dan de leden van de D66-fractie veronderstelden is het zesde lid niet overbodig naast artikel 39 RO. Laatst bedoelde bepaling ziet op de absolute competentie van de kantonrechter, terwijl de onderhavige bepaling ziet op de relatieve competentie.

Zolang de herziening van de rechterlijke organisatie nog geen feit is, zal in de onderhavige bepaling van het kanton waarin de bedrijfsruimte is gelegen, moeten worden gesproken.

Tegen die achtergrond moet te zijner tijd ook worden bekeken of de bepaling niet beter naar het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering kan worden overgebracht.

Artikel 1625 jo 1631c

Op het door de leden van de PvdA-fractie aan de orde gestelde probleem hoeft niet meer te worden ingegaan, nu voorgesteld wordt de leden 5 en 6 van artikel 1628 te laten vervallen en in artikel 1631c te bepalen dat huurprijsherziening mogelijk is wanneer tenminste vijf jaar zijn verstreken na de laatste huurprijsvaststelling, tenzij partijen een huurovereenkomst zijn aangegaan met een aanvangs- of verlengings-termijn van langer dan vijf jaar.

Artikel 1627

De leden van de VVD-fractie hebben gevraagd of er alsnog aanleiding is de rechter op het punt van het al dan niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren van het vonnis te beperken.

De vraag moet kennelijk zo worden opgevat dat de rechter in meer gevallen het vonnis uitvoerbaar kan verklaren dan volgens de bij nota van wijziging van 20 mei 1996 voorgestelde tekst mogelijk is. De mogelijkheid van toewijzing van de vordering uitvoerbaar bij voorraad in meer gevallen dan thans voorzien, is niet wenselijk en zou de mogelijkheid van de huurder om in hoger beroep te komen van een vonnis in eerste aanleg in de praktijk illusoir maken. Is het vonnis immers uitvoerbaar bij voorraad en moet de huurder ontruimen, dan lijkt de kans dat hij bij vernietiging in hoger beroep de ontruimde bedrijfsruimte opnieuw kan betrekken weinig aannemelijk. De mogelijkheid om eventueel in kort geding opheffing van de executie te vragen zou hier weliswaar de huurder te hulp kunnen komen, maar gevreesd moet worden dat van die mogelijkheid des te meer gebruik zal worden gemaakt naar gelang de mogelijkheden het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren groter zullen zijn, wat weer een extra belasting voor de rechter betekent.

Ook voor het huidige recht geldt dat een terughoudende opstelling van de rechter hier op zijn plaats is (verg. Dozy en Jacobs, Hoofdstukken Huurrecht, blz. 154).

Artikel 1628, eerste lid

De leden van de D66-fractie hebben een vraag gesteld met betrekking tot de situatie dat de hoofdhuurder wil ontruimen omdat hij de huurprijs te hoog vindt, maar dat de rechter de vordering heeft afgewezen in verband met de belangen van de onderhuurder. Dit kan zich met name voordoen in het geval dat de door de hoofdhuurder aan de hoofdverhuurder verschuldigde huurprijs hoger is dan die welke de hoofdhuurder van zijn onderhuurder heeft weten te bedingen. De vraag rijst hoe de maatstaf van artikel 1628 lid 1 («indien van de huurder... niet kan worden gevergd dat hij het gehuurde ontruimd») in dit geval moet worden begrepen.

De voormelde maatstaf moet in dit geval in abstracte zin worden begrepen. Het gaat er niet om wat de huurder in het beschreven geval werkelijk wil maar of, gegeven zijn verplichting op te komen voor de belangen van de onderhuurder en de honorering door de rechter van die belangen, ontruiming van hem gevergd kan worden. Uitgangspunt dient daarbij te zijn dat de hoofdhuurder jegens de onderhuurder doet wat hij behoort te doen, ook al heeft hij zich door in te stemmen met het hiervoor bedoelde huurprijsverschil in een onaangename positie gebracht. Waar het hier om een uitzonderlijk geval zal gaan, is het niet wenselijk geacht de wettekst met een nadere omschrijving van dit geval te belasten.

Artikel 1628, tweede lid

De leden van de D66-fractie hebben voorgesteld om de mogelijkheid te openen dat bij de toepassing van deze bepaling door de hoofdverhuurder jegens de hoofdhuurder de rechter de belangen van de onderhuurder mede kan beschermen door deze in de plaats van de hoofdhuurder te stellen, waarbij deze leden in het bijzonder het geval voor ogen hadden dat de hoofdhuurder aanleiding tot beëindiging heeft gegeven op grond van slecht huurderschap.

