

Vergaderjaar 2000–2001

26 932

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

Nr. 5

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 16 oktober 2000

Het stemt tot voldoening dat de vaste commissie voor Justitie van de Tweede Kamer na de beantwoording van het verslag de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid acht.

1. ALGEMEEN

De Commissie heeft gevraagd waarom gekozen is voor een afzonderlijk wetsvoorstel tot wijziging van de huur van bedrijfsruimte. De Commissie vraagt voorts of het niet wenselijk is de behandeling van de wetsvoorstellen 26 089 en 26 090 (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) en van onderhavige wetsvoorstel zowel inhoudelijk als in tijd gezien te koppelen. Het onderhavige wetsvoorstel is op 23 juni 1999 ter advisering aan de Raad van State voorgelegd. Het wetsvoorstel tot Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek (kamerstukken II, 1997/1998, 26 089, nrs 1–3) lag toen reeds sinds 2 juli 1998 bij uw Kamer. Het onderhavige wetsvoorstel is te ingrijpend om zonder meer bij nota van wijziging in laatstbedoeld wetsvoorstel op te nemen. De nota zou dan eerst de ministerraad en de Raad van State moeten passeren, hetgeen de behandeling van wetsvoorstel 26 089 onnodig zou ophouden. Aangezien de volkshuisvestelijke belangen in het kader van de huur van woonruimte die in genoemd wetsvoorstel en in wetsvoorstel Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (kamerstukken II, 1997/1998, 26 090, nrs 1–3) aan de orde komen, van geheel andere aard zijn dan de problematiek van de huur van bedrijfsruimte, is er voor gekozen om de huur van bedrijfsruimte in een afzonderlijk wetsvoorstel op te nemen, met dien verstande dat onderhavig wetsvoorstel uiteraard volledig is afgestemd op de algemene bepalingen zoals voorgesteld in wetsvoorstel 26 089 en te zijner tijd samen met laatstgenoemd wetsvoorstel en wetsvoorstel 26 090 in werking dient te treden; verwezen moge worden naar de nota naar aanleiding van het verslag onder **1. ALGEMEEN**, 1.1 Huur en verhuur van bedrijfsruimte bij wetsvoorstel 26 089 (kamerstuk II 1999/2000, 26 089, nr. 6). De gekozen oplossing biedt het voordeel dat de behandeling van de wetsvoorstellen elkaar niet behoeven op te houden.

Ingestemd wordt met de mening dat het aanbeveling verdient om eenduidig te formuleren. Eventuele onnodige verschillen in formulering zijn dan ook bij nota van wijziging hersteld.

In afdeling 7.4.6 wordt met de nummering bij artikel 290 begonnen, omdat het wenselijk is de mogelijkheid open te houden om bij de behandeling van wetsvoorstel 26 089 in afdeling 7.4.5 (Huur van woonruimte) eventueel nieuwe bepalingen toe te voegen zonder dat dat tot vernummering of tot a, b en c-nummers zou moeten leiden. Eenzelfde werkwijze wordt bij Boek 8 BW gevolgd, waar iedere afdeling met een nieuw tental begint. De Commissie heeft gevraagd of van het onderhavige wetsvoorstel het zogenaamde «Lijnbaan effect» is te verwachten, zoals dat een belangrijk punt van kritiek was op het ingetrokken wetsvoorstel 24 150.

Vooropgesteld moet worden dat het «Lijnbaan effect» zich in de jaren zeventig heeft voorgedaan als gevolg van het vervangen in 1971 van de huurprijsbescherming van de Huurwet door het in het BW neergelegde stelsel van vrijheid van huurprijsvaststelling door partijen. Kwamen partijen niet tot overeenstemming dan stelde de rechter op vordering van de meest gereede partij de huurprijs vast aan de hand van vergelijkbare bedrijfsruimte. Deze wetswijziging heeft er toen toe geleid dat verhuurders aan nieuwe huurders aanmerkelijk hogere huurprijzen gingen vragen die deze bereid waren te betalen, dan de zittende huurders betaalden voor vergelijkbare bedrijfsruimte. Met als gevolg dat in sommige gevallen een zittende huurder met een vergelijkbare huurverhoging werd geconfronteerd. Ten einde aan deze uitwassen paal en perk te stellen heeft de wetgever in 1980 de referentieperiode van vijf jaar ingevoerd. Nu het onderhavige wetsvoorstel het huidige criterium, zoals neergelegd in de huidige artikelen 7A:1626 en 1632a, handhaaft, behoeft men, gelet op de ervaring met die artikelen, thans dan ook niet bevreesd te zijn voor het zogenaamde «Lijnbaan effect».

Overigens moge terzijde nog worden opgemerkt dat weliswaar in het ingetrokken wetsvoorstel 24 150 de referentieperiode van vijf jaar niet terugkeerde en werd voorgesteld voor de nadere huurprijsvaststelling uit te gaan van de marktwaarde, maar dat juist met het oog op het «Lijnbaan effect» deze binding aan de marktwaarde geen absolute binding was, omdat de rechter rekening moest houden met de omstandigheden van het geval. Bovendien voorzag het voorstel in de mogelijkheid van een huurgewenningsperiode en omzethuur. Om deze redenen was ook mijn ambtsvoorganger bij genoemd wetsvoorstel niet bevreesd voor het «Lijnbaan effect», hoewel in het toen voorgestelde stelsel de huidige vorm van bescherming ontbrak. De leden van de SP-fractie hebben zich afgevraagd – in aansluiting op een eerder door hen gestelde kamervraag – 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. Juist omdat op sommige bedrijfsterreinen klaarblijkelijk zeer forse huurverhogingen worden gevraagd – in het in de kamervraag genoemde voorbeeld: 100% – zou een gedegen inventarisatie op zijn plaats zijn.

Zoals in antwoord op vragen van het lid Poppe is geantwoord (Tweede Kamer, vergaderjaar 1998–1999, Aangangsels Handelingen 849, p. 1737–1738) zal een huurverhoging van 100% op het terrein van de huur van de huidige 1624-bedrijfsruimte en dus ook van het onderhavige wetsvoorstel niet gemakkelijk stroken met het criterium van de nadere huurprijsvaststelling zoals dat in de huidige regeling en de voorgestelde regeling is neergelegd. De rechter let bij de nadere huurprijsvaststelling immers op het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse welke zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering, rekening houdend met de ontwikkeling van het prijspeil in het tijdvak dat de desbetreffende huurprijs gold. Voor de niet-1624-bedrijfsruimte, zoals die thans nog onder de Huurwet valt, bestaat voorzover het om geliberaliseerde bedrijfsruimte gaat, geen huurprijsbescherming. Partijen zijn vrij in de vaststelling van de huurprijs. Achtergrond hierbij is dat huurders van deze typen

bedrijfsruimte minder bescherming nodig hebben dan de huurders van de 1624-bedrijfsruimte en van het onderhavige wetsvoorstel. Bedrijven die onder de Huurwet vallen zijn immers makkelijker verplaatsbaar aangezien de plaatsgebondenheid voortvloeiend uit de plaatselijke klantenkring hierbij een minder belangrijke rol speelt. In de praktijk worden veelal huurovereenkomsten gesloten met uitvoerige afspraken over te hanteren procedures en criteria bij huurprijsaanpassingen. Tegen deze achtergrond acht ik het verantwoord het onderhavige wetsvoorstel te behandelen zonder nader onderzoek.

Voorts – zo begrijp ik deze leden – hebben zij gevraagd of onderzoek is gedaan naar de feitelijk optredende problematiek inzake de huurbescherming bij opzegging. Bij de voorbereiding van wetsvoorstel 24 150 is rekening gehouden met de uitkomsten van het onderzoek neergelegd in het rapport «Huur en verhuur van bedrijfsruimte; evaluatie van en alternatieven voor de huidige wettelijke bepalingen», van 12 april 1991 (rapport Bakkenist). In genoemd rapport werd geconcludeerd dat de huidige regeling belemmerend werkt op de mobiliteit van de huurder doordat deze pas na afloop van de voorgeschreven minimale contracttermijn kan opzeggen. Daardoor is het voor de verhuurder niet gemakkelijk branchepatronen aan te passen. Met het oog daarop werd in wetsvoorstel 24 150 voorgesteld dat de huurovereenkomst na vijf jaar of indien een bepaalde termijn (langer dan twee jaar) is overeengekomen na afloop van die termijn, kan worden opgezegd op de gronden: 1. slechte bedrijfsvoering huurder, 2. dringend eigen gebruik verhuurder, 3. weigering huurder van een redelijk aanbod van de verhuurder tot een nieuwe huurovereenkomst en 4. verwezenlijking bestemmingsplan en na vijf jaar 5. algemene afweging van belangen. Tijdens de kamerbehandeling van genoemd wetsvoorstel bleek onvoldoende maatschappelijk draagvlak te bestaan voor de in genoemd wetsvoorstel opgenomen voorstellen ten aanzien van de termijn- en opzeggingsbescherming. Met name tegen het afschaffen van de termijnbescherming bestond bezwaar en in het bijzonder tegen de mogelijkheid dat na vijf jaar de overeenkomst op grond van een algemene belangenafweging kan worden opgezegd. Niet is gebleken dat de situatie inmiddels is gewijzigd. Tegen deze achtergrond acht ik op dit moment een onderzoek dan ook niet nodig.

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.

Zowel de huidige regeling als de voorgestelde regeling bepalen dat de rechter bij de nadere huurprijs let op het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse die zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering. In een dergelijk stelsel zal een lage m²-prijs alleen maar in het voordeel zijn van de andere in het winkelcentrum gelegen bedrijfsruimte, nu de rechter daarmee rekening zal houden. Aan enige «uitgangspunten» die aan een dergelijke situatie «op zijn minst paal en perk» stellen, lijkt mij dan ook geen behoefte te bestaan.

De Commissie heeft gevraagd 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 onvoldoende steun bestond.

