

EERSTE KAMER DER STATEN-GENERAAL

Zitting 1970-1971

Nr. 14

NADER GEWIJZIGD ONTWERP VAN WET houdende bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van bedrijfsruimte en tot onteigening van verhuurde bedrijfsruimte.

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. Indien een overeenkomst de kenmerken bevat van huur en verhuur van bedrijfsruimte en tevens van enige andere soort van overeenkomst, zullen zowel de bepalingen betreffende de huur en verhuur van bedrijfsruimte als die betreffende die andere soort van overeenkomst van toepassing zijn; in geval van strijd tussen deze bepalingen zullen die omtrent de huur en verhuur van bedrijfsruimte van toepassing zijn.

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan gebouwd onroerend goed of een gedeelte daarvan, dat krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, van een restaurant- of cafébedrijf van een afhaal- en besteldienst, of van een ambachtsbedrijf, een en ander indien in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van goederen of voor dienstverlening aanwezig is, dan wel krachtens zulk een overeenkomst is bestemd voor de uitoefening van een hotelbedrijf. Tot de bedrijfsruimte wordt ook gerekend de bij het een en ander behorende grond en de onzelfstandige woning. Als bedrijfsruimte wordt voorts aangemerkt onroerend goed, dat krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor uitoefening van een kampeerbedrijf. Bij algemene maatregel van bestuur kan het begrip kampeerbedrijf nader worden bepaald.

De artikelen 1606-1610, 1614-1616 en 1623 zijn niet van toepassing. Artikel 1612 is niet van toepassing voor zover het de verhuurder toestaat te bedingen dat de huur wordt verboden door verkoop van het verhuurde.

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

Artikel 1626. De huurovereenkomst welke voor vijf jaar geldt, wordt na ommekomst van deze duur van rechtswege met

vijf jaar verlengd. De overeenkomst die voor een langere termijn dan vijf jaar is aangegaan, wordt na ommekomst van die termijn van rechtswege verlengd met een tweede termijn die zoveel korter is dan vijf jaar als de eerste termijn langer is dan vijf jaar. Op de overeenkomst die voor tien jaar of langer is aangegaan, is dit artikel niet van toepassing.

De in het vorige lid bedoelde verlenging van rechtswege vindt niet plaats als de overeenkomst met inachtneming van het in artikel 1627, eerste lid, bepaalde is opgezegd. Zij vindt evenwel ook na zodanige opzegging plaats als de opzegging ingevolge artikel 1628 wordt nietig verklaard, behoudens het bepaalde in het derde lid van dat artikel.

Wanneer tussen de partijen geen overeenstemming bestaat over wijziging van de huurprijs in verband met de verlenging, stelt de rechter op verzoek van de meest gerede partij de huurprijs nader vast, indien deze niet meer overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte. Het verzoek kan worden ingediend tot uiterlijk drie maanden na de verlenging, dan wel na de nietigverklaring van de opzegging indien deze op een latere dag plaatsvindt.

Artikel 1627. De overeenkomst die voor vijf jaar geldt en de overeenkomst die is aangegaan voor een duur welke langer is dan vijf jaar maar korter dan tien jaar kunnen tegen het eind van de duur door ieder der partijen worden opgezegd. De opzegging geschiedt bij deurwaardersexploit of bij aangetekende brief. De termijn van opzegging bedraagt ten minste een jaar.

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

De overeenkomst loopt, indien haar geldigheidsduur tijdens de procedure verstrijkt, in elk geval voort tot het tijdstip waarop onherroepelijk op het verzoek tot nietigverklaring van de opzegging is beslist. Indien de rechter het verzoek afwijst, stelt hij zo nodig tevens het tijdstip van de ontruiming vast. Indien de rechter het verzoek toewijst, wordt de termijn van de verlenging geacht te zijn ingegaan bij het verstrijken van de geldigheidsduur van de overeenkomst, behoudens het bepaalde in artikel 1628, derde lid.

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

a. de verhuurder of de echtgenoot, een bloed- of aanverwant in de rechte lijn of een pleegkind van de verhuurder het goed persoonlijk in gebruik wil nemen;

b. indien de bedrijfsvoering van de huurder niet is geweest 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 1628a. In geval van afwijzing van het verzoek tot nietigverklaring van de opzegging op de grond, genoemd in het eerste lid van het vorige artikel onder a, alsmede in geval van

verlenging van de overeenkomst krachtens het voorlaatste lid van dat artikel, is de verhuurder jegens de huurder tot schadevergoeding gehouden, indien de wil om het verhuurde goed persoonlijk in gebruik te nemen, in werkelijkheid niet aanwezig is geweest.

Behoudens tegenbewijs wordt die wil geacht niet aanwezig te zijn geweest, indien niet binnen één jaar na het einde van de huurovereenkomst het goed door een persoon genoemd in het eerste lid van het vorige artikel onder a in duurzaam gebruik is genomen.

De rechter is bevoegd op verzoek van de huurder of ambts-halve in een beslissing als bedoeld in het eerste lid, een bedrag te bepalen, dat de verhuurder aan de huurder moet betalen, ingeval later mocht blijken, dat die wil in werkelijkheid niet aanwezig is geweest, onverminderd het recht van de huurder op verdere schadevergoeding.

De vordering van de huurder tot schadevergoeding of tot betaling van het bedrag, bedoeld in het vorige lid, vervalt vijf jaren na het einde van de huurovereenkomst.

Artikel 1629. Behoudens het bepaalde in dit en het volgende artikel, zijn de artikelen 1625–1628a 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 slechts van kracht indien zij door de rechter zijn goedgekeurd. Ieder der partijen kan de beslissing van de rechter verzoeken. De rechter verleent zijn goedkeuring alleen op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval.

De overeenkomst tot beëindiging van een huurovereenkomst, aangegaan nadat de huur is ingegaan, behoeft geen goedkeuring van de rechter.

Artikel 1630. Zonder goedkeuring van de rechter is geldig de overeenkomst voor een duur van twee jaar of korter. De artikelen 1625–1629 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 1625–1629 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, mits de in artikel 1629, tweede lid, bedoelde goedkeuring is verzocht vóór het verstrijken van de termijn van twee jaren. Indien de rechter afwijzend op het verzoek tot goedkeuring beslist, stelt hij zo nodig tevens het tijdstip van de ontruiming vast.

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 1631. De overeenkomst waarvan de oorspronkelijke ingevolge artikel 1625 geldende duur krachtens artikel 1626 is verlengd, houdt niet van rechtswege op wanneer de termijn van de verlenging is verstreken. Zij kan door ieder der partijen tegen het einde van die termijn worden opgezegd. De opzegging kan slechts bij deurwaardersexploit of bij aangetekende brief geschieden. De termijn van opzegging bedraagt ten minste een jaar.

De huurder kan zich in geval van opzegging door de verhuurder tot de rechter wenden met het verzoek de overeenkomst te verlengen. Het verzoek tot verlenging moet uiterlijk zes weken na de opzegging worden ingediend.

Is een verzoek tot verlenging ingediend, dan blijft de over-

eenkomst in elk geval van kracht totdat daarop onherroepelijk is beslist.

De rechter beslist niet dan na verhoor of oproeping van partijen.

Elk met de bepalingen van dit artikel strijdig beding is nietig.

Artikel 1631a. De rechter wijst het verzoek alleen toe, indien de verhuurder geen overwegend belang bij het beëindigen van de huur heeft en de huurder door het verlies van het gehuurde ernstig zou worden getroffen.

De rechter wijst het verzoek in ieder geval af:

1°. indien de huurder de overeenkomst heeft opgezegd of bij het einde daarvan uitdrukkelijk in de ontruiming van het gehuurde heeft bewilligd;

2°. indien de bedrijfsvoering van de huurder niet is geweest zoals een goed huurder betaamt;

3°. indien de verhuurder of zijn echtgenoot, een bloed- of aanverwant in de rechte lijn of een pleegkind van de verhuurder het goed persoonlijk in gebruik wil nemen;

4°. indien de verhuurder een krachtens een geldend bestemmingsplan op het gehuurde liggende bestemming wil verwezenlijken;

5°. indien de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst met betrekking tot het gehuurde.

In het geval, bedoeld in het tweede lid onder 3°, is de rechter niettemin bevoegd om, indien de verhuurder rechtsopvolger onder bijzondere titel van een vorige verhuurder is en niet is de echtgenoot, bloed- of aanverwant in de rechte lijn of een pleegkind van die vorige verhuurder, een verlenging van de huurovereenkomst toe te staan tot ten hoogste een jaar na het tijdstip van de rechtsopvolging.

In geval van afwijzing van het verzoek tot verlenging van de huurovereenkomst op de grond, genoemd in het tweede lid onder 3°, alsmede in geval van verlenging krachtens het vorige lid, is artikel 1628a van overeenkomstige toepassing.

Indien de rechter het verzoek toewijst, bepaalt hij tevens het tijdstip tot hetwelk de overeenkomst wordt verlengd.

Indien de rechter het verzoek afwijst, stelt hij zo nodig tevens het tijdstip van de ontruiming vast.

Wanneer tussen de partijen geen overeenstemming bestaat over wijziging van de huurprijs in verband met de verlenging, stelt de rechter op verzoek van de meest gerede partij de huurprijs nader vast, indien deze niet meer overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte.

Artikel 1631b. Indien de rechter de overeenkomst verlengd heeft, kan de huurder, tenzij de termijn van verlenging niet meer dan een jaar bedraagt, zich tot de rechter wenden met het verzoek de overeenkomst verder te verlengen. Dit verzoek moet telkens uiterlijk zes maanden voor het einde van de termijn van verlenging worden ingediend.

Het derde, vierde en vijfde lid van artikel 1631 en artikel 1631a zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 1631c. Vindt geen opzegging krachtens het eerste lid van artikel 1631 plaats, dan loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door, tenzij uit de overeenkomst een bepaalde tijd voortvloeit of partijen een bepaalde tijd overeenkomen.

Artikel 1631d. De in het vorige artikel bedoelde overeenkomst voor onbepaalde tijd moet met een termijn van ten minste een jaar worden opgezegd.

De in het vorige artikel bedoelde overeenkomst voor bepaalde tijd en de overeenkomst die voor een bepaalde tijd van tien jaar of langer is aangegaan, houden niet van rechtswege op wanneer de bepaalde tijd is verstreken. Zij kunnen door ieder der partijen tegen het einde van de bepaalde tijd worden opgezegd. De termijn van opzegging bedraagt ten minste een jaar.

De opzegging kan slechts bij deurwaardersexploït of bij aangetekende brief geschieden.

De huurder kan zich in geval van opzegging door de verhuurder tot de rechter wenden met het verzoek de overeenkomst te verlengen. Het verzoekschrift tot verlenging moet uiterlijk zes weken na de opzegging worden ingediend.

Het derde, vierde en vijfde lid van artikel 1631 en de artikelen 1631a, 1631b en 1631c zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 1632. Indien bij een voor bepaalde tijd aangegane huurovereenkomst de erfgenamen van de huurder niet bevoegd zijn de bedrijfsruimte aan een ander in gebruik te geven, kunnen zij ongeacht enig andersluidend beding gedurende zes maanden na het overlijden van hun erflater de overeenkomst opzeggen. De opzegging geschiedt bij deurwaarders-exploït of aangetekende brief. De termijn van opzegging bedraagt zes maanden.

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 verzoeken tot het aanbrengen van de veranderingen. De verhuurder en de hypotheekhouder, zo die er is, worden gehoord, althans opgeroepen.

De rechter wijst het verzoek 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 verzoek van de meest gerede partij de huurprijs verhogen 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, dan wel indien de huurder in het geval van artikel 1631b een verzoek tot verlenging van de overeenkomst heeft ingediend en de rechter afwijzend op het verzoek heeft beslist, voordeel geniet tengevolge van het feit dat het goed vervolgens wordt gebezigd voor de uitoefening van een bedrijf, gelijksoortig aan het door de gewezen huurder aldaar uitgeoefende, heeft de gewezen huurder ten laste van de verhuurder aanspraak op een naar billijkheid te berekenen vergoeding.

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 afgeweken van de bepalingen van dit artikel, zijn nietig.

Artikel 1636a. De verhuurder die door eigendomsovergang van het verhuurde onder bijzondere titel verhuurder is geworden is, indien hij 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 belang zal worden afgebroken, aan de huurder en de onderhuurder aan wie voor de eigendomsovergang bevoegdelyk is onderverhuurd, een schadeloosstelling schuldig wegens het verlies van de kans, dat de huurverhouding zonder deze eigendomsovergang zou hebben voortgeduurd.

