

Vergaderjaar 1999–2000

**26 932**

## **Vaststelling van afdeling 7.4.6 van het Burgerlijk Wetboek (huur van bedrijfsruimte)**

**Nr. 3**

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

#### **Algemeen**

##### *Doel en strekking van het wetsvoorstel*

Het wetsvoorstel tot vaststelling van titel 4 (huur) van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (kamerstukken II 1997/1998, 26 089, nrs. 1–3) bevat zowel de algemene bepalingen betreffende de huurovereenkomst als de regeling van de huur van woonruimte, die in afdeling 5 van die titel is opgenomen. Het onderhavige wetsvoorstel bevat ter aanvulling daarop een regeling van de huur van bedrijfsruimte, op te nemen in een nieuwe afdeling 6 van titel 4. Deze regeling strekt ter vervanging van de regeling die thans in de vijfde afdeling van titel 7 van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek (artikelen 1624–1636*b*) is opgenomen.

De voorgestelde regeling brengt geen ingrijpende wijzigingen ten opzichte van het huidige recht. Zowel het thans bestaande toepassingsgebied als de thans bestaande opzeggings- en termijnbescherming op dit gebied zijn gehandhaafd. Hetzelfde geldt voor de regeling van de vaststelling van de huurprijzen. Het onderhavige wetsvoorstel heeft dan ook een andere strekking dan het inmiddels ingetrokken wetsvoorstel tot wijziging van de bepalingen betreffende huur en verhuur van bedrijfsruimte en intrekking van de Huurwet (kamerstukken II 1994/1995, 24 150, nrs 1–13) had. Dit laatste wetsvoorstel beoogde de artikelen 7A:1624–1636*b* te vervangen door een regeling van geheel andere aard, die niet alleen voor bedrijfsruimte in de zin van artikel 1624 lid 2, maar voor alle gebouwde onroerende zaken, niet zijnde woonruimte, bedoeld was. Behalve in de uitbreiding van het werkingsgebied voorzag het ingetrokken wetsvoorstel in voorstellen tot liberalisering alsmede flexibilisering van de termijn- en opzeggingsbescherming en vaststelling van de nadere huurprijs aan de hand van de marktwaarde. Gedurende de parlementaire behandeling van wetsvoorstel 24 150 is gebleken dat voor fundamentele veranderingen als daar voorgesteld vooralsnog onvoldoende steun is te vinden. In het onderhavige wetsvoorstel wordt op deze voorstellen dan ook niet teruggekomen.

Wel is in het onderhavige wetsvoorstel, dat in de eerste plaats strekt tot aanpassing van de regels betreffende huur van bedrijfsruimte aan de

nieuwe titel 7.4, gestreefd naar een duidelijker en overzichtelijker inkleiding, die tevens tot bekorting heeft geleid. Ook zijn de bepalingen vervallen die door de algemene regeling in de eerste vier afdelingen van titel 7.4 overbodig zijn geworden, zoals de huidige artikelen 7A:1633 (zie artikel 214 van titel 7.4), 1634 (zie artikel 207 van titel 7.4) en 1636 (zie artikel 231 van titel 7.4). In dit beperkte kader is op enkele punten van technische aard op wetsvoorstel 24 150 voortgebouwd. Genoemd kunnen worden a. de omschrijving van de dwingende aard van de regeling in artikel 291, b. de strikte scheiding van de regeling van de opzeggings- en termijnbescherming (artikelen 292–302) enerzijds en die van de huurprijsvaststelling (artikelen 303–305) anderzijds en c. de vroegtijdige inschakeling van deskundigen ter voorkoming van nodeloze procedures in huurprijsvaststellingszaken.

Voorts strekt het onderhavige wetsvoorstel ertoe de Huurwet af te schaffen. Deze sterk verouderde wet is thans nog alleen van toepassing op de huur van gebouwde onroerende zaken en gedeelten daarvan, voor zover het niet gaat om woonruimte of om bedrijfsruimte in de beperkte zin van het huidige artikel 1624 van Boek 7A en van het thans voorgestelde artikel 290. Voor hierop betrekking hebbende huurovereenkomsten is evenwel in feite alleen de ontruimingsbescherming van de artikelen 28c-28h van de Huurwet nog van praktisch belang. Deze ontruimingsbescherming wordt in het onderhavige wetsvoorstel overgebracht naar een nieuw artikel 230a, op te nemen in afdeling 4 van titel 7.4.

#### *Overleg*

De praktijk heeft bij herhaling tijdens de behandeling van het thans ingetrokken wetsvoorstel aangegeven er de voorkeur aan te geven het huidige in artikel 7A:1624 BW neergelegde werkingsgebied te handhaven, alsmede de huidige termijnbescherming van twee maal vijf jaar met dien verstande dat na tien jaar de overeenkomst door de verhuurder kan worden opgezegd op grond van afweging van de belangen van de huurder en verhuurder. Tevens zijn er toen bezwaren gerezen tegen het in genoemd wetsvoorstel voorgestelde stelsel van nadere huurprijsvaststelling aan de hand van het marktwaardecriterium. In het ingetrokken wetsvoorstel werd voorgesteld het huidige criterium te vervangen door een criterium dat uitgaat van de marktwaarde, wat in beginsel meer vrijheid geeft. Het stelsel voorgesteld in het ingetrokken wetsvoorstel, legde een sterkere nadruk op de marktwaarde dan het huidige recht (artikel 7A:1632a BW) doet door de eis van vergelijking over de voorafgaande vijf jaar (de referentieperiode) te schrappen. Het prijsmatigend effect dat in het huidige recht is gelegen in deze referentieperiode van vijf jaar, werd in het ingetrokken wetsvoorstel vervangen door de vrijheid van de rechter rekening te houden met de, ten dele uitdrukkelijk vermelde, omstandigheden van het geval. De praktijk bleek evenwel te vrezen dat met een dergelijk stelsel de rechtszekerheid in het geding zou komen en dat de huurprijzen sterk zouden stijgen.

