

Vergaderjaar 1995–1996

**24 150**

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

**Nr. 6**

### **NOTA VAN WIJZIGING**

Ontvangen 20 mei 1996

In **artikel I onderdeel A** worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Artikel 1624, vijfde en zesde lid, vervallen.
2. In artikel 1624 wordt onder vernummering van de leden 3 en 4 tot 4 en 5 na lid 2 een nieuw lid 3 toegevoegd, luidende als volgt: Onder de uitoefening van een beroep of bedrijf wordt mede de uitoefening door een rechtspersoon van zijn taak verstaan.
3. Artikel 1624a komt te luiden:

### **Artikel 1624a**

1. Van de bepalingen van deze afdeling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.
2. Lid 1 is niet van toepassing ten aanzien van de artikelen 1625 lid 3, tweede volzin, 1626 tot en met 1631a, 1635, 1635a en 1636, indien de huurovereenkomst betrekking heeft op bedrijfsruimte uitsluitend bestemd voor het verrichten van bureauwerkzaamheden en het vloeroppervlak van deze ruimte tenminste 200 vierkante meter bedraagt;
3. Lid 1 is niet van toepassing ten aanzien van de artikelen 1625 lid 3, tweede volzin, 1626 tot en met 1631a, 1631c, 1635, 1635a en 1636, indien
  - a. de huurovereenkomst tevens voldoet aan de omschrijving van huurkoop van een onroerende zaak als bedoeld in artikel 7.1.12.1, of
  - b. de huurovereenkomst tevens inhoudt dat de huurder gerechtigd is de verhuurde bedrijfsruimte te kopen voor een prijs die niet hoger is dan 50% van de waarde van de ruimte ten tijde van het ingaan van de huur, en die overeenkomst is gesloten voor een bepaalde tijd die niet langer is dan de tijd nodig voor afschrijving naar goed koopmansgebruik van de bedrijfsruimte tot op 50% van die waarde of van een lager percentage naar gelang ook de prijs op een lager percentage dan 50% van die waarde wordt gesteld.
4. Bedingen die ten nadele van de huurder afwijken van de bepalingen van deze afdeling, als bedoeld in lid 1, en die zijn opgenomen in de huurovereenkomst of in een overeenkomst tot wijziging van die overeen-

komst, kunnen niet op die grond worden vernietigd, indien zij door de kantonrechter zijn goedgekeurd.

5. Ieder van de partijen kan een zodanige goedkeuring aan de kantonrechter verzoeken. De goedkeuring wordt door de kantonrechter alleen gegeven:

a. indien twijfel bestaat omtrent de toepasselijkheid van lid 2 of lid 3 en de rechter oordeelt dat lid 2 of lid 3 behoort te gelden;

b. indien het beding de rechten die de huurder aan deze afdeling ontleent, niet wezenlijk aantast of diens maatschappelijke positie in vergelijking met die van de verhuurder zodanig is dat hij bescherming van de onderhavige afdeling in redelijkheid niet behoeft.

6. Het verzoek bevat, behalve de gronden waarop het rust, de tekst van de goed te keuren bedingen. Bevoegd is de kantonrechter in het kanton waarin de bedrijfsruimte is gelegen.

4. In artikel 1625 lid 3 wordt in de eerste zin na «opzegging» ingevoegd: door de verhuurder.

5. In artikel 1627 lid 1 wordt de zinsnede «dan wel uitvoerbaar bij voorraad is.» vervangen door: . De rechter kan evenwel, indien het verweer van de huurder hem kennelijk ongegrond voorkomt, bepalen dat de overeenkomst in afwijking van het bepaalde in de eerste zin niet verder van kracht blijft en zijn toewijzend vonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaren.

6. In artikel 1628 wordt lid 3 vervangen door: 3. In afwijking van lid 1, kan, indien de huurovereenkomst nog geen vijf jaar heeft geduurd, de rechter de vordering alleen toewijzen op grond van een opzeggingsgrond van lid 2.

7. In artikel 1628 lid 6 wordt achter «Artikel 1631c leden» toegevoegd: 1,. Voorts worden de woorden «een andere ingangsdatum» vervangen door: een latere ingangsdatum.

8. In artikel 1629 lid 2 wordt achter het woord «huurder» toegevoegd: of degene aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd,.

9. In artikel 1629 lid 3 wordt achter de woorden «dat de verhuurder aan de huurder» toegevoegd: of degene aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd,.

10. In artikel 1631a lid 1 wordt na de woorden «is de verhuurder jegens de huurder» toegevoegd: of degene aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd,.

11. In artikel 1631a lid 3 wordt achter de woorden «dat de verhuurder aan de huurder» toegevoegd: of degene aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd,.

12. In artikel 1631a lid 4 wordt achter het woord «huurder» toegevoegd: of onderhuurder

13. In artikel 1631c lid 1 wordt «overeenkomstig» vervangen door: met inachtneming van.

14. In artikel 1631c lid 3 vervalt in de eerste zin het woord «beëdigd». Voorts wordt na de eerste zin een nieuwe zin toegevoegd: Bij het opstellen van het advies houdt de deskundige rekening met de omstandigheden van het geval zoals genoemd in lid 4. Ten slotte wordt aan het slot de volgende zin toegevoegd: De kosten van advies zijn proceskosten in de zin

van artikel 57 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. De artikelen 57c, 223 en 225 van dat wetboek zijn van overeenkomstige toepassing.

In **artikel I onderdeel D** wordt aan het slot de volgende alinea toegevoegd:

In het derde lid worden de woorden «het bedrijf» vervangen door: het beroep of bedrijf.

In **artikel I onderdeel F** worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. In artikel 1635 lid 1 wordt na «overdracht» ingevoegd: door de huurder.

2. Aan lid 2 van artikel 1635 wordt aan het slot de volgende zin toegevoegd: Op verlangen van de verhuurder beveelt de rechter een onderzoek naar de antecedenten van de voorgestelde huurder.