

## BELGISCHE SENAAAT

COMMISSIEVERGADERING VAN 3 JUNI 1930

### **Verslag uit naam van de Commissie voor Justitie, belast met het onderzoek van het Wetsontwerp betreffende de huur- en pachtvereenkomsten op langen termijn.**

*(Zie de n<sup>rs</sup> 119 (zitting 1927-1928); 37, 260 (zitting 1928-1929); 71, 93, 148, 181, 184, 187 (zitting 1929-1930) en de Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, vergaderingen van 22 Januari; 5 Februari; 19, 26 Maart en 2 April 1930 en n<sup>o</sup> 120 van den Senaat (zitting 1929-1930).)*

Aanwezig : de heeren DU BOST, voorzitter; ASOU, CROKAERT, DE CLERCQ, DISIÈRE, HUISMAN VAN DEN NEST, JANSEN, LAFONTAINE, LEGRAND, BAFON MEYERS, TSCHOFFEN, VAN DIEREN, VAN FLETEREN, VINCK en LIGY, verslaggever.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

Met 109 tegen 2 stemmen en 14 onthoudingen werd het wetsontwerp betreffende de pachten op langen termijn op 2 April jongstleden door de Kamer der Volksvertegenwoordigers aangenomen.

Bij een eerste onderzoek van het ontwerp betreurden sommige leden dat de Regeering geen verder strekkende voorstellen aan de wetgeving had voorgesteld. Het zijn inderdaad de eigenaars van vaste goederen op langen termijn verhuurd die, alleen, onder de gevolgen van den oorlog hebben geleden. De eigenaars van in erfpacht verhuurde gronden, de houders van inschrijvingen op het Grootboek van de Openbare Schuld en meer voornamelijk de minderjarigen en de openbare gestichten bij de wet verplicht daarin hunne kapitalen te beleggen, de rechthebbenden op een lijfrente, vele anderen nog werden benadeeld door de waardevermindering die onze betaalmiddelen na de oorlogsgebeurtenissen ondergingen. Vele belang-

hebbenden verwachtten maatregelen van herstel; alleen een klein aantal onder hen kregen voldoening. Geantwoord werd dat het geen reden is omdat niet ineens al de ongelukkige toestanden kunnen worden verholpen, dat men zich zou moeten onthouden zoo spoedig mogelijk, een vraagstuk op te lossen waarmede de openbare meening vooral was begaan en dat nogal gemakkelijk kon worden uit den weg geruimd. Voor de meeste der overige vraagstukken zijn de oplossingen uiterst kiesch, zelfs niet te verzevenlijken, hetzij wijl zij de belangen der Schatkist in gevaar konden brengen, hetzij wijl zij de meest ernstige juridische bezwaren doen rijzen.

Uwe Commissie sloot zich bij deze meening aan en eensgezind stelde zij, op hare vergadering van 10 April 1930 aan den Senaat voor, binnen zijne beperkte grenzen, het beginsel goed te keuren van het haar voorgelegde ontwerp.

De Minister van Justitie, die deze vergadering geliefde bij te wonen, vroeg met nadruk dat de Commissie onver-

wijld het onderzoek van het ontwerp zou doorzetten. Hij deed gelden dat schreeuwende misbruiken aan het daglicht waren gekomen en dat daaraan ten spoedigste een einde diende gesteld. Talrijke huurders inderdaad, onderverhuren tegen de hoogste prijzen vaste goederen waarvan de eigenaars slechts een onbenulligen huurprijs trekken en, hoe ernstig elke wettelijke maatregel ook moge wezen waarbij inbreuk wordt gemaakt op vrijelijk gesloten overeenkomsten, toch worden de bepalingen van het ontwerp ingegeven door een zin voor eerlijkheid en billijkheid die het ten volle rechtvaardigen.

Ingaande op dezen wensch van den Minister van Justitie, besloot uwe Commissie, op voorstel van haar voorzitter, over te gaan tot de behandeling der artikelen, mits na te gaan, na dit onderzoek, of de aangenomen wijzigingen belangrijk genoeg mochten zijn om een terugzending naar de Kamer der Volksvertegenwoordigers te rechtvaardigen.