In het kader van de voorbereiding van het onderhavige voorstel zijn in het bijzonder met het oog op het stelsel van de nadere huurprijsvaststelling de volgende organisaties geraadpleegd: MKB Nederland, de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak (NVvR), de Vereniging van Huurrecht Advocaten (VHA), VNO/NCW, de Belangenvereniging Tankstations (BETA), het Koninklijk Verbond van Ondernemers in het Horeca- en Aanverwante bedrijf en het Centraal Brouwerij Kantoor. De geraadpleegde belangenorganisaties bleken geen voorstander te zijn van het stelsel zoals voorgesteld in het ingetrokken wetsvoorstel en de voorkeur te geven aan handhaving van het huidige stelsel met uitzondering van de Raad voor Onroerende Zaken, die opkomt voor de belangen van grote beleggers en

die de voorkeur gaf aan een ongemitigeerd marktwaardecriterium, hetgeen evenwel neerkomt op afschaffing van de huurbescherming in haar geheel. De NVvR heeft aangegeven op dit moment geen behoefte aan commentaar te hebben, maar zij heeft in het verleden naar aanleiding van het ingetrokken wetsvoorstel bezwaren geuit tegen het stelsel van de nadere huurprijsvaststelling aan de hand van de marktwaarde, waardoor de werklust van de rechterlijke macht niet onaanzienlijk zou kunnen toenemen. De VHA achtte het voorgestelde systeem van nadere huurprijsvaststelling aan de hand van marktwaarde in het ingetrokken geen verbetering en pleitte voor handhaving van het huidige systeem met de referentieperiode van vijf jaar.

Voor het overige handhaafden de organisaties hun tijdens de behandeling van wetsvoorstel 24 150 ingenomen standpunten in die zin dat men de voorkeur geeft aan handhaving van het huidige werkingsgebied, zodat ook de huidige termijn- en opzeggingsbescherming in stand kan blijven. Een en ander heeft ertoe geleid dat zowel het thans bestaande toepassingsgebied, als de thans bestaande opzeggings- en termijnbescherming, alsmede het huidige stelsel van nadere huurprijsvaststelling gehandhaafd zijn.

## **ARTIKELEN**

### **Artikel I**

#### *Artikel 290*

1. Het onderhavige artikel vat lid 1, eerste zin, en lid 2 van het huidige artikel 7A:1624 samen.
2. De strekkingsbepaling van de tweede zin van artikel 1624 lid 1 is niet overgenomen in verband met de algemene regeling voor gemengde overeenkomsten van artikel 215 van Boek 6. Verwezen wordt naar de memorie van toelichting bij wetsvoorstel 26 089 betreffende titel 7.4 onder Algemeen, punt 6, p. 8–9, en bij artikel 201, p. 11–12, punt 8. De regel van artikel 215 van Boek 6 brengt mee dat, zo een overeenkomst aan de omschrijving van huur van bedrijfsruimte voldoet en tevens aan de omschrijving van een andere benoemde overeenkomst, in beginsel de bepalingen betreffende beide soorten overeenkomsten cumulatief van toepassing zijn. Deze regel impliceert voorts dat, zo een overeenkomst aan de omschrijving van huur van bedrijfsruimte voldoet en tevens andere elementen bevat, de bepalingen betreffende huur van bedrijfsruimte evenzeer van toepassing blijven, ook al wordt de strekking van de overeenkomst mede door die andere elementen bepaald.  
Het is evenwel wenselijk op de regel van artikel 6:215 een uitzondering aan te brengen voor het geval dat een overeenkomst zowel voldoet aan de omschrijving van huur van bedrijfsruimte als van huurkoop van onroerende zaken als bedoeld in artikel 7.1.12.1 van het wetsvoorstel tot vaststelling en invoering van afdeling 7.1.12 (huurkoop onroerende zaken) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek (kamerstukken II en I 1994/1996, 24 212) in dier voege dat in dit geval alleen de bepalingen van deze laatste overeenkomst en niet die van afdeling 7.4.6 betreffende huur van bedrijfsruimte van toepassing zijn. Dit is in overeenstemming met het uitgangspunt van wetsvoorstel 24 212, volgens hetwelk in geval van huurkoop de huurkoper voldoende bescherming vindt in de ingevolge dit wetsvoorstel geldende goederenrechtelijke regels. Een gemengde overeenkomst als voormeld kan zich in het bijzonder voordoen in geval van een overeenkomst van financiële lease, waarbij de in artikel 7.1.12.1 lid 1 bedoelde eigendomsover-

dracht niet plaats vindt krachtens een juridische verplichting, maar krachtens een economische stimulans, hierin bestaande dat de lessee aan het einde van de leaseperiode de zaak kan kopen tegen een symbolische vergoeding van bijv. f 1,-. Een dergelijke overeenkomst valt onder artikel 7.1.12.1 lid 1, maar, zo zij bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 290 lid 2 betreft, zal zij ook onder artikel 290 lid 1 in verbinding met artikel 201 van titel 7.4 vallen. Dit kan tot onwenselijke complicaties kan leiden en een beletsel vormen voor overeenkomsten van financiële lease, waaraan in de praktijk behoefte bestaat, ook voor wat betreft bedrijfsruimte in de zin van artikel 290.

Gaat het om overeenkomsten die niet onder de omschrijving van artikel 7.1.12.1 lid 1 vallen, maar die meebrengen de huurder van de overeenkomst geen behoefte heeft aan de bescherming die de regeling van huur van bedrijfsruimte hem biedt, dan zal gebruik gemaakt kunnen worden van de door artikel 291 geboden mogelijkheid met machtiging van de kantonrechter van de dwingende regels van die regeling af te wijken. Het is wenselijk dat hier een rechterlijk oordeel vereist is, nu de vraag of een dergelijke afwijking gerechtvaardigd is, sterk van de omstandigheden van het geval afhankelijk kan zijn. Tenslotte verdient nog opmerking dat de rechtsspraak die zich heeft gevormd onder de strekkingsbepaling van de huidige tweede zin van artikel 1624, eerste lid, door de nieuwe regeling niet haar betekenis zal verliezen. Artikel 215 van Boek 6 strekt mede ertoe te bewerken dat regels van dwingend recht betreffende benoemde overeenkomsten zoveel mogelijk tot gelding komen, ook indien de overeenkomst mede elementen van andere benoemde of onbenoemde overeenkomsten bevat. Voor de vraag waar met betrekking tot de dwingende regels betreffende huur van bedrijfsruimte de grens ligt, zal derhalve de voormelde rechtspraak, die in wezen dezelfde vraag betreft, een noodzakelijk richtsnoer zijn.

3. De in het huidige artikel 1624 gebezigde term «onzelfstandige woning» is in het thans voorgestelde derde lid vervangen door «de, gelet op de bestemming, afhankelijke woning». Aldus wordt verwarring vermeden met de term «onzelfstandige woning» in de vijfde afdeling van titel 7.4 betreffende huur van woonruimte. Een, gelet op de bestemming, afhankelijke woning in de zin van dit derde lid kan zeer wel een zelfstandige woning zijn in de zin van de vijfde afdeling. Een materieel verschil met het huidige recht vloeit hier niet uit voort.
4. Het derde lid van artikel 1624 is niet overgenomen. De eerste zin verliest haar betekenis door het vervallen van de daar genoemde artikelen in titel 7.4. De tweede zin is opgegaan in artikel 226 lid 3 van die titel.

#### *Artikel 291*

1. Het eerste lid geeft aan dat de regeling van afdeling 7.4.6 van dwingend recht is, zulks in een formulering die op titel 7.4 is afgestemd en ook in andere titels van Boek 7 wordt gevolgd; zie de memorie van toelichting bij wetsvoorstel 26 089, p. 6.
2. De leden 2–4 regelen de mogelijkheid met machtiging van de kantonrechter van het dwingende recht af te wijken en corresponderen met het huidige artikel 1629 leden 2 en 4. Artikel 1629 lid 3 is niet overgenomen, omdat het daar bepaalde vanzelf spreekt. De huidige maatstaf van artikel 1629 lid 2 («bijzondere omstandigheden») is in artikel 291 lid 3 nader uitgewerkt. De thans gekozen formulering brengt duidelijker tot uiting waarop de rechter, eventueel ambtshalve, heeft te letten. Zulks is wenselijk omdat de praktijk leert

dat huurders niet altijd in een positie zijn zich te verzetten tegen de wens van de verhuurder om gezamenlijk een verzoek tot afwijking in te dienen, ook als dit niet in het belang van de huurder is. De nieuwe formulering dwingt tevens tot een meer toegespitste motivering van de uitspraak en vergemakkelijkt aldus een eventuele toetsing in cassatie.

Op de mogelijkheid van afwijking is een uitzondering gemaakt voor artikel 306 (overdracht door de huurder aan een derde van zijn bedrijf). De ervaring leeft dat huurders zich thans op dit punt vaak in een dwangpositie bevinden en via een rechterlijke machtiging als hier bedoeld gedwongen worden van hun rechten uit dit artikel afstand te doen, hoewel het terugverdienen van hun investeringen en de continuïteit van het bedrijf, nodig voor verkoop daarvan met het oog op een eventuele oudedagsvoorziening, daardoor worden uitgesloten. In het bijzonder uit kringen van pompstationhouders is met klem op dit gevaar gewezen.

#### *Artikel 292*

1. Het artikel vat samen wat thans is te vinden in de artikelen 1625 en 1626 lid 1.
2. Artikel 1626 leden 2 en 3 zijn in het nieuwe stelsel van de artikelen 295 e.v. en 303 e.v. overbodig geworden en kunnen vervallen.

#### *Artikel 293*

In dit artikel worden de regels samengevat die thans zijn te vinden in de artikelen 1627 lid 1 en 1631 lid 1. Het derde lid stelt buiten twijfel wat ook thans uit de wettelijke regeling kan worden afgeleid.

De conversiebepalingen van artikel 1631 lid 1 en 1631 *d* lid 2, telkens vijfde zin, zijn niet overgenomen. Aan de redelijkheid van deze bepalingen als algemene regel kan worden getwijfeld. De materie kan daarom beter worden overgelaten aan artikel 42 van Boek 3, de hoofdregel van conversie, die meer ruimte voor nuancering laat.

#### *Artikel 294*

1. Dit artikel bevat de regel van artikel 1627 lid 2, aanhef en onder *a*, en artikel 1631 lid 2, aanhef en onder *a*.
2. De overige in die leden vermelde nietigheidsgronden zijn niet overgenomen.  
De grond onder *b* correspondeert met het thans voorgestelde artikel 296 lid 2, derde zin. Naar voorbeeld van artikel 274 lid 4, aanhef en onder *b* van wetsvoorstel 26 089, is thans niet gekozen voor nietigheid van de opzegging, maar voor een grond voor afwijzing van de in artikel 296 bedoelde vordering, voor zover deze was gebaseerd op de in lid 1 van dat artikel onder *b* bedoelde opzeggingsgrond.  
De grond van artikel 1627 lid 2 onder *c*, onderscheidenlijk artikel 1631 lid 2 onder *d*, is vervallen, omdat nietigheid van de opzegging een te zware sanctie voor het nalaten van de mededeling dat de huurder binnen zes weken met de opzegging kan instemmen. Het stellen van een termijn voor instemming met de opzegging (welke termijn in verband met artikel 295 lid 2 tenminste zes weken zal moeten bedragen) kan aan de verhuurder worden overgelaten. Begint de verhuurder een procedure voor de huurder zich heeft hoeven uitlaten en stemt deze alsnog met de opzegging in, dan zal de rechter kunnen beslissen dat de kosten van het geding geheel voor rekening van de verhuurder zijn. Als sanctie komt dit voldoende voor.

De grond van artikel 1631 lid 2 onder *c* past niet meer in het thans voorgestelde stelsel, waar huurprijsvaststelling en opzeggingsbescherming gescheiden worden geregeld en reeds uit artikel 296 lid 4 onder *c* voortvloeit dat de enkele wens de huurprijs te verhogen geen toewijzing van de daar bedoelde vordering rechtvaardigt. Voor alle drie gronden geldt dat het niet wenselijk is om, alvorens aan de op de in artikel 296 bedoelde vordering toe te komen, eerst een discussie te ontketenen omtrent de vraag of de opzegging aan allerlei daarvoor gestelde vormvereisten voldoet, voor zover het gaat vormvereisten die voor de effectiviteit van de opzegging zelf niet van wezenlijk belang zijn.

#### *Artikel 295*

1. Dit artikel vervangt de huidige artikelen 1627*a* en 1631 lid 3.
2. In de eerste zin van lid 1 is verduidelijkt dat in geval van toewijzing van de in lid 2 bedoelde vordering de overeenkomst voortduurt tot het onherroepelijk vastgestelde tijdstip van ontruiming. Voorts is er geen goede reden om de bepaling van de tweede zin van lid 1 te beperken tot overeenkomsten waarvan de termijn waarvoor zij gelden, reeds eenmaal is verlengd, zoals het huidige artikel 1631 lid 3 doet.
3. De redactie van het tweede lid komt overeen met die van artikel 272 lid 2 als voorgesteld in het wetsvoorstel tot vaststelling van titel 4 (huur) van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (kamerstukken II 1997/1997, 26 089, nrs 1–3). De mogelijkheid dat van een mondelinge toestemming door de verhuurder misbruik wordt gemaakt door, onder erkenning van de mondelinge kennisgeving, nog een stuk huur te vorderen totdat alsnog een schriftelijke kennisgeving is gevolgd, kan aan de eisen van redelijkheid en billijkheid worden overgelaten.

#### *Artikel 296*

1. Dit artikel bevat een verkorte en verduidelijkte versie van wat thans is te vinden in de artikelen 1628 en 1631*a*.
2. Het eerste lid betreft de situatie dat is opgezegd tegen het einde van de in artikel 292 lid 2 bedoelde eerste termijn. Toewijzing van de vordering tot vaststelling van het tijdstip waarop de overeenkomst zal eindigen, is dan slechts mogelijk op twee gronden, kort gezegd: onbehoorlijk gebruik en eigen gebruik. Het tweede lid werkt de laatste grond nader uit. Het slot van de eerste zin van dit lid sluit aan bij de renovatieregeling, voorgesteld in artikel 220 van wetsvoorstel 26 089, op dezelfde wijze als dit voor huur van woonruimte in artikel 274 lid 3, aanhef en onder *a*, is geschied.
3. Het derde en vierde lid betreffen de situatie dat is opgezegd tegen het einde van de in artikel 292 lid 2 bedoelde tweede – verlengde – termijn. Er gelden dan meer gronden voor toewijzing dan bij opzegging tegen het einde van de eerste termijn. Lid 3 bevat een nauwkeuriger omschrijving van wat thans uit artikel 1631*a* lid 1 voortvloeit. Lid 4 vult zulks aan met de toewijzingsgronden van artikel 1631*a* lid 2 onder 4<sup>o</sup> en onder 3<sup>o</sup>.
4. Het vijfde lid regelt de materie van de huidige artikelen 1627 lid 4 en 1631*a* leden 6 en 7. Nadere regels dan thans in het vijfde lid opgenomen, komen overbodig voor. Indien de rechter het tijdstip van ontruiming vaststelt, stelt hij aldus tevens het tijdstip vast waarop de overeenkomst eindigt.

Wijst hij de vordering af, dan brengt dit mee dat de overeenkomst voortduurt tot het tijdstip waarop zij volgens de gewone regels, in het bijzonder die van de onderhavige afdeling, eindigt. Bestaat tussen partijen verschil van mening omtrent de termijn waarvoor de overeenkomst krachtens artikel 292 nog geldt, dan kan ieder van hen op dit punt een verklaring voor recht vorderen, al of niet in dezelfde procedure als die betreffende de vordering, bedoeld in artikel 296. De formulering van de tweede zin van lid 5 komt overeen met die van artikel 273 lid 3 van wetsvoorstel 26 089 betreffende huur van woonruimte. Aldus wordt beter aangesloten bij het stelsel van de artikel 430 e.v. en 555 e.v. van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

#### *Artikel 297*

1. Het eerste lid bevat een veralgemening van de bepaling van de huidige artikel 1628 lid 2, eerste zin, en 1631a lid 3, eerste zin. In de eerste plaats is de regel uitgebreid tot alle toewijzingsgronden, in de tweede plaats is zij uitgebreid tot onderhuurders. De toewijsbaarheid zal moeten worden beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het geval. Zelfs in geval van opzegging op grond van onbehoorlijk gebruik is toewijzing niet uitgesloten; men denke aan het geval dat het onbehoorlijk gebruik het gevolg is van een overmachtssituatie, zoals plotselinge ziekte van de huurder, en voorts aan de positie van de onderhuurder die wellicht eveneens slachtoffer van het onbehoorlijk gebruik door de huurder is.
2. In het tweede en derde lid keren de laatste twee volzinnen van artikel 1628 lid 2 en van artikel 1631a lid 3 terug.