In het kader van de voorbereiding van het onderhavige wetsvoorstel is – in het bijzonder met het oog op het stelsel van de nadere huurprijsvaststelling – op 11 mei 1998 een brief verzonden aan MKB Nederland, de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak, de Vereniging van Huurrecht Advocaten, de Belangenvereniging Tankstations, het Koninklijk Verbond van Ondernemers in het Horeca- en Aanverwante bedrijf en het Centraal Brouwerij Kantoor, waarop alle geadresseerden hebben gereageerd. De

brief van 11 mei is als bijlage bij deze nota gevoegd.¹ Op dit overleg wordt ook gedoeld in de brief van 23 augustus 1999 (24 150 nr. 14).

2. ARTIKELEN

ARTIKEL I

Artikel 290 eerste lid

De Commissie heeft gevraagd of het aanbeveling verdient in artikel 290 eerste lid te expliciteren dat in een dergelijk geval de bepalingen met betrekking tot huurkoop van onroerende zaken van toepassing zijn. Indien de huurovereenkomst voldoet aan de omschrijving van huurkoop van onroerende zaken als bedoeld in artikel 7.1.12.1 als voorgesteld in wetsvoorstel 24 212 (kamerstukken II en I, 1994/1995), volgt uit deze laatste bepaling dat afdeling 12 van titel 1 van Boek 7 van toepassing is. De onderhavige bepaling strekt ertoe te voorkomen dat artikel 6:215 BW tot gevolg zou hebben dat de onderhavige afdeling eveneens van toepassing zou zijn. Een dergelijke toepassing zou immers leiden tot ondergraving van het uitgangspunt van genoemd wetsvoorstel volgens hetwelk in geval van huurkoop de huurkoper voldoende bescherming vindt in de ingevolge bedoeld wetsvoorstel geldende goederenrechtelijke regels, en daarmee van de liberalisering, waartoe bedoeld wetsvoorstel strekt.

Artikel 290 tweede lid

De Commissie heeft aandacht gevraagd voor de wens die wel geopperd is om voor de verouderde begrippen, zoals kleinhandelsbedrijf en ambachtsbedrijf, een moderne benaming te zoeken. Zij heeft gevraagd of deze termen wellicht in de toekomst worden aangepast.

Terecht stelt de Commissie dat ervoor is gekozen het huidige criterium te handhaven, omdat iedere nieuwe redactie tot nieuwe geschillen aanleiding zal geven. Zoals ook aan de Raad van State is geantwoord, zou wegens de grote praktische gevolgen van de al of niet toepasselijkheid van de onderhavige regeling, iedere nieuwe maatstaf onder grote druk komen te staan, doordat betrokken huurders en verhuurders zullen trachten door het uitdenken van nieuwe verfijningen de grens in hun voordeel op te schuiven. Met een dergelijk gedrag is de rechtszekerheid niet gediend. Bovendien zou het een extra belasting van de rechterlijke macht betekenen. Thans is de rechtspraak op dit punt zo uitgekristalliseerd dat ieder weet waar men aan toe is. De hier beschreven bezwaren zouden alleen kunnen worden ondervangen met een bepaling die het werkingsgebied van de regeling uitbreidt tot alle ruimten bestemd voor de uitoefening van een beroep of bedrijf, zoals dat in het ingetrokken wetsvoorstel 24 150 geschiedde. Maar tijdens de behandeling van dat wetsvoorstel bleek er geen steun te bestaan voor een uitbreiding van het werkingsgebied van het beschermingsregime van de huur en verhuur van bedrijfsruimte. Tegen het voorstel van de Commissie om het woord «rechtstreeks» te laten vervallen en om in de definitiebepaling ook beroeps- en bedrijfsruimten op te nemen met een duidelijk plaatsgebonden karakter bestaan dan ook dezelfde bezwaren. Terzijde kan daarbij nog worden opgemerkt dat het door de Commissie aangehaalde voorbeeld van meubeltoonzalen die voor hun omzet net zo afhankelijk zijn van de locatie als meubelzaken, de bescherming van de onderhavige regeling ook niet zullen ontberen, nu het hier om een voor het publiek toegankelijk lokaal gaat waar zich doorgaans ook een verkooppunt bevindt. Dit zou alleen anders zijn als het een meubeltoonzaal bij een fabriek betreft, waar niet aan het publiek wordt verkocht, maar van waaruit aan de detailhandel wordt geleverd.

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

De leden van de SP-fractie hebben gevraagd of het klopt dat non-profit instellingen die buurtgerichte dienstverlening verzorgen, niet onder het werkingsgebied van de regeling vallen en dus niet profiteren van de wettelijke bescherming. Deze leden hebben gevraagd of in deze gevallen niet evenzeer sprake is van een ongelijke onderhandelingspositie tussen huurder en verhuurder. De onderhavige regeling strekt ertoe de huurder van middenstandsbedrijfsruimte te beschermen, omdat deze – kort gezegd – voor zijn inkomsten sterk afhankelijk is van zijn vaak vaste klanten en met het oog daarop moeilijk zijn bedrijf kan verplaatsen naar een andere locatie. Een dergelijke huurder van bedrijfsruimte is met zijn arbeid en zijn inkomstenverwerving gebonden aan de door hem gehuurde bedrijfsruimte. Zoals de werknemer een zekere bescherming geniet tegen ontslag, heeft ook de huurder van bedrijfsruimte een zekere bescherming nodig tegen opzegging van de huur (Zie Smit/Evers p. 13). Dit argument speelt geen rol bij non-profit instellingen. Weliswaar is het voor hen aantrekkelijk in de buurt te zitten van degenen aan wie ze hun diensten verlenen, maar een economische binding aan een bepaalde plaats is dit niet. Het enkele feit van een verhuizing naar een andere locatie behoeft voor hen geen structurele gevolgen te hebben. Dit betekent overigens niet dat bedoelde instellingen iedere bescherming ontberen. De bescherming die non-profit instellingen e.d. hebben, is de ontruimingsbescherming zoals die in het onderhavige wetsvoorstel in het nieuw in titel 7.4 in te voegen artikel 230a is geregeld.

De vraag 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, moet bevestigend worden beantwoord.

Artikel 290 derde lid

De vraag van de Commissie of het geen aanbeveling verdient om de woorden «gelet op de bestemming, afhankelijke woning» te vervangen door «mede gelet op de bestemming van die bedrijfsruimte, afhankelijke woning» wordt bevestigend beantwoord.

Terecht merkt de Commissie op dat de zinsnede «gelet op de bestemming» terugslaat op de bestemming van de onroerende zaak voor de uitoefening van een bedrijf en niet op de bestemming van de afhankelijke woning tot woonruimte. Met de Commissie kan worden ingestemd dat de bedoelde zinsnede niet zo moet worden uitgelegd dat uitsluitend de bestemming beslissend is, maar dat er alleen op de bestemming moet worden gelet. Het gaat er slechts om aan te geven dat het wel kan gaan om een «zelfstandige» woning in de zin van het woonruimterecht. Bij een afhankelijke woning gaat het erom dat de woning niet zonder overwegende bezwaren door een ander dan de huurder van de bedrijfsruimte kan worden gebruikt waarbij zowel bouwtechnische als bedrijfseconomische en functionele overwegingen een rol spelen. Het zou bijv. op praktische bezwaren stuiten, indien men slechts via een met alarm beveiligde winkel of bankfiliaal de woonruimte zou kunnen bereiken of wanneer de exploitatie van een café en de bewoning nauw met elkaar zijn verweven. Verwezen moge worden naar de uitspraak van de HR van 24 januari 1997 (NJ, 558) waar in het desbetreffende geval geoordeeld werd dat er niet een zodanige samenhang en economisch verband tussen de bedrijfsruimte en de daarboven gelegen woonruimte aanwezig zijn, dat gesproken kan worden van onzelfstandige woonruimte in de zin van artikel 7A:1624 lid 2.

Is de afhankelijke woning door de huurder van de bedrijfsruimte onderverhuurd en wordt de bedrijfshuurovereenkomst opgezegd dan volgt de woonruimte het lot van de bedrijfsruimte, zelfs als deze woning afzonderlijk als zelfstandige woonruimte in de zin van het in wetsvoorstel 26 089 voorgestelde artikel 7:233 BW moet worden aangemerkt. In dit opzicht

verandert er niets ten opzichte van het huidige recht. De onderverhuurder zal niet meer in staat zijn de afhankelijke woning aan de onderhuurder ter beschikking te stellen en derhalve wanprestatie plegen, zodat hij schadevergoeding verschuldigd is (art. 7:203 jo 6:74 BW).

Artikel 291 eerste lid

De in wetsvoorstel 26 089 voorgestelde artikelen 7:206–208 BW zijn krachtens artikel 209 voor alle huur van dwingend recht, voor zover het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of behoorde te kennen. De Commissie heeft verzocht nader in te gaan op de zienswijze dat artikel 209 hoogstens voor woonruimte dwingend zou moeten zijn (en dus niet voor bedrijfsruimte).

Zoals ook de nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel 26 089 onder **1. ALGEMEEN** in onderdeel 1.3 (Dwingendrechtelijke bepalingen) is aangegeven delen wij deze opvatting niet. Een verhuurder die de gebreken ten tijde van het aangaan van de overeenkomst kende, behoort zich niet aan zijn verantwoordelijkheid te diere zake te kunnen onttrekken. Er is alle reden daarmee gelijk te stellen het geval dat hij het gebrek had behoren te kennen, maar niet kende, bijv. omdat hij niet van enig onderzoek is uitgegaan, terwijl de omstandigheden erop wezen dat zo'n onderzoek nu juist geboden was. De bepaling vormt hier een nadere uitwerking van nietigheid wegens strijd met de goede zeden. Aantekening verdient daarbij dat wat een verhuurder had behoren te kennen van de omstandigheden afhangt en niet op losse gronden mag worden aangenomen. Te bedenken valt verder dat de bepaling slechts ziet op eigenschappen die huurder niet behoefde te verwachten in de zin van artikel 7:204 lid 2. Anders is immers geen sprake van een gebrek.

Artikel 291 tweede lid

Overeenkomstig het voorstel van de Commissie is bij nota van wijziging de laatste zin van het tweede lid vervangen door «Bevoegd is de rechter in wiens rechtsgebied de bedrijfsruimte is gelegen».