#### *Eerste artikel.*

Veel werd er aangemerkt op het vraagpunt van den datum van 31 December 1923, door dit artikel bepaald als uiterste tijdstip waarop de huurovereenkomsten moeten zijn gesloten om vatbaar te zijn voor een vraag om verbreking. Deze datum was aangenomen geworden op 19 Maart door de Kamer, na een lange wisseling van gedachten, (*Handelingen*, blz. 315, 318, 446, 451) en nadat een andere, en wel 26 October 1926, bij de eerste stemming was aangenomen geworden (blz. 452, rechts *in fine*).

Natuurlijk heeft deze stemming al de eigenaars misnoegd die vanaf 1 Januari 1924 huurovereenkomsten op langen termijn hebben aangegaan. Zij lieten dit wel degelijk hooren in de talrijke geschriften die zij aan verschillende leden der Commissie deden toekomen, om protest aan te teekenen tegen de door de Kamer genomen beslissing.

Geen enkele andere datum werd echter

in den schoot der Commissie voorgesteld en het eerste artikel werd bij gevolg, wat den datum betreft, met 10 stemmen tegen 1 stem aangenomen.

Een andere opmerking werd nog gemaakt.

Artikel 1 bepaalt dat de wet van toepassing is « op de loopende huurovereenkomsten en concessies betreffende de ontginning van ertsgroeven, steengroeven en turfgraverijen ».

Een lid vroeg of de steenbakkerijen namelijk begrepen waren onder een der door het ontwerp gebezigde uitdrukkingen, het had de voorkeur gegeven aan een opsomming vatbaar voor een beperkte verklaring, aan een algemeene uitdrukking die van toepassing ware op al de bedrijven die ontginning van de producten der aarde voor doel hebben.

De Commissie was de meening toegedaan dat het passen zou dat de pacht op langen termijn, van een grond waar leem wordt gewonnen om baksteen te vervaardigen, onder toepassing van de wet zou vallen en dat het wenschelijk ware, zoo het ontwerp geen uitbreiding van artikel 1 tot de steenbakkerijen toeliet, dat een amendement zou worden opgesteld om het vraagstuk in dien zin op te lossen. Zij vestigt de welwillende aandacht der Regeering op dit punt.

Een amendement van veel verdere strekking werd aan de Commissie door Baron de Moffarts voorgelegd. Het heeft voor doel de landpachten van een langeren duur dan negen jaar niet te begrijpen onder de overeenkomsten waarvan het eerste artikel de verbreking toelaat. Het luidt als volgt :

« Artikel 1 te doen luiden :

« Buiten de oorzaken van ontbinding of van verbreking, bij andere wetten voorzien, kan de Rechtbank van eersten aanleg van de plaats waar de vaste goederen gelegen zijn, op verzoek van een der partijen, de verbreking uitspreken van de huis- of landhuren, de loopende huurovereenkomsten en de concessies betreffende de ontginning van ertsgroe-

ven, steengroeven en turfgraverijen die uiterlijk op 31 December 1924 werden afgesloten voor een duur van meer dan negen jaar, *alsook van de landpachten uiterlijk op 31 December 1918 gesloten voor een duur van meer dan vijftien jaar*, indien de verplichtingen van een der contractanten buiten verhouding zijn met het voordeel dat hij uit het contract trekt of met de prestatie van den andere. »

Tot staving van zijn amendement doet de geachte Senator opmerken dat het ontwerp, wat de landpachten betreft, indruischt tegen al hetgeen ten gunste van den landbouw werd gevraagd. Eenparig neemt men aan dat hoe langer de duur is der landpachten, zooveel te beter het is voor den landbouw en thans zou de wet voor de pachten van meer dan negen jaar vóór 1 Januari 1924 gesloten, een contractverbreking toestaan. In dit opzicht schijnt het ontwerp des te min aanneembaar daar de toestand voor de pachthoeve niet dezelfde is als voor de stadswoningen. Na 1923 is de toestand op landbouwgebied er niet op vooruitgegaan; hij heeft thans de neiging opnieuw te worden zooals hij was vóór de stijging der producten van den grond; de toekomst is onzeker; een verhooging van 400 t. h. van de pachtprizen voor dengene wien verlenging werd toegestaan is overdreven.

