

*Wettelijke bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van bedrijfsruimte en tot onteigening van verhuurde bedrijfsruimte*

KONINKLIJKE BOODSCHAP

Nr. 1

ONTWERP VAN WET

Nr. 2

Wij bieden U hiernevens ter overweging aan een ontwerp van Wet, houdende wettelijke bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van bedrijfsruimte en tot onteigening van verhuurde bedrijfsruimte.

De toelichtende memorie (en bijlage), die het Wetsontwerp vergezelt, bevat de gronden waarop het rust.

En hiermede bevelen Wij U in Godes heilige bescherming.

Soestdijk, 18 oktober 1966.

JULIANA.

WIJ JULIANA, BIJ DE GRATIE GODS, KONINGIN DER NEDERLANDEN, PRINSES VAN ORANJE-NASSAU, ENZ., ENZ., ENZ.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is wettelijke bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van bedrijfsruimte en tot onteigening van verhuurde bedrijfsruimte vast te stellen:

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

#### Artikel I

In het Burgerlijk Wetboek wordt na artikel 1623 ingevoegd de volgende nieuwe afdeling van de zevende titel van het derde boek:

#### VIERDE AFDELING

*Van de regelen welke bijzonder betrekkelijk zijn tot huur en verhuur van bedrijfsruimte*

**Artikel 1624.** De bepalingen van deze afdeling zijn bij uitsluiting van toepassing op huur en verhuur van bedrijfsruimte.

Onder bedrijfsruimte worden verstaan gebouwd onroerend goed, dat als geheel dan wel voor veertig ten honderd of meer van het gehele vloeroppervlak voor de uitoefening van een bedrijf wordt gebezigd en winkelwoningen alsmede de bijbehorende grond.

**Artikel 1625.** De huurovereenkomst geldt voor vijf jaar of, als een langere bepaalde duur is overeengekomen, voor die langere duur.

De artikelen 1606—1610, 1614—1616 en 1623 zijn niet van toepassing.

**Artikel 1626.** Na ommekomst van de in het vorige artikel bepaalde duur wordt de overeenkomst van rechtswege met vijf jaar verlengd, indien zij niet met inachtneming van het in artikel 1627, eerste lid, bepaalde is opgezegd.

Ook na zodanige opzegging vindt verlenging met vijf jaren van rechtswege plaats als de opzegging ingevolge artikel 1628 wordt nietig verklaard, behoudens het bepaalde in het derde lid van dat artikel.

Indien gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan bij de verlenging de huurprijs nader worden vastgesteld. Bij gebreke van overeenstemming geschiedt de vaststelling door de rechter op vordering van de meest gerede partij. De vordering kan worden ingesteld tot uiterlijk drie maanden na de verlenging, dan wel na de nietigverklaring van de opzegging indien deze op een latere dag plaats vindt.

**Artikel 1627.** Ieder der partijen kan de overeenkomst tegen het einde van de in artikel 1625 bedoelde duur opzeggen. De opzegging kan slechts schriftelijk geschieden. De termijn van opzegging bedraagt een jaar.

Aan  
de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Echter kan, indien de verhuurder opzegt, de huurder zich binnen een maand na de ontvangst van de opzegging tot de rechter wenden met de vordering de opzegging nietig te verklaren. Ieder der partijen kan reeds in het geding tot nietigverklaring de nadere vaststelling van de huurprijs, als bedoeld in het derde lid van het vorige artikel, vorderen voor het geval dat de opzegging nietig mocht worden verklaard.

De overeenkomst loopt, indien haar geldigheidsduur tijdens het geding verstrijkt, voort tot het einde van het geding, met dien verstande, dat bij nietigverklaring van de opzegging de termijn van verlenging geacht wordt bij het verstrijken van die duur te zijn ingegaan, behoudens het bepaalde in artikel 1628, derde lid.

**Artikel 1628.** De rechter verklaart de opzegging gedaan door de verhuurder nietig, tenzij:

a. de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het goed nodig heeft voor gebruik door hemzelf, door zijn echtgenoot, door een bloed- of aanverwant in de rechte lijn of door een pleegkind;

b. de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt.

In het geval, bedoeld in het vorige lid onder a, verklaart de rechter evenwel de opzegging ook dan nietig, indien zij is gedaan door een verhuurder die korter dan drie jaar voor het verstrijken van de geldigheidsduur der overeenkomst de vorige verhuurder onder bijzondere titel is opgevolgd en die niet de echtgenoot, een bloed- of aanverwant in de rechte lijn of een pleegkind van deze is.

Bij nietigverklaring ingevolge het vorige lid verlengt de rechter de overeenkomst met een tijdvak eindigend drie jaar na het einde van het huurjaar, waarin de verhuurder de vorige verhuurder is opgevolgd. Bij het verstrijken van dat tijdvak eindigt de overeenkomst van rechtswege, zonder dat enige opzegging is vereist.

In dit artikel wordt onder pleegkind verstaan hij die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed.

**Artikel 1629.** De overeenkomst waarvan de oorspronkelijke ingevolge artikel 1625 geldende duur krachtens artikel 1626 met vijf jaar is verlengd kan door ieder der partijen tegen het einde van deze vijf jaar worden opgezegd. De opzegging kan slechts schriftelijk geschieden. De termijn van opzegging bedraagt een jaar.

Ten aanzien van zodanige opzegging komt de huurder niet toe de hem in artikel 1627 in geval van opzegging tegen het einde van de oorspronkelijke duur der overeenkomst toegekende vordering tot nietigverklaring.

Bij gebreke van zodanige opzegging wordt de overeenkomst opnieuw van rechtswege met vijf jaar verlengd.

Na het verstrijken van deze vijf jaar en vervolgens telkens na het verstrijken van vijf jaar wordt de overeenkomst opnieuw met vijf jaar verlengd, tenzij zij door een der partijen is opgezegd. Het eerste en het tweede lid van dit artikel zijn op de opzegging toepasselijk.

Bij elke verlenging is artikel 1626, derde lid, van overeenkomstige toepassing.

**Artikel 1630.** Indien de huurder, nadat de overeenkomst is geëindigd, in het genot van het goed is gebleven en gelaten, wordt de overeenkomst geacht op de voet van artikel 1629 te zijn verlengd.

**Artikel 1631.** Behoudens het bepaalde in dit en het volgende artikel, zijn de artikelen 1625—1630 van toepassing, al mocht ook door partijen anders zijn overeengekomen.

Afwijkende bedingen in de huurovereenkomst, of in een overeenkomst tot wijziging van de huurovereenkomst, zijn van kracht indien zij door de rechter zijn goedgekeurd. De rechter verleent zijn goedkeuring alleen op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval.

Vóór de goedkeuring door de rechter zijn partijen slechts in zoverre gebonden aan afwijkende bedingen, dat zij niet een-

zijdig kunnen terugtreden. Ieder der partijen kan de beslissing van de rechter verzoeken.

**Artikel 1632.** Zonder goedkeuring is geldig de overeenkomst voor een duur van twee jaar of korter of voor onbepaalde tijd. De artikelen 1625—1631 zijn op die overeenkomst niet van toepassing.

Indien het genot aangevangen krachtens een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid, langer dan twee jaar heeft geduurd, geldt van rechtswege een overeenkomst op de tussen partijen laatstelijk geldende voorwaarden, doch voor vijf jaar, waarop de reeds verstreken twee jaar in mindering komen. Op deze overeenkomst zijn de artikelen 1625—1631 van toepassing.

Het in het tweede lid omschreven rechtsgevolg treedt niet in, indien partijen vóór het verstrijken van de termijn van twee jaar een andere overeenkomst sluiten, vallende onder artikel 1625, dan wel een daarvan afwijkende overeenkomst met de in artikel 1631, tweede lid, bedoelde goedkeuring.

De in artikel 1631, tweede lid, bedoelde goedkeuring moet worden aangevraagd vóór het verstrijken van de termijn van twee jaar. De overeenkomst eindigt van rechtswege bij weigering van de goedkeuring.

Indien het intreden van het in het tweede lid omschreven rechtsgevolg daartoe aanleiding geeft, kan de huurprijs nader worden vastgesteld. Bij gebreke van overeenstemming geschiedt deze vaststelling door de rechter op vordering van de meest gerede partij. De vordering moet worden ingesteld uiterlijk drie maanden na het verstrijken van de termijn van twee jaar.