De Commissie wijst er terecht op dat in de toelichting ten onrechte naar artikel 306 in plaats van naar artikel 307 wordt verwezen.

Artikel 291 derde lid

De Commissie heeft om een reactie gevraagd op de stelling dat de regel dat de rechter alleen goedkeuring verleent aan een beding dat van de regeling afwijkt, indien 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, een dode letter is. Voorts wordt omdat de uitzonderingsclausule in het derde lid nogal abstract is, om een nadere toelichting gevraagd van de voorwaarde waaronder de rechter goedkeuring verleent om van afdeling 7.4.6 af te wijken.

In de praktijk gaat het dikwijls om de situatie dat de huurder en de verhuurder gezamenlijk goedkeuring vragen. De thans geldende maatstaf dat de rechter alleen goedkeuring verleent op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval heeft ertoe geleid dat in het geschetste geval de goedkeuring zonder meer wordt verleend. De bedoelde maatstaf is in het onderhavige artikel nader uitgewerkt teneinde beter aan te geven waarop in het bijzonder door de rechter gelet dient te worden alsmede teneinde een meer expliciete motivering te eisen. Met de zinsnede «niet wezenlijk aantast» wordt aangegeven dat de rechter de goedkeuring alleen geeft, indien de dwingendrechtelijke bescherming van de huurder in de onderhavige afdeling niet in haar wezen wordt aangetast. Bovendien zal de rechter volgens de voorgestelde maatstaf moeten bezien of de

maatschappelijke positie van de huurder en van de verhuurder van dien aard zijn, dat de huurder tegen zichzelf in bescherming moet worden genomen door geen goedkeuring te verlenen aan beider verzoek om van de dwingende regeling te mogen afwijken.

Niet wordt het standpunt van de Commissie gedeeld 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». De voorgestelde bepaling biedt, zoals zij nu luidt, voldoende armslag voor de rechter om de huurder te beschermen tegen uitholling van zijn in de onderhavige afdeling toegekende rechten. Een toevoeging als door de Commissie gesuggereerd zou de vrijheid van partijen onnodig belemmeren. Zou de Commissie bedoeld hebben de voorgestelde zin in de plaats te stellen van de door in het onderhavige wetsvoorstel voorgestelde maatstaf, dan wordt het standpunt evenmin gedeeld, omdat de maatstaf dan te weinig bescherming biedt aan de huurder. Zo kan het voorkomen dat de verhuurder een zwaarwichtig belang heeft bij de afwijking, maar dat de bescherming van de huurder door de afwijking wezenlijk wordt aangetast of dat de maatschappelijke positie van de huurder in vergelijking met die van de verhuurder zodanig is dat hij de bescherming toch behoeft. In zo'n geval dient de de rechter de goedkeuring niet te verlenen.

De veronderstelling van de Commissie dat de regeling ertoe zou leiden dat niet een voor de huurder gunstigere overeenkomst wordt gesloten, maar dat in het geheel geen overeenkomst wordt gesloten, wordt niet gedeeld. Als de verhuurder een bepaalde bedrijfsruimte te huur aanbiedt zal hier doorgaans ook een bepaalde categorie huurders op reageren met als gevolg dat al deze tot dezelfde categorie behorende huurders dezelfde bescherming behoeven en een gelijksoortige maatschappelijke positie hebben. Het zal dan voor de verhuurder niet eenvoudig zijn een andere huurder te vinden wiens bescherming door de afwijking niet wezenlijk wordt aangetast of wiens maatschappelijke positie in vergelijking met die van de verhuurder zodanig is dat hij de bescherming van de onderhavige afdeling in redelijkheid niet behoeft.

Artikel 292

De vraag van de Commissie of in de wettekst tot uitdrukking dient te worden gebracht dat een overeenkomst die voor onbepaalde tijd is aangegaan, geacht wordt voor vijf jaar te zijn verlengd, indien deze niet op grond van artikel 293 lid 1 is opgezegd, moet ontkennend worden beantwoord. Op grond van het eerste lid van de onderhavige bepaling geldt een huurovereenkomst in ieder geval voor vijf jaar en dus, zoals de Commissie terecht opmerkt, ook de huurovereenkomst die voor onbepaalde tijd is aangegaan. In de eerste regel van het tweede lid wordt vervolgens de huurovereenkomst die voor vijf jaar geldt, van rechtswege met vijf jaar verlengd. Een uitdrukkelijke bepaling dat dit ook geldt voor huurovereenkomsten die voor onbepaalde tijd zijn aangegaan en reeds op grond van het eerste lid voor vijf jaar gelden, is derhalve overbodig en kan het risico meebrengen dat men bij een dergelijke bepaling a contrario gaat redeneren.

Artikel 293 eerste lid

Terecht merkt de Commissie op dat in het eerste lid, tweede zin, het tweede woordje «is» dient te vervallen. In bijgaande nota van wijziging is deze fout hersteld.

Artikel 293 tweede lid

De Commissie heeft gevraagd waarom de eis van een deurwaarders-

exploit of aangetekende brief is gehandhaafd en niet kan worden volstaan met de eis dat schriftelijk moet worden opgezegd, zoals dat wel in het ingetrokken wetsvoorstel 24 150 was voorgesteld.

De in genoemd wetsvoorstel voorgestelde schriftelijke opzegging moet worden gezien in verband met de zeer ruime opzet van de in dat wetsvoorstel vervatte regeling, die – kort gezegd – voor alle huur van gebouwd onroerend goed, behoudens woonruimte, zou gelden. Voor al deze gevallen de eis van exploit of aangetekende brief stellen, werd in dat kader onwenselijk geacht. In het kader van het onderhavige wetsvoorstel dat van een veel beperkter toepassingsgebied uitgaat, zou een dergelijke verlichting niet op haar plaats zijn. Men zie ook het in wetsvoorstel 26 089 voorgestelde artikel 271, waar deze eis eveneens wordt gesteld.

In bijgaande nota van wijziging is «exploit» vervangen door: exploit.

Artikel 295

Per abuis in het eerste lid van het onderhavige artikel het woord «schriftelijk» weggefallen. Zoals ook uit de toelichting blijkt is het de bedoeling aan te sluiten bij het in wetsvoorstel 26 089 voorgestelde artikel 272. In bijgaande nota van wijziging zal dit verzuim worden hersteld, waarbij tevens van de gelegenheid gebruik is gemaakt de redactie beter op genoemd artikel te laten aansluiten.

De vraag van de Commissie of de rechter de beslissing alleen uitvoerbaar bij voorraad kan verklaren wanneer er sprake is van misbruik van recht, moet bevestigend worden beantwoord. Artikel 3:13 BW regelt het leerstuk van misbruik van bevoegdheid in het algemeen. De onderhavige bepaling strekt ertoe buiten twijfel te stellen dat in geval van een kennelijk ongegrond verweer van de huurder er sprake is van misbruik van recht en de rechter bevoegd is het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. De mogelijkheid van uitvoerbaarheid bij voorraad van de beschikking tot ontruiming maakt dat de huurder zijn belang bij een beslissing in hoger beroep in feite verliest. Ook al vernietigt de rechter in hoger beroep het bestreden vonnis dan krijgt de huurder daardoor niet een langere tijd voor ontruiming, als hij de gehuurde ruimte reeds heeft verlaten. Theoretisch zou de huurder nog opnieuw de reeds ontruimde ruimte kunnen betrekken, maar dit zal in de praktijk zelden mogelijk zijn. Daarom is besloten dat de rechter alleen dan zijn beslissing uitvoerbaar bij voorraad kan verklaren indien het beroep van de huurder op de wet kennelijk ongegrond is, wanneer het dus gaat om misbruik van recht. Evenals voor het huidige recht geldt dat een terughoudende opstelling van de rechter hier op zijn plaats is (verg. Dozy en Jacobs, Hoofdstukken Huurrecht, blz. 190).

Artikel 295 tweede lid

De Commissie heeft om een nadere toelichting gevraagd 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.

Ik ben van oordeel dat de verhuurder de zes-weken-termijn dient af te wachten, omdat de huurder immers nog van gedachte kan veranderen. Eerst na zes weken kan de verhuurder constateren dat hij geen schriftelijke akkoordbevinding van de huurder heeft ontvangen (Zie Smit-Evers, Huurrecht bedrijfsruimten, blz. 91).

Te bedenken valt hierbij dat de termijn van de dagvaarding minimaal een maand is. Daardoor is de kans klein dat de eventuele nadere reactie van de huurder die wel binnen de zes-weken-termijn wordt gegeven niet voor de eerst dienende dag door de verhuurder wordt ontvangen. De wet noemt geen termijn waarbinnen de verhuurder tot dagvaarding moet overgaan. Laat hij de gehele opzegtermijn zonder meer voorbij gaan, dan

ligt het voor de hand aan te nemen dat hij van zijn wens tot beëindiging afziet. Zo ook Smit/Evers, p. 95.

Artikel 296 eerste lid

De Commissie merkt terecht op dat in het eerste lid van de onderhavige bepaling ten onrechte naar artikel 292 lid 2 wordt verwezen in plaats van naar artikel 292 lid 1. De misslag is in bijgaande nota van wijziging hersteld.

Artikel 296 tweede lid

De Commissie is van oordeel dat de twee definities in het onderhavige lid de leesbaarheid niet bevorderen. Zij geeft er de voorkeur aan de definitie van «pleegkind» in artikel 290 op te nemen en de zinsnede over duurzaam eigen gebruik in het eerste lid, onder b, van het onderhavige artikel. Het tweede lid is overeenkomstig de suggesties van de Commissie in bijgaande nota van wijziging aangepast, met dien verstande dat de definitie van pleegkind naar het slot van het tweede lid is verplaatst, nu het onderhavige lid de enige plek is waar het begrip voorkomt.

De Commissie heeft met betrekking tot renovatie een aantal vragen gesteld. Vooropgesteld moet worden dat de renovatieregeling in artikel 220, zoals voorgesteld in wetsvoorstel 26 089, van toepassing is op alle gebouwde onroerende zaken, derhalve ook op de onderhavige bedrijfsruimten. Artikel 220 regelt de plicht van de huurder te gedogen dat de verhuurder enerzijds dringende werkzaamheden, waaronder verstaan wordt werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld, aan het gehuurde uitvoert (lid 1), anderzijds tot renovatie van het gehuurde overgaat (lid 2). In laatstgenoemd lid wordt een regeling gegeven dat de huurder van woonruimte en van bedrijfsruimte aan de verhuurder de gelegenheid moet geven tot renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst, wanneer de laatste daartoe een redelijk voorstel doet. Lid 3 bevat de regel dat in geval van complexgewijze renovatie van woonruimten en van bedrijfsruimten het voorstel van de verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. Zoals in lid 2 tweede zin van artikel 220 wordt uitgedrukt wordt onder renovatie van een onroerende zaak zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Opmerking verdient dat de huurder niet zonder meer de door de verhuurder voorgenomen werkzaamheden behoeft te gedogen. De verhuurder dient een redelijk voorstel tot renovatie te doen. Indien de huurder het voorstel niet aanvaardt, zal de verhuurder op grondslag van dit voorstel een vordering kunnen instellen tot verkrijging van een veroordeling van de huurder gelegenheid tot renovatie te geven. In beginsel blijft de huurovereenkomst in stand, maar artikel 296 biedt de mogelijkheid dat de verhuurder bij de rechter de beëindiging van de overeenkomst vordert op grond van dringend eigen gebruik. Daarbij moet wel worden bedacht dat deze laatste mogelijkheid alleen bestaat in geval de renovatie niet zonder beëindiging van de huur mogelijk is en de noodzaak tot renovatie voldoende «dringend» is. Van de regeling betreffende renovatie moet voorts worden onderscheiden de gebrekenregeling in de in wetsvoorstel 26 089 voorgestelde artikelen 204–208. Op grond van deze regeling heeft de huurder recht op herstel van gebreken. In deze regel ligt besloten dat de verhuurder verplicht is de zaak behoorlijk te onderhouden. Normaal onderhoud heeft tevens een preventieve werking. Is er sprake van achterstallig onderhoud dan kan de huurder herstel daarvan op grond van genoemde bepalingen afdwingen. Indien de verhuurder groot onderhoud wil plegen aan de door hem verhuurde bedrijfsruimte, dan moet de huurder dat in beginsel gedogen op grond van de regeling in artikel 220.

De Commissie heeft gevraagd waarom niet de voorwaarde wordt gesteld dat de huurder na renovatie een voorkeursrecht heeft t.a.v. het bewuste pand. De regeling in artikel 220 voorziet in renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst op basis van een redelijk voorstel van de verhuurder. Komen partijen niet tot overeenstemming en oordeelt de rechter dat het voorstel redelijk is, dan blijft geen andere mogelijkheid dan dat de huurder de renovatie moet gedogen of dat de huurovereenkomst wordt opgezegd. Indien het in dit laatste geval tot een einde van de huurovereenkomst komt, ligt het niet in de rede dat de voormalige huurder een voorkeursrecht heeft op het gerenoveerde pand.

De Commissie heeft voorts gevraagd of niet de mogelijkheid gecreëerd moet worden om bij huuropzegging wegens sloop tengevolge van stadsvernieuwing de zgn. MKB-stadsvernieuwingsurgente voorrang te geven bij de huur van vervangende bedrijfsruimte in de wijk. Het betreft hier een beleidsregel op gemeentelijk niveau. Deze leent zich niet voor vastlegging in het Burgerlijk Wetboek. Bovendien is mij niet gebleken van enige mogelijkheid die tot wetgeving zou moeten nopen.

De Commissie heeft voorts gevraagd waarom 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 wordt voorgesteld (anders dan verhuis- en inrichtingskosten), zowel voor de huurder als voor de onderhuurder.

Krachtens de onderhavige bepaling heeft de huurder in geval de huur door opzegging op een van de in artikel 296 genoemde gronden eindigt, recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Hiervan moet worden onderscheiden de regeling in de artikelen 309 en 310. Deze laatste bepalingen zien alleen op verhuurders die dit krachtens artikel 226 zijn geworden en houden verband met de onteigeningsproblematiek. Zij geven evenals de huidige artikelen 7A:1636a en 1636b, een regeling van de vergoeding van de schade die de huurder van een bedrijfsruimte lijdt tengevolge van een met onteigening vergelijkbare minnelijke aankoop gevolgd door opzegging met het oog op afbraak in het algemeen belang dan wel tengevolge van een tussentijdse ontbinding (zonder dat de termijn 10 jaar in acht hoeft te worden genomen) met het oog op verwezenlijking van een bestemmingsplan. Krachtens artikel 42 Onteigeningswet wordt bij onteigening van verhuurde bedrijfsruimte door de onteigenende partij aan de huurder en aan de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd, schadeloosstelling betaald. Bij de bepaling van de schadeloosstelling wordt rekening gehouden met de kans dat de huurverhouding bij het verstrijken van de geldigheidsduur zou hebben voortgeduurd. Doordat de huurder door de onteigening het gebruik van het verhuurde verliest, wordt hem – met de andere aan het gebruik verbonden goede en slechte kansen – de kans ontnomen op het voortduren van een voor onbepaalde tijd aangegane huurovereenkomst (al dan niet na verlenging) dan wel op het voortduren van de huurverhouding na het verstrijken van een overeengekomen bepaalde duur (al dan niet na verlenging) (zie Smit/Evers p. 16). Zou nu de bedrijfsruimte in plaats van door onteigening door minnelijke aankoop worden verkregen zonder dat in een regeling voor schadevergoeding voor de huurder van bedrijfsruimte zou zijn voorzien, dan zou het voor de huurder een groot verschil maken of de weg van onteigening dan wel van minnelijke aankoop gevolgd door opzegging wordt gevolgd. Wil men niet tot willekeur geraken dan is een regeling van schadevergoeding ingeval van huurbeëindiging na minnelijke aankoop in verband met werken ten algemene nutte, noodzakelijk, zoals neergelegd in artikel 7A:1636a BW en artikel 309. In deze regeling wordt geen verschil gemaakt tussen aankoop door een publiekrechtelijk lichaam dan wel een particulier; beide kunnen immers een bestemmingsplan gevolgd door afbraak verwezenlijken. Wat betreft de regeling in artikel 310 gaat het om de situatie dat voor de verwezenlijking van het bestemmingsplan niet de termijn van 10 jaar zoals voorge-

schreven in artikel 296 lid, kan worden afgewacht. In het bijzonder in die gevallen dat bijv. een publiekrechtelijk lichaam wil overgaan tot de verwezenlijking van een goedgekeurd bestemmingsplan kunnen de lange opzegtermijnen van artikel 296 een bezwaar opleveren tegen verkrijging van de verhuurde bedrijfsruimte door minnelijke aankoop. Het is daarom gewenst om in het bijzonder in die gevallen aan het publiekrechtelijk lichaam of de particulier de bevoegdheid te geven om tussentijds ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen. Die bevoegdheid behoeven zij echter alleen te hebben als zij door eigendomsverkrijging tijdens de huur verhuurder zijn geworden. Sluiten zij zelf een huurovereenkomst ten aanzien van bedrijfsruimte waarvoor een bestemmingsplan geldt dan hebben zij daar rekening mee te houden en zijn zij gebonden aan de opzeggingsgronden en termijnen van artikel 296. De huurder vindt voldoende waarborgen in de opzeggings- en termijnbescherming, zodat een door de commissie gesuggereerde schadevergoeding buiten de gevallen van artikel 309 en 310 mij niet nodig voorkomt.

Artikel 296 derde lid

De Commissie heeft gevraagd nader aan te geven wanneer sprake is bevoegdlijk onderverhuren. Krachtens het in wetsvoorstel 26 089 voorgestelde artikel 221 is de huurder bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven, tenzij hij moest aannemen dat de verhuurder tegen het in gebruik geven aan die ander redelijke bezwaren zal hebben. De bepaling is van aanvullend recht, zodat de verhuurder in de huurovereenkomst een verbod op onderhuur kan opnemen. Heeft de verhuurder een dergelijk beding niet opgenomen, dan mag de huurder er in beginsel van uitgaan dat de verhuurder geen bezwaar tegen de onderhuur heeft. Een dergelijke afwezigheid van bezwaar van de zijde van de verhuurder mag de onderverhuurder ook afleiden uit het feit dat de verhuurder de onderhuur gedooft. Verhuurt de huurder de bedrijfsruimte evenwel bijv. aan een onderhuurder waarvan hij weet dat zijn financiële positie niet erg gunstig is, dan is sprake van onbevoegde onderhuur en gedraagt de onderverhuurder zich niet zoals het een goed huurder betaamt in de zin van artikel 213 zoals voorgesteld in wetsvoorstel 26 089.

Artikel 297

De Commissie heeft gevraagd waarom de in wetsvoorstel 24 150 voorgestelde bepaling in artikel 1629 lid 3 op grond waarvan de huurder schadevergoeding kan krijgen tot ten hoogste tweemaal de laatstelijk geldende jaarhuur, niet is overgenomen in het onderhavige wetsvoorstel.

De bepaling was in het ingetrokken wetsvoorstel opgenomen omdat door de verruiming van de opzeggingsgrond «persoonlijk duurzaam in gebruik willen nemen als bedrijfsruimte» ten gevolge van de in dat wetsvoorstel opgenomen verruiming van het begrip bedrijfsruimte en door het in principe vervallen van de termijnbescherming de continuïteit van de bedrijfsvoering van de huurder kwetsbaarder werd dan in de huidige wetgeving. Nu in het onderhavige wetsvoorstel het huidige werkingsgebied alsmede de termijnbescherming zijn gehandhaafd, is aan een dergelijke bijzondere schadevergoeding geen behoefte.

Artikel 301 tweede lid

De Commissie heeft aandacht gevraagd voor de begrippen «genot» en «gebruik» en voorbeelden gevraagd van gevallen waarin niet van huur mag worden gesproken, omdat enkel het genot van een zaak wordt verschaft, zonder dat deze wordt afgeleverd. Verwezen moge worden naar de nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel 26 089 bij artikel 201 waar op een soortgelijke vraag is geantwoord.

Artikel 301 derde lid

De Commissie heeft gevraagd waarom aan het derde lid niet is toegevoegd: «dan wel een daarvan afwijkende overeenkomst, mits de in artikel 291 bedoelde goedkeuring is verzocht».

Strikt genomen is de zinsnede overbodig, omdat reeds uit toepasselijkheid van artikel 292 lid 1 volgt dat op grond van artikel 291 lid 2 goedkeuring van afwijkende bedingen bij de rechter kan worden gevraagd. Ter wille van de duidelijkheid is echter in bijgaande nota van wijziging de zinsnede, zoals die ook in artikel 7A:1630 lid 3 voorkwam, alsnog in lid 3 opgenomen.

Artikel 303

De Commissie heeft gevraagd of het bepaalde in artikel 303 lid 1 onder a inhoudt dat de nadere huurprijsvaststelling ook kan plaatsvinden t.a.v. overeenkomsten aangegaan ex artikel 301 lid 2.

Uit lid 1 van artikel 301 volgt dat artikel 303 lid 1 onder a van toepassing is op overeenkomsten van twee jaar of korter. Dit betekent dat na de periode van twee jaar of korter, waarvoor de overeenkomst is gesloten, de huurprijs nader kan worden vastgesteld, zo deze niet overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse.

Voorts heeft de Commissie gevraagd in te gaan op de kritiek op het huidige in artikel 1632a opgenomen criterium voor nadere huurprijsvaststelling, dat in het onderhavige artikel is overgenomen, in het rapport «Huur en verhuur van bedrijfsruimte; evaluatie van en alternatieven voor de huidige wettelijke bepalingen» van 12 april 1991 (rapport Bakkenist). Vooropgesteld moet worden dat ik, evenals mijn ambtsvoorganger, er van uit moet gaan dat het huidige stelsel waarbij de rechter bij de nadere vaststelling van de huurprijs let op het gemiddelde van huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse welke zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering, in de praktijk niet eenvoudig te hanteren is. In verband met de huidige problemen is gezocht naar een nieuw criterium dat noch de nadelen van het huidige stelsel vertoont, noch ook de huurprijzen aan een redelijke toetsing onttrekt. Het in wetsvoorstel 24 150 voorgestelde criterium van de «marktwaarde» waarbij de rechter rekening kan houden met de omstandigheden van het geval, voldoet naar mijn mening aan deze voorwaarden. De situatie heeft zich inmiddels echter in zoverre gewijzigd dat uit de schriftelijke consultatie ter voorbereiding van de onderhavige regeling, bedoeld aan het slot van 1. ALGEMEEN, gebleken is dat voor het in wetsvoorstel 24 150 neergelegde «marktwaardecriterium» tot nu toe geen maatschappelijk draagvlak bestaat. MKB Nederland, de Belangenvereniging Tankstations, het Koninklijk Verbond van Ondernemers in de Horeca- en aanverwante bedrijven hebben een negatief oordeel over het marktwaardecriterium zoals voorgesteld in 24 150 en vrezen een herhaling van het «Lijnbaanefect», waarvan vooral het midden- en kleinbedrijf het slachtoffer zouden zijn. VNO/NCW heeft geen standpunt willen innemen wegens de tegengestelde belangen van zijn leden. De Raad voor Onroerende Zaken en de Vereniging van Huurrecht Advocaten willen aan de andere kant juist verder dan wetsvoorstel 24 150 met dien verstande dat laatstgenoemde uiteindelijk toch de voorkeur geeft aan handhaving van het huidige criterium, in het geval de rechter de in wetsvoorstel 24 150 voorgestelde correctiemogelijkheden zou krijgen. Hoewel mijn voorkeur zou uitgaan naar een stelsel van nadere huurprijsvaststelling zoals voorgesteld in wetsvoorstel 24 150, heb ik naar aanleiding van de resultaten van de schriftelijke consultatieronde gepoogd een ander nieuw criterium dan het in wetsvoorstel 24 150 voorgestelde criterium te ontwikkelen. Het is echter ondanks intensieve pogingen tot nu toe niet gelukt een ander nieuw criterium te bedenken dat dezelfde waarborgen biedt die het in

wetsvoorstel 24 150 neergelegde criterium bood en de instemming heeft van de geconsulteerden. Zolang het niet mogelijk is een ander criterium te vinden dat voldoet aan de waarborgen van eerdergenoemd voorstel, acht ik het raadzaam het huidige stelsel te handhaven ondanks de bezwaren die daaraan kleven, temeer daar de meerderheid van de geraadpleegden hiervoor pleit.

Daarbij moet erop worden gewezen dat uit de consultaties ook is gebleken dat de werkwijze bij de huurprijsvaststelling volgens het huidige systeem in de rechtspraak inmiddels voldoende is uitgewerkt, in die zin dat bij de vaststelling van de nadere huurprijs onder meer ook rekening wordt gehouden met de ligging, grootte, indeling en kwaliteit van de bedrijfsruimte en de voorzieningen in en om de bedrijfsruimte. Onderkend werd tevens dat in het huidige stelsel de opsporing van de benodigde gegevens van de vergelijkingspanden weliswaar problemen oplevert, maar dat de Bedrijfshuuradviescommissie in de loop der jaren bestanden hebben opgebouwd, waaruit bij volgende daarvoor in aanmerking komende gevallen kan worden geput. Ook de aanvankelijke weerstand onder de eigenaren en huurders van vergelijkbare panden om hun gegevens te verstrekken, lijkt minder te worden, waardoor het verkrijgen van de benodigde gegevens niet meer op onoverkomelijke bezwaren stuit.

Voorts heeft de Commissie gevraagd of het feit dat de wet niet verwijst naar bepaalde elementen, zoals ouderdom van het pand, de staat van onderhoud, de aanwezige parkeerruimte, de ligging, de bereikbaarheid enz., een rem vormen op de investeringszin van de verhuurder, aangezien hij verbeteringen niet kan terugverdienen door middel van een hogere huurprijs.

Bij de beantwoording van deze vraag verdient allereerst aantekening dat partijen bij het vaststellen van de huurprijs voor de gehuurde bedrijfsruimte vrij zijn. Slechts indien een der partijen van mening is dat de huurprijs niet overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse en partijen geen overeenstemming over een nieuwe huurprijs kunnen bereiken, zullen zij bij de rechter een nadere huurprijs vorderen. Bij de nadere huurprijs let de rechter op het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaar voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering. Uitgangspunt in het vergelijkingssysteem is wat op de markt voor de huur van vergelijkbare bedrijfsruimte de huurprijs is. Doordat echter rekening wordt gehouden met de prijzen over de afgelopen vijf jaar zit er een rem op te grote fluctuaties in de huurprijzen. Wat het aanknopingspunt «vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse» betreft ontbreekt net als in de huidige regeling een nadere precisering, zoals bijv. de staat van het pand, de frontbreedte, de ligging en omvang, de bereikbaarheid voor de klant en toeleveranciers en parkeergelegenheid. Een nadere precisering in de wet kan alleen een voorbeeldfunctie hebben, aangezien ieder geval weer zeer verschillende omstandigheden kent, die moeilijk alle in de wet kunnen worden opgesomd. Aan de rechter wordt overgelaten welke bijzondere omstandigheden in het oordeel betrokken dienen te worden. Dit betekent evenwel niet dat geen rekening met genoemde omstandigheden wordt gehouden, zoals ook al uit de huidige praktijk blijkt. Naar mijn oordeel zal het ontbreken van een nadere precisering dan ook niet een rem behoeven te vormen op de investeringszin van de verhuurder. Overwogen kan worden aan de rechter een handreiking te geven door in de wet enige voorbeelden te noemen van omstandigheden waarmee hij rekening moet houden indien van toepassing, zoals de ligging, grootte, indeling en kwaliteit van de bedrijfsruimte en de voorzieningen in en om de bedrijfsruimte.

Artikel 303 vierde lid

Met betrekking tot de mogelijkheid een andere ingangsdatum van de

huurprijswijziging te bepalen dan de dag waarop de nadere huurprijs is gevorderd, heeft de Commissie gewezen op de kritiek op twee uitspraken van de Hoge Raad dat de rechter de wijziging van de huurprijs niet eerder mag doen ingaan dan op de dag van indiening van het verzoekschrift (thans: het instellen van de vordering), doch dat het hem vrij staat de wijziging op een latere datum te doen ingaan.

Vooropgesteld moet worden dat, zoals door de opmerkingen van de Commissie wordt onderstreept, regel behoort te zijn dat de door de rechter vastgestelde huurprijs ingaat op de dag waarop de desbetreffende vordering is ingesteld. Dit is in overeenstemming met een redelijke verdeling van de door de Commissie vermelde risico's in het geval dat het tot een procedure komt. Er dient evenwel een mogelijkheid te bestaan om, indien bijzondere omstandigheden dit rechtvaardigen, een correctie toe te passen. Of daaraan behoefte bestaat zal sterk van de omstandigheden afhangen, zodat een scherpere maatstaf dan het artikellid in navolging van het huidige recht bevat, moeilijk is te geven. Zoals ook volgt uit het door de Commissie geciteerde arrest van de Hoge Raad (NJ 1992, 373) zal bij de vraag of een correctie op haar plaats is mede betekenis toekomen aan de eisen van redelijkheid en billijkheid (in het arrest overeenkomstig het voor 1992 geldende recht aangeduid als «goede trouw»). Daarnaast zal ook moeten worden gelet op het stelsel van de wet.

Indien – zoals kennelijk in het arrest feitelijk uitgangspunt was – de verhuurder enerzijds huurverhoging wenst, maar anderzijds ook nog tijdens de procedure in gebreke blijft achterstallig onderhoud te verrichten, ligt het, zowel uit een oogpunt van redelijkheid en billijkheid, als in verband met het wettelijk stelsel, voor de hand om de huurverhoging niet reeds op het tijdstip van het instellen van de vordering te laten ingaan. Bij de vaststelling van de huurprijs behoort immers, zoals ook de Commissie bij artikel 303 heeft opgemerkt, mede met de staat van het onderhoud van het gehuurde rekening te worden gehouden. Daarbij past dat de verhoogde huurprijs ingaat op het tijdstip dat die staat weer op het vereiste niveau is gebracht. Dit is ook in overeenstemming met artikel 207, als voorgesteld in wetsvoorstel 26 089, dat eveneens betrekking heeft op aanpassing van de huurprijs aan de staat van het gehuurde. Aan dit alles doet niet af dat de huurder ook middelen heeft om nakoming van de onderhoudsverplichting af te dwingen.

De bepaling van lid 4 staat mede toe de nieuw huurprijs reeds in te laten gaan vóór het tijdstip van het instellen van de vordering. Hier valt te denken aan het geval dat de wederpartij van degene die de vordering instelt, wellicht met onbehoorlijke middelen, de aan de procedure voorafgaande onderhandelingen heeft gerek, zodat die procedure pas kon worden begonnen geruime tijd na het verstrijken van de huurperiode na afloop waarvan de huurprijs verlaagd kon worden. Aantekening verdient hierbij nog dat uiteraard de nieuwe huur niet kan ingaan vóór het tijdstip waarop de voorafgaande huurperiode is geëindigd. De nieuwe huur kan immers alleen betrekking hebben op de na afloop van die periode aangevangen nieuwe periode.

Dit laatste is mede van belang voor het niet uitgesloten geval dat bijv. na mislukte onderhandelingen, een van de partijen aanleiding heeft gezien om reeds vóór het ingaan van de nieuwe huurperiode een vordering tot aanpassing van de huur over die periode in te stellen ten einde zo snel mogelijk na het ingaan van die periode een uitspraak te hebben (zie Smit-Evers, p. 222 bovenaan). De aard van dit geval brengt mee dat de nieuwe huur dan pas bij de aanvang van de nieuwe periode kan ingaan en dus na het instellen van de vordering.

Wat betreft het door de Commissie geciteerde geval berecht door de Hoge Raad, NJ 1990, 494, en vervolgens in NJ 1993, 318, geldt het volgende. Deze arresten, met name ook het laatste, geven geen aanleiding voor de veronderstelling dat het enkele feit dat een huurder naar waarheid betoogt dat hij, als hij achteraf met een huurverhoging zou worden gecon-

fronteerd, per saldo over de afgelopen jaren verlies zou hebben geleden, hem recht geeft op een latere ingangsdatum van die huurverhoging. Het arrest gaat integendeel ervan uit dat de huurder vanaf het tijdstip van het instellen van de vordering in eerste aanleg met een huurverhoging behoort rekening te houden; men zie met name rechtsoverweging 3.5 van laatstgenoemd arrest. Het toen berechte geval kan voorts niet los worden gezien van de omstandigheid dat de huurder in de voorafgaande periode een uitzonderlijk lage huur had bedongen in verband met het feit dat hoge bedragen in het pand zou moeten investeren, wat aanleiding gaf tot het betoog dat hij in de lage huurprijs gedurende de periode dat deze in elk geval gold, niet voldoende compensatie had gevonden voor de door hem aan het pand aangebrachte verbeteringen en dat deze lage huurprijs daarom ook bij latere aanpassingen als uitgangspunt geëerbiedigd moest worden.

Van de «bijzondere» omstandigheden van het geval moet worden onderscheiden de onvoorziene omstandigheden waarvan in artikel 6:258 BW sprake is. Op grond van laatstgenoemde bepaling kan de rechter op verlangen van een der partijen de overeenkomst wijzigen of geheel of gedeeltelijk ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten. Een dergelijke strenge eis zou voor een wijziging van de overeenkomst met het oog op de ingangsdatum van een huurprijs-wijziging niet goed in het kader van de onderhavige regeling passen. De onderhavige regeling geeft daarom een eigen regeling voor een andere ingangsdatum voor wijziging van de huurprijs op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval.

In dit verband heeft de Commissie nog gevraagd of het niet wenselijk is om de verplichting tot kennisgeving van de vordering aan de andere partij in de wettekst zelf op te nemen. Op grond van artikel 304 lid 1 zijn partijen eerst ontvankelijk in hun vordering tot nadere huurprijsvaststelling, indien zij een advies overleggen van een door hen gezamenlijk benoemde deskundige. De procedure neemt vervolgens een aanvang met de betekening van de dagvaarding aan de wederpartij. Een en ander betekent dat beide partijen op de hoogte zijn van de dag waarop de nadere huurprijsvaststelling is gevorderd. Een verplichting tot kennisgeving lijkt dan ook overbodig.

Tenslotte moge er nog op worden gewezen dat de onderhavige bepaling weliswaar zo is geredigeerd dat ook in geval van een huurverlaging de rechter een later tijdstip van ingang kan vaststellen, maar dat uit de strekking van de regeling volgt dat de rechter slechts bij hoge uitzondering van deze regel gebruik kan maken.

De leden van de VVD-fractie hebben zich vooralsnog afgevraagd of naast het handhaven van de referentieperiode, waarvan een temperende werking kan uitgaan, de voorgestelde huurgewenningsperiode met haar temperende werking, niet wat te veel van het goede is en of niet met het hanteren van een referentieperiode kan worden volstaan.

De voorgestelde huurgewenningsperiode is een nadere uitwerking van de bevoegdheid van de rechter de datum van ingang van de nieuwe huurprijs op een ander moment te bepalen dan het tijdstip van instellen van de vordering. Zonder deze bepaling zou het onzeker zijn of de rechter deze bevoegdheid heeft. Daarbij moet er de nadruk op worden gelegd dat de rechter de bevoegdheid heeft een gewenningsperiode voor te schrijven, maar dat hij niet verplicht is de vordering van de huurder om een huurgewenning toe te wijzen. De regeling voorziet alleen in een geleidelijke inwerkingtreding van een huurverhoging en niet van een huurverlaging, omdat de onderhavige regeling van huur van bedrijfsruimte ertoe strekt om, zoals gezegd, de huurder te beschermen. De leden van de VVD-fractie wijzen in dit kader op bejaarde ex-winkeliers die hun bedrijfsruimte verhuren aan grote winkelketens. In de praktijk blijkt een huurverlaging in

dit soort gevallen zich zelden of nooit voor te doen. Grote winkelketens zitten doorgaans in florerende buurten, waar vergelijkbare panden in de regel eerder een huurverhoging dan een huurverlaging opleveren. Gaat een buurt achteruit dan blijkt in de praktijk de winkelketen zijn filiaal te sluiten en niet een vordering tot huurverlaging in te stellen.

Artikel 304

De Commissie heeft een aantal vragen gesteld met betrekking tot de ontvankelijkheidseis dat een deskundigenadvies moet worden overgelegd.

Alvorens zich tot de rechter te kunnen wenden, moeten partijen advies inwinnen bij een of meer door partijen gezamenlijk benoemde deskundigen. Vooropgesteld moet worden dat met de ontvankelijkheidseis dat een deskundigenadvies moet worden overgelegd, een remmende werking is beoogd op het vorderen van de nadere huurprijsvaststelling. Het advies zal ertoe moeten leiden dat partijen nader tot elkaar komen en geneigd zullen zijn het advies te volgen zodat de gang naar de rechter achterwege kan blijven. Overigens zullen partijen met het oog op de kosten die een dergelijk advies met zich brengt, niet lichtvaardig een dergelijk deskundigenadvies vragen en reeds in een eerder stadium in goed overleg afspraken maken over de nadere huurprijs. Mochten partijen evenwel niet tot overeenstemming komen dan zullen zij een deskundigenadvies moeten overleggen.

De rechter heeft bij de vaststelling van de nadere huurprijs aan de hand van het in artikel 303 lid 2 neergelegde criterium behoefte aan voorlichting door ervaren deskundigen op het gebied van onroerend goed. Reeds thans laat de rechter zich bij de vaststelling van de nadere huurprijs adviseren door de bedrijfshuuradviescommissies, die in 1981 op verzoek van de staatssecretaris van Economische Zaken door de Kamers van Koophandel en Fabrieken voor hun ressort zijn opgericht. In het voorgestelde stelsel kunnen partijen gezamenlijk een of meer deskundigen benoemen. Het is niet de bedoeling van het onderhavige voorstel dat alleen reguliere makelaars als deskundigen optreden. Het gaat erom dat het advies wordt opgesteld door een ter zake van de onroerend-goed-markt deskundig persoon. Dat kunnen makelaars zijn, maar ook leden van de bedrijfshuuradviescommissies of branchevertegenwoordigers. Met het oog hierop is dan ook niet als vereiste gesteld dat het om een «beëdigde» deskundige moet gaan. Voldoende waarborgen zijn hierin gelegen dat het advies moet zijn opgesteld door een deskundige die hetzij door partijen gezamenlijk, hetzij door de rechter moet zijn benoemd. Bovendien is de rechter niet aan het advies gebonden.

De deskundige zal zijn advies uiteraard moeten opstellen aan de hand van het in artikel 303 lid 2 neergelegde criterium. De deskundige zal immers moeten nagaan wat het gemiddelde is van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich in een tijdvak van vijf jaren voorafgaand aan de dag waarop de vordering tot nadere huurprijs is ingesteld. Vervolgens moeten de huurprijzen die in de referentieperiode feitelijk betaald werden, worden herleid tot het prijsniveau van de datum van het instellen van de vordering. De deskundige mag in zijn advies niet gebruik maken van anonieme vergelijkingspanden, maar hij moet de exacte ligging en overige voor de identificatie van belang zijnde gegevens aangeven (HR 27 maart 1987, NJ 1988, 130). Uit het advies van de Vereniging van Huurrecht Advocaten blijkt dat inmiddels het verkrijgen van voldoende gegevens voor de nadere huurprijsvaststelling niet meer op onoverkomelijke bezwaren stuit, zoals dat nog wel het geval was bij de voorbereiding van wetsvoorstel 24 150 begin negentiger jaren.

Een aldus ingericht advies voldoet aan de eis dat het zo moet zijn ingericht dat na te gaan is op welke wijze de geadviseerde huurprijs tot stand is gekomen en is daarmee voldoende gemotiveerd. Een uitdrukkelijke

bepaling dat de deskundige zijn advies aan de hand van het in artikel 303 lid 2 neergelegde criterium moet opstellen, is dan ook niet nodig.

De Commissie heeft gevraagd of de benoeming door de rechter van een deskundige als partijen niet tot overeenstemming kunnen komen, niet een te hoge drempel vormt en waarom geen aansluiting is gezocht bij artikel 305a van Boek 3, op grond van welk artikel een rechtspersoon niet ontvankelijk wordt verklaard, indien hij in de gegeven omstandigheden onvoldoende heeft getracht het gevorderde te bereiken door te overleggen met de gedaagde.

Vooropgesteld moet worden dat de rechter – zoals gezegd – bij de nadere huurprijsvaststelling behoefte heeft aan voorlichting van een deskundige, die hem adviseert omtrent de nadere huurprijs aan de hand van het in artikel 303 lid 2 neergelegde criterium. Tegen deze achtergrond is de gedachte de ontvankelijkheidseis te beperken tot onderling overleg weinig zinvol. Als partijen onderling overleggen en tot overeenstemming komen dan vragen zij geen vaststelling door de rechter meer. Komen zij daarentegen niet tot overeenstemming dan zal een van hen zich alsnog tot de rechter wenden. Het zou dan weinig gelukkig zijn, indien de ontvankelijkheid van de vordering tot nadere huurprijsvaststelling afhankelijk zou zijn van het bewijs dat inderdaad overleg heeft plaatsgevonden. Aldus zou immers over deze vraag in drie instanties kunnen worden geprocedeerd, voordat men aan de zaak zelf toekomt. Een ontvankelijkheidseis als de onderhavige hoort gekoppeld te zijn aan een formaliteit waarvan het bewijs geen moeilijkheden oplevert.

Ik deel niet de mening dat in alle gevallen voorkomen moet worden dat in de standaardcontracten de namen van deskundigen al reeds zijn ingevuld. Niet is immers in te zien dat het invullen van de namen van de deskundigen in een standaardcontract te allen tijde onredelijk bezwarend is in de zin van de artikelen 231 e.v. van Boek 6 BW. Is het beding echter wel onredelijk bezwarend dan kan de huurder het beding vernietigen.

Voorts heeft de Commissie gevraagd 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 kosten van een deskundigenadvies worden in het derde lid bestempeld tot proceskosten en komen net als de overige proceskosten krachtens artikel 56 Rv. voor rekening van de in het ongelijk gestelde partij. Wordt de partij die is toegelaten gratis of tegen verminderd tarief te procederen, in de kosten van het geding wordt verwezen, dan zal zij krachtens artikel 57c Rv. de kosten van de deskundige aan de griffier hebben te voldoen.

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

In beginsel zal de rechter altijd een deskundige benoemen om hem te adviseren over de nader vast te stellen huurprijs. Maakt de rechter het door partijen overgelegde advies niet tot het zijne, omdat het bijv. beneden de maat is, dan zal hij een nieuwe deskundige kunnen benoemen. Aangezien het aan de rechter is de kosten van de adviezen te begroten, zal hij bij het ondermaatse advies mee kunnen laten wegen dat het advies niet aan redelijke eisen voldeed. Ik deel dan ook niet de opvatting dat de onderhavige regeling tot aanzienlijke vertraging en extra kosten zou kunnen leiden.

Artikel 305

Ik deel de mening dat de onderhavige bepaling niet misbruikt mag worden om de kosten gemaakt vanwege achterstallig groot onderhoud door te berekenen aan de huurder. De onderhavige bepaling ziet dan ook alleen op de situatie dat de gemeente de verhuurder door middel van een aanschrijving dwingt tot energiebesparende voorzieningen op grond van de Woningwet. Het kan hierbij dus niet gaan om achterstallig onderhoud.

Nu het gaat om verbeteringen aan de woning die de gemeente noodzakelijk acht, is het redelijk dat de lasten hiervan over de huurder en verhuurder worden verdeeld, ook als partijen bij de bepaling van de huurprijs in de huurovereenkomst rekening hebben gehouden met het ontbreken van bepaalde energiebesparende voorzieningen. De rechter heeft een grote vrijheid voor wat betreft de mate en wijze van doorberekening. De rechter zal bij de vaststelling van de huurverhoging rekening kunnen houden met de omstandigheden van het geval en tevens mogen afgaan op de invloed van vergelijkbare energiebesparende voorzieningen op de huurprijs van vergelijkbare bedrijfsruimten ten einde een redelijke verhoging van de huur vast te stellen.

Artikel 306 eerste lid

De in het verslag naar aanleiding van dit artikel moeten als volgt worden beantwoord.

Het eerste lid geeft uitsluitend een regel omtrent het tijdstip van beëindiging van de onderhuurovereenkomst in geval de hoofdhuur eindigt ingevolge een door de rechter op voet van artikel 296 lid 5 vastgestelde tijdstip van ontruiming, dat op grond van deze bepaling mede voor de onderhuurder geldt met het gevolg dat ook jegens hem artikel 296 lid 5, tweede zin van toepassing is. Daarbij is van belang dat in een procedure die tot een dergelijke vaststelling leidt met de belangen van de onderhuurder rekening kan worden gehouden, zoals in het geval van artikel 296 lid 3 ook in de wettekst wordt voorgeschreven en mede mogelijk wordt gemaakt doordat de huurder op de voet van artikel 285 e.v. Rv. of op grond van het derde lid van het onderhavige artikel ook zelf aan het geding kan deelnemen. Men zie ook de memorie van toelichting op artikel 278 van wetsvoorstel 26 089, dat voor huur van woonruimte een overeenkomstige regel bevat, in het bijzonder p. 52 voorlaatste alinea.

De bepaling geldt echter niet voor andere wijzen van beëindiging van de hoofdhuur, zoals door een overeenkomst tussen hoofdverhuurder en hoofdhuurder. Een dergelijke beëindiging behoort alleen beëindiging ook van de onderhuur tot gevolg te hebben, wanneer de onderhuurder daarmee instemt. Doet hij dat, dan is geen procedure op de voet van artikel 295 lid 2 meer nodig en zal de onderhuurder zonder meer tot ontruiming verplicht zijn. Stemt de onderhuurder niet in, dan zal de hoofdverhuurder zijn ontruiming kunnen vorderen op de grond dat de onderhuurder na het eindigen van de huur zonder recht of titel in de bedrijfsruimte verblijft. De bescherming van de onderhuurder zit dan in zijn vordering tot schadevergoeding op de onderverhuurder, zijn contractspartner. Deze vordering kan zowel worden gegrond op de algemene regels betreffende wanprestatie uit Boek 6 BW, als op het dwingend-rechtelijke tweede lid van het onderhavige artikel. Dit tweede lid heeft derhalve niet alleen betrekking op het in lid 1 genoemde geval van vaststelling van het tijdstip van ontruiming door de rechter, maar – onder meer – ook op alle gevallen dat de onderverhuurder «bij de beëindiging van de overeenkomst» onvoldoende voor de belangen van de onderhuurder heeft gewaakt en dit – mede – tot de beëindiging heeft geleid. De schade van de onderhuurder zal in een geval als het onderhavige in de eerste plaats bestaan in het missen van bedrijfsruimte over de periode dat de onderhuur, zoals deze was overeengekomen, zonder de beëindiging van de hoofdhuur nog zou hebben voortgeduurd.

Uit een en ander volgt dat de door de Commissie gestelde eerste en tweede vraag ontkennend moeten worden beantwoord en dat de door de Commissie gestelde derde vraag zich niet voordoet.

De Commissie heeft opgemerkt dat de in artikel 306 geregelde onderhuur een verslechtering van de positie van de onderhuurder ten opzichte van het huidige recht lijkt te behelzen. Naar aanleiding daarvan dient erop te worden gewezen dat, zoals bij artikel 306, eerste lid, reeds is aangestipt, het artikel de algemene regels van Boek 6 BW betreffende wanprestatie door de onderverhuurder niet opzij zet. Deze laatste regeling is evenwel van aanvullend recht. In het onderhavige lid 2 is een regel opgenomen die krachtens artikel 291 van dwingend recht is, in die zin dat daarvan niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken. Juist is evenwel dat de regeling van het tweede lid in beginsel uitgaat van onzorgvuldig handelen door de onderverhuurder. In het door de Commissie genoemde belangrijke geval van opzegging door de onderverhuurder zonder instemming van de onderhuurder zal echter de aansprakelijkheid van de onderverhuurder zonder meer gegeven zijn. Hierover is bij artikel 306, eerste lid, over de omvang van de schadevergoeding in een dergelijk geval al een en ander gezegd. Het gaat hier om een geval van onvoldoende rekening houden met de belangen van de onderhuurder «bij de beëindiging van de overeenkomst», als gevolg waarvan de onderhuurder het gebruik van de bedrijfsruimte voor de rest van de overeengekomen tijd moet missen. De schadevergoeding zal dan mede kunnen bestaan in over die periode gederfde winst. Of ook de door de Commissie vermelde kosten van verplaatsing of herinrichting gevorderd kunnen worden zal afhangen van de vraag hoelang het gebruik van de bedrijfsruimte krachtens de onderhuur nog zou kunnen zijn voortgezet.

Dit alles geldt in geval gezegd kan worden dat de onderhuurder door de veronachtzaming van zijn belangen door de onderverhuurder niet over de hele tussen hen overeengekomen duur van de overeenkomst over de bedrijfsruimte heeft kunnen beschikken, derhalve in het geval dat de onderhuur op de voet van lid 1 van het onderhavige artikel op een eerder tijdstip dan overeengekomen eindigt, mits dit is terug te voeren op een van de in lid 2 van artikel 306 lid 2 genoemde gedragingen van de onderverhuurder, waaronder een verkeerde voorlichting omtrent de termijn waarvoor de hoofdhuur geldt.

Daarnaast zijn er nog andere gevallen waarin voor de onderhuurder schade kan ontstaan, bijv. doordat hij extra kosten te zijner verdediging heeft moeten maken die de onderverhuurder hem had kunnen besparen door zelf tijdig het nodige te doen of de onderhuurder eerder te waarschuwen. Dergelijke kosten zijn voor vergoeding vatbaar, ook al worden de rechten van de onderhuurder uiteindelijk niet aangetast. Men denke ook aan het niet tijdig doorgeven van een niet meer af te wenden ontruiming, waardoor voor de onderhuurder extra kosten ontstaan, bijv. terzake van het nemen van noodmaatregelen die anders vermeden hadden kunnen worden. Over gevallen van deze aard is in het huidige recht geen regel te vinden. Het is echter niet aannemelijk dat hier iets anders geldt dan uit de maatstaf van artikel 306, tweede lid voortvloeit. Wat hier in concreto moet worden aangenomen, zal sterk afhangen van de omstandigheden van het geval. Het is derhalve niet wel doenlijk hiervoor nadere aanwijzingen te geven.

De conclusie uit een en ander moet zijn dat niet gezegd kan worden dat artikel 306, tweede lid, de positie van de onderhuurder verzwakt. Op bijna alle punten wordt zij integendeel versterkt. Voor zover algemene regels van Boek 6 voor wanprestatie geen onzorgvuldig gedrag eis, moet bovendien worden bedacht, dat dan aansprakelijkheid te die zake bij de onderhuur kan worden uitgesloten. In een en ander ligt tevens besloten wat de achterliggende gedachte van de regeling is geweest: enerzijds een beter

op elkaar afstemmen kan de positie van hoofdhuurder en onderhuurder in geval van de vaststelling van het tijdstip van ontruiming door de rechter, zulks in verband met de rechtszekerheid, anderzijds dwingendrechtelijke bescherming van de onderhuurder ter zake van de vordering ter zake van de door hem geleden schade, wanneer hij van deze regel de dupe dreigt te worden.

Voor wat betreft de door de Commissie ter sprake gebrachte werking van de bepaling ten opzichte van lopende overeenkomsten, dit is een kwestie van overgangsrecht die in het kader van de invoeringswet zal worden gezien. Daarbij zal mede rekening worden gehouden met opmerkingen van de Commissie op dit punt. Verwezen moge worden naar het hierna bij artikel XI opgemerkte.

Artikel 307

De Commissie heeft gevraagd of het ter bevordering van de duidelijkheid niet wenselijk is in artikel 307 lid 1 tot uitdrukking te brengen dat de indeplaatsstelling door de huurder zelf wordt gewenst.

Uit het feit dat de huurder als enige kan vorderen dat een derde in zijn plaats wordt gesteld, blijkt dat deze indeplaatsstelling in beginsel door de huurder moet worden gewenst. De aanhef van lid 1 ziet erop dat het bij deze wens moet gaan om overdracht door de huurder van het in het bedrijfspand uitgeoefende bedrijf. Het is uiteraard mogelijk dat de wens van de huurder wordt ingegeven door de wensen van degene die het bedrijf uitoefent.

De Commissie heeft een nadere toelichting gevraagd op het niet opnemen in artikel 308 van het antecedentenonderzoek.

Op grond van de onderhavige bepaling kan de rechter, nu hij beslist met inachtneming van de omstandigheden van het geval, een antecedentenonderzoek bevelen. Hetzelfde gold voor de oorspronkelijk voorgestelde tekst van artikel 1635 in wetsvoorstel 24 150, waar dit in de nota naar aanleiding van het verslag (kamerstuk II 1995/1996, 24 150, nr. 5) met zoveel woorden is aangegeven. De zin «Op verlangen van de verhuurder beveelt de rechter een onderzoek naar de antecedenten van de voorgestelde huurder» is toen evenwel ter verduidelijking toegevoegd. Het mag evenwel niet zo zijn dat de rechter onder alle omstandigheden op vordering van de verhuurder een dergelijk onderzoek beveelt. Het moet voor de ex-crimineel mogelijk zijn een nieuw leven te beginnen. Biedt hij voldoende waarborgen dat hij de huurovereenkomst als een goed huurder zal nakomen, dan is een antecedentenonderzoek niet nodig en zelfs onwenselijk. Nu de onderhavige bepaling de weg van een antecedentenonderzoek open laat, maar niet dwingend voorschrijft, geef ik de voorkeur aan de voorgestelde tekst, mede gezien de problemen die in het advies van de Raad van State worden geschetst.

Artikel 308

Terecht stelt de Commissie voor de onderhavige bepaling zo te wijzigen dat ook de onderhuurder een naar billijkheid te berekenen vergoeding te vorderen. In bijgaande nota van wijziging is het voorstel dan ook overgenomen.

Artikel II

Artikel 230a eerste lid

Een huurovereenkomst met betrekking tot de in het onderhavige artikel bedoelde gebouwde onroerende zaken eindigt op de wijze als geregeld in artikel 7:228, zoals voorgesteld in wetsvoorstel 26 089. Met de zinsnede «na het einde van de huurovereenkomst» in het eerste lid van onderhavige bepaling wordt dan ook bedoeld, nadat de huurovereenkomst geëindigd is door het verstrijken van de overeengekomen tijd (artikel 7:228 lid 1) of na opzegging tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag op een termijn van tenminste een maand (artikel 7:228 lid 2, slotzin). Het is derhalve overbodig dit in het onderhavige artikel nog eens tot uitdrukking te brengen.

Voorts is in overeenstemming met het antwoord in dit verslag bij artikel 291 de slotzin van het eerste lid in bijgaande nota van wijziging vervangen door: Bevoegd is de rechter in wiens rechtsgebied de onroerende zaak gelegen is.

Artikel 230a tweede lid

Het onderhavige lid is overeenkomstig het voorstel van de Commissie aangepast in bijgaande nota van wijziging.

Artikel 230a vierde lid

De onderhavige bepaling ziet op het geval dat de rechter de huurder de ontruimingsbescherming onthoudt, omdat de verhuurder dan wel de medegebruikers van de bedrijfsruimte ernstige overlast van de huurder ondervinden. Het zou te ver voeren de huurder deze bescherming te onthouden, indien de verhuurder dan wel de medegebruikers van de bedrijfsruimte geen overlast van de huurder ondervinden, doch slechts omwonenden. Vinden derden overlast van de huurder dan dienen zij hiertegen met behulp van de regeling van de onrechtmatige daad op te treden.

Artikel 230a zesde lid

In de eerste plaats moet vooropgesteld worden dat de huurcommissies een instrumentarium vormen voor de bewindspersoon belast met de zorg voor de volkshuisvesting, ter ondersteuning van het beleid ter zake. De taken van de huurcommissie krachtens de Wet op de huurcommissies zijn om die reden op een enkele uitzondering na overgenomen in wetsvoorstel 26 090 (artikelen 4 en 5), met dien verstande evenwel dat de bepaling niet terugkeert, dat de huurcommissie voorts de taken verricht die haar bij of krachtens de Huurwet zijn opgedragen (artikel 3 lid 3 Wet op de huurcommissies). In het licht van de huidige en toekomstige werkzaamheden van de huurcommissies past een adviserende taak als bedoeld in artikel 28 e lid 2, die immers alleen betrekking heeft op als bedrijfsruimte aan te merken gebouwde onroerende zaken niet goed. Deze taak is een overblijfsel van het oude stelsel zoals dat in de Huurwet van 1950 gold, waarin de huuradviescommissies de huurder en verhuurder alsmede de rechter adviseerden over huurprijsaangelegenheden betreffende alle gebouwde onroerende zaken. Na het overhevelen in 1971 van de zogenoemde middenstandsbedrijfspannen van de Huurwet naar artikel 1624 e.v. van het BW hebben de toenmalige huuradviescommissies op verzoek van de toenmalige bewindspersoon belast met de volkshuisvesting gedurende een overgangsperiode desverzocht nog aan de rechter adviezen verstrekt over laatstbedoelde panden. Aan het einde van de zeventiger jaren zijn bij

de totstandkoming van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies de huurcommissies, wier taak veel verder ging dan de strikt adviserende rol van de huuradviescommissies, in het leven geroepen en de huuradviescommissies afgeschaft. Met betrekking tot huur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 1624 BW hebben de huurcommissies tot 1 april 1980 op verzoek van de rechter op vrijwillige basis nog adviezen verstrekt, maar sinds 1981 hebben, zoals hiervoor ook al is opgemerkt bij artikel 304, alle Kamers van Koophandel en Fabrieken met het oog op deze aflopende vrijwillige adviserende taak op verzoek van de staatssecretaris van Economische Zaken bedrijfshuuradviescommissies in het leven geroepen. Slechts op het terrein van de huur van gebouwde onroerende zaken, niet zijnde woonruimte dan wel 1624-bedrijfsruimte (dit zijn derhalve bijvoorbeeld kantoren, fabrieken, pakhuizen, praktijkruimten, autostallingen), is de huurcommissie nog belast met de vroegere werkzaamheden van de huuradviescommissie terzake van advisering van de rechter. Uit de jaarverslagen van de huurcommissies blijkt evenwel dat van deze niet volkshuisvestelijke taak, waarvoor de huurcommissies ook eigenlijk niet meer is toegerust, zelden gebruik wordt gemaakt. Naast het formele aspect dat deze taak niet op het terrein van de volkshuisvesting ligt, heeft dit materiële aspect inzake de toerusting van de huurcommissies ertoe geleid dat de zinsnede «na ingewonnen advies van de huurcommissie bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies» in de onderhavige bepaling niet terugkeert. Terzijde zij opgemerkt dat de rechter natuurlijk altijd een deskundige kan benoemen om te adviseren alvorens een beslissing te nemen.

Artikel XI

De Commissie heeft gevraagd hoe zich het standpunt van de regering in wetsvoorstel 26 089 waarin nog geen bepalingen van overgangsrecht zijn opgenomen, verhoudt tot het standpunt in het onderhavige wetsvoorstel dat wel een regeling van overgangsrecht kent.

De opmerkingen van de Commissie bij artikel 306 lid 2 hebben mij tot de conclusie gebracht dat het overgangsrecht van titel 7.4 integraal moet worden gezien. Een en ander betekent dat de onderhavige regeling van overgangsrecht in het kader van de invoeringswet nader zal worden bekeken en eventueel zal worden bijgesteld. Verwezen moge worden naar het hiervoor bij artikel 306 lid 2 opgemerkte.

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals