

Vergaderjaar 2011–2012

33 018

Voorstel van wet van de leden Gesthuizen, Smeets, Blanksma-Van den Heuvel en Van Gent tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek houdende verbetering van de huurbescherming van huurders van bedrijfsruimte

Nr. 2

VOORSTEL VAN WET

Wij Beatrix, 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 de huurbescherming van huurders van bedrijfsruimte te verbeteren indien een verhuurder wil overgaan tot renovatie;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van 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

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 220 wordt als volgt gewijzigd:

1. In lid 5 wordt na de zinsnede «als bedoeld in artikel 233» ingevoegd: of van bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 290.

2. In lid 6 wordt de zinsnede «en woonwagens en standplaatsen als bedoeld in de artikelen 235 en 236» vervangen door: woonwagens en standplaatsen als bedoeld in de artikelen 235 en 236 en bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 290.

B

In artikel 296, lid 1, onderdeel b, wordt de zinsnede «vervreemding van de bedrijfsruimte, maar wel renovatie van de bedrijfsruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is» vervangen door: vervreemding of renovatie van de bedrijfsruimte.

ARTIKEL II

Deze wet treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Veiligheid en Justitie,

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Vergaderjaar 2011–2012

33 018

Voorstel van wet van de leden Gesthuizen, Smeets, Blanksma-Van den Heuvel en Van Gent tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek houdende verbetering van de huurbescherming van huurders van bedrijfsruimte

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING**I. ALGEMEEN DEEL****1. Aanleiding**

Uit diverse bronnen blijkt dat winkeliers steeds vaker bij renovatie uit hun panden worden gezet, terwijl geen enkele rekening wordt gehouden met hun belangen.¹ Verhuurders van bedrijfsruimte maken de afgelopen jaren namelijk steeds vaker gebruik van de ruimte en mogelijkheden die artikel 7:296 hen biedt. De huidige constructie van dit artikel brengt, volgens de indieners, een zeer ongewenste situatie voor huurders van bedrijfsruimte met zich.

Branchevereniging Detailhandel Nederland spreekt van naar schatting honderden gevallen per jaar en een doorzettende toename. Op het moment van schrijven van dit wetsvoorstel speelt de problematiek in ieder geval in de winkelcentra Hoog Catharijne (Utrecht), Presikhaaf (Arnhem), Woensel (Eindhoven), Hilvertshof (Hilversum), Binnenhof (Amstelveen) en Stadshart (Zoetermeer). Detailhandel Nederland stelt vast dat ondernemers «gewoon op straat» kunnen worden gezet omdat verhuurders een lopende huurovereenkomst door de huidige opzet van artikel 7:296 eenvoudig kunnen laten beëindigen.² Volgens CBW-MITEX, de branchevereniging voor woon- en kledingwinkels, neemt het aantal uitzettingen wegens renovatie toe van een enkel geval per jaar tien jaar geleden tot tientallen per jaar nu.³ Met name de groei van het aantal gevallen baart de indieners zorgen en maakt dat zij deze situatie wensen te veranderen. Voor huurders van bedrijfsruimte is het vaak noodzakelijk om over een geschikt bedrijfspand te beschikken. Een bedrijfspand wordt immers gebruikt voor het opslaan, bewerken en het verkopen van goederen en wordt vaak bezocht door een bepaalde, vaste klantenkring.⁴ In de memorie van toelichting van het wetsvoorstel waarmee het fundament voor het huidige bedrijfsruimtehuurregime tot stand is gebracht, werd gesteld dat het voor de huurder een belang van de eerste orde is zekerheid te hebben omtrent een blijvende beschikking over het pand waarin hij zijn bedrijf eenmaal gevestigd heeft.⁴

De indieners zijn dan ook van mening dat de huidige gang van zaken onwenselijk is. Dit wetsvoorstel beoogt hieraan een einde te maken.

¹ *Het belang van belangen*, Huydecoper, 2006; *Huur en verhuur van bedrijfsruimte*, Kerpestein, 2005; *Help, mijn winkel wordt gerenoveerd!*, SP, 2008; *Kan een verhuurder je wegens renovatie uit een pand zetten?*, Van Vugt, 2010.

² «Ik word gewoon op straat gegooid», AD 22-07-09.

³ Branchekoepels: winkeliers steeds vaker uit pand gezet, Telegraaf 03-12-2009.

⁴ MvT II, Kamerstukken 1966/67, 8875, nr. 3, p. 1.

2. De ongewenste gang van zaken (artikel 7:296, lid 1, onderdeel b)

Voor de huur van bedrijfsruimte geldt dat een huurovereenkomst voor vijf jaar geldig is, of voor een langere bepaalde periode als dit is overeengekomen. De huurovereenkomst die voor vijf jaar geldt, wordt na het verstrijken daarvan van rechtswege met vijf jaar verlengd. Voor huurovereenkomsten die zijn aangegaan voor een langere periode dan vijf jaar, maar een kortere periode dan tien jaar, geldt dat deze van rechtswege worden verlengd na het verstrijken van de eerste overeengekomen periode met een tweede termijn, die zoveel korter is dan vijf jaar als de eerste termijn langer is dan vijf jaar.¹ Het is de bedoeling van de wetgever dat de huurder in beginsel tien jaar kan blijven zitten.²

Een huurovereenkomst kan tegen het einde van de eerst verstreken termijn – doorgaans is dit dus een periode van vijf jaar – door beide partijen worden opgezegd, evenals tegen het einde van de termijn waarmee de overeenkomst na het verstrijken van de eerste termijn van rechtswege is verlengd.³ Indien een huurovereenkomst niet wordt opgezegd tegen het einde van de in hierboven bedoelde tweede termijn – dat wil zeggen tegen het einde van het tiende jaar – wordt de overeenkomst voortgezet voor onbepaalde tijd, tenzij anders wordt afgesproken. Als de overeenkomst voor onbepaalde tijd wordt voortgezet kunnen beide partijen deze opzeggen. Als de overeenkomst voor een bepaalde tijd wordt voortgezet kan zij door ieder van de partijen tegen het einde van de overeengekomen huurtijd worden opgezegd. In het geval dat de huurder niet akkoord gaat met de opzegging van een verhuurder, kan de verhuurder naar de rechter gaan. De rechter zal dan het tijdstip vaststellen waarop de huurovereenkomst zal eindigen.⁴ Dit kan de rechter echter slechts in bepaalde gevallen doen. Deze gevallen zijn te vinden in artikel 7:296.

Hier is het volgende van belang. De rechter zal naar aanleiding van een beëindigingsvordering van de verhuurder het tijdstip vaststellen waarop de opgezegde huurovereenkomst zal eindigen in het geval dat de verhuurder aannemelijk maakt dat hij, zijn echtgenoot, zijn geregistreerde partner, een bloed- of aanverwant in de eerste graad of een pleegkind het verhuurde persoonlijk in duurzaam gebruik wil nemen en hij daartoe het verhuurde dringend nodig heeft. Bepaald is dat onder duurzaam gebruik ook renovatie⁵ wordt verstaan die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is. Dit is geregeld in artikel 7:296, lid 1, onderdeel b. Door deze bepaling worden zoveel huurders gedupeerd. In de praktijk blijkt dat artikel 7:296, lid 1, onderdeel b, vaak wordt ingeroepen door verhuurders terwijl ontbinding van de huurovereenkomst niet noodzakelijk is voor de uitvoering van een voorgenomen renovatie. Tevens resulteert een beroep op artikel 7:296, lid 1, onderdeel b, niet altijd in een daadwerkelijke renovatie. Het artikel wordt gebruikt om eenvoudig een huurovereenkomst van bedrijfsruimte te laten beëindigen.

Dit werkt als volgt. Als de verhuurder aannemelijk maakt dat hij de bedrijfsruimte voor «dringend eigen gebruik voor renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is» nodig heeft, zal de rechter de beëindigingsvordering van de verhuurder toewijzen. Het is voor verhuurders erg gemakkelijk om aannemelijk te maken dat zij het verhuurde voor een dergelijke renovatie nodig hebben. Zij hoeven dit namelijk niet aan te tonen met objectieve gegevens. De verhuurder hoeft bijvoorbeeld niet aan te tonen dat alle benodigde vergunningen voor een voorgenomen verbouwing inderdaad zullen worden verleend.⁶ Tevens wordt niet vereist dat de verhuurder in zijn maatschappelijk voortbestaan wordt bedreigd, en dat hij het verhuurde nodig heeft om aan die bedreiging het hoofd te kunnen bieden.⁷ Zelfs als de verhuurder het ontstaan van een dergelijk «dringend eigen gebruik» zelf heeft veroorzaakt, staat dit niet in de weg aan de toekenning van de beëindigingsvor-

¹ Artikel 7:292.

² P. Abas, *mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk recht, bijzondere overeenkomsten*, deel IIA, huur, Deventer: Kluwer, 2007. Geciteerd uit: Vlg. Ktg. Schiedam 17 maart 1998, WR 1999, 44.

³ Artikelen 7:293, 7:294 en 7:295.

⁴ De verhuurder kan, indien hij zes weken na de opzegging niet van de huurder een schriftelijke mededeling heeft ontvangen dat hij in de beëindiging van de huurovereenkomst toestemt, op de gronden vermeld in de opzegging vorderen dat de rechter het tijdstip zal vaststellen waarop de overeenkomst zal eindigen. Dit is bepaald in artikel 7:295, lid 2.

⁵ Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Dit is bepaald in artikel 7:220, lid 2.

⁶ J.H. Nieuwenhuis, C.J.J.M. Stolker, W.L. Valk, *Burgerlijk Wetboek, Tekst en Commentaar*, Deventer: Kluwer 2007, p. 3029. Geciteerd uit, onder andere: HR 24 januari 1997, NJ 1997, 558; Tokkie/Michael.

⁷ *Ibid.*, p. 3029. Geciteerd uit, onder andere: HR 12 juli 2002, NJ 2002, 457; Co-op/Vomar).

dering door de rechter. Het feit dat er voor de verhuurder alternatieven bestaan, staat ook niet in de weg aan toekenning hiervan.¹

De belangen van huurders worden bij het toewijzen van een beëindigingsvordering nauwelijks in acht genomen door de rechter. In een enkel geval is er via de leerstukken van de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid sprake van een belangenafweging door de rechter.² De ruimte hiertoe is echter zeer beperkt, gezien het karakter van de bepaling – artikel 7:296 is van semi-dwingend recht en de rechter is in beginsel terughoudend de rechtsgevolgen van semi-dwingend recht te beperken en aan te vullen – en gezien het feit dat er slechts een marginale toetsing kan plaatsvinden van een beroep op dringend eigen gebruik vanuit het belang van de huurder.³

Indien een verhuurder aannemelijk maakt de bedrijfsruimte voor «dringend eigen gebruik voor renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is» nodig te hebben, hetgeen dus gemakkelijk is, dient de huurder de bedrijfsruimte te verlaten, zonder een kans om zijn kant van de zaak ook maar te belichten. Vele middenstanders zien de mogelijkheid tot uitvoering van hun beroep, en daarmee hun levensonderhoud, op deze manier verdwijnen. De indieners vinden dit een zeer onwenselijke zaak. Als een huurovereenkomst op grond van artikel 7:296, lid 1, onderdeel b, wordt beëindigd, kan de rechter een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten toewijzen aan de huurder op grond van artikel 7:297.⁴ Dit doet echter niets af aan het feit dat bij toepassing van deze beëindiginggrond geheel voorbij wordt gegaan aan het belang dat de huurder heeft bij het voorzetten van zijn bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie. De kosten van verhuizing en inrichting vallen in het niet bij de kosten die een huurder heeft ten gevolge van, bijvoorbeeld, het mislopen van winst. Bovendien hoeft de rechter deze tegemoetkoming niet aan de huurder toe te kennen en betreft het niet een volledige vergoeding van de verhuis- en inrichtingskosten, maar een tegemoetkoming. Op grond van artikel 7:299 kan de huurder de rechter verzoeken hem een schadevergoeding toe te kennen indien blijkt dat de wil om het verhuurde persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest bij de verhuurder en de rechter diens beëindigingsvordering wel op deze grond – artikel 7:296, lid 1, onderdeel b – heeft toegewezen. De huurder moet in dit geval aannemelijk maken dat de wil om het verhuurde persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest.⁵ Het is aan de huurder om schadevergoeding te vorderen, en de praktijk wijst uit dat de drempel om naar de rechter te stappen zeer hoog is. Indien een huurder van bedrijfsruimte deze weg al weet te vinden, heeft hij in het gunstigste geval slechts recht op een schadevergoeding. De huurovereenkomst van de bedrijfsruimte is en blijft niet langer van kracht.

Verhuurders van bedrijfsruimte die willen renoveren, kunnen naast artikel 7:296 ook gebruik maken van de mogelijkheden die artikel 7:220, lid 2, hen biedt. Dit artikel stelt dat de huurder zijn verhuurder gelegenheid moet geven tot renovatie, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding. Wanneer de verhuurder wil overgaan tot renovatie van een bedrijfsruimte moet hij daartoe aan de huurder een redelijk (schriftelijk) voorstel doen, met inachtneming van alle belangen. De verhuurder moet aannemelijk maken dat het voorstel redelijk is, en als bij onenigheid hierover de rechter het met hem eens is, rest de huurder slechts de keuze het voorstel te aanvaarden of de huurovereenkomst te beëindigen. De huurder kan de renovatie dus niet tegenhouden, tenzij hem een onredelijk voorstel wordt gedaan. De huurovereenkomst zal bij renovatie op grond van artikel 7:220 worden voortgezet, in tegenstelling tot de huidige

¹ Ibid., p. 3029. Geciteerd uit, onder andere: HR 10 oktober 1980, NJ 1981, 150; ZSN/Telec.

² Artikel 6:2, lid 1 en lid 2, BW en artikel 6:248, lid 2, BW.

³ G.M. Kerpestein, *Huurrecht bedrijfsruimte*, Sdu uitgevers: Den Haag, 2007.

⁴ Zie het antwoord van de Minister van Justitie op schriftelijke vragen van de leden Gesthuizen en Jansen (nr. 1274, 2009) over opzegging vanwege dringend eigen gebruik bij renovatie.

⁵ Onder omstandigheden kan de huurder hierbij gebruik maken van het in lid 2 van artikel 7:299 geformuleerde bewijsvermoeden: Als het verhuurde niet binnen een jaar na het einde van de huurovereenkomst door een in artikel 7:296 lid 1 onder b genoemde persoon in duurzaam gebruik is genomen, wordt vermoed dat de wil om het verhuurde persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen niet aanwezig is geweest. de voormalige huurder hoeft dan slechts te stellen dat een jaar is verstreken en dat het verhuurde niet door een in artikel 7:296 lid 1 onder b genoemde persoon in gebruik is genomen.

praktijk van artikel 7:296, lid 1, onderdeel b, waarbij de huurovereenkomst wordt beëindigd.

3. Verhuiskostenvergoeding als bedoeld in artikel 7:220, lid 5 (onderdeel A wetsvoorstel)

Bij wet van 4 februari 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek (opneming verhuiskostenvergoeding bij renovatie)¹ zijn de leden 5, 6 en 7 toegevoegd aan artikel 7:220. De toegevoegde leden regelen dat een verhuurder bijdraagt in de kosten die de verhuizing van een huurder meebrengt indien die verhuizing noodzakelijk is in verband met een voorgenomen renovatie van de betreffende woonruimte. Het ligt voor de hand dat de verhuurder deze bijdrage in zijn voorstel tot renovatie (lid 2, artikel 7:220) opneemt. Voor de huurder van een zelfstandige woning, een woonwagen of een standplaats bedraagt de bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten ten minste een bij ministeriële regeling vast te stellen bedrag.² Dit bedrag is gelijkgesteld aan de minimumbijdrage zoals die op het moment van inwerkingtreding van het wetsvoorstel *opneming verhuiskostenvergoeding bij renovatie* - waarmee de leden 5, 6 en 7 zijn geïntroduceerd – goldt op grond van artikel 11g van het Besluit beheer sociale-huursector. In tegenstelling tot de huurder van woonruimte krijgt de huurder van bedrijfsruimte die moet verhuizen in verband met een renovatie, alleen een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten als zonder aanbod van een dergelijke bijdrage geen sprake zou zijn van «een redelijk voorstel», als bedoeld in artikel 220 lid 2. Of een bijdrage verschuldigd is, zal voor de huurder van bedrijfsruimte dus van de omstandigheden afhangen.

Met dit wetsvoorstel wordt bewerkstelligd dat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij ministeriële regeling tevens een minimumbijdrage zal vaststellen in de verhuis- en inrichtingskosten voor de huurders van bedrijfsruimte. Ook deze minimumbijdrage kan bij ministeriële regeling jaarlijks worden geïndexeerd. Met deze wijziging wordt de situatie van huurders van woon- en bedrijfsruimte gelijkgetrokken waar het een minimumbijdrage betreft indien verhuizing noodzakelijk is in verband met een voorgenomen renovatie en de huurovereenkomst behouden blijft.

4. Hoofdlijnen onderdeel B van het wetsvoorstel

Zolang artikel 7:296, lid 1, onderdeel b, niet is aangepast, zullen verhuurders van deze ongewenste mogelijkheden die de wet biedt, gebruik blijven maken. Dit voorstel past dit artikel aan en maakt het verhuurders onmogelijk een huurovereenkomst van bedrijfsruimte in verband met renovatie te laten beëindigen tegen het einde van de eerste huurtermijn – doorgaans dus een periode van vijf jaar – zonder dat de belangen van de huurder hierbij in ogenschouw worden genomen, tenzij de huurder met de beëindiging van de huurovereenkomst instemt. Dit zal leiden tot een betere bescherming voor huurders van bedrijfsruimte, zonder verhuurders de kans te ontnemen hun bedrijfsruimte te renoveren. Verhuurders die daadwerkelijk willen renoveren kunnen immers gebruik blijven maken van artikel 7:220. Bij de toepassing van dit artikel dienen de belangen van de huurder te worden meegenomen bij de vaststelling van het redelijk voorstel aan de huurder³ en kan een huurder niet zonder pardon uit diens bedrijfsruimte worden gezet.⁴ Naast deze mogelijkheid voor renovatie kunnen verhuurders tevens op grond van artikel 7:296, derde lid, tegen het einde van de tweede huurtermijn – doorgaans een periode van tien jaar – tegen het einde van de overeengekomen huurtijd als de overeenkomst voor een bepaalde tijd is voortgezet en op ieder moment als de overeenkomst voor onbepaalde

¹ Kamerstukken II 2007–2008, 31 528, nrs. 1–3.

² Artikel 7:220, lid 6, BW.

³ In de leden 1 en 2 van artikel 7:220 wordt, kortom, gesteld: Wanneer een verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie en daartoe aan de huurder een, gelet op de belangen van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet, moet de huurder gelegenheid geven tot de renovatie, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.

⁴ Het is aan de verhuurder van een bedrijfspand te stellen dat het voorstel, door hem gedaan ingevolge artikel 7:220, lid 2, redelijk is. Als de rechter oordeelt dat het voorstel redelijk is dan is het aan de huurder om te beslissen of hij het redelijke voorstel aanvaardt dan wel de huurovereenkomst beëindigt. Beëindiging van de huurovereenkomst zal derhalve onder artikel 7:220 slechts plaatsvinden indien de huurder zelf beslist een door de rechter redelijk geacht voorstel niet te aanvaarden.

tijd is voortgezet¹ – een beëindigingsvordering aan de rechter voorleggen. De rechter kan deze vordering dan toewijzen op grond van een redelijke afweging van de belangen van de verhuurder bij beëindiging van de overeenkomst tegen die van de huurder en van de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd, bij verlenging van de overeenkomst.² Het belang dat een verhuurder heeft bij renovatie zal in deze belangenafweging uiteraard worden meegenomen. Een verhuurder van bedrijfsruimte behoudt dus de mogelijkheid de huurovereenkomst op te zeggen wegens renovatie, maar op zijn vroegst tegen het einde van een huurtermijn van tien jaar. Toezegging van de beëindigingsvordering door de rechter kan pas plaatsvinden na voornoemde belangenafweging. Indieners willen benadrukken dat bovenstaande bepalingen de verhuurder van bedrijfsruimte de mogelijkheid blijven bieden tot renovatie over te gaan. Het renoveren van bijvoorbeeld verouderde winkelcentra kan nodig zijn voor revitalisatie daarvan, of ter voorkoming van verloedering. Indieners erkennen het nut hiervan en benadrukken dan ook dat renovatie voor verhuurders van bedrijfsruimte in principe mogelijk blijft. In het geval dat de weg van artikel 7:220 wordt bewandeld dient een huurder van, bijvoorbeeld, bedrijfsruimte in een winkelcentrum de verhuurder gelegenheid te geven om tot renovatie over te gaan. Na de renovatie zal de huurder kunnen terugkeren in het gerenoveerde winkelcentrum, alwaar hij zijn activiteiten vanuit nagenoeg dezelfde locatie kan voortzetten. Indien terugkeer van de huurder volgens de verhuurder niet mogelijk is wegens, bijvoorbeeld, een veranderde bestemming van het pand, kan de verhuurder – tegen het einde van de tweede huurperiode, tegen het einde van de overeengekomen huurtijd als de overeenkomst voor een bepaalde tijd is voortgezet en op ieder moment als de overeenkomst voor onbepaalde tijd is voortgezet – de rechter om toewijzing van de beëindigingsvordering vragen en hierbij aandragen dat het belang over te gaan tot renovatie en hierbij de huurovereenkomst te beëindigen, zwaarder weegt dan het belang dat de huurder heeft bij behoud van de huurovereenkomst. Middels deze weg kan de huurovereenkomst eventueel toch beëindigd worden, maar niet zonder dat het belang van de huurder bij behoud van de huurovereenkomst door de rechter in ogenschouw is genomen en een belangenafweging heeft plaatsgehad.

Met dit wetsvoorstel zal het niet langer mogelijk zijn op grond van artikel 7:296, lid 1, onderdeel b, een huurovereenkomst te beëindigen nadat het «dringend nodig hebben voor eigen gebruik» vanwege renovatie door de verhuurder slechts aannemelijk is gemaakt. Hierdoor resulteert dit wetsvoorstel in een betere bescherming voor huurders van bedrijfspanden, terwijl het mogelijk blijft voor verhuurders om hun bedrijfsruimte te renoveren.

Tevens heeft dit wetsvoorstel betrekking op de situatie waarin er beroep wordt gedaan op artikel 7:220 en de huurder gelegenheid moet geven tot het renoveren van het verhuurde, met behoud van de huurovereenkomst. Het wetsvoorstel regelt dat de huurder, indien verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie, steeds recht heeft op bijdrage van de verhuurder in de kosten van die verhuizing. Dit is al het geval voor huurders van woonruimten.

5. Overgangsrecht

In het wetsvoorstel is geen uitdrukkelijke regel van overgangsrecht opgenomen. Van toepassing zijn de algemene overgangsbepalingen in verband met de Boeken 3 tot en met 8 van het Burgerlijk Wetboek, opgenomen in de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek. Uit artikel 68a lid 1 van die wet volgt dat de regeling vanaf het tijdstip van inwerking-treding daarvan van toepassing is op dan lopende huurovereenkomsten

¹ Artikel 7:300, leden 2 en 3.

² Tevens kan de verhuurder zich uiteraard beroepen op de overige opzeggingsgronden uit artikel 7:296, lid 4.

betreffende bedrijfsruimte. Uit artikel 74 van deze wet volgt dat dit ook geldt in geval al een procedure door de verhuurder mocht zijn gestart, tenzij de zaak op het tijdstip van inwerkingtreding in hoogste feitelijke instantie al «in staat van wijzen verkeert», dat wil zeggen dat partijen niets meer kunnen aanvoeren. Wel geldt het nieuwe recht weer, wanneer de rechter vervolgens tot voortzetting van het geding beslist. Het belang dat wij aan het wetsvoorstel hechten, rechtvaardigt dat deze hoofdregels van overgangsrecht ook in het onderhavige geval gelden.

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel I

A

Onderdeel 1: Met het invoegen van de zinsnede «of van bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 290» wordt geregeld dat in het geval dat verhuizing van huurders van bedrijfsruimte noodzakelijk is in verband met een voorgenomen renovatie, de verhuurder verplicht is aan de huurder een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten te verstrekken. De bijdrage zal ten minste het bedrag bedragen dat door middel van de op te stellen ministeriële regeling wordt vastgesteld (zie onderdeel 2). Met deze wijziging wordt de situatie van huurders van woonruimten en huurders van bedrijfsruimte gelijkgetrokken waar het een minimumbijdrage betreft indien verhuizing noodzakelijk is in verband met een voorgenomen renovatie en de huurovereenkomst behouden blijft.

Onderdeel 2: Dit onderdeel regelt dat bij ministeriële regeling de minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten voor de huurders van bedrijfsruimte wordt vastgesteld. Deze wordt nu al vastgesteld voor de huurders van zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 234 en woonwagens en standplaatsen als bedoeld in de artikel 235 en 236, in de Regeling minimumbijdrage verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie (Staatscourant 2010 nr. 2982). Middels deze wijziging zal een vergelijkbare regeling opgesteld worden ten aanzien van de huurders van bedrijfsruimte. Indien de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft, zal de minimumbijdrage die in de regeling wordt vastgesteld, jaarlijks voor 1 maart worden gewijzigd.

B

De tweede volzin van het huidige artikel 7:296, lid 1, onderdeel b, luidt op dit moment als volgt: «Onder duurzaam gebruik wordt niet begrepen vervreemding van de bedrijfsruimte, maar wel renovatie van de bedrijfsruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is.» Artikel I, onderdeel B, van dit wetsvoorstel past deze volzin aan. Hierdoor kan de rechter geen beëindigingsvordering van een verhuurder meer toewijzen naar aanleiding van dringend duurzaam gebruik van de verhuurder – of diens echtgenoot, zijn geregistreerde partner, een bloed- of aanverwant in de eerste graad of een pleegkind – indien er sprake is van renovatie.

De tweede volzin van artikel 7:296, lid 1, onderdeel b, komt derhalve als volgt te luiden: «Onder duurzaam gebruik wordt niet begrepen vervreemding van de bedrijfsruimte of renovatie.»

Artikel II

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van het wetsvoorstel, hetgeen is voorzien op de eerste dag na uitgave van het Staatsblad waarin de wet wordt geplaatst.

Gesthuizen
Smeets
Blanksma-Van den Heuvel
Van Gent