In het bijzonder in dit laatste geval bestaan tegen een dergelijke mogelijkheid bezwaren. De hoofdverhuurder heeft de onderhuurder niet uitgezocht, maar dat is gebeurd door de hoofdhuurder die zich niet als een behoorlijk huurder gedragen heeft. Zeker in geval van een partiële onderhuur kan het voor de hoofdverhuurder zeer belastend zijn dat hij met een nieuwe huurder wordt geconfronteerd. In geval van partiële onderhuur zal dat immers betekenen dat hij met een leeg en wellicht minder courant deel van het bedrijfspand blijft zitten. Ook afgezien daarvan ligt het weinig voor de hand dat juist in de hier aan de orde gestelde situatie aan de waarborgen kan worden voldaan die artikel 1635 aan de verhuurder biedt. De onderhuurder heeft in die situatie immers de niet behoorlijke bedrijfsvoering niet kunnen voorkomen. Ook overigens is het geval met dat van artikel 1635 niet vergelijkbaar, aangezien dat artikel geheel gebouwd is op de gedachte dat de huurder die zijn bedrijf wil overdragen bescherming verdient en dat het gaat om diens «zwaarwichtig belang». Daarvoor heeft het belang van de verhuurder soms te wijken. In het onderhavige geval wil het voorstel degene aan wie overgedragen zou worden, beschermen. Bij artikel 1635 blijft diens belang echter buiten het beeld.

De leden van de D66-fractie hebben voorts voorgesteld dat de hoofdhuurder langer dan drie maanden tevoren de onderhuurder van het einde van de hoofdhuur op de hoogte moet stellen en hem met name moet informeren zodra wordt opgezegd.

Het voorstel berust op een misverstand. Dat een verplichting tot informatie van een eventuele opzegging moet bestaan, wordt geheel onderschreven. Die verplichting vloeit voort uit de algemene plicht van de hoofdhuurder het gehuurde ter beschikking van de onderhuurder te

stellen en deze daarvan het rustig genot te doen hebben, voor wat betreft beëindiging van de hoofdhuur nader uitgewerkt in artikel 1631d lid 3. Niet nakoming van deze verplichting leidt tot een verplichting de schade van de onderhuurder te vergoeden. Op het tijdstip van de opzegging is nog geheel onduidelijk of en, zo ja, wanneer de hoofdhuur zal eindigen. Pas wanneer duidelijkheid bestaat over het verloop van de op de opzegging in de regel volgende procedure, wordt het stadium bereikt waarin het tijdstip van beëindiging aan de orde kan komen. Voor wat betreft dat stadium is het wenselijk geacht een extra verplichting op de hoofdhuurder te leggen waarvan de niet-nakoming tot gevolg heeft dat de onderhuur ook na het einde van de hoofdhuur blijft doorlopen, hetgeen de positie van de onderhuurder sterker maakt, ook ter zake van zijn eventuele recht op schadevergoeding, wanneer de hoofdverhuurder een ontruimingsvonnis heeft verkregen en tot executie overgaat.

Artikel 1628, derde lid

De leden van de VVD-fractie vragen of het risico is onderkend dat beëindiging van de huurovereenkomst na vijf jaar tot gevolg kan hebben dat huurders investeringen zullen uitstellen of beperken.

De behoefte aan continuïteit in verband met het terugverdienen van investeringen is sterk afhankelijk van het soort beroep of bedrijf dat in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

Winkels voor tijdelijke verkoop van een eenmalige voorraad zullen andere investeringen doen dan een horecaonderneming met een volledige keuken- en koelinrichting. Het onderhavige wetsvoorstel biedt partijen meer mogelijkheden dan de huidige regeling een huurovereenkomst aan te gaan die goed aansluit bij de specifieke behoeften. Tegen deze achtergrond zijn partijen vrij een huurovereenkomst te sluiten voor bijv. drie, vier, zeven dan wel tien jaar. Wordt een huurovereenkomst evenwel voor onbepaalde tijd aangegaan, dan biedt de mogelijkheid om na vijf jaar te vorderen dat de overeenkomst eindigt op grond van de algemene belangenafweging, een redelijke en verantwoorde termijnbescherming.