Er werd aangevoerd dat de landpachten op langen termijn uitzondering zijn en dat het derhalve niet noodig is voor deze reeks pachten een ander stelsel in te voeren dan voor de huurovereenkomsten. Bovendien werd beslist betwist dat de verhooging van den pacht prijs der landgoederen het bedrag van 400 t. h. der huurwaarde van 1 Augustus 1914 niet zou bereikt en zelfs ruim overschreden hebben. Waaruit volgt dat artikel 1 van het ontwerp ten opzichte van de landpachten volkomen gebilijkt is.

Het amendement werd eenparig door de leden der Commissie verworpen.

#### Artikelen 2, 3 en 4.

Deze artikelen hebben tot geen enkele opmerking aanleiding gegeven.

#### Artikel 5.

Artikel 5 was op de vergadering van 8 Mei het voorwerp van een omstandige bespreking.

Een lid meende dat de vrijheid voor den rechter de verbreking van de overeenkomst al dan niet uit te spreken, zooveel rechtsgedingen zou uitlokken als er overeenkomsten op langen termijn zijn; het stelde, om deze te vermijden, het volgend amendement voor :

« *Art. 5bis.* — De huurder, die een woning betreft krachtens een huurovereenkomst bij artikel 1 voorzien, mag vrijwillig het contract verbreken binnen dertig dagen der afkondiging van deze wet, bij aangeteekenden brief of deurwaardersexploot aan den verhuurder beteekend.

» Mits deze vrijwillige verbreking, mag de huurder voort het goed betrekken, gedurende zes maand, tegen de voorwaarden van de huurovereenkomst.

» Deze verlenging vangt aan vanaf den eersten vervalddag die volgt op de afkondiging dezer wet. »

Door dit amendement wilde zijn steller bovendien een gedachte van rechtvaardigheid huldigen. Het wetsontwerp, zegt hij, voorziet de veronderstelling waarbij eigenaar en huurder elkander niet verstaan over de verbreking van de overeenkomst; het bevat geen enkele bepaling voor het geval waarbij de huurder, welke bij de wet zonder vergoeding van een verworven recht wordt beroofd, er in toestemt het gehuurde goed te verlaten, doch alleen een behoorlijken termijn vraagt om zich een andere woning aan te schaffen. Het ware, zijns inziens, des te meer gewenscht deze leemte aan te vullen, daar in vele gevallen de huurder niet zal in staat zijn de verhooging van zeven maal den huurprijs van 1914 te betalen, die het ontwerp hem oplegt als

vergoeding voor de verlenging welke de rechter gemachtigd is hem toe te staan.

Verschillende leden kwamen op tegen de gedachte een uitstel te verleen aan den huurder of concessiehouder aan het bedrag van het contract. Zij meenden dat de vaststelling van den huurprijs op zeven maal de waarde van 17 Augustus 1914, niet een verhooging is van den overeengekomen prijs, doch een eenvoudige aanpassing van dezen prijs op zijn normaal bedrag. Hij was in goudgeld bedongen, geenszins in papiergeld. Om hem in evenwicht te brengen met den overeengekomen prijs, moet hij, om de huidige uitdrukking te bezigen « geperekwateerd » worden. Dit wordt door het ontwerp gedaan. De huurder heeft er niet over te klagen. Ter vergelding van het genot van een vast goed, dat onmisbaar was voor de uitoefening van zijn handels- of nijverheidszaak, heeft hij een jaarlijksche vergoeding in goudwaarde beloofd; gedurende lange jaren heeft hij er het genot van gehad als wanneer de papierfrank den goudfrank vervangen had; met welk recht zou hij beweren zijn vergoeding slechts in papierfrank te betalen, terwijl werklieden, bedienden, bazen en eigenaars zich alles wat voor het bestaan noodig is moeten aanschaffen aan prijzen van zeven tot tien maal hooger dan de vroegere prijzen? De huurder heeft zooals elkeen zijn begroting moeten opmaken volgens de gegevens van elken dag; hij heeft zich des te min kunnen vergissen over de verhooging die hem te wachten stond van een beslist lagen huurprijs, daar de verlenging van zijn bewoning na den normalen duur van negen jaar opgelegd wordt door geen enkele sociale noodwendigheid, door geen enkel openbaar belang.

De Minister van Justitie, op de vergadering aanwezig, verklaarde geenszins talrijke rechtgedingen te vreezen; hij was integendeel overtuigd dat partijen, die er belang bij hadden ze te vermijden, gemakkelijk zouden overeenkomen en indien zij er niet in slaagden, zou het bevoegde rechtscollege er hen

gemakkelijk toe brengen. Hij deed opmerken dat de rechter niet verplicht was, op verzoek van een der partijen, de verbreking van de huurovereenkomst uit te spreken; dat artikel 1 van het ontwerp hem in dit opzicht alle beoordeeling overliet; dat artikel 2, waar het de ontvankelijkheid van het verzoek om verbreking van overeenkomsten op langen termijn door partijen afhankelijk stelde van de naleving der artikelen 3, 4 en 5 der wet van 11 October 1919, betreffende de verbreking en herziening van sommige contracten vóór of tijdens den oorlog gesloten, voor beslist gevolgd zou hebben het aantal rechtsgedingen op zijn minimum te brengen.

Deze wet vergt, zooals men weet, dat de vordering om verbreking niet kan ingesteld worden zoo er niet vooraf op aanstichting van den aanvrager der verbreking een poging tot schikking werd gedaan voor het rechtscollege waarbij het geschil wordt aanhangig gemaakt (art. 3); zij wil daarbij dat de eisch worde ingediend binnen zes maand na de bekendmaking van de wet (art. 4). Het lijdt in die voorwaarden geen twijfel, volgens den Minister, dat weinig moeilijkheden bij rechterlijke uitspraak moeten geregeld worden.

Andere leden wezen er op dat volgens hun, artikel 5 niet duidelijk was en dat er onjuiste uitdrukkingen in voorkomen. Is het juist in dit geval te spreken van verlenging aanden huurder toe te staan? Deze bezit een huurovereenkomst die, volgens het akkoord der partijen, nog lang moet duren. De wetgever komt thans echter zeggen: «Gij moet het goed verlaten indien gij er niet in toestemt zeven maal de huur van 1914 te betalen!» Indien de huurder deze verhooging aanvaardt, zal men hem dan een verlenging toestaan? Geenszins; men handhaaft hem eenvoudig de rechten die hij bezit. De wet geeft hem niets dat hij niet door zijn contract bezit; er is hier dus geenerlei verlenging.

Indien men zich, anderzijds, kan aansluiten bij het beginsel van verhooging

van den huurprijs, dan moet men toch minstens den huurder een zekeren tijd laten om een beslissing te nemen. Het zou niet rechtvaardig zijn hem brutaal al zijn rechten te ontnemen. Er moet dus een termijn worden vastgesteld vóór de verbreking van kracht wordt. Het dient onderzocht of de termijn zes, negen of twaalf maand moet bedragen; doch hij moet door de wet worden bepaald.

Ten slotte schijnt de wet in ieder geval den huurder te willen beschermen tegen alle actie gedurende de eerste negen jaar van de huurovereenkomst. Dit dient duidelijk te worden gezegd: Zal anderzijds, na de negen jaar, de verhooging van rechtswege ingaan, zoo haast een verzoek tot verbreking wordt gedaan? Zal de rechter gehouden zijn haar op te leggen? Wenschen deze leden ter zake meer inlichtingen en een nauwkeuriger bewoording van het artikel?

De Commissie geraadpleegd over volgende vragen:

1<sup>o</sup> Indien wordt aangenomen dat den huurder een termijn wordt gelaten om het goed te verlaten, welke zal die termijn zijn?

2<sup>o</sup> Zal de huurder gedurende dezen termijn den vroegeren prijs moeten betalen?

antwoordde op het eerste punt met eenparige stemmen min één stem, dat de termijn op zes maanden zou worden bepaald; op het tweede punt met zes tegen drie stemmen, dat de vroegere prijs niet zou behouden blijven; de stemming bracht de verwerping mede van het amendement voorgesteld door den geachten heer Van Fleteren.

