

Vergaderjaar 1999–2000

26 932

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

Nr. 4

VERSLAG

Vastgesteld 6 juni 2000

De vaste commissie voor Justitie¹, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer van haar bevindingen onderstaand verslag uit te brengen.

Onder het voorbehoud dat de regering de gestelde vragen tijdig zal hebben beantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

1. ALGEMEEN

De leden van de vaste commissie voor Justitie hebben met belangstelling kennisgenomen van dit voorstel van wet. Deze leden wensen de regering in het hiernavolgende op onderdelen nog enkele vragen ter beantwoording voor te leggen.

Op dit moment zijn voor de huur en verhuur van bedrijfsruimte specifieke regelingen neergelegd in het Burgerlijk Wetboek en in de Huurwet. Het regime van het Burgerlijk Wetboek geldt voor panden bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf en regelt in essentie de huurtermijn, de opzegging en de huurprijvaststelling. De Huurwet geldt voor de overige bedrijfsruimten, zoals kantoren, vrije beroepsruimten en fabrieken. De huurbescherming komt in het algemeen neer op een ontruimingsbescherming van ten hoogste drie keer een jaar.

Het onderhavige wetsvoorstel bevat in aanvulling op het voorstel van wet voor de algemene huurtitel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek (Kamerstukken 1999–2000, 26 089), een aparte regeling van de huur van bedrijfsruimte. Tijdens het wetgevingsoverleg naar aanleiding van het eerder ingetrokken wetsvoorstel voor de huur van bedrijfsruimte (kamerstukken 1997–1998, 24 150) is door de leden van de commissie voor Justitie de suggestie gedaan om de wijziging van het bedrijfsruimterecht gelijktijdig met de wijziging van titel 7.4 te laten plaatsvinden. In dat geval zou verzekerd zijn dat de aansluiting van de algemene bepalingen op de bijzondere delen optimaal is en zou verzekerd zijn dat de bijzondere delen niet meer verschillen vertonen dan noodzakelijk is. De regering heeft echter wederom gekozen voor twee afzonderlijke wetsvoorstellen. De leden van de commissie vragen de regering derhalve om een toelichting op deze keuze. Bovendien lijkt het er op dat beide wetsvoorstellen hierdoor meer

¹ Leden: Swildens-Rozendaal (PvdA), Van de Camp (CDA), Biesheuvel (CDA), Scheltema-de Nie (D66), Zijlstra (PvdA), Kalsbeek-Jasperse (PvdA), Apostolou (PvdA), Middel (PvdA), Van Heemst (PvdA) (voorzitter), Rouvoet (RPF), Rabbae (GroenLinks), Van Oven (PvdA), Dittrich (D66), (ondervoorzitter) O. P. G. Vos (VVD), Van Wijmen (CDA), De Wit (SP), Weekers (VVD), Wijn (CDA), Van der Staaij (SGP), Ross-van Dorp (CDA), Patijn (VVD), Niederer (VVD), Nicolaï (VVD), Halsema (GL) en Vacature VVD.

Plv. leden: Wagenaar (PvdA), Balkenende (CDA), Verhagen (CDA), Van Vliet (D66), Duijkers (PvdA), Arib (PvdA), Kuijper (PvdA), Albayrak (PvdA), Barth (PvdA), Schutte (GPV), Karimi (GroenLinks), Santi (PvdA), Hoekema (D66), Van den Doel (VVD), Rietkerk (CDA), Marijnissen (SP), De Vries (VVD), Eurlings (CDA), Van Walsem (D66), Buijs (CDA), Rijpstra (VVD), Van Baalen (VVD), Van Blerck-Woerdman (VVD), Oedayraj Singh Varma (GroenLinks) en Kamp (VVD).

verschillen in formulering vertonen dan strikt noodzakelijk is. Verdient het geen aanbeveling om eenduidig te formuleren, zo vragen de leden van de commissie. Het is de leden van de commissie ook niet geheel duidelijk waarom niet wordt doorgenummerd op de artikelen van voorgaande afdelingen van titel 7.4, maar pas bij artikel 290 wordt begonnen. De leden van de commissie vragen de regering of het niet wenselijk is de behandeling van de wetsvoorstellen 26 089 (vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek) en 26 090 (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) en van onderhavig wetsvoorstel zowel inhoudelijk als in tijd gezien te koppelen.

Het thans voorliggende wetsvoorstel sluit aan op het huidige recht. Het bestaande toepassingsgebied, de termijn- en opzeggingsbescherming en het huidige stelsel van nadere huurprijsvaststelling zijn grotendeels gehandhaafd. In het onderhavige wetsvoorstel wordt gestreefd naar een duidelijker en overzichtelijker inkleding. Ook zijn bepalingen vervallen die door de algemene regeling in de eerste vier afdelingen overbodig zijn geworden. De Huurwet wordt ingetrokken en de ontruimingsbescherming die de Huurwet biedt wordt in het Burgerlijk Wetboek opgenomen. Het thans in de Huurwet bestaande onderscheid tussen geliberaliseerd en niet-geliberaliseerd vervalt daarmee.

Een belangrijk punt van kritiek op wetsvoorstel 24 150 was het te verwachten zogenaamde «Lijnbaan effect». Dit is de situatie dat de huren van bedrijfsruimten dermate stijgen dat met name de middenstand daarom uit bepaalde buurten wegtrekt, waardoor de mogelijkheid bestaat dat de desbetreffende buurt in verval raakt. Is van het voorliggend wetsvoorstel eenzelfde effect te verwachten? De leden van de commissie vragen de regering hierop nader te willen ingaan.

De leden van de SP-fractie vragen zich af in hoeverre het kabinet bij de voorbereiding van het wetsvoorstel onderzoek heeft gedaan naar de feitelijke huurprijzen in de markt, gedifferentieerd naar regio, deelmarkt (winkel, ambachtelijk, overige diensten) en typologie van de wijk. Blijkens de antwoorden op schriftelijke vragen van het lid Poppe¹ beschikte de minister van Justitie begin 1999 nog niet over dergelijke informatie. Juist omdat op sommige bedrijfsterrainen klaarblijkelijk zeer forse huurverhogingen gevraagd worden – in het genoemde voorbeeld: 100% – zou een gedegen inventarisatie op zijn plaats zijn. Is het verantwoord om zonder deze gegevens het wetsvoorstel te behandelen? Een soortgelijke vraag kan gesteld worden inzake de feitelijk optredende problematiek inzake de huurbescherming bij opzegging.

Bij de inbreng voor het wetsvoorstel 26 089 hebben de leden van de SP-fractie ook een opmerking gemaakt over de positie van de huurders van bedrijfsruimten, omdat het op dat moment niet duidelijk was of, en op welk moment, hierover nog een separaat wetsvoorstel zou worden ingediend. Het betrof mogelijke verschillen in behandeling van het grootwinkelbedrijf en het MKB in de winkelcentra die eigendom zijn van landelijk opererende institutionele beleggers. Omdat hierop bij het betreffende wetsvoorstel nog niet gereageerd is, herhalen zij hier hun opmerking.

De leden van de SP-fractie hebben informatie dat de grootste Nederlandse kruideniersketen bij een van de grootste aanbieders van winkelruimte een m²-prijs heeft bedongen die vier keer zo laag ligt als het gemiddelde dat zelfstandige winkeliers in dezelfde winkelcentra moeten betalen. Op deze wijze subsidieert de kleine middenstander de grootgrutter. Zou het voorliggend wetsvoorstel geen duidelijke uitgangspunten dienen te bevatten die dergelijke ongelijke behandeling verhindert of er op zijn minst paal en perk aan stelt?

De leden van de commissie vragen of alle in de memorie van toelichting genoemde organisaties in het kader van de voorbereiding van het onderhavige voorstel opnieuw zijn geraadpleegd nadat tijdens de kamerbehandeling van wetsvoorstel 24 150 was gebleken dat daarvoor onvol-

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 1998–1999, Aanhangsel Handelingen 849.

doende steun bestond? Wat wordt verstaan onder «overleg met de praktijk», zoals gesteld in de brief d.d. 23-08-99 (24 150 nr. 14)?

2. ARTIKELEN

Artikel I

Artikel 290 eerste lid

Verdiens het aanbeveling in artikel 290 eerste lid te expliciteren dat in een dergelijk geval de bepalingen met betrekking tot huurkoop van onroerende zaken van toepassing zijn?

Artikel 290 tweede lid

Uit de memorie van toelichting blijkt dat de regering in dit voorstel van wet heeft gekozen om het huidige werkingsgebied te handhaven. Het tweede lid van artikel 290 is vergelijkbaar met het huidige artikel 1624 tweede lid, van Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek.

Van een aantal zijden, waaronder de Raad van State, is wel de wens geopperd om voor verouderde begrippen, zoals kleinhandelsbedrijf en ambachtsbedrijf, een moderne benaming te zoeken. De regering heeft er echter voor gekozen *vooralsnog* de huidige definitie van artikel 7a:1624 te handhaven, omdat iedere wijziging van de redactie weer tot nieuwe geschillen aanleiding zal geven. Deelt de regering de zorg van de Raad van State en zullen deze termen wellicht in de toekomst worden aangepast, vragen de leden van de commissie.

In het rapport «Huur en verhuur van bedrijfsruimte; evaluatie van en alternatieven voor de huidige wettelijke bepalingen», van 12 april 1991 (rapport Bakkenist) wordt erop gewezen dat het niet duidelijk is waarom de definitiebepaling het woord «rechtstreeks» vermeldt. Bakkenist noemt als voorbeeld dat meubeltoonzalen voor hun omzet net zo afhankelijk zijn van de locatie als meubelzaken. Bakkenist heeft vervolgens voorgesteld het woord «rechtstreeks» te laten vervallen. De leden van de commissie vragen een reactie van de regering op dit voorstel. Meer in het algemeen vragen de leden van de commissie wat zich er tegen verzet om – in aansluiting op het huidige en voorgestelde werkingsgebied – ook beroeps- en bedrijfsruimten in de definitiebepaling op te nemen die een duidelijk plaatsgebonden karakter hebben. Hoe staat de regering tegenover het hanteren van het begrip «plaatsgebonden bedrijfsruimte»? De leden van de SP-fractie vragen bovendien of het klopt dat non-profit instellingen die buurtgerichte dienstverlening verzorgen niet onder deze definitie vallen en dus niet profiteren van de bijbehorende wettelijke bescherming? Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan consultatiebureaus maatschappelijk werk, verenigingen e.d.

De leden van de SP-fractie vragen of in deze gevallen niet evenzeer sprake is van een ongelijke onderhandelingspositie tussen huurder en verhuurder.

Ook bij sommige non-profitinstellingen die niet buurtgebonden zijn, maar wel anderszins een kwetsbare onderhandelingspositie hebben zou naar hun mening op zijn minst onderzocht dienen te worden of een verbetering van de rechtspositie wenselijk is.

Tevens vragen de leden van de commissie of partijen, die niet onder de definitie van het tweede lid vallen, de mogelijkheid hebben om afdeling 6 op hun overeenkomst van toepassing te verklaren.