#### *Artikel 298*

Dit artikel komt overeen met het huidige artikel 1631a lid 5.

#### *Artikel 299*

Dit artikel komt overeen met de huidige artikelen 1628a leden 3 en 4 en 1631a lid 4. Toegevoegd is evenwel dat ook degene die bevoegdelijk heeft ondergehuurd, recht op schadevergoeding heeft op dezelfde voet als de huurder.

#### *Artikel 300*

1. Dit artikel regelt de materie van de huidige artikelen 1631b, 1631c en 1631d. Het gaat hier om overeenkomsten die tien jaar of langer hebben geduurd. De leden 1 en 2 regelen op welke voet deze overeenkomsten kunnen worden voortgezet. Voor de beëindiging ervan is steeds opzegging vereist, waarbij de leden 2 en 3 van artikel 293 en artikel 294 van toepassing zijn. Voor deze opzegging geldt blijkens lid 3 voorts mede de opzeggingsbescherming, vervat in de artikelen 295–299.
2. In het thans voorgestelde stelsel is geen plaats voor een «verlenging» van de overeenkomst door de rechter, een term die de huidige wet soms bezigt. Indien de rechter de vordering tot vaststelling van het tijdstip waarop de overeenkomst zal eindigen, toewijst, stelt hij ingevolge artikel 296 lid 5 het tijdstip tot ontruiming vast, welke vaststelling tevens geldt als een veroordeling tot ontruiming tegen dat tijdstip. De overeenkomst eindigt op dit tijdstip zonder meer. Wijst hij de vordering af, dan wordt de overeenkomst niet *daardoor* verlengd, maar duurt zij op de voet van de artikelen 292 lid 2 en artikel 300 leden

1 en 2 voort voor zover zij krachtens deze bepalingen *van rechtswege* wordt verlengd, onderscheidenlijk voortgezet. Men zie ook hetgeen hiervoor onder 4 bij artikel 296 werd opgemerkt.

Rekening moet evenwel worden gehouden met de omstandigheid dat na het verstrijken van tien jaren, anders dan na het verstrijken van de eerste termijn, bedoeld in artikel 292 lid 2, niet zonder meer een volgende termijn begint te lopen, tegen het einde waarvan opnieuw opgezegd kan worden. Hoofdregel is hier immers dat de overeenkomst wordt voortgezet voor onbepaalde tijd. Een dergelijke overeenkomst kan in beginsel op ieder tijdstip opnieuw worden opgezegd, mits de voorgescreven opzegtermijn in acht wordt genomen. Dit zou op het onderhavige gebied evenwel tot het voor de huurder ongelukkige resultaat kunnen leiden dat hij met korte tussenpozen door telkens weer nieuwe opzeggingen en daarop gegronde procedures zou worden bedreigd. Het huidige artikel 1631*b* beoogde hiertegen een dam op te werpen. Artikel 300 lid 4 beoogt dezelfde moeilijkheid op te lossen.

#### *Artikel 301*

Dit artikel komt overeen met het huidige artikel 1630 leden 1–3. De term «genot» in artikel 1630 lid 2 is hier vervangen door «gebruik» ter aanpassing aan artikel 201 van wetsvoorstel 26 089 betreffende titel 7.4. De redactie van de tweede zin van artikel 301 lid 4 komt overeen met de tweede zin van artikel 296 lid 5 en is daarbij reeds toegelicht.

#### *Artikel 302*

In dit artikel keert in aangepaste vorm de regeling van artikel 1632 terug.

#### *Artikel 303*

1. De huidige regeling van de huur van bedrijfsruimte bevat een groot aantal bepalingen betreffende huurprijsvaststelling, ten dele als onderdeel van de bepalingen betreffende de verschillende vorderingen tot vaststelling het tijdstip waarop de overeenkomst zal eindigen en ten dele in de vorm van de naderhand ingevoegde algemene bepaling van artikel 1632*a*, die het mogelijk maakt ook los van een dergelijke procedure nadere vaststelling van de huurprijs te vorderen. Dit stelsel kan worden verklaard uit het feit dat in de oorspronkelijke regeling van huur van bedrijfsruimte, zoals deze in verschillende stadia tot stand is gekomen, de nadruk lag op termijn- en opzeggingsbescherming, terwijl de huurprijsvaststelling uitsluitend in het kader daarvan van belang werd geacht. Daarbij werd bovendien de verzoekschriftprocedure voorgescreven, zulks in een periode dat deze procedure nauwelijks wettelijk geregeld was, onderscheidenlijk met de wettelijke regeling nog weinig ervaring was opgedaan. Dit maakt begrijpelijk dat men in dit verband een verzoekschriftprocedure heeft ontworpen waarin opzegging en huurprijsvaststelling steeds in één geding in onderling verband aan de orde zouden komen. De latere invoeging van de mogelijkheid de huurprijs nader vast te stellen buiten het geval opzegging, heeft daarin geen verandering meer gebracht. In de dagvaardingsprocedure waarvoor nadien gekozen is, een keuze die in het wetsvoorstel is gehandhaafd, kan de combinatie van vorderingen aan de partijen worden overgelaten. Het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering geeft daarvoor reeds voldoende mogelijkheden. In deze gedachtengang kan het blijven bij één regeling betreffende nadere vaststelling van de huurprijs, waarbij het aan partijen is overgelaten of zij de betreffende vordering a) zelfstandig instellen, dan wel b) wat de verhuurder betreft, gecumuleerd met een



door hem tevens ingestelde vordering tot vaststelling van het tijdstip waarop de overeenkomst zal eindigen, voor het geval dat die laatste vordering zal worden afgewezen, dan wel c) voor wat de huurder betreft, bij wege van een vordering in reconventie, voor het geval zijn verweer slaagt. Zonodig kan voorts worden gebruik gemaakt van de regels betreffende voeging van zaken en vermeerdering of wijziging van eis.

2. Het eerste lid sluit aan bij artikel 1632a lid 1. De bepaling onder b is evenwel aangepast aan het ruimere toepassingsgebied van artikel 303, dat ook de in artikel 300 bedoelde overeenkomsten omvat. Ook afgezien daarvan is het wenselijk de mogelijkheid van nadere huurprijsvaststelling te beperken als onder b geschied. Met name behoort, ingeval de vorige huurprijs door de rechter is vastgesteld, de termijn van vijf jaar te lopen vanaf de dag dat vaststelling van die huurprijs in rechte is gevorderd, waarbij mede rekening moet worden gehouden met artikel 304 lid 2, tweede zin, waar dit tijdstip nader wordt bepaald.
3. Ook de maatstaf van het tweede lid komt overeen met die van het huidige recht. Aan de daartegen gevoelde bezwaren, die samenhangen met de moeilijkheid dat de gegevens die nodig zijn voor strikte toepassing van die maatstaf, in de praktijk vaak niet beschikbaar zijn, wordt enigermate tegemoet gekomen door de laatste zin van het tweede lid. Het derde lid komt overeen met de laatste zin van artikel 1632a lid 2. Overigens bleek tijdens het overleg met de praktijk dat deze bezwaren zich steeds minder voordoen en derhalve niet moeten worden overtrokken.
4. Het vierde lid geeft een nadere bepaling betreffende de datum van ingang van de nieuwe huurprijs. Het is wenselijk dat de rechter hier een zekere vrijheid toekomt, waarbij rekening gehouden kan worden met de omstandigheden van het geval. Indien de huurder eventuele onderhandelingen heeft getraineed, kan de rechter bepalen dat de huurverhoging ingaat op een eerder tijdstip dan het instellen van de vordering. Indien door de lange duur van de procedure, die mede aan de verhuurder te wijten kan zijn, anders de na te betalen huur te hoog zou oplopen, kan een ingangstijdstip na het instellen van de vordering gerechtvaardigd zijn. Toegevoegd is de mogelijkheid van een geleidelijke verhoging, waardoor de bezwaren die een schoksgewijze huurverhoging voor kleine bedrijven kunnen hebben, kunnen worden ondervangen.

#### *Artikel 304*

Teneinde onnodige procedures te voorkomen is in artikel 304 een vereiste voor de ontvankelijkheid van de vordering opgenomen, dat ertoe strekt partijen te bewegen tot serieuze onderhandelingen aan de hand van het oordeel van een of meer deskundigen, eer zij tot een procedure betreffende huurprijsvaststelling besluiten.

De regeling bouwt voort op de soortgelijke bepaling, opgenomen in het ingetrokken wetsvoorstel 24 150, met name in artikel 1631c lid 3, dat teruggaat op een voorstel in de adviezen van de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak (april 1994) en de Commissie voor de Toetsing van Wetgevingsprojecten (20 mei 1994) uitgebracht naar aanleiding van het concept van het wetsvoorstel 24 150.

In de huidige praktijk vraagt de rechter regelmatig advies aan de zogenoemde bedrijfshuuradviescommissies, die functioneren bij de Kamers van Koophandel, maar geen wettelijke status hebben. Het ligt voor de hand dat, voor wat betreft het vinden van deskundigen voor de

toepassing van de onderhavige bepaling, in de eerste plaats gedacht moet worden aan deze commissies. De thans voorgestelde regeling komt er derhalve op neer dat deze commissies reeds in een eerder stadium worden ingeschakeld, zo niet door partijen gezamenlijk dan op verzoek van één van hen door de rechter. Aldus kan van hun werk eerder en derhalve meer profijt worden getrokken.

Een ontvankelijkheidsvereiste ten einde partijen te bewegen hun geschil zo veel mogelijk in de minne op te lossen, al of niet met de hulp van een deskundige die geen rechter is, komt ook elders in wetgeving voor; men zie bijv. de artikelen 2:349 en 6:240 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek en ook de iets anders geaarde, maar op een soortgelijke gedachte berustende artikelen 677–679 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Voorts bestaat in zoverre overeenkomst met de huurprijsvaststelling betreffende woonruimte dat ook daar eerst deskundigen ingeschakeld moeten worden, te weten de huurcommissie, en dat pas in een volgend stadium een beroep op de rechter kan worden gedaan. De praktijk leert dat het slechts in een gering percentage van de zaken die de huurcommissies bereiken, tot een beroep op de rechter komt. Het derde lid bestempelt de kosten van het advies tot proceskosten.

#### *Artikel 305*

1. Dit artikel geeft gevolg aan de motie van de leden van de Tweede Kamer van de Staten-Generaal Hofstra, M.M. van der Burg, ten Hoopen en Jeekel, van 10 februari 1998, voorgesteld in het kader van het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet (aanschrijving en energiebesparende voorzieningen), dat tot de Wet van 18 maart 1998, Stb. 232, heeft geleid. Deze motie (kamerstukken II 1997/1998, 24 820, nr 12) strekte ertoe de regering te verzoeken een wettelijke regeling te treffen die het mogelijk maakt dat ook bij bedrijfsmatig vastgoed een redelijke doorberekening in de huur plaats vindt van de kosten van investeringen in energiebesparende voorzieningen, waartoe de verhuurder door de gemeente door middel van een aanschrijving gedwongen werd.
2. Het eerste lid geeft aan de rechter een grote mate van vrijheid voor wat betreft de mate en wijze van doorberekening. Wat redelijk is, zal immers in sterke mate afhangen van de omstandigheden van het geval, zoals de mate waarin de huurder van de energiebesparende voorzieningen profiteert en de wijze waarop dergelijke kosten de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse reeds hebben beïnvloed. Ook zal de rechter kunnen oordelen dat het niet redelijk is de voormelde kosten door te berekenen ingeval de overeenkomst op korte termijn zal eindigen; de verhuurder kan dan immers de investering terugverdienen in de door een opvolgende huurder te betalen huurprijs of doordat hij de bedrijfsruimte zelf gaat gebruiken. Op grond van de algemene regeling in artikel 304 is de huurder noch de verhuurder ontvankelijk, indien de vordering tot nadere huurprijsvaststelling niet vergezeld gaat van een deskundigenadvies.
3. Overeenkomstig de voormelde motie wordt de bepaling in het tweede lid uitgebreid tot andere gebouwde bedrijfsruimte dan die bedoeld in artikel 290 lid 2, zulks in een redactie die is ontleend aan die van artikel het huidige artikel 1636a lid 5.

#### *Artikel 306*

1. Dit artikel sluit aan bij wat in artikel 278, als voorgesteld in wetsvoorstel 26 089 betreffende titel 7.4, is bepaald voor huur van

woonruimte. Die bepaling bouwt op zijn beurt voort op de gedachte van de artikelen 1631*d* en 1631*e* van het ingetrokken wetsvoorstel 24 150.

2. Uitgangspunt van de regeling is dat de bepalingen van de onderhavige afdeling op hoofdhuur zowel als op onderhuur van toepassing zijn, ook voor wat betreft de duur van de overeenkomst. In verband met de termijnbescherming betekent dit dat een onderhuur die – zoals vaak het geval zijn – na de hoofdhuur is aangegaan, geldt voor een termijn, onderscheidenlijk wordt verlengd met een termijn, die eindigt na de termijnen waarvoor de hoofdhuur geldt. Het is wenselijk dat niettemin in geval van opzegging, gevolgd door vaststelling door de rechter van het tijdstip van ontruiming, hoofdhuur en onderhuur tegelijk eindigen. De huidige praktijk tracht dit te bereiken doordat de hoofdhuurder die wordt opgezegd en jegens wie vaststelling wordt gevorderd van het tijdstip waarop de hoofdhuur zal eindigen, terstond ook de onderhuurder opzegt en een overeenkomstige vordering tegen deze instelt. Om uiteenlopende redenen komt het daartoe evenwel niet altijd en in dat geval kunnen gecompliceerde situaties ontstaan, die dan beoordeeld moeten worden naar de algemene regels betreffende de huurovereenkomst, die er in beginsel toe leiden dat de onderhuurder wiens overeenkomst voortduurt na het door de rechter vastgestelde tijdstip van ontruiming door de hoofdhuurder, zich niet tegen tenuitvoerlegging van de ontruimingsuitspraak kan verzetten, maar jegens de hoofdhuurder recht heeft op schadevergoeding wegens de niet nakoming door deze van zijn verplichting aan de onderhuurder het gebruik van de bedrijfsruimte te verschaffen. Deze algemene regel is evenwel niet van dwingend recht en kan dat ook moeilijk zijn, omdat mede rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat de huurder wist dat de hoofdhuur wellicht eerder dan de onderhuur zou eindigen en dat hij dan tot ontruiming zou moeten overgaan en dit risico daarom in de huurprijs is verdisconteerd. Maar aldus kan een gat in de bescherming van de onderhuurder ontstaan. Het eerste lid komt hieraan tegemoet door in het eerste lid te bepalen dat de onderhuurovereenkomst op de door de rechter overeenkomstig artikel 296 lid 5 vastgestelde tijdstip van ontruiming eindigt en in het tweede lid aan de onderhuurder in de daar bedoelde gevallen een recht op schadevergoeding toe te kennen, dat onder het dwingende regime van de onderhavige afdeling valt en waarvan dus niet te zijnen nadele kan worden afgeweken. De in het tweede lid vermelde verplichting van de hoofdhuurder om bij de beëindiging van de hoofdhuur en de bepaling van het tijdstip van ontruiming voor de belangen van de onderhuurder te waken, sluit onder meer in dat hij deze tijdig van een opzegging aan hemzelf, van een daarop gevolgde procedure en van het verdere verloop van deze procedure op de hoogte stelt, zodat de onderhuurder desgewenst ook zelf voor de verdediging van zijn belangen kan zorgen, eventueel door zich op de voet van artikel 285 e.v. van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering in de procedure te voegen. Ook ligt in deze verplichting besloten dat de hoofdhuurder, zo hij niet schadelijkt wil worden, niet in een opzegging van de hoofdhuur mag toestemmen of de hoofdhuur zelf mag opzeggen, indien dit ten koste van de belangen van de onderhuurder zou gaan. Voorts heeft het tweede lid ook betrekking op de belangen van de onderhuurder, bedoeld in de artikelen 296 lid 3, 297 lid 2 en 299 lid 3.
3. Het derde lid stelt buiten twijfel dat de hoofdhuurder ook zijnerzijds de onderhuurder in het geding betreffende het einde van de hoofdhuur kan betrekken, hetgeen dan dient te geschieden overeenkomstig artikel 12*a* van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

4. Afgezien is van een regel die het einde van de onderhuur bindt aan een mededeling, te doen drie maanden voor het tijdstip van ontruiming, waarin de onderhuurder van dit tijdstip op de hoogte wordt gesteld. Een dergelijke regel, die in het ingetrokken wetsvoorstel 24 150 voorkwam, zou de praktijk voor problemen plaatsen, omdat vóór de rechterlijke uitspraak nog niet bekend is welk tijdstip de rechter voor de ontruiming zal vaststellen, en na de uitspraak noch zeker is dat dit tijdstip niet eerder dan drie maanden na de uitspraak valt, noch ook dat dit tijdstip als gevolg van het instellen van een rechtsmiddel nog weer zal verschuiven. Dat brengt mee dat van de hoofdhuurder slechts gevergd kan worden dat hij de onderhuurder van het verloop van de procedure op de hoogte houdt en zodra mogelijk hem doet weten welk tijdstip uiteindelijk door de rechter voor de ontruiming is vastgesteld, een verplichting die reeds uit het thans voorgestelde lid 2 voortvloeit.