De verhuurder is de in het eerste lid bedoelde schadeloosstelling eveneens schuldig indien de eigendomsovergang is geschied 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 omstandigheid dat het gebouwde met het oog op de uitvoering van werken in het algemeen belang zal worden afgebroken, te zijn geschied, indien de afbraak aanvangt binnen zes jaren na de opzegging. Tegenbewijs is toegelaten.

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

Dit artikel is, behalve op bedrijfsruimte in de zin van artikel 1624, ook van toepassing op ander gebouwd onroerend goed dat voor de uitoefening van een bedrijf is verhuurd.

Artikel 1636b. Indien iemand door eigendomsovergang verhuurder is geworden en een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken, 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 bevoegdelyk is onderverhuurd hebben recht op schadeloosstelling. Bij de bepaling daarvan wordt rekening gehouden met de kans dat de huurverhouding zonder de eigendomsovergang zou hebben voortgeduurd.

Artikel II

Na artikel 1223 wordt een nieuw artikel opgenomen, luidende:

Artikel 1223a. Indien de akte, waarbij de hypotheek is gevestigd, een uitdrukkelijk beding bevat, volgens hetwelk de schuldenaar de inrichting, of gedaante van het bezwaarde goed niet of niet zonder toestemming van de schuldeiser mag veranderen, kan op dat beding geen beroep worden gedaan, wanneer de rechter de machtiging, bedoeld in artikel 1633, of de grondkamer de machtiging bedoeld in artikel 30 van de Pachtwet heeft verleend.

Artikel III

In de Onteigeningswet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

Bij de onteigening van verhuurde bedrijfsruimte, als omschreven in artikel 1636a, laatste lid, van het Burgerlijk Wetboek, wordt door de onteigenende partij aan de huurder en de onderhuurder aan wie bevoegdelyk 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 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” gelezen: 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 bedoelde.

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 IV

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 betreffende tot huur van bedrijfsruimte, de vordering tot ontruiming daaronder begrepen.

Artikel V

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

1. In de aanhef van artikel 98, eerste lid, worden de woorden „indien de regtsvordering strekt” vervangen door: indien de rechtsvordering betreffende 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 afdeling van de tweede titel van het eerste boek:

VIJFDE AFDELING

Van de verzoekschriften in zaken van huur van bedrijfsruimte

Artikel 125w. In zaken van huur van bedrijfsruimte die met een verzoekschrift moeten worden ingeleid, dient de verzoeker het verzoekschrift in ter griffie van het kantongerecht binnen welks rechtsgebied het onroerend goed, of het grootste gedeelte daarvan, is gelegen.

Artikel 125x. Wanneer overeenkomstig artikel 1629 van het Burgerlijk Wetboek goedkeuring wordt verzocht van bedingen in een huurovereenkomst, in een overeenkomst tot wijziging van een huurovereenkomst of in een ontwerpovereenkomst, houdt het verzoekschrift de tekst in van de goed te keuren bedingen, alsmede een beknopte uiteenzetting van de bijzondere omstandigheden die de goedkeuring wenselijk maken.

Artikel VI

De twaalfde titel van het Eerste Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering treedt voor procedures op grond van de vierde afdeling van de zevende titel van het Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek en de artikelen VIII en IX van deze wet, die met een verzoekschrift moeten worden ingeleid, in werking op het ogenblik van inwerkingtreding van deze wet.

Artikel VII

De Huurwet wordt als volgt gewijzigd:

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.

Artikel VIII

1. De rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit overeenkomsten van huur en verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 1624 van het Burgerlijk Wetboek, welke van kracht zijn op het tijdstip van in werking treden van deze wet, worden te rekenen van dat tijdstip, doch alleen voor het vervolg, beheerst door de artikelen 1631-1636b van het Burgerlijk Wetboek, zulks met inachtneming van de volgende bepalingen.

2. De in het eerste lid bedoelde overeenkomsten welke zijn aangegaan voor bepaalde tijd, blijven gelden voor de overeengekomen tijd.

3. De in het eerste lid bedoelde overeenkomsten welke zijn aangegaan of gelden voor onbepaalde tijd, blijven gelden voor onbepaalde tijd.

Artikel IX

1. Zou een in artikel VIII bedoelde overeenkomst ingevolge het vóór het tijdstip van in werking treden geldende recht, hetzij door het enkele verstrijken van de huurtijd, hetzij als gevolg van een vóór dat tijdstip gedane opzegging, eindigen op een dag vallende binnen twee maanden na dit tijdstip, dan wordt zij – mits de huurder de overeenkomst niet zelf heeft opgezegd of uitdrukkelijk in de beëindiging daarvan heeft toegestemd, dan wel reeds voordien onherroepelijk tot ontruiming is veroordeeld – geacht van kracht te blijven tot op de laatste dag van die twee maanden. De huurder is in dat geval, tenzij partijen anders overeenkomen, gehouden de bedrijfsruimte op deze dag te ontruimen, zonder dat daartoe opzegging nodig is. De huurder kan evenwel gedurende deze twee maanden de rechter verzoeken de overeenkomst op grond van artikel 1631 van het Burgerlijk Wetboek te verlengen. Indien de overeenkomst is opgezegd voor het tijdstip van in werking treden van deze wet tegen een dag die meer dan twee maanden na dat tijdstip ligt, kan de huurder eveneens gedurende twee maanden na dat tijdstip de rechter om verlenging van de overeenkomst verzoeken.

2. Op de opzegging van een in het eerste lid van artikel VIII bedoelde overeenkomst na het tijdstip van in werking treden vindt artikel 1631d van het Burgerlijk Wetboek toepassing.

3. De gewezen huurder die op het tijdstip van in werking treden van deze wet, hetzij krachtens huurbescherming, hetzij omdat zijn verplichting tot ontruiming over te gaan ingevolge het bepaalde in artikel 28c, eerste lid, van de Huurwet is geschorst, in het genot is van bedrijfsruimte, als bedoeld in artikel 1624 van het Burgerlijk Wetboek wordt, behoudens het bepaalde in het volgende lid, van dat tijdstip af doch alleen voor het vervolg geacht huurder te zijn van die bedrijfsruimte krachtens een overeenkomst van huur en verhuur voor onbepaalde tijd en tegen een huurprijs die gelijk is aan de betalingsverplichting welke laatstelijk vóór dat tijdstip gold.

4. Het bepaalde in het derde lid is niet van toepassing op een gewezen huurder, als daarin bedoeld, die reeds vóór het tijdstip van in werking treden van deze wet onherroepelijk tot ontruiming is veroordeeld. In dat geval blijven de rechten en verplichtingen van partijen beheerst door het vóór dat tijdstip geldende recht. Indien voor dit tijdstip de termijn, bedoeld in artikel 28c van de Huurwet, bij rechterlijke beschikking is verlengd, is het derde lid echter wel van toepassing, met dien verstande evenwel, dat de gewezen huurder wordt geacht van eerder bedoeld tijdstip af, doch alleen voor het vervolg, huurder te zijn krachtens een overeenkomst van huur en verhuur, welke eindigt op de laatste dag van de verlengde termijn, zonder dat daartoe opzegging nodig is.

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, waarop de verhuurder of de gewezen verhuurder de vorige verhuurder of gewezen verhuurder is opgevolgd.

6. Op vorderingen tot ontruiming en op verzoeken tot verlenging, als bedoeld in artikel 28d van de Huurwet, met betrekking tot bedrijfsruimte, als bedoeld in artikel 1624 van het Burgerlijk Wetboek, waarop op het tijdstip van in werking treden van deze wet nog niet onherroepelijk is beslist, blijft het voordien geldende recht van toepassing en de rechten en verplichtingen van partijen blijven door dat recht beheerst. Wordt een vordering tot ontruiming afgewezen, dan is het vierde lid van toepassing, met dien verstande evenwel dat indien de betalingsverplichting bij rechterlijke beslissing is vastgesteld, de huurprijs daaraan, doch alleen voor het vervolg, gelijk wordt. Wordt de in artikel 28c van de Huurwet bedoelde termijn verlengd, dan is het bepaalde in de derde zin van het vierde lid van toepassing.

Artikel X

1. Artikel 1636a 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 artikel 1636a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek.

3. Indien in een onteigeningsprocedure de dagvaarding is uitgebracht voor het in werking treden van deze wet, beslist de rechter ten aanzien van de schadeloosstelling van de huurder volgens het recht zoals dit luidt op het tijdstip van het vonnis, bedoeld in artikel 37, vierde lid, van de Onteigeningswet.

Artikel XI

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

Artikel XII

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de derde maand volgende op de afkondiging van de wet in het *Staatsblad*.

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.