Artikel 290 derde lid

De in het huidige artikel 1624 BW gebezigde term «onzelfstandige

woning», wordt in het voorgestelde derde lid van artikel 290 vervangen door de term «afhankelijke woning», om verwarring met de gelijklopende term «onzelfstandige woning» in afdeling 5 van titel 7.4 te voorkomen. In de voorgestelde tekst wordt gesproken over de «gelet op de bestemming, afhankelijke woning». Uit de memorie van toelichting blijkt dat de gecursiveerde woorden terugslaan op de bestemming van de onroerende zaak voor de uitoefening van het bedrijf. Het gaat hier niet om de bestemming van de afhankelijke woning tot woonruimte. Ook is het niet zo dat alleen de bestemming beslissend is, er moet alleen op de bestemming worden gelet. De leden van de commissie vragen of het geen aanbeveling verdient om dit ter wille van de duidelijkheid in de wettekst zelf op te nemen. De zinsnede zou dan kunnen luiden: «mede gelet op de bestemming van die bedrijfsruimte, afhankelijke woning».

In het huidige recht kan de woning als zelfstandige woning gelden en zijn – indien deze door de huurder van de bedrijfsruimte als woonruimte is onderverhuurd – in de relatie onderverhuurder – huurder van de woning de regels van het huurrecht voor woonruimte van toepassing. Het w.o. geeft geen duidelijkheid over de vraag of dat ook onder de nieuwe regels zo blijft. M.a.w. betekent beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst tevens het einde van de huurovereenkomst ter zake van de afhankelijke woning?

Artikel 291 eerste lid

De zesde afdeling van titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek is van dwingend recht. Afwijkingen ten nadele van de huurder zijn aldus uitgesloten. Afwijking van een dergelijke bepaling leidt in de systematiek van het Burgerlijk Wetboek niet tot nietigheid, maar tot vernietigbaarheid van de contractuele bepaling. Alleen de huurder kan een beroep doen op de vernietigbaarheid van de bepaling en de rechter kan een dergelijke bepaling ook niet ambtshalve toepassen.

De leden 2 tot en met 4 van het voorgestelde artikel 291 geven de mogelijkheid om met machtiging van de kantonrechter af te wijken van het dwingende recht van afdeling 6 van titel 7.4. Uit de memorie van toelichting bij titel 7.4 blijkt dat dit niet geldt voor de algemene bepalingen met betrekking tot het verhelpen van gebreken door de verhuurder (opgenomen in afdeling 2). Met betrekking tot het voorgestelde artikel 209 is wel betoogd dat deze bepaling hoogstens voor woonruimte dwingend zou moeten zijn (en dus niet voor bedrijfsruimte). De leden van de commissie verzoeken de regering op deze zienswijze nader in te gaan.

Artikel 291 tweede lid

Op grond van de voorgestelde tekst van dit artikellid is de kantonrechter van het kanton waarin de bedrijfsruimte gelegen is, bevoegd af te wijken van de regels van dwingend recht in afdeling 6 van titel 7.4. De leden van de commissie vragen waarom, mede gelet op de herziening van de rechterlijke organisatie, niet wordt aangesloten bij de formulering van artikel 262 van wetsvoorstel 26 089, zodat zou kunnen worden bepaald: «bevoegd is de rechter in wiens rechtsgebied de bedrijfsruimte is gelegen». De leden van de commissie merken, wellicht ten overvloede op, dat in de memorie van toelichting ten onrechte wordt verwezen naar artikel 306. Hier wordt artikel 307 bedoeld.

Artikel 291 derde lid

Voor bedingen die afwijken van de wet is goedkeuring van de rechter nodig. Deze goedkeuring kan alleen worden gegeven, als het beding de rechten die de huurder aan afdeling 6 ontleent niet wezenlijk aantast, of diens maatschappelijke positie in vergelijking met die van de verhuurder

zodanig is, dat hij de bescherming van deze afdeling in redelijkheid niet behoeft. De mogelijkheid om bij de rechter toestemming te vragen voor een van de wet afwijkend beding kan op deze manier tot een dode letter worden gemaakt. De leden van de commissie vragen hierop een reactie van de regering.

In de praktijk zal het vrijwel altijd gaan om een situatie waarin in een specifiek geval moet worden afgeweken van aan de huurder toekomende rechten. Vaak zal het ook zo zijn dat een verhuurder (bijv. een beleggingsmaatschappij, pensioenfonds e.d.) maatschappelijk sterker is dan de huurder. Toch kan er de behoefte bestaan om van de wet af te wijken. Deelt de regering het standpunt van de leden van de commissie, dat aan de voorgestelde tekst kan worden toegevoegd dat de goedkeuring alleen kan worden gegeven, «indien een van de partijen een zwaarwichtig belang heeft bij het van de wet afwijkende beding».

Nu de voorgestelde uitzonderingsclausule in art. 291 lid 3 nogal abstract is geformuleerd, waardoor de rechter veel ruimte voor interpretatie wordt gelaten, terwijl ook de memorie van toelichting geen inhoudelijke richting aangeeft, vragen de leden van de commissie de clausule in artikel 291 lid 3 nader toe te lichten.

Blijkens de memorie van toelichting staat de regering een meer inhoudelijke toetsing door de kantonrechter voor. Maar, zo vragen de leden zich af, zijn de gestelde voorwaarden voor eventuele goedkeuring niet prohibitief? In dat geval is de kans groot dat het alternatief niet is dat een voor de huurder gunstigere overeenkomst wordt gesloten, maar dat in het geheel geen overeenkomst wordt gesloten. De leden van de commissie vragen de regering op dit punt om een nadere toelichting omtrent het dwingend recht en afwijkende bedingen.

Artikel 292

Dient niet in de wettekst tot uitdrukking te worden gebracht dat een overeenkomst die voor onbepaalde tijd is aangegaan (en dus op grond van art. 292 voor 5 jaar geldt) geacht wordt voor 5 jaar te zijn verlengd, indien deze niet op grond van art. 293 eerste lid is opgezegd?

Artikel 293 eerste lid

De leden van de commissie merken op dat in het eerste lid, tweede zin, het tweede woordje «is» dient te vervallen.

Artikel 293 tweede lid

In dit artikel wordt bepaald dat opzegging van de huur dient te geschieden bij exploit of bij aangetekende brief. Artikel 1625 derde lid van het Burgerlijk Wetboek, zoals opgenomen in het toenmalige wetsvoorstel 24 150 bepaalde dat de opzegging schriftelijk moest geschieden. Kan de regering nader toelichten waarom de eis van een deurwaardersexploot, of aangetekende brief is gehandhaafd en waarom niet kan worden volstaan met de eis dat schriftelijk moet worden opgezegd?

In dit artikellid wordt het woord «exploit» gebruikt. In de derde nota van wijziging van de Gerechtsdeurwaarderswet (kamerstukken II, 1998/1999, 22 775, nr. 14) is de schrijfwijze van het woord «exploit» gewijzigd in «exploot», overeenkomstig de Woordenlijst van de Nederlandse taal (Den Haag 1995). Naar de mening van de leden van de commissie verdient het aanbeveling deze nieuwe schrijfwijze ook in het onderhavige wetsvoorstel te hanteren.

Artikel 295 eerste lid

In het voorgestelde artikel 295 is, anders dan in het huidige artikel 1627a,

eerste lid, niet gesteld dat het moet gaan om een schriftelijke toestemming van de huurder. De leden van de commissie vragen wat de reden is om niet op te nemen dat het specifiek schriftelijke toestemming moet betreffen. Waarom is niet aangesloten bij de formulering van het voorgestelde artikel 272 lid 1 in titel 7.4?

De mogelijkheid van uitvoerbaarheid bij voorraad maakt dat de huurder zijn belang bij een beslissing in hoger beroep in feite verliest. De ontruiming heeft immers al plaatsgevonden in de fase van hoger beroep. In de nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel 24 150 heeft de regering toentertijd aangegeven, dat de rechter alleen dan zijn beslissing uitvoerbaar bij voorraad kan verklaren, wanneer het beroep van de huurder op de wet kennelijk ongegrond is, met andere woorden wanneer het om misbruik van recht gaat (kamerstukken II, 1995/1996, 24 150, nr. 5 p. 24). Deelt de regering de opvatting dat de rechter de beslissing alleen uitvoerbaar bij voorraad kan verklaren wanneer er sprake is van misbruik van recht? Het begrip «kennelijk ongegrond» lijkt immers ruimer dan het begrip «misbruik van recht». Kan de regering nader ingaan op deze problematiek, die des te meer klemt nu, anders dan in het huidige recht, de rechter reeds bij opzegging van de overeenkomst tegen het einde van de eerste termijn het vonnis bij voorraad uitvoerbaar kan verklaren.

Artikel 295 tweede lid

Kan de regering nader toelichten of de verhuurder de termijn van zes weken ook moet afwachten, indien hem reeds voor het einde van deze termijn bekend is dat de huurder niet met de opzegging instemt?

Artikel 296 eerste lid

In artikel 296 eerste lid wordt met betrekking tot de opzegging tegen het einde van de **eerste** termijn ten onrechte verwezen naar artikel 292 lid 2 (dat over verlenging gaat); bedoeld zal zijn: artikel 292 lid 1.

Artikel 296 tweede lid

In het tweede lid van dit artikel wordt een tweetal definities gegeven. Deze definities zijn niet bevorderlijk voor de leesbaarheid van deze bepaling. De leden van de commissie vinden dat het de voorkeur verdient om de definitie van de term «pleegkind» op te nemen in artikel 290. De zinsnede over duurzaam gebruik had naar hun mening opgenomen kunnen worden in artikel 296 eerste lid, onder sub b.

In artikel 296 lid 2, 3e volzin is – wellicht t.g.v. van de ten opzichte van de huidige wettekst c.q. voorgestelde bepalingen in w.o. 24 150 gewijzigde redactie – sprake van «pleegkind» waar bedoeld is «pleegouder» («die ... is» slaat nu nl. op vorige verhuurder en juist niet op rechtsopvolger).

Kan worden bevestigd dat het bij renovatie niet dient te gaan om verkapt groot onderhoud. Waarom wordt niet in aansluiting op artikel 220 in w.o. 26 089 de voorwaarde gesteld dat renovaties een collectiviteit dienen te betreffen en afhankelijk zijn van instemming van een bepaald percentage van de huurders? Waarom wordt niet de voorwaarde gesteld dat de huurder na renovatie een voorkeursrecht heeft t.a.v. het bewuste pand. Zou de wet niet de mogelijkheid moeten creëren om bij huuropzegging wegens sloop tengevolge van stadsvernieuwing de zgn.

MKB-stadsvernieuwingsurgente voorrang te geven bij de huur van vervangende bedrijfsruimte in de wijk?

Waarom wordt niet naar analogie van de artikelen 309 en 310 bij opzegging wegens renovatie, respectievelijk het verwezenlijken van de bestemming door de opvolgende verhuurder een schadeloosstelling voorgesteld (anders dan verhuis- en inrichtingskosten), zowel voor de huurder als voor de onderhuurder?

Artikel 296 derde lid

De leden van de commissie vragen de regering nader aan te geven wanneer sprake is van bevoegdelijk onderverhuren? Kan ook uit de omstandigheden van het geval worden afgeleid dat bevoegdelijk is onderverhuurd, bijvoorbeeld omdat de onderhuur door de verhuurder is gedoogd?

Artikel 297

Naast een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten had de rechter in het eerdere wetsvoorstel 24 150 eveneens de mogelijkheid om op verzoek van de huurder een schadevergoeding vast te stellen in het geval de verhuurder opzegt wegens het persoonlijk duurzaam in gebruik willen nemen van het gehuurde, waartoe hij het gehuurde dringend nodig heeft. Deze schadeloosstelling was gekoppeld aan een maximum van ten hoogste tweemaal de laatstelijk geldende jaarhuur. Deze bepaling komt in het huidige wetsvoorstel niet meer voor. De leden van de commissie vragen de regering deze keuze nader toe te lichten.

Artikel 301 tweede lid

De term «genot» in dit artikel is vervangen door de term «gebruik», dit ter aanpassing aan de terminologie van artikel 201 van wetsvoorstel 26 089. Deze wijziging wordt in dit wetsvoorstel toegelicht met de opmerking dat «het enkele verschaffen van het genot van de zaak zonder aflevering daarvan de overeenkomst nog niet tot huur maakt». Echter aan het begrip «genot» wordt elders in het wetsvoorstel weer een belangrijk plaats toegekend. Het «genot» dat de huurder mag verwachten is namelijk het uitgangspunt van de gehele gebrekenregeling (zie bijvoorbeeld artikel 204 en artikel 210 van het wetsvoorstel 26 089, welke ook van toepassing zijn op de huur en verhuur van bedrijfsruimte). Dit lijkt de leden van de commissie niet bevorderlijk voor de helderheid. Kan de regering voorbeelden geven van gevallen waarin niet van huur mag worden gesproken, omdat enkele het genot van een zaak wordt verschaft, zonder dat deze wordt afgeleverd?

Artikel 301 derde lid

Waarom is aan het derde lid niet toegevoegd de zinsnede: «dan wel een daarvan afwijkende overeenkomst, mits de in artikel 291 bedoelde goedkeuring is verzocht»? In het huidige artikel 1630, derde lid, is deze zinsnede wel opgenomen. Inhoudelijk wordt immers hetzelfde beoogd (zie ook het voorgestelde vierde lid).

Artikel 303

Houdt het bepaalde in artikel 303 lid 1 onder a. in dat nadere huurprijsvaststelling ook kan plaatsvinden t.a.v. overeenkomsten aangegaan ex artikel 301 lid 2?

Voor de wijze van huurprijsvaststelling is het huidige artikel 1632a weer tot uitgangspunt gekozen, met een enkele aanpassing om aan de bezwaren tegen deze wijze van vaststelling, samenhangend met het feit dat de benodigde gegevens niet altijd beschikbaar zijn, tegemoet te komen. In het rapport «Huur en verhuur van bedrijfsruimte; evaluatie van en alternatieven voor de huidige wettelijke bepalingen», van 12 april 1991 (rapport Bakkenist) wordt kritiek geleverd op dit criterium. Volgens het rapport is er weinig kritiek op het principe zelf, maar wel op de methode en de uitvoering. Zo zijn vergelijkingsobjecten moeilijk te vinden, ontbreken criteria die aangeven wanneer een pand vergelijkbaar is en is de methode van vergelijking niet uniform. Het wordt aldus aan de feitenrechter over-

gelaten om te bepalen hoeveel en welke bedrijfsruimten hij in zijn vergelijking betreft. Zodoende wordt bij de vergelijking alleen gelet op de fysieke aspecten van de bedrijfsruimte. Deelt de regering deze kritiek?

De regeling zou ook praktisch niet goed uitvoerbaar zijn. Partijen zijn, met betrekking tot een vergelijkingsobject, vaak niet bereid inzage te geven in de door hen gesloten overeenkomst, noch bereid mededelingen te doen over de door hen afgesproken huurprijs. Huurders en verhuurders ervaren de methode als ingewikkeld, langdurig en lastig. Door de regering wordt op deze punten van kritiek in de memorie van toelichting niet nader ingegaan. De leden van de commissie verzoeken de regering alsnog om een reactie op deze punten.

De regeling bevat geen nadere criteria die aangeven wanneer een pand vergelijkbaar is. Kan het feit dat de wet niet verwijst naar bepaalde elementen, zoals de ouderdom van het pand, de staat van onderhoud, de aanwezige parkeerruimte, de ligging, de bereikbaarheid, inwendige voorzieningen en gebruiksmogelijkheden, een rem vormen op de investeringszin van de verhuurder, aangezien hij verbeteringen niet kan terugverdienen door middel van een hogere huurprijs?

Artikel 303 vierde lid

Met betrekking tot het vierde lid van artikel 303 willen de leden van de commissie het volgende opmerken Artikel 303, lid 4 bevat twee te onderscheiden elementen:

«Indien de rechter de huurprijs nader vaststelt, geldt deze met ingang van de dag waarop deze is gevorderd, tenzij hij op vordering van een der partijen op grond van **bijzondere omstandigheden** van het geval een andere ingangsdatum vaststelt».

Uit de gepubliceerde jurisprudentie zijn (ten minste) twee gevallen bekend waarin de rechter de huur later liet ingaan op grond van «bijzondere omstandigheden» en op beide uitspraken is de nodige kritiek mogelijk. In het ene geval was sprake van achterstallig onderhoud (NJ 1992 no. 373). Dat mag ergerlijk wezen, maar de huurder kan uitvoering van dat onderhoud afdwingen via een normale vordering bij de kantonrechter. In het tweede geval stelde de huurder dat als hij achteraf met een huurverhoging werd geconfronteerd hij dan per saldo verlies geleden zou hebben over die jaren. (NJ 1990, no. 494 met vervolg in NJ 1993, 318). Daarbij merken de leden van de commissie op dat de huurder weet dat de procedure loopt en dan ook rekening kan houden met de verhoging. Overigens vragen de leden van de commissie of het niet wenselijk is om de verplichting tot kennisgeving van de vordering aan de andere partij in de wettekst zelf op te nemen. Voorts wijzen zij erop dat men het ondernemersrisico van de een niet met dat van de ander moet verwarren. Een huurder moet de huur betalen die «er voor staat» en als zijn onderneming slecht loopt is dat niet voor risico van verhuurder. In dit verband vragen zij de regering in hoeverre met het element «omzet» bij de berekening van de huurprijs onder het huidige recht rekening wordt gehouden en welke plaats zij daarvoor in het voorgestelde stelsel ziet. Het omgekeerde geldt ook. Als de rechter een huurverlaging gaat toewijzen, moet de verhuurder niet klagen dat hij dan niet meer de rente en aflossing kan betalen. Dat is nu net weer zijn risico en niet dat van de huurder.

De leden van de commissie vragen wat de regering verstaat onder «bijzondere omstandigheden»: Is dit ruimer en/of anders dan de onvoorziene omstandigheden van artikel 6:258? Zijn dit de omstandigheden die voorkwamen in de twee hiervoor gememoreerde uitspraken? Gaat het daarbij alleen om risico's die beide partijen tegelijk regardeerden, bijvoorbeeld: langdurige bouwkundige aantasting van de omgeving (straat een

jaar opengebroken), hetgeen zowel de waarde van het verhuurde als de in het gehuurde uitgeoefende zaak raakt. De leden van de commissie vragen de regering nader te motiveren waarom, (gelet op de rechtspraak) er in de praktijk wel behoefte is aan een dergelijke regeling, temeer omdat de wet in het algemene artikel 6 258 reeds de regeling kent van de onvoorziene omstandigheden.

Moet de huurder bijzondere omstandigheden aanvoeren om een huurgewenningsperiode te rechtvaardigen?

Het tweede element van het vierde lid betreft de huurgewenningsperiode. Om te voorkomen dat huurprijzen te fors en te schoksgewijs gewijzigd worden, is in de huidige wet een temperend mechanisme opgenomen (vergeleken moet worden met prijzen zoals die zich hebben voorgedaan in de vijf jaar voorafgaand aan de vordering tot huurprijsaanpassing). Het inmiddels ingetrokken wetsvoorstel (24 150) ging uit van een vergelijking met markthuur. Daarin ontbrak dus een temperend effect en dat wilde de regering bij dat wetsvoorstel opvangen door de bepaling dat de nieuwe huurprijs geleidelijk kon ingaan. In het huidig wetsvoorstel zit echter toch weer gelijk tot op heden het geval is een referentieperiode, waarvan een temperende werking kan uitgaan (artikel 303 lid 2); daarnaast biedt artikel 303 lid 4 de mogelijkheid de huurverhoging geleidelijk te laten ingaan; de facto is er dan sprake van een tweede tempering. De leden van de commissie onderschrijven de geboden mogelijkheid (de rechter kan een huurgewenningsperiode vaststellen); immers, gedurende de referentieperiode kan sprake zijn van een zeer grote prijsstijging. De leden van de VVD-fractie vragen zich vooralsnog af of de voorgestelde dubbele tempering niet wat veel van het goede is en of niet met het hanteren van een referentieperiode kan worden volstaan. Daarbij is sprake van objectieve criteria. De leden vragen de regering of niet voorkomen moet worden dat te veel subjectieve elementen worden binnengehaald.

Voorts vragen de leden van de commissie waarom alleen ingeval van verhoging de aanpassing geleidelijk zou mogen wezen. Waarom niet ook een geleidelijke verlaging? De maatschappelijke diversiteit is veel ruimer dan dat er alleen maar rijke verhuurders zijn er arme te beschermen huurders. Het wemelt van de bejaarde ex-winkeliers die hun pand verhuren aan grote winkelketens.

Artikel 304

Dit artikel bevat een ontvankelijkheidsvereiste. Deelt de regering de mening dat een deskundigenadvies omtrent de nadere huurprijs van ook daadwerkelijk ter zake deskundigen noodzakelijk is? Een soortgelijke bepaling was ook al opgenomen in het ingetrokken wetsvoorstel 24 150, zij het dat het daar moest gaan om beëdigde deskundigen.

Volgens de regering ligt het voor de hand dat, voor wat betreft het vinden van deskundigen voor de toepassing van deze bepaling, in de eerste plaats gedacht moet worden aan de bedrijfshuuradviescommissies die functioneren bij de Kamers van Koophandel. Kan de regering toelichten wie voorts als ter zake deskundigen kunnen optreden? Uit de regeling blijkt niet duidelijk aan welke eisen deskundigen moeten voldoen. Kan de regering hier een overzicht van geven? Moet de rechter zich er ook van vergewissen of de kandidaat-deskundige wel daadwerkelijk deskundig is? Heeft de rechter de mogelijkheid zelf nogmaals een deskundigenadvies in te winnen? Worden ook nadere eisen gesteld aan de inhoud van de deskundigenadviezen? Moeten adviezen zodanig zijn gemotiveerd dat inzicht wordt gegeven in de feiten, overwegingen en berekeningen die daaraan ten grondslag liggen, zodat partijen zich daarover ook concreet kunnen uitlaten, wanneer zij dit wensen? Waarom wordt niet in de wettekst opgenomen dat het advies gemotiveerd moet zijn?

Dient niet uitdrukkelijk te worden gesteld dat het advies omtrent de nadere huurprijs gebaseerd dient te zijn op de criteria ex artikel 303 lid 2? De leden van de commissie wensen de regering op een complicatie bij het ontvankelijkheidsvereiste te wijzen. Als er al een geschil bestaat en partijen kunnen het niet eens worden, dan zullen zij het wellicht ook niet eens worden over een te benoemen deskundige. In dat geval moet de rechter een deskundige benoemen in een aparte procedure. Bestaat niet de vrees dat deze drempel te hoog uitvalt?

Onder het huidige recht worden relatief weinig vorderingen tot huurprijsvaststelling ingediend. De leden van de commissie vragen dan ook of een dergelijke drempel wel noodzakelijk is. Waarom is geen aansluiting gezocht bij bijvoorbeeld artikel 305a van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek inzake het collectief actierecht? In het tweede lid van deze bepaling wordt een rechtspersoon namelijk niet ontvankelijk verklaard, indien hij in de gegeven omstandigheden onvoldoende heeft getracht het gevorderde te bereiken, door het voeren van overleg met de gedaagde.

Deelt de regering de mening dat voorkomen moet worden dat in de standaardcontracten de namen van de deskundigen al staan ingevuld, wil er daadwerkelijk sprake kunnen zijn van het zonder belemmering kunnen kiezen van deskundigen op het moment dat het conflict is gerezen? De leden van de commissie willen de regering tevens vragen of de kosten van een deskundigenadvies voor minder draagkrachtige justitiabelen in aanmerking komen voor een vergoeding in de zin van de Wet op de rechtsbijstand.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of deze regeling zou kunnen leiden tot aanzienlijke vertraging en extra kosten, gelet op de vraag of een dergelijk rapport in een procedure bruikbaar zal zijn.

Artikel 305

Deelt u de mening dat het bepaalde in artikel 305 niet misbruikt mag worden om de kosten gemaakt vanwege achterstallig groot onderhoud (die volledig voor rekening van de verhuurder behoren te blijven) door te berekenen aan de huurder? Hoe beoordeelt u het probleem dat het vaak moeilijk zal zijn na te gaan in hoeverre partijen bij het overeenkomen van de huurprijs reeds rekening hebben gehouden met het ontbreken van voorzieningen?

Artikel 306 eerste lid

Impliceert artikel 306 lid 1 dat de onderhuurovereenkomst slechts kan eindigen op vordering van de hoofdverhuurder en nimmer door beëindiging van de huurovereenkomst tussen hoofdverhuurder en hoofdhuurder, waarbij de hoofdhuurder met beëindiging heeft ingestemd? Moet deze laatste dus de facto altijd zijn toestemming weigeren teneinde de hoofdverhuurder in staat te stellen de vordering in te stellen? Is dit wenselijk indien niet alleen de hoofdhuurder, doch ook de onderhuurder instemt met het beëindigen van de huurovereenkomst resp. de onderhuurovereenkomst?

Artikel 306 tweede lid

De tekst van deze bepaling duidt erop, dat er sprake moet zijn van een onzorgvuldig handelen van de onderverhuurder. In de huidige situatie kan de onderhuurder zich eenvoudigweg baseren op schending van de contractuele verplichting. De aanspraak op schadevergoeding wordt gebaseerd op de omstandigheid dat de onderverhuurder door de beëindiging van de hoofdhuur, in de onderhuurrelatie niet meer kan voldoen aan zijn verplichting tot het verschaffen van het genot (gebruik) van het gehuurde aan de onderhuurder. Indien de onderhuurovereenkomst eindigt is de

onderverhuurder van die verplichting ontslagen, zodat van wanprestatie geen sprake meer is en er geen grondslag is voor een schadeclaim. Het verwijt van onzorgvuldig handelen lijkt inhoudelijk echter moeilijker waar te maken dan schending van een contractuele verplichting en ook de bewijsvoering ligt moeilijker. Wanneer is er sprake van onvoldoende waken voor de belangen van de onderhuurder? Hoe moet deze bepaling worden in geval van opzegging door de onderverhuurder van de overeenkomst tegenover zijn verhuurder? Omvat de schadevergoedingsplicht ook gedeerde winst, kosten van verplaatsing en herinrichting? De in artikel 306 geregelde onderhuur lijkt een verslechtering van de positie van de onderhuurder te behelzen. De directe werking van de nieuwe wet betreft nieuwe en lopende overeenkomsten. Ten aanzien van lopende overeenkomsten ontbrak ten tijde van het aangaan van de overeenkomst immers een expliciete aanwijzing aan de hoofdhuurder tot voorlichting van de onderhuurder over de duur van de hoofdhuur, terwijl voor de onderhuurder thans veel minder dan onder de voorgestelde regeling een noodzaak tot onderzoek bestaat. De leden van de commissie vragen de regering naar de achterliggende gedachte van deze regeling. Verwacht de regering van de rechtspraak een sturende rol hierin?

Artikel 307

Is het ter bevordering van de duidelijkheid niet wenselijk in artikel 307 lid 1 tot uitdrukking te brengen dat de indeplaatsstelling door de huurder zelf wordt gewenst?