Ter vergadering van 13 Mei werd het vraagstuk evenwel opnieuw te berde gebracht. Na een langdurige bespreking, in den loop derwelke de hooger opgesomde redenen opnieuw worden aangevoerd, gelastte de Commissie haren verslaggever ter eventueele vervanging van artikel 5 een nieuwen tekst voor te bereiden die rekening hield met de volgende wenschen:

a) Het eerste tijdperk van negen jaar van een pacht op langen termijn dient in elk geval gehandhaafd;

b) Na het eerste tijdperk van negen jaar kan de pacht worden verbroken, doch er dient aan den huurder een termijn van zes maand gelaten zonder verhooging van den huurprijs

c) Er bestaat geen aanleiding tot verlenging, doch tot een termijn voor het verlaten van het gehuurde goed. De volgende tekst werd op 28 Mei aan de Commissie voorgelegd:

« Artikel 5 te vervangen door de volgende bepalingen:

#### *Artikel 5.*

« Iedere huurder of concessiehouder heeft het recht, binnen de maand van den eisch voorzien bij artikel 2, aan den eigenaar, bij deurwaardersnota of bij een ter post aangeteekend schrijven, te beteekenen dat hij het vaste goed zal verlaten, hetzij bij het verstrijken van de negen eerste jaren, hetzij, indien de eerste negen jaren zijn verstreken of, indien er nog minder dan zes maand van dit tijdperk overblijven, binnen een termijn van zes maand geenerlei verhooging van huurprijs of van vergoeding, voorzien bij de overeenkomst, kan worden geëischt en geenerlei verlenging van pacht of van concessie kan worden verleend na het verstrijken van den termijn voorzien bij de vorige paragraaf.

#### *Artikel 5bis.*

Geenerlei rechtsvordering tot verbreking der huurovereenkomsten bedoeld bij artikel 1 kan van kracht worden tenzij zes maand na het indienen van den eisch in rechte, en geenerlei verbreking kan door den rechter worden uitgesproken voor een tijdperk dat aan de negen eerste jaren pacht voorafgaat.

#### *Artikel 5ter.*

Wanneer de rechter de verbreking uitspreekt vanaf een tijdperk na de

eerste negen jaren, kan hij aan den huurder of den concessiehouder, voor het verlaten van het vaste goed een termijn verleen, die ten minste één jaar en ten hoogste drie jaar zal bedragen vanaf den dag door den rechter bepaald voor het verbreken van de overeenkomst.

Gedurende dezen termijn wordt het bedrag van den huurprijs of van de vergoeding verhoogd met 600 t. h. op grondslag van de huishuur of van de vergoeding op 1 Augustus 1914, en zoo het roerende goederen geldt, met 400 t. h.

De huurder of de concessiehouder mag op ieder oogenblik van deze verlenging van genot afzien.

#### *Artikel 5<sup>quater</sup>.*

Paragraaf 2 van artikel 4 vervangen door de volgende bepaling: « De verhoging van den huurprijs of van de vergoeding gaat slechts in vanaf den eersten vervaldag, die na de negen eerste jaren van de pacht, op den eisch in rechte volgt. »

Een lid hield staan dat de voorstellen in het amendement vervat niet van essentielen aard waren; dat het belang derzelve in elk geval ontoereikend is om de verwijzing naar de Kamer te wettigen van een ontwerp waarvan de goedkeuring door talrijke belanghebbenden met ongeduld wordt tegemoet gezien. Dit lid legde nadruk op het feit dat de huurder gedurende een zoo groot aantal jaren een bevoorrecht toestand heeft genoten waaraan het billijk zou zijn ten spoedigste een einde te stellen. Volgens de meening van bedoeld lid, is de tekst van het ontwerp duidelijk genoeg om geen aanleiding te geven tot dubbelzinnigheid en mag deze tekst ongewijzigd worden aangenomen.

Andere leden bleven bij de meening die zij reeds vroeger hadden uitgedrukt, namelijk dat het hun onrechtvaardig voorkwam de uitzetting toe te laten van een huurder, voorzien van een recht, zonder hem den noodigen tijd te gunnen

om een ander vast goed te zoeken; zij wezen andermaal op de dubbelzinnigheden van den tekst van het ontwerp.

De Minister van Justitie, die de vergadering bijwoonde, vestigde er de aandacht der Commissie op dat, dank zij de wetsbepalingen die artikel 2 ter zake toepasselijk maakt, en die men schijnt uit het oog te verliezen, er niet te vreezen valt voor rechtsgedingen en moeilijkheden tusschen eigenaars en huurders.

De rechter is gewapend om ze te voorkomen; zijn verzoenend optreden, dat vóór ieder rechtsgeding verplichtend is, zal dezelve doen vermijden. Het recht, dat hij krachtens artikel 1 bezit, de verbreking slechts uit te spreken indien zij hem door de omstandigheden gewettigd lijkt, zal de weerspanningen tot nadenken aanzetten. Er zullen niet meer rechtsgedingen zijn ten gevolge van de toepassing der wet dan er geweest zijn na het in voege treden der wet van 1919. De Minister sprak eveneens als zijn meening uit dat de tekst van artikel 5 geen twijfel laat bestaan. Negen jaar zijn verzekerd, zooals de tekst het voorziet. Wat er ook van zij, de verbreking is slechts van kracht indien zij wordt uitgesproken na het negende jaar vanaf het sluiten van de huurovereenkomst (art. 2, § 5).

Indien partijen het niet eens worden, moeten zij vóór ieder rechtsgeding ter verzoening verschijnen vóór de rechtbank die van het eventueel geschil moet kennis nemen. (Art. 1).

Indien de omstandigheden voor den huurder een verlenging tegen den vroegeren prijs wettigen, dan zal de rechter hem dezelve toestaan. Indien de rechtbank voor een van deze gevallen staat, waar de huurder door een voordeelig onderverhuren overdreven winsten heeft verwezenlijkt, zal hij het verzoek inwilligen en de verbreking uitspreken met verplichting voor den huurder om de verhoging voorzien door het ontwerp (art. 5) te betalen. Dit ontwerp beantwoordt dus aan alle eischen en zal tot geen moeilijkheden aanleiding geven.

Bij de stemming werden de voorgestelde amendementen met 7 tegen 5 stemmen verworpen, terwijl de tekst van het ontwerp werd aangenomen.

Een opmerking van een anderen aard, doch van werkelijk belang deed zich gelden. De partijen die ter verzoening voor den rechter worden geroepen konden tot geen akkoord geraken en deze laatste kon hun geen reden doen verstaan.

Het geding gaat zijn gang; de eigenaar vraagt de verbreking van het contract en bekomt haar. Doch men is het niet eens over den normalen prijs van de huur op 1 Augustus 1914 en een deskundig onderzoek is geboden. Het zal duur komen te staan, allicht duizenden franken. Wie zal daarvan den last dragen? Luidens artikel 130 van het Wetboek van Burgerlijke rechtspleging, moet de in het ongelijk gestelde partij in de kosten worden verwezen. Doch de eigenaar, die de verbreking bekomt en die dus gerechtigd is de vaststelling van een huurprijs tegen den prijs van den dag te vorderen, moet worden aangezien als de in het gelijkgestelde partij. Zoodat de huurder die, krachtens een brief, recht had op talrijke jaren vreedzame bewoning, niet alleen van zijn recht wordt beroofd, doch gehouden is tot overgrooten kosten opdat het gerecht de som kunne vaststellen die hij zal moeten betalen.

De Commissie is van meening dat dit gevolg van het ontwerp niet is aan te nemen en dat het zou passen in de kosten die partij te verwijzen die hen heeft veroorzaakt.

Zij verzoekt den Minister het vraagstuk te onderzoeken.

Mocht het amendement van Baron de Moffarts bij artikel 1 worden verworpen, en zoo artikel 5 aan den rechter toelaat de verbreking der huurovereenkomst uit te spreken zonder opzegging aan den huurder, wat het geval met het ontwerp is, dan stelt onze geachte collega een amendement voor dat bestemd is om lid 2 van artikel 5 aan te vullen.

Dit lid luidt als volgt: « De huurder of de concessiehouder mag van deze verlenging van genot afzien. » De geachte senator stelt voor dat de tekst zou worden aangevuld met de woorden: « mits inachtneming, zoo het een landpacht geldt, van de opzegging bepaald bij de wet van 7 Maart 1929. »

Naar luid van artikel 7 dezer wet: « neemt de pacht van landelijke goederen waarvan de duur door de wet of door de huurovereenkomst is bepaald, pas een einde mits opzegging gedaan ten minste twee jaar vóór het tijdstip voor het vertrek bepaald ».

Het amendement heeft dus voor doel in elk geval aan den huurder een termijn van twee jaar in te ruimen.

Doch het amendement voorziet niet wat de huurprijs zal zijn gedurende deze twee jaar; noch vanaf welk tijdstip zij ingaat; noch of bedoelde termijn moet worden nageleefd ondanks tegenbericht van den huurder. Het zou dus moeten worden aangevuld in die verschillende opzichten. Doch de Commissie is van meening dat het niet aanneembaar is in zijn beginsel, als zijnde rechtstreeks in strijd met het door het ontwerp nagestreefde doel, namelijk den huurder niet in bezit te laten van een verhuurd goed, zonder dat de prijs van de huur in de overeenkomst bepaald, op een oogenblik dat de frank zijn volle waarde had, niet min of meer aangepast weze aan zijn normale waarde, door een vermeerdering van het aantal papierfranken thans in omloop. De noodzakelijkheid van een opzegging voor de verbreking van de huur zou aan het ontwerp, wat betreft de landpachten, elke nuttige uitwerking ontnemen.

Het amendement werd niet aangenomen.

#### Artikel 6.

Een lid vroeg of in het woord « verbouwingen » ook de installaties zijn begrepen, die, zonder vervat te zijn onder den term: « aanbouwingen », die

reeds in den tekst voorkomt, niet onder verbouwingen zonder meer kunnen gereangschikt worden. Indien bij voorbeeld een handelaar in het gehuurde magazijn planken, spiegels, banken om er de koopwaar op uit te stellen, allerhande installaties aanbrengt, die aan het gebouw zijn vastgehecht, zal hij deswege recht hebben op de vergoeding voorzien bij het artikel ?

Dit schijnt niet te betwijfelen. Bij het aangaan van de overeenkomst heeft de huurder voorzien dat de delging der kosten van de installaties die hij volgens wet en gebruik mag aanbrengen in het gehuurde huis, zou gebeuren in den loop van het aantal jaren voorzien in de overeenkomst. De wet verbreekt de overeenkomst. Het is billijk dat de huurder weer in het bezit komt van de uitgaven waarvan hij gewettigd was de amortisatie te verhoppen op het einde van de overeenkomst.

#### *Artikel 7.*

Een lid stelde voor dat de prijs, bij overeenkomst vastgesteld voor de overname door den eigenaar van de door den huurder in het gehuurde vast goed opgerichte gebouwen, in stede van verhoogd te worden in dezelfde verhouding als de huurprijs, zou worden vastgesteld door schatting. Als rechtvaardiging van dit voorstel wees hij erop dat de gebouwen na een zeker aantal jaren dezelfde waarde niet meer hebben als bij den aanvang, zoodat er dus geen aanleiding bestaat om er de voor de huur voorziene verhooging op toe te passen.

Daarop werd geantwoord dat bij het vaststellen in het contract van den prijs der overname der gebouwen, partijen gewis rekening hebben gehouden met de werkelijke waarde die zij nog hebben, verminderd met het eventueele verval op het oogenblik van het verstrijken der huurovereenkomst. Het is derhalve logisch en rechtvaardig voor de verhooging van dezen prijs als eenig element de waardeverminde-

ring van de munt te beschouwen, zooals gebeurt voor den huurprijs. De tekst van het ontwerp is dus gerechtvaardigd.

Het amendement werd niet aangenomen.

#### *Artikel 8*

Een lid stelde voor artikel 8 door volgende bepaling aan te vullen :

« *Artikel 8bis.* — De huurder die er in toestemt het vast goed te blijven betrekken op grondslag van artikel 8, zal het recht hebben de huurovereenkomst te verbreken na den eersten termijn van drie jaar, tijdens denwelke hij de verhooging betaalde.

De verbreking moet aan den verhuurder worden beteekend zes maanden vóór het verstrijken van dezen termijn van drie jaar. »

De Commissie verwierp dit amendement als strijdig met het beginsel der vrijheid in zake overeenkomsten.

Waarom zou den huurder die er in toestemde in het vast goed te blijven tegen den prijs door de wet bepaald, een gunst moeten verleend worden die hij bij het voortzetten der overeenkomst niet heeft gevraagd ?

#### *Artikelen 9, 11, 12.*

Deze artikelen werden zonder opmerkingen aangenomen.

#### *Artikel 10.*

Een lid vroeg of de huurovereenkomst van negen jaar of meer, door een huurder aan een onderhuurder toegestaan, krachtens dit artikel moest geëerbiedigd worden ?

De Minister antwoordde dat hij te dezer zake toelichtingen had gegeven in de vergadering van de Kamer der Volksvertegenwoordigers van 19 Maart (zie *Handelingen*, bl. 1070, links) en dat hij zich bij deze verklaringen hield.