#### *Artikel 307*

Het artikel komt overeen met het huidige artikel 1635. Rekening is gehouden met de jurisprudentie van de Hoge Raad waaruit blijkt dat de indeplaatsstellingsregeling niet alleen betrekking hoeft te hebben op het geval dat de huurder zelf in de ruimte een bedrijf uitoefent, maar ook betrekking kan hebben op het geval dat een ander dan de huurder in die ruimte een bedrijf uitoefent (HR 8 mei 1992, NJ 1992, 690).

#### *Artikel 308*

Dit artikel komt overeen met het huidige artikel 1635a.

#### *Artikel 309*

Dit artikel komt overeen met het huidige artikel 1636a.

#### *Artikel 310*

Dit artikel komt overeen met het huidige artikel 1636b.

### **Artikel II**

#### *Artikel 230a*

Deze bepaling, brengt de ontruimingsbescherming die de huidige Huurwet in zijn artikelen 28c-28h in geval van huur van een gebouwde onroerende zaak of een deel daarvan aan de huurder biedt, over naar titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek. De regeling is materieel niet veranderd, behoudens dat de termijn het eerste lid een enigszins ander karakter heeft gekregen.

Voorts kon een aantal processuele voorschriften worden weggelaten, omdat de verzoekschriftprocedure van de artikelen 429a e.v. reeds een afdoende regeling bevat.

De aangebrachte redactionele verduidelijkingen behoeven geen toelichting. Aantekening verdient dat de redactie van artikel 28d lid 4 Huurwet waar wordt gezegd dat de kantonrechter het verzoek op de daar bedoelde gronden kan «afwijzen», niet volledig terugkeert in artikel 230a lid 4, tweede zin, nu het met de aard van deze gronden niet goed te verenigen is dat het verzoek toch zou kunnen worden toegewezen hoewel vaststaat dat een zodanige grond zich voordoet.

Voorts is in de eerste zin van artikel 230a lid 4 tot uiting gebracht dat ook de belangen van eventuele onderhuurders aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd in de afweging betrokken moeten worden.

### **Artikel III**

De intrekking van de Huurwet is onder Algemeen reeds toegelicht. De intrekking heeft tot gevolg dat tevens de volgende besluiten komen te vervallen:

- Besluit van 15 december 1950, Stb. K 579, houdende voorschriften nopens huuradviescommissies (Huuradviescommissiebesluit)
- Besluit van 24 december 1953, Stb. 581, tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4 van de Huurwet (Besluit bijzondere huurprijzen 1954)
- Besluit van 20 juli 1967, Stb. 389, tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur, als bedoeld in artikel 28a, eerste lid onder a, van de Huurwet (Besluit liberalisatie huurbeleid I)
- Besluit van 27 februari 1968, Stb. 63, tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur, als bedoeld in artikel 28a, eerste lid onder a, van de Huurwet (Besluit liberalisatie huurbeleid II)
- Besluit van 28 oktober 1968, Stb. 568, tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur, als bedoeld in artikel 28a, eerste lid onder a, van de Huurwet (Besluit liberalisatie huurbeleid III)
- Besluit van 23 juni 1969, Stb. 272, tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur, als bedoeld in artikel 28a, eerste lid onder a, van de Huurwet (Besluit liberalisatie huurbeleid IV)
- Besluit van 24 juni 1970, Stb. 286, tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur, als bedoeld in artikel 28a, eerste lid onder a, van de Huurwet (Besluit liberalisatie huurbeleid V)
- Besluit van 26 april 1971, Stb. 251, tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur, als bedoeld in artikel 28a, eerste lid onder a, van de Huurwet (Besluit liberalisatie huurbeleid VI)
- Besluit van 13 juni 1972, Stb. 297, tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur, als bedoeld in artikel 28a, eerste lid onder a, van de Huurwet (Besluit liberalisatie huurbeleid VII)
- Besluit van 25 april 1968, Stb. 206, tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur, als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Huurwet (Besluit richtlijnen huuradviescommissies).

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

### **Artikel IV en V**

De hier bedoelde bepalingen van Boek 3 en Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek behoeven technische aanpassing. Wat betreft artikel 265 van Boek 3 verdient opmerking dat dit verband houdt met het vervallen van het huidige artikel 1633 en het opgaan van die bepaling in het voor huur in het algemeen geldende artikel 215, als voorgesteld in wetsvoorstel 26 089.

### **Artikel VI**

Het betreft hier een technische wijziging van de Ontheingingswet.

### **Artikelen VII-IX**

Het gaat hier om technische aanpassingen van de onderwijswetgeving.

### **Artikel X**

Het gaat hier om een technische aanpassing van de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken voor het geval deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het onderhavige wetsvoorstel nog zou gelden.

## **Artikel XI**

Nu het wetsvoorstel geen ingrijpende veranderingen van het huidige recht brengt, kan onmiddellijke werking voor lopende huurovereenkomsten tot uitgangspunt worden genomen. Dat brengt mee dat slechts een regel nodig is voor lopende procedures, als in dit artikel opgenomen.

## **Artikel XII**

De bepaling betreft het tijdstip van inwerkingtreding dat op dat van wetsvoorstel 26 089 zal moeten worden afgestemd. De tweede zin houdt rekening met de mogelijkheid dat wetsvoorstel 24 212 betreffende huurkoop van onroerende zaken op het moment van inwerkingtreding van het onderhavige wetsvoorstel nog niet geldt.

De Minister van Justitie,  
A. H. Korthals