Artikel 1628, vijfde lid

Dit lid is in bijgaande nota van wijziging geschrapt.

Verwezen moge worden naar wat hierna bij artikel 1628, zesde lid, wordt opgemerkt.

Artikel 1628, zesde lid

De leden van de D66-fractie hebben gevraagd of de vordering tot huurprijsvaststelling altijd moet worden ingesteld tijdens een procedure tot beëindiging van de overeenkomst.

Deze vraag dient ontkennend te worden beantwoord. Zoals volgt uit artikel 1631c kan zowel de huurder als de verhuurder in de daar omschreven gevallen nadere vaststelling van de huurprijs vorderen. Het onderhavige lid geeft daarop een aanvulling voor het geval de rechter in een procedure tot beëindiging tot een verlenging als bedoeld in lid 5 besluit, maar constateert dat partijen het niet eens zijn over de in verband met de verlenging voorgestelde huurprijs. Deze bepaling gaat derhalve ervan uit dat een zodanige verlenging niet de bestaande huurprijs zonder meer doet doorlopen.

Voorts hebben deze leden aandacht gevraagd voor een voorstel van M. F. A. Eversin Woonrecht tot vereenvoudiging van dit stelsel. Nadere overdenking heeft inderdaad tot de conclusie geleid dat dit voorstel een in het stelsel van het wetsvoorstel passende verbetering oplevert. Het resultaat van dit voorstel is dat huurprijsherziening mogelijk wordt telkens

wanneer tenminste vijf jaar zijn verstreken na – ruw gezegd – de laatste huurprijsvaststelling, hetzij door partijen, hetzij door de rechter, zulks tenzij partijen een huurovereenkomst zijn aangegaan met een aanvangstermijn of verlengingstermijn van langer dan vijf jaar. Het blijft mogelijk een desbetreffende vordering in te stellen in combinatie met een beëindigingsprocedure, maar alleen indien de huurprijs langer dan vijf jaar geleden is vastgesteld.

Dit resultaat kan worden bereikt door lid 6 te schrappen.

Daarmee gaat ook de betekenis verloren van het vaststellen van het tijdstip tot hetwelk de overeenkomst in het geval van afwijzing van de vordering wordt verlengd. Afwijzing van de vordering leidt tot voortduren van de overeenkomst voor onbepaalde tijd op dezelfde voorwaarden en tegen dezelfde huurprijs, tenzij uit de overeenkomst zelf een andere duur voortvloeit. Dat brengt mee dat ook lid 5 beter kan vervallen, zoals ook het door de leden van de D66-fractie vermelde advies van de NVvR luidt.

Nu de leden 5 en 6 vervallen behoeft niet meer te worden ingegaan op de kritiek op beide leden zoals de leden van de SGP-fractie hebben gevraagd.

Artikel 1631c

Dit artikel is gewijzigd; zie bij artikel 1628 lid 6.

Artikel 1631c lid 1 onder b, dient te worden aangepast in dier voege dat de termijn telkens begint te lopen vanaf de dag waarop de laatste door partijen vastgestelde huurprijs is ingegaan of de laatste nadere huurprijsvaststelling bij de rechter is gevorderd dan wel met het oog daarop benoeming van een deskundige aan de rechter is verzocht. Het systeem komt erop neer dat wanneer partijen bijv. overeenkomen dat per 1 januari 2000 een nieuwe huurprijs zal ingaan inclusief een clause dat jaarlijks de huur met een bepaald percentage stijgt, op 1 januari 2005 een nieuwe huurprijs kan worden vastgesteld. Aangezien procedures van nadere huurprijsvaststelling langdurig kunnen zijn, is als referentiedatum gekozen de dag waarop de procedure een aanvang heeft genomen hetzij door het instellen van de vordering tot nadere huurprijsvaststelling, hetzij door het verzoek een deskundige te benoemen.

Bovendien wordt op deze manier het probleem voorkomen dat het gevolg kan zijn van een systeem dat als uitgangspunt vaststelling door de rechter neemt, indien de rechter op grond van lid 6 een na vijf jaar gevorderde huurprijs herziening pas na afloop van het zevende jaar laatingaan, waardoor de volgende huurprijs herziening pas na afloop van het twaalfde jaar in plaats van het tiende jaar kan worden gevorderd (zie M. F. A. Evers in Woonrecht, 1996 blz. 163).