In het advies van de SER over het wetsvoorstel huur en verhuur van bedrijfsruimte (1994) werd als volgt een antecedentenonderzoek bij indeplaatsstelling aanbevolen: «De raad constateert dat de huidige wettelijke regeling met betrekking tot de indeplaatsstelling onvoldoende houvast biedt om de penetratie van malafide (in het bijzonder criminele) huurders via de weg van de indeplaatsstelling te verhinderen. Het verdient overweging te voorzien in een toetsing van de antecedenten van de kandidaat-huurder door de rechter. De raad vindt een studie naar deze problematiek en een mogelijke oplossing daarvan geboden».

Bij nota van wijziging van wetsvoorstel 24 150 werd vervolgens de mogelijkheid tot een antecedentenonderzoek bij indeplaatsstelling geïntroduceerd (kamerstukken II, 1995/1996, 24 150, nr. 6). In het nu voorgestelde artikel 308 komt dit antecedentenonderzoek echter niet meer voor, na een opmerking hierover door de Raad van State.

In het nader rapport stelt de regering dat deze toevoeging overbodig is naast de eis dat de voorgestelde huurder voldoende waarborgen biedt voor nakoming van de overeenkomst en een behoorlijke bedrijfsvoering. Dit is niet in overeenstemming met het advies van de SER, waarin juist werd geconstateerd dat de huidige wettelijke regeling (die onveranderd is) onvoldoende houvast biedt. Gelet op de gedachtenwisseling terzake tussen Kamer en regering in het kader van de behandeling van wetsvoorstel 24 150 heeft het niet opnemen van de mogelijkheid een antecedentenonderzoek in te stellen de leden van de commissie ten zeerste bevreemd. Zij vragen de regering op deze problematiek in te gaan.

Artikel 308

Dient artikel 308 niet te voorzien in een regeling die het ook de onderhuurder mogelijk maakt een naar billijkheid te berekenen vergoeding te vorderen. Het is immers juist vaak de onderhuurder die nadeel ondervindt van het door de verhuurder uitoefenen van een gelijksoortig bedrijf als het zijne? Het ontbreken van een dergelijke regeling bevreemdt temeer, omdat voor de onderhuurder wel in (schade)vergoeding wordt voorzien in de artikelen 297, 309, 310 en 299.

ARTIKEL II

Artikel 230a eerste lid

Wordt met de zinsnede «na het einde van de huurovereenkomst »in artikel 203 a lid 1, eerste volzin bedoeld «na het verstrijken van de tijd waarvoor de overeenkomst was aangegaan», dan wel «na opzegging (door de verhuurder)» of worden beide genoemde situaties bedoeld? Dient, ook indien dit laatste het geval is, een en ander niet in de wettekst tot uitdrukking te worden gebracht?

Tot verlenging van de termijn voor ontruiming is bevoegd de kantonrechter van het kanton waarin de onroerende zaak is gelegen. De leden van de commissie willen nogmaals wijzen op de opmerkingen gemaakt bij artikel 291, tweede lid. Stemt de regering in met dit standpunt.

Artikel 230a tweede lid

Volgens het voorgestelde in het tweede lid geldt het bepaalde in het eerste lid niet, in geval de huurder zelf heeft opgezegd, uitdrukkelijk in de beëindiging daarvan heeft bewilligd of veroordeeld is wegens niet nakoming van zijn verplichtingen. Kan de regering toelichten waarom niet is gekozen voor een terminologie die beter aansluit bij het voorgestelde artikel 295 («toegestemd» in plaats van «bewilligd»)? Waarom is niet na «veroordeeld is» ingevoegd «tot ontruiming» (zoals in het huidige artikel 28c, lid 3, van de Huurwet)?

Artikel 230a vierde lid

Waarom is in het vierde lid van artikel 230 a, tweede volzin slechts sprake van overlast «de medegebruikers dan wel hem zelf aangedaan»? Wordt hieronder niet begrepen overlast voor de omwonenden?

Artikel 230a zesde lid

In het huidige artikel 28 e van de Huurwet, bepaalt de kantonrechter de huurprijs nadat advies is ingewonnen bij de huurcommissie. In de voorgestelde bepaling komt de huurcommissie niet meer voor. Wat is hiervan de reden?

ARTIKEL XI

In wetsvoorstel 26 089 zijn met betrekking tot de huur van woonruimte geen bepalingen van overgangsrecht opgenomen. Het overgangsrecht zou namelijk worden opgenomen in het wetsvoorstel dat de invoering van deze titel regelt. Het voor de hand liggende uitgangspunt zou kunnen zijn dat het nieuwe recht in elk geval van toepassing is op huurovereenkomsten die na de inwerkingtreding daarvan tot stand zijn gekomen. De regering heeft gesteld dat te zijner tijd zal moeten worden bezien hoe dit uitgangspunt moet worden uitgewerkt. Het onderhavige wetsvoorstel met betrekking tot de huur van bedrijfsruimte bevat echter wél overgangsrecht. Omdat dit wetsvoorstel geen ingrijpende veranderingen van het huidige recht brengt, kan volgens de regering onmiddellijke werking voor lopende huurovereenkomsten van bedrijfsruimte tot uitgangspunt worden genomen. De leden van de commissie vragen de regering hoe zich deze standpunten tot elkaar verhouden, vooral omdat de algemene bepalingen betreffende de huurovereenkomst ook van toepassing zullen zijn op de huur en verhuur van bedrijfsruimte.

De voorzitter van de vaste commissie voor Justitie,
Van Heemst

De griffier voor dit verslag,
Fenijn