**Artikel 1633.** De huurder is niet bevoegd de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Indien de verhuurder de toestemming niet verleent, kan de huurder, ongeacht enig andersluidend beding, aan de rechter machtiging vragen de veranderingen aan te brengen.

De rechter wijst de vordering slechts toe, indien de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatige uitoefening van het bedrijf van de huurder en geen gewichtige bezwaren van de verhuurder zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

De rechter kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen; hij kan op vordering van de meest gerede partij de huurprijs herzien indien de veranderingen daartoe aanleiding geven.

**Artikel 1634.** Indien de rechter ingevolge artikel 1277 de huurder machtigt bepaalde onderhoudswerken of reparatiën ten koste van de verhuurder te doen uitvoeren, kan hij tevens, ongeacht enig andersluidend beding, bepalen of en tot welk bedrag de huurder de gemaakte kosten met de huurprijs in vergelijking kan brengen.

**Artikel 1635.** De huurder die het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf aan een ander wenst over te dragen, kan, ongeacht enig andersluidend beding, aan de rechter machtiging vragen die ander in zijn plaats als huurder te stellen.

De rechter beslist met inachtneming van de omstandigheden van het geval, met dien verstande dat hij de vordering slechts kan toewijzen, indien de huurder een zwaarwichtig belang heeft bij de overdracht van het bedrijf en dat hij haar steeds afwijst, indien de voorgestelde huurder niet voldoende waarborgen biedt voor een richtige nakoming van de huurovereenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering.

De rechter kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen.

**Artikel 1636.** Indien de verhuurder, nadat de huurovereenkomst door opzegging zijnerzijds is geëindigd, voordeel geniet tengevolge van het feit dat het goed vervolgens wordt gebezigt voor de uitoefening van een bedrijf, gelijksoortig aan het door de gewezen huurder aldaar uitgeoefende, kan de rechter

aan de gewezen huurder naar billijkheid een vergoeding toekennen ten laste van de verhuurder.

Voordeel, voortvloeiend uit de aard of de ligging van het goed, of uit daaraan aangebrachte veranderingen, komt voor de toepassing van het vorige lid niet in aanmerking.

De vergoeding kan niet worden toegekend wanneer het goed voor de uitoefening van het gelijksoortige bedrijf eerst wordt gebezigd nadat sedert het eindigen van de huurovereenkomst meer dan een jaar is verstreken.

Bedingen waarin ten nadele van de huurder wordt afge- weken van de bepalingen van dit artikel, zijn nietig.

**Artikel 1636a.** De verhuurder die door eigendomsovergang van het verhuurde onder bijzondere titel verhuurder is ge- worden is, indien hij binnen een termijn van vijf jaren na de eigendomsovergang de huurovereenkomst door opzegging doet eindigen in verband met de omstandigheid dat het gebouwde met het oog op de uitvoering van werken in het algemeen be- lang zal worden afgebroken, aan de huurder en de onderhuur- der aan wie voor de eigendomsovergang bevoegdlijk is onder- verhuurd, een schadeloosstelling schuldig wegens het verlies van de kans, dat de huurverhouding zonder deze eigendoms- overgang zou hebben voortgeduurd.

De verhuurder is de in het eerste lid bedoelde schadeloos- stelling eveneens schuldig indien de eigendomsovergang is ge- schied nadat een vorige verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd in verband met de omstandigheid dat na de eigendomsovergang het gebouwde met het oog op de uitvoering van werken in het algemeen belang zal worden afgebroken. Is de huurovereenkomst voor de eigendomsovergang geëindigd, dan is de schadeloosstelling verschuldigd door de eigenaar die tot de afbraak overgaat.

Een opzegging wordt vermoed in verband met de omstandig- heid dat het gebouwde met het oog op de uitvoering van wer- ken in het algemeen belang zal worden afgebroken, te zijn ge- schied, indien de afbraak aanvangt binnen zes jaren na de opzegging. Tegenbewijs is toegelaten.

Werken tot verwezenlijking van een bestemmingsplan strek- kende tot reconstructie van een bebouwde kom, worden in elk geval geacht in het algemeen belang te zijn.

**Artikel 1636b.** Indien een iemand door eigendomsovergang verhuurder is geworden en een krachtens een geldend bestem- mingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezen- lijken, ontbindt de rechter op vordering van de verhuurder de huurovereenkomst met ingang van een door hem te bepalen datum.

De huurder en de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is on- derverhuurd hebben recht op schadeloosstelling. Bij de bepaling daarvan wordt rekening gehouden met de kans dat de huur- verhouding zonder de eigendomsovergang zou hebben voort- geduurd.

## Artikel II

In de Ontheiningswet worden de volgende wijzigingen aan- gebracht:

1. Aan artikel 42 wordt een nieuw eerste lid toegevoegd luidende:

Bij de onteigening van verhuurde bedrijfsruimte, als om- schreven in artikel 1624 van het Burgerlijk Wetboek, wordt door de onteigenende partij aan de huurder en de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd schadeloosstelling be- taald. Bij de bepaling van de schadeloosstelling wordt reke- ning gehouden met de kans dat de huurverhouding bij het ver- strijken van de geldigheidsduur der overeenkomst zou hebben voortgeduurd.

2. In het bestaande eerste lid, thans tweede lid, wordt in plaats van „Bij de onteigening van een verhuurd goed” ge- lezen: Bij de onteigening van ander verhuurd goed.

3. In het bestaande tweede lid, thans derde lid, wordt vóór „tweejarige huurprijs” ingevoegd: in het vorige lid be- doelde.

4. Het bestaande derde lid wordt als laatste zin gevoegd achter het nieuwe derde lid.

5. In het bestaande vierde lid vervallen de woorden „of hare verlenging”.

6. In artikel 88 wordt in plaats van „42, 1ste en 2de lid”, gelezen: 42, 1ste-3de lid.

7. In artikel 95 vervallen:

- a. de woorden „of hare verlenging” in het tweede lid;
- b. het derde lid.

## Artikel III

In de Wet op de rechterlijke organisatie en het beleid der justitie wordt in artikel 39, onder 4°, de punt vervangen door een puntkomma, en wordt toegevoegd:

5°. van alle rechtsvorderingen betrekkelijk tot huur van bedrijfsruimte, de vordering tot ontruiming daaronder begre- pen.

## Artikel IV

In het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. In de aanhef van artikel 98, eerste lid, worden de woor- den „indien de regtsvordering strekt” vervangen door: indien de rechtsvordering betrekkelijk is tot huur van bedrijfsruimte of indien zij strekt.

2. In artikel 98, onder 4°, wordt in plaats van „artikel 41 en 42” gelezen: de artikelen 39, 41 en 42.

3. Na artikel 125v wordt ingevoegd de volgende nieuwe af- deling van de tweede titel van het eerste boek:

## VIJFDE AFDELING

### *Van de goedkeuring van bedingen in geval van huur van bedrijfsruimte*

**Artikel 125w.** Wanneer overeenkomstig artikel 1631 van het Burgerlijk Wetboek goedkeuring wordt verzocht van be- dingen in een huurovereenkomst, in een overeenkomst tot wij- ziging van een huurovereenkomst of in een ontwerp-overeen- komst, dient de verzoeker ter griffie van het kantongerecht binnen welks rechtsgebied het onroerende goed, of het grootste gedeelte daarvan, is gelegen, een verzoekschrift in.

Het verzoekschrift houdt de tekst in van de goed te keuren bedingen, alsmede een beknopte uiteenzetting van de bijzondere omstandigheden die de goedkeuring wenselijk maken.

De beschikking van de kantonrechter is met redenen om- kleed.

## Artikel V

De Huurwet wordt als volgt gewijzigd:

1. Artikel 1, eerste lid, wordt als volgt gelezen:

Deze wet is niet van toepassing op ongebouwd onroerend goed en op bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 1624 van het Burgerlijk Wetboek.

2. In artikel 1, tweede lid, onder c, vervallen de woorden „of een zelfstandige bedrijfsruimte”.

3. In artikel 6 vervallen de woorden: „of zelfstandige be- drijfsruimte”.

4. In artikel 7 vervallen de woorden „of van een bedrijfs- ruimte”.

## Artikel VI

De rechten en verplichtingen, voortspuitende uit overeen- komsten van huur en verhuur van bedrijfsruimte, welke van kracht zijn op het tijdstip van in werking treden van deze wet,

worden te rekenen van dat tijdstip, doch alleen voor het ver-  
volg, beheerst door de artikelen 1624-1636*b* van het Burger-  
lijk Wetboek, zulks met inachtneming van de volgende bepa-  
lingen.

#### Artikel VII

1. De in artikel VI bedoelde overeenkomsten, welke zijn aangegaan voor bepaalde tijd, blijven gelden voor de overeengekomen tijd. Indien de tijdsruimte tussen het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet en het einde van de overeengekomen tijd minder dan drie jaren is, wordt de duur van de overeenkomst verlengd tot drie jaren na het tijdstip van in werking treden.

2. De in artikel VI bedoelde overeenkomsten, welke zijn aangegaan of gelden voor onbepaalde tijd, gelden voor de termijn van drie jaren te rekenen van het tijdstip van in werking treden van deze wet.

3. Indien de gewezen huurder na het einde van de huur en verhuur van bedrijfsruimte krachtens huurbescherming in het genot van het goed is gebleven of indien de verplichting van de huurder of van de gewezen huurder tot ontruiming is geschorst krachtens Hoofdstuk VI A van de Huurwet, wordt een huur-overeenkomst tussen de gewezen verhuurder en de gewezen huurder geacht te zijn aangegaan voor de tijd van drie jaren, te rekenen van het tijdstip van in werking treden van deze wet.

4. Ieder der partijen kan de overeenkomst tegen het einde daarvan opzeggen. De opzegging kan slechts schriftelijk geschieden. De termijn van opzegging bedraagt een jaar. Door de opzegging eindigt de overeenkomst. Bij gebreke van zodanige opzegging wordt de overeenkomst van rechtswege met vijf jaren verlengd.

5. Indien de opzegging is gedaan door een verhuurder of gewezen verhuurder die korter dan drie jaren voor het verstrijken van de geldigheidsduur der overeenkomst de vorige verhuurder of gewezen verhuurder onder bijzondere titel is opgevolgd en die niet de echtgenoot, een bloed- of aanverwant in de rechte lijn of een pleegkind van deze is, wordt de overeenkomst verlengd met een tijdvak eindigend drie jaren na het tijdstip waarin de verhuurder of de gewezen verhuurder de vorige verhuurder of gewezen verhuurder is opgevolgd.

6. Rechtsvorderingen tot ontruiming, alsmede verzoeken tot vaststelling van de betalingsverplichting van de huurder, welke op het tijdstip van in werking treden van deze wet aanhangig zijn, worden beslist met inachtneming van het voor dat tijdstip geldende recht.

7. Op verzoeken, bedoeld in artikel 28*e* van de Huurwet, waarop op het tijdstip van in werking treden van deze wet nog niet is beslist, beschikt de kantonrechter afwijzend.

#### Artikel VIII

1. Artikel 1636*a* van het Burgerlijk Wetboek vindt ook dan toepassing, indien de eigendomsovergang voor het tijdstip van in werking treden van deze wet heeft plaats gehad en de opzegging na dat tijdstip plaats heeft, alsmede in het geval de opzegging voor het tijdstip van in werking treden van deze wet heeft plaats gehad en voor dat tijdstip niet een vordering tot ontruiming voor de rechter is aanhangig gemaakt.

2. Rechtsvorderingen tot bepaling van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 2 van de Wet van 8 december 1961, *Stb.* 425, welke op het tijdstip van in werking treden van deze wet aanhangig zijn, worden beslist met inachtneming van de bepalingen van dat artikel.

3. In onteigeningszaken, welke op het tijdstip van in werking treden van deze wet voor de rechter aanhangig zijn, beslist de rechter met inachtneming van artikel 1 van de Wet van 8 december 1961, *Stb.* 425.

#### Artikel IX

De wet van 8 december 1961, *Stb.* 425, wordt ingetrokken.

#### Artikel X

Deze wet treedt in werking op een door Ons te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen, dat deze in het *Staatsblad* zal worden geplaatst, en dat alle Ministeriële Departementen, Autoriteiten, Colleges en Ambtenaren, wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

*De Minister van Justitie,*