Artikel 1631d, eerste lid

De leden van de SGP-fractie hebben gevraagd hoe de hier genoemde termijn van drie maanden zich verhoudt tot de opzegtermijn van één jaar.

In de eerste plaats wordt verwezen naar hetgeen reeds is opgemerkt bij artikel 1628 lid 2. Uit hetgeen daar is gezegd, vloeit voort dat tussen beide termijnen nauwelijks verband bestaat en dat uit artikel 1631d lid 1 niet mag worden afgeleid dat de hoofdhuurder ter zake van de opzegging en een eventueel daarop volgende procedure geen informatieplicht zou hebben. Niet nakoming van deze laatste verplichting heeft echter op het tijdstip van de beëindiging van de onderhuur geen invloed, maar verplicht de hoofdhuurder tot schadevergoeding, in het bijzonder indien de onderhuur eerder is geëindigd, dan zou zijn geschied, als de onderhuurder gelegenheid had gekregen zijn belangen behoorlijk te behartigen.

Artikel 1635, tweede lid

De vraag van de leden van de PvdA-fractie welke gevolgen de rechter aan de uitkomst van een antecedentenonderzoek kan verbinden, moet aldus worden beantwoord dat de rechter bevoegd is de indeplaatsstelling op grond van die uitkomst te weigeren. Onder een behoorlijke bedrijfsvoering in de zin van dit artikel is mede de eis begrepen, dat die bedrijfsvoering op een eerlijke wijze en in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke regels plaatsvindt. Bij ex-criminelen zal het zich kunnen voordoen dat zulks onvoldoende gewaarborgd is.

Onderschreven wordt dat de bepaling aldus moet worden toegepast dat zij anderzijds niet belet dat ex-delinquenten een nieuw leven beginnen. Dit is een kwestie van afweging die de bepaling aan de rechter toevertrouwt.

De rechter zal de voorwaarde of last aan de nieuwe huurder opleggen.

De vraag van de leden van de GPV-fractie moet aldus worden beantwoord, dat het hier om een bevoegdheid van de rechter gaat die verband houdt met de vrees dat criminelen in het bedrijfsleven doordringen en dan ook in dat licht moet worden gehanteerd. Mogelijke informatie die een nader onderzoek gewenst maakt, zal van de verhuurder kunnen komen, om wiens belang het in de eerste plaats gaat. Zoals hierboven al is opgemerkt moet de regel niet beletten dat de ex-crimineel een nieuw leven kan beginnen. Het is derhalve denkbaar dat de rechter het verzoek niet honoreert.

ARTIKEL XIII

De leden van de D66-fractie hebben commentaar gevraagd op de opmerking van M. F. A. Eversin Woonrecht met betrekking tot het overgangsrecht.

Haar opmerking dat het eerste lid niet ook tot het van toepassing blijven van het huidige artikel 1626, derde lid, behoort te leiden, is juist. Dit lid wordt in de bij gevoegde nota van wijziging verduidelijkt.

Haar vrees dat bij de toepassing van het tweede lid moeilijkheden zouden kunnen ontstaan omdat twijfelachtig kan zijn of een opzegging onder het oude recht aan de regels van het nieuwe beantwoordt, is evenwel ongegrond. De hoofdregel van onmiddellijke werking brengt niet mee dat opzeggingen onder het oude recht niet volledig naar dat oude recht zouden moeten worden beoordeeld. Dit geldt ook als is opgezegd tegen een tijdstip na de inwerkingtreding van het nieuwe recht. Op dit laatste punt is evenwel een verduidelijking op haar plaats geacht in dier voege dat dit lid niet alleen geldt, als op het daarin bedoelde tijdstip de ontruimingsverplichting reeds geschorst was, maar ook als op dat tijdstip rechtsgeldig was opgezegd. Het gevolg daarvan is, dat de huurder van de schorsing krachtens het oude recht kan profiteren, ook al vangt die schorsing pas aan op de dag waartegen is opgezegd en valt die dag na het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe recht.

De opmerkingen over het derde lid behoeven geen bespreking nu dit lid moet vervallen als gevolg van de schrapping van artikel 1624a lid 2.

De opmerking dat in het vierde lid de woorden «van bedrijfsruimte» eigenlijk te eng zijn, is juist. In bijgaande nota van wijziging worden zij vervangen door: «waarop deze wet betrekking heeft».

ARTIKEL XIV

Zie het bij artikel 1624a, derde lid, opgemerkte.

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager