

VOORLOPIG VERSLAG

Nr. 5

(De vroegere stukken zijn gedrukt in de zitting 1966—1967.)

De bijzondere commissie in welke handen dit wetsontwerp is gesteld maakte op 26 december 1966 openbaar, dat zij voornemens was alle organisaties, instellingen en personen naar aanleiding van het onderhavige wetsontwerp in gehoor te ontvangen, die voor 9 januari 1967 kenbaar zouden maken daarop prijs te stellen. Een aanzienlijk aantal organisaties gaf van zodanig verlangen blijk. De verkiezingen van 15 februari jl. werkten in zoverre vertragend, dat de commissie in haar nieuwe samenstelling eerst op 18 mei 1967 kon overgaan tot het horen van deze organisaties.

De commissie spreekt gaarne haar dankbaarheid uit jegens alle organisaties, die op de hierboven omschreven wijze hebben willen bijdragen tot de verbreding en verdieping van haar inzichten met betrekking tot de onderhavige materie.

Omtrent het voorliggend ontwerp heeft de commissie de eer als volgt te rapporteren.

Algemeen

Vele leden waren voorshands van mening, dat, wanneer dit voorstel — na tot wet te zijn verheven — in werking getreden zal zijn, een situatie zal ontstaan, waarin de belangen, welke het ontwerp beoogt te regelen, zorgvuldiger afgewogen kunnen worden dan thans mogelijk is. Kennis genomen hebbende van de omvangrijke literatuur omtrent het onderwerp en van de vele aan de commissie gerichte adressen van belanghebbende groeperingen werden zij echter geconfronteerd met de moeilijkheid, dat een billijke afweging van die belangen in hun grote diversiteit zo niet een hachelijke dan toch een moeilijke zaak is. In het algemeen zou men dan ook kunnen stellen, dat aan de ene kant een te gedetailleerde regeling het beoogde doel zou voorbijstreven en dat anderzijds een te globale regeling niet aan het doel zou beantwoorden. Een te gedetailleerde regeling immers zou zich naar hun mening kunnen keren tegen de belangen die men juist wil zeker stellen. Een goed voorbeeld hiervan is de wisselwerking die zal optreden tussen de binding aan voorschriften enerzijds en de aantrekkelijkheid om onder het dwingend regime daarvan nog initiatieven te nemen m.b.t. projecten die door die voorschriften hun aantrekkelijkheid verliezen anderzijds. Deze leden dachten hierbij aan de belangen van de beleggers aan de ene kant en aan die van degenen, die als huurder gebruik moeten maken van de beleggingsobjecten aan de andere kant. Met dit laatste voorbeeld is in wezen het karakter van het wetsontwerp aangegeven. Het wordt gekenmerkt door het streven de belangen van eigenaar en gebruiker te verzoenen; hierbij dient de gebruiker gezien te worden als een figuur, die naar moderne rechtsopvatting eveneens eigenaar is van een belangrijk economisch goed, nl. zijn onderneming.

Gegeven de moeilijkheid om alle betrokken belangen tot hun recht te laten komen waren de hier aan het woord zijnde vele leden van mening, dat de Regering — in navolging van het advies van de Staatscommissie-Houwing — daarin zoveel mogelijk geslaagd is. Dit betekende niet, dat er bij hen niet op onderdelen wensen en vragen waren overgebleven.

In het voorgaande merkten zij reeds op, dat het onderwerp van de regeling gekwalificeerd moet worden, niet zozeer als een

afweging van belangen van de eigenaar enerzijds en van die van de huurder anderzijds, maar als een afweging van de belangen van twee soorten eigenaars, die van het bedrijfspand en die van de onderneming, welke in het bedrijfspand zijn bedrijf uitoefent.

Zo gezien staat het belang van een gunstige exploitatie van het bedrijfspand, resp. een gunstige verkoopmogelijkheid daarvan, tegenover het belang van een rendabele exploitatie van de onderneming en de mogelijkheid van afschrijvingen op investeringen, resp. een redelijke verkoopprijs van de onderneming bij eventuele staking van de bedrijfsuitoefening. Deze leden meenden, dat bij vergelijking van beider posities de positie van de ondernemer-huurder als de meest kwetsbare is te beschouwen op de gronden, die in de memorie van toelichting worden vermeld (verplaatsingskosten, plaatsgebondenheid in verband met verkregen goodwill, relatieve schaarste aan bedrijfspanden). Het zou dan ook aanbeveling verdienen — en vele leden zouden de Regering daarom willen vragen — te overwegen op welke wijze aan de huurder verdergaande mogelijkheden op huurverlenging dan 10 jaar kunnen worden gegeven zonder dat de verhuurder geschaad wordt in zijn redelijk belang het pand na verloop van tijd vrij tot zijn beschikking te hebben.

Het zou het minst ver gaan indien de huurder zelf bij het aangaan van de huurovereenkomst een voorkeursrecht van huur en van koop met de verhuurder overeen zou komen. Hij zou hiervoor wellicht een hogere huurprijs moeten betalen en niet alle verhuurders zouden hiertoe bereid zijn, doch uit goed gezien eigenbelang zou hij hiernaar kunnen streven. Verwacht moet echter worden, dat in de meeste gevallen een dergelijk voorkeursrecht niet kan of zal worden bedongen, terwijl het toch gewenst is de huurderspositie na ommekomst van de contractperiode te versterken. In de eerste plaats zou dan gedacht kunnen worden aan de mogelijkheid, dat de rechter de huur-opzegging vernietigt indien de huurder onevenredig zwaar in zijn belangen wordt getroffen. De rechter zou dan o.a. tevens de huurprijs kunnen bepalen. Ter vermindering van een groot aantal onnodige procedures zou kunnen worden bepaald, dat de huurder pas tot dagvaarding mag overgaan, nadat de (kanton)-rechter hem hiertoe na een comparitie toestemming heeft gegeven.

De leden, hier aan het woord, zouden gaarne vernemen hoe de Regering zich tegenover deze suggestie opstelt. Zij zagen in een dergelijke comparitieprocedure een zeer gewenste mogelijkheid om partijen tot elkaar te brengen. Als alternatieve mogelijkheid zagen zij het geven van een voorkeursrecht, zoals dat op min of meer analoge wijze voor landbouwgronden is geregeld.

Zelfs indien het wettelijk voorkeursrecht niet als dwingend recht in de regeling zou worden opgenomen, zou dit althans het voordeel hebben, dat de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst bewust hiervan afstand zal moeten doen als de verhuurder dit eist, zodat hij dan des te duidelijker weet, dat hij slechts voor tien jaar resp. vijf jaar het verwachte genot heeft, een omstandigheid die voor de verhuurder dan ook prijsdrukkend zal werken.

Vele andere leden achtten het noodzakelijk tot een duurzame bescherming van de huurders van bedrijfsruimten te komen. Zij onderschreven dan ook hetgeen is gesteld in paragraaf 2, sub 3, van de memorie van toelichting omtrent de functie van een bedrijfspand. Ten aanzien van het commerciële aspect van deze functie stelden zij echter, dat het criterium niet alleen ligt in de omstandigheid, dat een bedrijfspand door een klantenkring bezocht wordt. Zij zouden de motivering hieromtrent gaarne uitgebreid zien tot alle aspecten, welke met het economische begrip vestigingsplaats zijn verbonden.

Deze leden zagen als een bezwaar, dat er in het voorgestelde systeem van verhuur slechts twee uitzonderingen worden gemaakt, nl. in artikel 1636a: De verhuur na eigendoms-overgang van het verhuurde onder bijzondere titel, en verder in artikel 1636b: De verhuur na eigendomsovergang waarbij het in het voornemen ligt een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming te verwezenlijken. Zij misten hierbij twee categorieën. In de eerste plaats betrof

dat de verhuur van een bedrijfspand door de eigenaar, die niet primair een zo hoog mogelijk rendement zoekt voor zijn geïnvesteerde kapitaal, maar door beschikbaarstelling van bedrijfsruimte tracht een zo optimaal mogelijk gebruik van een complex te bewerkstelligen. En voorts dachten zij aan de verhuur van bedrijfsruimte door gemeentebesturen voor bepaalde tijd, indien de huurovereenkomst is ingegaan op een moment na het van kracht worden van een bestemmingsplan.

Het invoeren van deze tweede categorie zou kunnen vervallen indien de redenering juist zou zijn, dat artikel 1631, 2de lid („afwijkende bedingen” onder goedkeuring van de rechter) hiervoor een oplossing geeft. Onder „afwijkend beding” zou dan namelijk een andere huurtermijn dan 5 jaren dienen te vallen.

Deze leden achtten het wenselijk, dat voor de hierboven aangegeven gevallen, een bij de huidige praktijk aansluitende regeling wordt getroffen.

Aangezien deze leden een duurzame bescherming noodzakelijk achtten, vonden zij het wenselijk dat de huurder ook na de termijn van 10 jaren bij de rechter tegen de opzegging kan opkomen, b.v. op grond dat de opzegging kennelijk onredelijk is, of dat de huurder, in vergelijking tot het belang, dat de huurder bij de opzegging heeft, onevenredig zwaar getroffen wordt.

Daar het onderhavige wetsontwerp betrekking heeft op gebouwd onroerend goed (zie artikel 1624), waren deze leden van mening, dat nog een belangrijke categorie huurders niet onder de bepalingen van de huurbescherming valt. Zij dachten in dit verband behalve aan huurders van opslagplaatsen ook aan de huurders van gronden in de recreatieve sector, die gebruik hebben gemaakt van het recht van opstal en die bij het ontbreken van huurbescherming voor de omstandigheid kunnen komen staan, dat:

- a. de investeringen niet in redelijke tijd kunnen worden afgeschreven;
- b. er verplaatsings- en herinrichtingskosten moeten worden gemaakt;
- c. zij goodwill verliezen;
- d. zij in de onzekerheid verkeren omtrent het vinden van een gelijkwaardige nieuwe vestigingsplaats (zie de motivering in paragraaf 2, sub 7, van de memorie van toelichting).

De Commissie Houwing had tegen uitbreiding in deze zin geen principieel bezwaar, indien daaraan behoefte zou blijken te bestaan. Een minderheid van deze commissie achtte een dergelijke behoefte aanwezig.

Vele leden, hier aan het woord, onderschreven de mening van genoemde minderheid, omdat de practijk juist gedurende de laatste jaren de noodzakelijkheid van bescherming van huurders van ongebouwd onroerend goed aantoonde.

Verscheidene leden achtten het gewenst, dat in het kader van het streven naar meer evenwichtige verhoudingen op de markt van onroerend goed de bescherming van de huurder van bedrijfspanden verbeterd wordt. Zij waren zich ervan bewust, dat men bij de beschouwing van de wijze waarop een en ander dient te geschieden in feite rekening moet houden met factoren, waarvan, nu de markt door de Huurwet nog gebonden is, moeilijk is te overzien hoe hun uitwerking in de toekomst zich zal voordoen. In dit verband wezen zij op het volgende.

Er zijn aanwijzingen, dat de opheffing van de schaarste aan bedrijfspanden aanstaande is, gezien de mededelingen die daaromtrent de bijzondere commissie hebben bereikt. Ten aanzien van datgene wat men ter bescherming van de huurder voorstelt — en met name in dit wetsontwerp — zit men met de grote moeilijkheid, dat, komende uit een situatie van ordening, die deze leden op dit terrein slechts onder bepaalde omstandigheden hebben aanvaard, en het uitgangspunt van het wetsontwerp zoals bovenvermeld onderschrijvend, men toch verschil van opvatting kan hebben over de merites van het in het wetsontwerp voorgestelde systeem. Dit systeem houdt in een stringente binding van alle betrokkenen aan 5 + 5 jaar huurcontract.

Deze leden vroegen of het voorgestelde werkelijk tot een bescherming van de huurder van een bedrijfspand leidt en of

het niet veeleer zo is, dat vermindering van de aantrekkelijkheid van het bedrijfspand bij institutionele beleggers bij voorbeeld en als object voor hypotheek de voorziening met bedrijfspanden ongunstig zal beïnvloeden. De dwingendrechtelijke bepalingen kunnen ook voor degene die beschermd wordt, nl. de huurder, bijzonder knellend zijn. Dit geldt zeker voor zijn erfgenamen.

Is het niet gewenst, zo vroegen zij, om ten aanzien van de gehele in dit wetsontwerp geregelde materie te komen tot een eenvoudiger en principieel aanvaardbare regeling waarbij het werkelijke misbruik wordt tegengegaan en bezwaren als bovenbedoeld worden vermeden? Uitgangspunt zou daarbij tevens moeten zijn, dat de verhuurder zich niet onrechtvaardig verrijkt door commercieel succes van zijn huurder. Zo zouden zij zich kunnen voorstellen, dat de huurder die een bestaande overeenkomst wenst voort te zetten voor een langere duur dan de verhuurder, o.m. in verband met investeringen van zijn bedrijfsvoering noodzakelijk, zich tot de kantonrechter kan wenden met het verzoek een minimumduur van het contract te bepalen.

De kantonrechter bepaalt deze minimumduur na afweging van de redelijke belangen van de partijen en met inachtneming van een redelijke termijn voor de afschrijving van bedoelde investeringen, doch ten hoogste op 5 jaar + 5 optie jaren.

Voorts zou bepaald kunnen worden, dat de huurder die zijn handelszaak wenst over te dragen en de verhuurder niet bereid vindt, of niet dan tegen een vergoeding, de koper als nieuwe huurder te aanvaarden, zich tot de kantonrechter kan wenden met het verzoek te bepalen, dat de koper desalniettemin in zijn rechten als huurder kan treden; mutatis mutandis zou dit ook bepaald kunnen worden met betrekking tot door de huurder gewenste verbouwingen.

Gelet op de grote belangen, welke huurders van bedrijfspanden door de plaatsgebondenheid van hun onderneming hebben bij de continuïteit van de huur en daardoor van hun bedrijf, stelden verschillende leden zich positief op tegenover de voorgestelde regeling in het algemeen, omdat daarmee een verantwoorde afweging van de belangen van verhuurder en huurder heeft plaatsgevonden.

Wel heeft de regeling — en dat achten deze leden een groot bezwaar — een bijzonder gecompliceerd karakter gekregen.

Heeft de bewindsman zich een oordeel gevormd over de vraag, of de invoering van dit wetsvoorstel voor de betrokkenen gevolgen heeft in de fiscale sfeer, met name op het stuk van de berekening van de fiscale winst en de vermogensbelasting? Welke consequenties zijn er voor het zegelrecht bij de invoering?

Deze regeling spreekt niet over inbreng van het bedrijf in een naamloze vennootschap of vennootschap onder firma, noch over de ontbinding daarvan. Wat kunnen de consequenties van dergelijke overgangen van een bedrijf zijn?

Is het mogelijk, dat bij ontbinding van een huwelijksgemeenschap het huurrecht aan een ander toekomt dan degene, die het bedrijf uitoefent? Welke gevolgen kunnen er zijn, indien het huurrecht in een nalatenschap valt? Voorts zouden zij gaarne vernemen, welke gevolgen er kunnen ontstaan, indien het huurrecht en de uitoefening van het bedrijf niet in één hand blijven.

Ook vroegen zij — met vele leden — hoe moet worden gehandeld wanneer de huurder overlijdt en de erfgenamen het bedrijf niet wensen voort te zetten. Vele leden meenden dat tussentijdse beëindiging mogelijk zal moeten zijn.

Verschuillende andere leden konden, zo was hun aanvankelijke mening, zich in het algemeen wel met de opzet van dit ontwerp verenigen. Deze opzet voorziet erin minimale contractstermijnen te waarborgen onder vrijlating van de huurprijzen, gecombineerd met een aantal rechten tijdens de contractperiode. Op deze wijze kon een naar het oordeel van deze leden verantwoorde afweging van belangen van betrokkenen tot stand komen. Uiteraard wierp het ontwerp nog wel een aantal vragen op. Voor hun definitieve oordeel was de beantwoording van deze vragen van groot belang.

Sommige leden konden zich in principe met het wetsontwerp verenigen, omdat zij meenden dat de beperkte liberalisatie ten goede zal komen aan een optimaal gebruik van het soort plannen waarop het wetsontwerp betrekking heeft.

Deze leden waren van oordeel, dat in de toelichting ten onrechte weinig aandacht besteed is aan het feit dat, indien dit wetsontwerp tot wet verheven wordt, niet alleen de bescherming van de huur van bedrijfsruimten aanzienlijk zal worden afgezwakt (hetgeen de bedoeling is), doch ook de gehele prijsbeheersing voor deze categorie onroerend goed zal komen te vervallen.

Hoewel tegen dit laatste in principe geen overwegende bezwaren bestaan — ook ten aanzien van vooroorlogs onroerend goed worden veelal in de praktijk reeds de prijsvoorschriften van de Huurwet door verhuurders en huurders tezamen genegeerd — moet naar de mening van deze leden prijshandhaving in zekere mate worden voorgeschreven om de huurbescherming van artikel 1625 e.v. effectief te doen zijn.

Immers, al schijnen de ondertekenaars van de toelichting daarvan niet te zijn uitgegaan, toch zou volgens dit ontwerp niets de verhuurder verhinderen om een variabele huur te bedingen om met name ook te contracteren, dat bij voortgezette huur na vijf jaren en zelfs gedurende de periode van 5 jaar een aanmerkelijk hogere huur zal gelden dan de aanvankelijk geldende.

Om het effect van de nieuwe wet te waarborgen, is het zo meenden deze leden nodig een bepaling in te lassen, dat behoudens herziening als bedoeld in het derde lid van artikel 1626 de initiële huurprijs zal gelden voor de gehele duur der 2 x 5 jaren.

In dit verband vroegen zij in hoeverre een indexering van de huurprijs, welke de laatste jaren voor bedrijfspanden in snel toenemende mate toepassing heeft gevonden, volgens deze wet toelaatbaar is. In elk geval zal naar hun oordeel uitdrukkelijk moeten worden vastgelegd dat geldontwaarding een omstandigheid kan zijn, op grond waarvan bij verlenging de huurprijs nader kan worden vastgesteld.

De bepalingen omtrent onderhuur in dit wetsontwerp zijn te schaars, aldus deze leden. Zij zouden daarom willen voorstellen, dat bepaald wordt dat, indien onderhuur voor een bepaalde tijd wordt aangegaan, de onderhuurder automatisch „meeloopt” met de hoofdhuur. Indien de onderhuur voor bepaalde tijd wordt aangegaan, die in strijd komt met de termijn van de hoofdhuur, zou de onderhuurder die daarvan het slachtoffer wordt recht moeten hebben op schadevergoeding.

Tenslotte vroegen de hier aan het woord zijnde sommige leden of in deze regeling — en overigens in vele andere wetten — niet een uiterlijke datum van invoering genoemd kan worden, mede gezien het feit, dat de invoering financiële consequenties heeft, die door verschillende kabinetten verschillend beoordeeld zouden kunnen worden.

Met de algemene opzet van dit wetsontwerp, nl. de huurder van een bedrijfsruimte enige zekerheid te doen behouden met betrekking tot de gehuurde bedrijfsruimte ook nadat de door de dwingende bepalingen van de Huurwet gegeven bescherming is weggefallen, konden enkele leden instemmen. Zij waren van oordeel, dat de functie van een bedrijfspand moet prevaleren boven het rendementsbelang dat de eigenaar van het bedrijfspand heeft. Terecht wordt naar hun mening in de memorie van toelichting gesteld, dat de zekerheid van een blijvende beschikking over het pand waarin hij zijn bedrijf eenmaal gevestigd heeft voor de huurder in de meeste gevallen een levensbelang betreft. Ook onderschreven zij de opmerking in de memorie van toelichting, dat een behoorlijke bedrijfsvoering — waarvoor de beschikking over het bedrijfspand voor een voldoende tijd onontbeerlijk is — niet alleen in het belang van de huurder is maar ook in sterke mate het algemeen belang dient.

Overgangsrecht

Vele leden twijfelden of ten aanzien van het overgangsrecht wel de weg gekozen is die tot de minste moeilijkheden bij de uitvoering van de regeling zal leiden. Het regeringsvoorstel is

om de zittende huurder een wettelijke huurtermijn te geven van drie jaar op de bestaande voorwaarden. Dit zal tot gevolg hebben, dat de verhuurders na de in werking treding van de wet zo spoedig mogelijk van hun opzeggingsrecht gebruik zullen maken om eventueel wijziging in de huurprijs te krijgen.

Zou, zo vroegen deze leden, niet meer aanbeveling verdienen een procedure waarbij onmiddellijk bij de inwerkingtreding van de wet overleg tussen verhuurder en huurder over de huurprijs plaatsvindt met inschakeling van de rechter bij gemis aan overeenstemming tussen partijen. Hierdoor immers zullen vele verhuurders op korte termijn een redelijke huurprijs krijgen.

Verder wordt op deze wijze vermeden, dat op grote schaal opzeggings plaatsvinden en is dus een continuering van de huur waarschijnlijk in de gevallen, waarin de huurder door zijn plaatsgebondenheid groter belang heeft dan bij handhaving van de geldende huurprijs.

Ten aanzien van het voorstel, de huurder bij de inwerkingtreding van de wet een contractstermijn van 3 jaar te geven, vroegen verschillende leden of de bewindsman niet bevreemd is, dat dat een schok-effect zal opleveren door een massaal opzeggen van de huur na twee jaar. Zou het niet beter zijn, indien deze termijn zou worden verlengd tot b.v. 5 jaar, met verplichting voor huurder en verhuurder uiterlijk 2 jaar na inwerkingtreding van de wet in overleg te treden over verlenging?

Met betrekking tot het overgangsrecht zou, naar het oordeel van verscheidene leden kunnen worden bepaald, dat de huurder wiens huurcontract op het moment, dat de bescherming onder de Huurwet hem ontvalt, korter loopt dan de tijd die nodig is om zijn investeringen in het gehuurde op een redelijke termijn af te schrijven, de kantonrechter verzoekt, indien de verhuurder hem geen contractverlenging met een zodanige redelijke duur aanbiedt, een minimumduur vast te stellen. De kantonrechter zou zulks na afweging van de belangen van beide partijen zo kunnen doen, dat de totale duur van het contract een termijn van 5 jaar + 5 optie jaren sedert de laatste continuatie van de huurovereenkomst van kracht werd, niet zal overschrijden.

Deze leden vroegen de Regering of zij van mening is, dat realisering van het bovenstaande de misbruiken evenzeer als het wetsontwerp tegengaat en andere bezwaren vermijdt die aan de stringente regeling van het wetsontwerp kleven, waarbij het opvalt, dat de motivering ter zake zwak is. Zij zouden gaarne een uitgebreide motivering van het voorgestelde vernemen. De verwijzing naar een vergelijking met de regeling voor de pacht kwam hen in veel opzichten niet juist voor.

Deze leden, wijziging van het wetsontwerp bepleitend in de zin als zojuist vermeld, vroegen echter, of realisering van hun wensen niet met zich brengt, dat met name de verbetering van de positie van huurders bij onteigening door een en ander wordt vertraagd. Dit zouden zij zeker niet willen bevorderen, aangezien zij deze verbeteringen essentieel achten en wensen, dat deze op korte termijn zullen ingaan.

Voorts merkten zij op, dat zij de terminologie „Wet, houdende wettelijke bepalingen enz.” weinig fraai vonden. Kan een wet andere dan wettelijke bepalingen bevatten, zo vroegen zij.

Artikelen

Artikel 1624. Moet onder het begrip bedrijfsruimte in dit artikel alleen bebouwd onroerend goed worden verstaan? Hoe gaat het met onbebouwd terrein zoals bijvoorbeeld verhuurde terreinen aan brandstoffenhandelaren, handelaren in bouwmaterialen e.d.? Hoet gaat het met havenbedrijven, die bedrijfsruimten (pakhuisen en loodsen) beschikbaar stellen aan huurders, maar op korte termijn verschuivingsmogelijkheid in de verhuurde bedrijfsruimten moeten hebben? Moeten voor de verhuur van deze ruimten niet specifieke maatregelen worden getroffen, waardoor een zo gunstig mogelijk gebruik van deze ruimten niet zal worden belemmerd?

De bepalingen van de vierde afdeling en van dit artikel lijken ook van toepassing te zijn op onderhuur en -verhuur. Indien deze veronderstelling juist zou zijn, rees de vraag hoe de verhouding is tussen de eigenaar en de onderhuurder en tussen de huurder en de onderhuurder ingeval van beëindiging van de

overeenkomst tussen de eigenaar en de huurder bijvoorbeeld ten gevolge van faillissement van de huurder. Zou de bewindsman uitvoerig kunnen uitwerken welke consequentie een dergelijke toepassing heeft o.m. bij verschil in duur en object tussen hoofdovereenkomst en onderhuur, en voor de onderlinge rechtsbescherming?

Hoe gaat het wanneer de termijn van onderhuur op een ander tijdstip ingaat als de hoofdhuurder heeft gehuurd van de eigenaar? Dit doet zich b.v. voor wanneer een brouwerij als huurder optreedt en deze brouwerij aan een derde (caféhouder) onverhuurt. Als eigenaar van de onderneming behoort de onderhuurder dezelfde bescherming te genieten als de hoofdhuurder.

Op welke wijze dient de voorgestelde regeling te worden toegepast bij verpachting van een bedrijf? Acht de Regering artikel 1624 e.v. dan van toepassing? Zo ja, wat zijn de gevolgen?

Voorts zou men gaarne vernemen wat de gevolgen zijn bij huurkoop en bij ontbinding van een overeenkomst van koop en verkoop wegens wanprestatie of bij nietigverklaring van een dergelijke overeenkomst.

De definitie, in dit artikel voor het begrip bedrijfsruimte gegeven, werd in het bijzonder voor het horecabedrijf bezwaarlijk geacht. Wanneer bijvoorbeeld in een pand op de begane grond een cafébedrijf wordt uitgeoefend en de exploitant met zijn gezin de eerste en de tweede etage bewoont dan wordt slechts een derde gedeelte van het gehele vloeroppervlak als bedrijfsruimte benut, met het gevolg dat geen bescherming mogelijk is. Het drankwetbesluit 1932 bevat als minimumeis een vloeroppervlakte in een vergunning/verloflokale van tenminste 35 vierkante meter. In het Besluit inrichtingseisen volgens de nieuwe Drankwet is deze eis overgenomen. Wordt de 40 pct. grens aangehouden, dan betekent dat, dat bij een café van 35 vierkante meter maximaal 52,5 vierkante meter voor woonruimte beschikbaar is. Deze ruimte is toch wel onvoldoende. Bij een minimum van 25 pct. in plaats van 40 pct. zou de verhouding redelijker uitkomen. Is een afzonderlijke behandeling van de horecabedrijven wel mogelijk; zo ja, zou dan het minimum op 25 in plaats van op 40 pct. gesteld kunnen worden?

Deze regeling zou met de in dit artikel gebruikte definitie van bedrijfsruimte toepasselijk zijn op alle bedrijfsruimte, hoewel volgens de memorie van toelichting hoofdzakelijk bescherming is bedoeld van winkels, horecabedrijven e.d. De bescherming zou echter niet gelden voor ruimten bestemd voor het gebruik door degenen, die in de zin van het Wetboek van Koophandel niet een bedrijf, doch een beroep uitoefenen. Deze huurders zouden voorlopig de verdergaande bescherming van de Huurwet blijven genieten, doch zouden bij het intrekken van die tijdelijke wetgeving een minder sterke positie gaan innemen dan zij die een bedrijf uitoefenen. De vraag rees, of daarmee het gebied, waarop de nieuwe regeling zal werken, juist is afgepaald. Enerzijds is er een categorie bedrijven — bv. kantoren, fabrieken, pakhuisen — voor welke de argumentatie van het onderhavige wetsontwerp niet blijvend lijkt te gelden, anderzijds is er een categorie beroepen — b.v. huisartsen, tandartsen — wier goodwill wel plaatselijk gebonden is en die op een bescherming als het wetsontwerp wil bieden wel een gerechtvaardigde aanspraak kunnen maken.

Sommige leden vroegen op grond van bovenstaande overwegingen artikel V uit te breiden tot al het ongebouwd onroerend goed en bebouwd onroerend goed, dat niet bestemd is voor bewoning en artikel 1624 aldus te wijzigen dat het toepasselijk wordt voor alle onroerend goed bestemd voor bedrijfs- of beroepsuitoefening, waarbij de verwerving of het behoud van een klantenkring in hoge mate afhankelijk is van een bepaalde plaats van vestiging.

Voorts werd gevraagd of in alle gevallen de positie van de huurder ten opzichte van de verhuurder zodanig is, dat de huurder bescherming zou behoeven. Hierbij dacht men met name aan het grootwinkelbedrijf welks verhouding tot de verhuurder zeker niet een zwakke is; integendeel zo zou men

geneigd te veronderstellen. Men zou zelfs in aansluiting hierop van gedachte kunnen ontwikkelen, dat er een groot verschil bestaat in de behoefte aan huurbescherming tussen huurders van oude en nieuwe panden. Zou, deze gedachte verder vervolgend, niet de huurbescherming die dit ontwerp biedt beperkt kunnen worden tot onroerend goed, gebouwd vóór een bepaalde peildatum, liggend b.v. in 1950, zo vroegen verscheidene leden zich af.

Wat is de precieze betekenis van het woord „gebezigd” in het tweede lid?

Artikel 1626. Zal het mogelijk zijn na de inwerkingtreding van deze regeling de in sommige sectoren bestaande gewoonte om de huurprijs te koppelen aan het indexcijfer van de kosten van levensonderhoud te continueren?

Zijn de kantonrechters wel de meest aangewezen figuren om te worden belast met de huurprijsvaststelling? Beschikken zij daartoe over voldoende bedrijfseconomische inzichten? Moeten hier geen duidelijke normen worden gesteld?

Valt niet te overwegen aan de kantongerechten huurkamers toe te voegen, waar naar analogie van de bepalingen over de pacht naast de kantonrechter een vertegenwoordiger van huurders en verhuurders wordt toegevoegd of anderzijds advies van de huuradviescommissies verplicht te stellen?

Is het juist, dat wijziging van de huurprijs alleen kan worden gevraagd, ingeval van verlenging van de huurovereenkomst? Zou niet een mogelijkheid moeten worden geopend om na verloop van b.v. 3 jaar aan huurder en verhuurder de mogelijkheid te geven wijziging van de huurprijs aan de rechter te vragen? Kunnen door de huurder verplichtingen worden afgedwongen? In dit verband werd gewezen op de mogelijkheden, welke de Pachtwet biedt.

Is het wel juist om de mogelijkheid van wijziging van de huurprijs te koppelen aan het zo ruime begrip „gewijzigde omstandigheden”? Daaronder vallen niet alleen omstandigheden het pand als zodanig betreffende, maar b.v. ook wijzigingen in de positie van de onderneming in het maatschappelijk bestel en zelfs van wijzigingen rechtstreeks de persoon van de ondernemer rakende. Wordt op deze wijze niet op te ruime schaal ondernemersrisico van de huurder afgewenteld op de verhuurder?

Artikel 1627. Zou het niet juist zijn dit artikel zo te redigeren, dat de termijn van opzegging één jaar of zoveel langer als is overeengekomen moet bedragen?

In de praktijk van de uitvoering van andere wetten is gebleken, dat de termijn van één maand waarbinnen de huurder zich na de ontvangst van de opzegging tot de rechter kan wenden aan de korte kant is. Zou het geen aanbeveling verdienen deze termijn te stellen op twee maanden zoals ook wel elders te doen gebruikelijk is?

Zou het niet verstandig zijn ten einde chicanes te voorkomen bij de opzegging van de huur te bepalen dat deze opzegging moet plaats vinden of bij deurwaardersexploit of bij aangetekende brief?

Zou het niet wenselijk zijn een bepaling op te nemen, dat de verhuurder het recht verkrijgt de huurovereenkomst op een kortere termijn op te zeggen, b.v. in geval van faillissement van de huurder, het tijdelijk verlaten van het verhuurde en ongeoorloofde onderverhuur? Hoe verhoudt zich deze bepaling tot artikel 39 Faillissementswet?

Wat is de eerste betekenis van de woorden „tot het einde van het geding” in het laatste lid?

Artikel 1628. Biedt het criterium in letter a: „dat hij het goed nodig heeft. . . .” etc. wel voldoende rechtsbescherming aan de huurder? Wat moet onder „nodig hebben” worden verstaan? Is dit niet een volstrekt elastisch begrip, dat niet tot een juiste afweging van belangen zal leiden? Verdient het geen aanbeveling te spreken van „dringend nodig hebben”? Moet niet expliciet worden gezegd, dat hier een belangenafweging moet plaatsvinden? Slaat het „nodig hebben” ook op gedeelten van het verhuurde goed?

Wat betekenen de woorden „een goed huurder” in het eerste lid, letter b? Is het begrip „een goed huurder” identiek met het begrip „een goed huisvader” in artikel 1596 1°. Is de termijn van opzegging ook een vol jaar indien de huurder zich niet gedragen heeft als „een goed huurder”? Is hier dan geen sprake van wanprestatie, of onrechtmatige daad? Noch artikel 1302, noch artikel 1401 zijn uitgesloten; hoe is de samenhang tussen deze artikelen en de artikelen 1627 en 1628? Sommige leden wezen er hierbij op, dat in de memorie van toelichting staat dat dit artikel ruimer bedoeld is dan artikel 1302 B.W. Zij haalden daarbij de volgende zinsnede aan:

„Het kan zeer wel zijn dat de wijze van exploitatie, zonder dat zij gezegd kan worden wanprestatie op te leveren van dien aard is, dat van de verhuurder niet verlangd kan worden, dat hij de overeenkomst continueert. Bovendien valt te bedenken, dat niet elke wanprestatie grond tot ontbinding oplevert. Een wanprestatie kan onvoldoende zijn voor een ontbinding op grond van artikel 1302, doch wel voldoende zijn voor aanvaarding van de opzegging.”

Dit betekent, zo meenden zij, dat de minister van oordeel was dat de huurder:

a. iets zou kunnen doen wat geen wanprestatie oplevert, maar hem niettemin geen „goed huurder” doet zijn;

b. wel wanprestatie kan plegen die echter geen grond van verbreking van de overeenkomst zou kunnen opleveren.

Van geen van beide categorieën hadden zij een voorbeeld kunnen bedenken.

Zou de minister enige nadere toelichting kunnen geven? Vooralsnog prefereerden zij hetzij wanprestatie, hetzij de formulering van onrechtmatige daad.

Er zijn gevallen denkbaar, dat de huurder zich als een goed huurder heeft gedragen en er maatschappelijk toch aanleiding bestaat de huurovereenkomst te beëindigen; bijvoorbeeld wanneer een huurovereenkomst is gesloten met het oog op een tussen huurder en verhuurder bestaande relatie en deze relatie een andere inhoud krijgt of verdwijnt. Deze situatie wordt door de voorgestelde tekst niet gedekt.

Hoe denkt de Minister over de suggestie onder c de mogelijkheid te openen, dat de huurder een soortgelijke, mede de huurprijs in aanmerking genomen, hem passende bedrijfsruimte in huur kan verkrijgen?

Waarom wordt in de definitie van het begrip pleegkind — in afwijking van overeenkomstige definities in de fiscale wetgeving — gesproken van „is onderhouden en opgevoed” in plaats van „wordt onderhouden en opgevoed”. Het gaat toch om kinderen, die op het moment van toepassing van dit artikel pleegkinderen zijn en niet om kinderen die pleegkinderen waren.

Verdient het geen aanbeveling na de verlenging van de huurovereenkomst met vijf jaren overeenkomstig artikel 1626, de in artikel 1625, 2de lid, uitgesloten artikelen van kracht te doen zijn?

Artikel 1629. Moet in het derde lid niet een ontsnappingsclausule worden ingebouwd, wanneer de opzegging door bijzondere omstandigheden achterwege is gebleven?

Dient niet de mogelijkheid te worden geopend de optietermijn te verlengen?

Artikel 1630. Kan de Minister een nadere toelichting geven op de verhouding van dit artikel tot artikel 1629, derde lid?

Welke betekenis heeft de term „gelaten”? Als een verhuurder volgens de regels heeft opgezegd en al of niet stilzwijgend heeft goedgevonden, dat de huurder nog b.v. een maand in het gehuurde blijft, geldt dan dit artikel? Dat zou tot gevolg hebben, dat geen enkele verhuurder zich een dergelijke coulance zou kunnen permitteren. Verdient het geen aanbeveling in dit artikel een duidelijke daad van de verhuurder als criterium op te nemen?

Artikel 1631. Behoeft tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden goedkeuring van de

rechter? Een aantal leden achtte een dergelijke goedkeuring niet noodzakelijk. Uit de wettekst blijkt dit niet duidelijk.

Behoort lid 3 niet te worden geschrapt?

Na een termijn van 2 jaar is goedkeuring immers onmogelijk volgens artikel 1632, lid 4; behoort deze zinsnede niet systematisch in dit artikel (dus in artikel 1631, als lid 3) thuis? Met andere woorden, volgens artikel 1632, lid 1, mogen afwijkende bedingen zonder tussenkomst van de rechter gemaakt worden bij overeenkomsten van 2 jaar of korter. In die overeenkomsten mogen dus ook afwijkende bedingen worden gemaakt. Afwijkende bedingen die langer gelding hebben, moeten worden goedgekeurd. Het huidige laatste lid van artikel 1631 is dus misleidend en tegenstrijdig aan de overige bepalingen. Moet in lid 2 tussen „zijn” en „van” (na de komma achter huurovereenkomst) niet ter verduidelijking het woord „slechts” worden ingevoegd?

Artikel 1632. Is het niet duidelijker de aanhef van dit artikel als volgt te wijzigen: „Zonder goedkeuring van de rechter is”?

Moet het vierde lid niet verplaatst worden naar artikel 1631, als lid 3?

Artikel 1633. Dit artikel houdt een ernstige beperking in van het recht van de eigenaar. In verband met een economisch optimaal gebruik van het onroerend goed, is dat te billijken. De verhuurder behoort echter niet gedwongen te kunnen worden zijn eigendom — zonder duidelijk economisch nut — een andere bestemming te laten geven dan hij wenst. Wat denkt de Minister van de suggestie in dit artikel op te nemen, dat de huurder, die een verandering wil aanbrengen, waarmee de verhuurder niet instemt, dit alleen mag — na verkregen toestemming van de rechter — indien hij die verandering wenst ten behoeve van zijn bedrijf of beroep, dat hij al uitoefende op het moment, dat hij huurder werd?

Hoe moet gehandeld worden wanneer in een hypotheekakte de bepaling voorkomt dat de door hypotheek gedekte lening opeisbaar is bij verandering van inrichting van het pand zonder toestemming van de hypotheekhouder en de inrichting van het pand op grond van artikel 1633 toch wordt gewijzigd met toestemming van de rechter maar tegen de wil van de hypotheekhouder? De verhuurder wordt dan immers bedreigd met executie van het onderpand.

Met betrekking tot het vierde lid werd het volgende opgemerkt. Ook al betekent de verandering misschien een verbetering — b.v. het aanbrengen van een centrale verwarming — dan nog behoeft de verhuurder die die verandering niet wilde, geen genoegen te nemen met een lagere huurprijs tengevolge van die verandering. Dit zou b.v. met name onbillijk kunnen zijn in het geval van een bejaarde huiseigenaar die leeft van de huuropbrengst; het laat hem onverschillig of het pand na zijn dood meer opbrengt tengevolge van de verandering; van een geringe huuropbrengst zal hij direct last hebben. Is het derhalve niet beter dat „herzien” wordt gewijzigd in „verhoogd”?

Voorts rees de vraag — deze was ook reeds gesteld bij artikel 1626 — of de huurprijs aan het indexcijfer van de kosten van levensonderhoud of aan een andere norm kan worden gekoppeld.

Artikel 1634. Is met de mededeling in de toelichting, dat in de huurovereenkomsten veelal uitsluitingsbepalingen worden opgenomen, de noodzaak van een bepaling als de onderhavige voldoende aangetoond?

Artikel 1635. Blijkens dit artikel kan de huurder, die het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf aan een ander wenst over te dragen, 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 juiste nakoming van de huurovereenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering (zie pag. 38 van de bijlage bij de memorie van toelichting). De rechter kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen. Hier wordt dus aan de rechter een richtsnoer gegeven in tweeërlei opzicht.

In de eerste plaats kan huuroverdracht slechts worden toegestaan, indien het belang, dat de huurder bij de overdracht van zijn bedrijf heeft, zwaarwichtig is. Daarbij wordt ten onrechte slechts als enige maatstaf het belang van de huurder — d.w.z. de eigenaar van het bedrijf d.i. de werkgever — genoemd.

Wanneer men bedenkt, dat ook verhuur van fabriekshallen e.d. — blijkens de redactie — onder het wetsvoorstel valt, dan moet niet slechts en uitsluitend het belang, dat de werkgever-huurder bij het overdoen van de huur heeft, als maatstaf gelden, doch moet mede zonedig het in geding komend belang van de werknemers c.q. de werkgelegenheid een rol kunnen spelen.

Er zijn nl. voorbeelden te bedenken (en niet slechts denkbeeldige), dat de huurder-werkgever zelf nauwelijks belang heeft bij overname van het bedrijf door een ander, terwijl dit voor de werknemers, werkzaam in het bedrijf, wel het geval is. In zulk een geval moet de rechter een verzoek om overname van de huur afwijzen met alle gevolgen voor het bedrijf van dien, omdat hij op het belang van de werknemers c.q. werkgelegenheid in een bepaalde plaats geen acht mag slaan.

Kan, zo luidde een meer algemene vraag, de rechter bij de beoordeling van het zwaarwichtig belang omstandigheden in aanmerking nemen, die liggen buiten de huurovereenkomst?

Blijft er, indien de rechter onder de werking van dit artikel gaat beoordelen of de nieuwe huurder acceptabel moet zijn voor de verhuurder, nog wel ruimte over voor de verhuurder een eigen beleid te voeren bijvoorbeeld om in een winkelcentrum dat zich niet bevredigend ontwikkelt, nieuwe activiteiten te ontplooien. Wordt verstarring niet in de hand gewerkt?

Heeft de Minister kennis genomen van een mede op dit artikel betrekking hebbende studie van de hand van mr. F. Molenaar in W.P.N.R., nr. 4932 van 7 januari 1967? Zo ja, wat is de mening van de Minister hieromtrent?

Heeft een contractueel tot stand gekomen huurcessie dezelfde gevolgen als huurcessie met rechterlijke machtiging? Zo neen, acht de regering dat dan een bevredigende consequentie?

Is inbreng van een onderneming in een vennootschap onder firma of een naamloze vennootschap een „zwaarwichtig belang” in de zin van het tweede lid?

Kan in het artikel worden opgenomen, dat de termijn van de oude huurder geteld moet worden bij die van de nieuwe?

Artikel 1636. Terecht wordt in de memorie van toelichting het begrip goodwill juridisch en economisch een gecompliceerd verschijnsel genoemd. Is de bewindsman niet bevreesd, dat de toepassing van dit artikel in de praktijk tot zeer grote moeilijkheden aanleiding zal geven en tot lange en kostbare procedures?

Hoe stelt de bewindsman zich voor, dat in de praktijk de goodwill zal worden berekend c.q. uitgesplitst over de verschillende in de memorie van toelichting vermelde onderdelen? Staat hem bepaalde jurisprudentie, gevormd bij de toepassing van de fiscale wetgeving, voor ogen, die ook hier toepassing zou kunnen vinden? Acht de bewindsman het niet beter de berekening van de goodwill over te laten aan één centrale instantie, opdat zoveel mogelijk uniformiteit zal worden verkregen?

Zal de huurder niet al gauw zeggen dat de hogere huurprijs die de verhuurder bedingt, het gevolg is van zijn goodwill? De hogere huurprijs kan het gevolg zijn van scherpere concurrentie om vestigingspunten in een bepaalde branche te krijgen. Zal dit geen aanleiding geven tot vele procedures? Zal de voorgestelde regeling niet leiden tot een geforceerde branchewisseling?

Wordt wel voldoende aandacht geschonken aan het feit, dat goodwill in winkelcentra ook kan ontstaan door het algemene beleid van de promotors van die centra.

In de memorie van toelichting wordt gesteld, dat dit artikel niet toepasselijk is bij beëindiging door onderling goedvinden of door verloop van de overeengekomen datum. Hoe verstaat deze opmerking zich met het bepaalde in artikel 1629, derde lid?

Zal dit artikel niet tot zeer grote financiële consequenties leiden voor de gemeenten? Moet niet een soortgelijke beperking worden ingebouwd als in artikel 2, lid 6, van de Pachtwet?

Ten aanzien van het eerste lid zou men gaarne de visie van de Minister vernemen over een suggestie de mogelijkheid te scheppen dat in het algemeen een vergoeding aan de gewezen huurder wordt toegekend wanneer voordeel wordt genoten door een van de in artikel 1628, sub a, genoemde personen.

Zou het artikel niet gewijzigd moeten worden in die zin dat de gewezen onderhuurder die het pand moet verlaten door opzegging van de hoofdhuurder, een recht op vergoeding krijgt jegens die hoofdhuurder.

Wie moet de in het eerste lid genoemde vergoeding betalen bij onderhuur?

Ten aanzien van *het tweede lid* werd het volgende opgemerkt.

Artikel 658 B.W. geeft een regeling voor het bouwen met eigen bouwstoffen op eens anders grond.

Artikel 1598 en volgende B.W. regelen oplevering aan het einde van een huurtermijn.

Hoe is de verhouding van de voorgestelde regeling met genoemde artikelen?

Kan de Minister de in het derde lid genoemde termijn van één jaar nader toelichten? Is een uitbreiding tot twee jaar niet beter?

In de voorgestelde tekst van *het vierde lid* vallen ook bedingen gemaakt bij of zelfs na de opzegging van de huurovereenkomst. Dat lijkt ongewenst; indien een verhuurder en een huurder een overeenkomst sluiten ter beëindiging van de huur — waarbij bedacht dient te worden dat de verhuurder dankzij de bepalingen van deze wet geen „undue influence” kan uitoefenen — zou het onbillijk zijn als de huurder daaraan niet gebonden was. Zou daarom niet uit dit artikel moeten blijken dat dergelijke overeenkomsten wel bindend zijn voor beide partijen?

Zou een bepaling, als in dit artikel voorgesteld, ook niet in een stelsel van misbruikwetgeving passen?

Artikel 1636a. Bestaat er geen aanleiding ten behoeve van openbare lichamen een bepaling analoog aan artikel 62 van de Pachtwet in deze regeling op te nemen dan wel voor hen een uitzonderingsregeling op te nemen voor haven- en industrie-terreinen?

Artikel 1636b. Wat wordt bedoeld met „een iemand”? Moet dit artikel gelezen worden alsof er stond: „Indien iemand door eigendomsovergang verhuurder is geworden nadat een krachtens een geldend bestemmingsplan enz. . . .”?

Wordt met „hem” in de laatste regel van de alinea de rechter bedoeld?

Hoe staat de Minister tegenover de gedachte om de huurder een wettelijk voorkeursrecht — hier werd verwezen naar opmerkingen, gemaakt bij artikel 1628 — te geven? Indien de verhuurder heeft opgezegd en binnen drie jaren na het verlaten van het pand blijkt, dat de verhuurder het pand aan een derde heeft verhuurd of verkocht, zou dit voorkeursrecht dan kunnen leiden tot een vordering van de kosten van verplaatsing en wederinrichting?

Hoe stelt de Minister zich op tegenover een suggestie te overwegen of het elders ter beschikking stellen van een passende bedrijfsruimte geheel of gedeeltelijk in de plaats van een schadevergoeding zou kunnen komen?

Wat is de positie van de aanhorigheden bij de toepassing van de 40 pct. regeling?

Wat moet worden verstaan onder de term „bedrijf”?

Artikel V

Is het wel juist het bedrijfsmatig verhuren van woonruimte door kamerverhuurbedrijven onder de nieuwe regeling te brengen en dus aan de werkingssfeer van de Huurwet te onttrekken?

Artikel VII

Welke is de ratio om overeenkomsten welke binnen een termijn van drie jaren na de inwerkingtreding van de wet aflopen en welke met name reeds vele jaren kunnen hebben bestaan waardoor de investeringen in het bedrijf gepleegd reeds lang kunnen zijn afgeschreven alsnog te verlengen tot drie jaren? De motivering daarvoor in de memorie van toelichting gegeven is te summier om overtuigend te zijn. Het lijkt voldoende in geval van een geschil aan de kantonrechter te vragen een termijn te bepalen waarmee de overeenkomst voortduurt.

Het voorstel om aan de rechter een opdracht te geven in bepaalde zin op aanhangige gedingen te beslissen is dermate ongebruikelijk, dat verwacht had mogen worden dat hieraan uitvoerige beschouwingen over de geoorlooftheid daarvan in een rechtsstaat gewijd zouden zijn. Kan de Minister deze alsnog geven?

Is de in onder 4 voorgestelde schriftelijke opzegging niet overbodig?

Artikel VIII, sub 4

Zou deze tekst geen aanleiding geven tot het haastig instellen van zeer veel onteigeningsprocedures?

Is het niet beter de datum van het vonnis als criterium te nemen?

Aldus vastgesteld 14 september 1967.

VAN DIS

1)

EGAS

VAN DER PEIJL

DAAMS

BAKKER

SINGER-DEKKER

NELISSEN

PORTHEINE

SCHAKEL

BOERTIEN

VAN SCHAIK

KONING

GOUDSMIT

VAN THIJN.

1) De heer Van den Heuvel heeft wegens verblijf buitenslands niet aan de vaststelling van dit verslag kunnen medewerken.