Het zal waarschijnlijk niet nutteloos zijn ze hier te vermelden :

« DE MINISTER VAN JUSTITIE. — Ik onderzoek dus het geval van onderverhuring op korten termijn; het hoofdcontract is verbroken, wat gebeurt er met den onderhuurder?

» Hebt gij er over nagedacht? Men zou tot dezen onderhuurder kunnen zeggen : « Mijnheer, gij houdt alleen uw » recht van den voornamen huurder, » deze voorname huurder aanvaardt de » verbreking, gij moet er dus maar » uittrekken... »

» Deze onderhuurder werd niet in de geheimen ingewijd van den voornamen huurder en ziedaar dat men zegt dat hij, uit hoofde van een feit dat hem volkomen vreemd is, het huis moet verlaten...

» Alswanneer wij het billijk hebben gevonden dat de eigenaar verplicht werd de onderverhuring te eerbiedigen, weliswaar op korten termijn, aangezien de voorname huurder zijn recht had doen gelden, zeggen wij aan den eigenaar : Gij moet de aanwezigheid van dezen onderhuurder eerbiedigen gedurende den termijn van de onderverhuring omdat, indien wij het recht van den onderhuurder eerbiedigen, wij het volledig moeten doen; wij kunnen dus niet willekeurig een aantal jaren bepalen tijdens welke de onderhuurder het genot van de onderhuur zal hebben.

» DE HEER PONCELET. — Indien gij zulks doet, dan gaan alle huurders heden voor negen jaar onderverhuren.

» DE MINISTER. — Neen, Mijnheer Poncelet, wij hebben er aan gedacht. Ik meen niet in den tekst, die klaar is, te moeten toevoegen dat het een huur betreft die heden bestaat, een eerlijke huur en niet een huur die een verdacht of ontduikend kenmerk zou hebben en die slechts zou gesloten zijn om het recht van den eigenaar te verlammen.

» De heer Poncelet zegt bovendien dat men de voorafgaande registratie van de overeenkomst der onderverhuring zou moeten eischen. Wij hebben aan de registratie gedacht. Van af welken datum echter? De huurovereenkomsten moeten geregistreerd worden, dat staat vast, doch vele menschen laten, ondanks de wet, hun overeenkomst niet registreeren; men weet niet juist waarom.

» DE HEER MEYSMANS. — Des te erger voor hen !

» DE MINISTER. — Deze kwestie ontging ons niet, doch wij hebben ze niet bevestigend opgelost. Het scheen ons streng een geregistreeerde overeenkomst van onderverhuring te eischen om ze op afdoende wijze tegenover den eigenaar te stellen. Dus zal de eigenaar niet alleen de aanwezigheid van den onderhuurder moeten eerbiedigen, doch hij zal ook van dezen onderhuurder geen hooger en huurprijs mogen eischen dan de som die bepaald werd bij overeenkomst tusschen den voornamen huurder en den onderhuurder. Indien wij het recht van den onderhuurder eerbiedigen, zou het niet logisch zijn er de uitoefening van te onderwerpen aan nieuwe voorwaarden.

» Het schijnt dus wel dat wij verplicht zijn tot het einde te gaan, en te verklaren dat de eigenaar de aanwezigheid van den onderhuurder zal moeten eerbiedigen in de voorwaarden voorzien in de geschreven of mondelinge huurovereenkomst, aangegaan tusschen den huurder en den onderhuurder. Ik weet dat dit alles zeer kiesch is; ik ben het niet die een wet op de pachten op langen termijn heb voorgesteld. Doch gij dient er U rekenschap van te geven dat de huurprijs over het algemeen winstgevend zal zijn, daar deze onderverhuring na of in den loop van 1924 werd aangegaan. Zij moet normaal van tamelijk jongen datum zijn, vermits het een onderverhuring is op korten termijn.

» DE HEER COELST. — De eene hangt van de andere af. (*Luidruchtige gesprekken.*)

» DE MINISTER. — Ik voorzie dat de voorname huurder, die een gunstige huurovereenkomst sloot, aan de menschelijke bekoring zou toegeven, om van den onderhuurder het maximum te verkrijgen van wat men als huurprijs kan vragen. »

« Laat ons nu, Mijne Heeren, veronderstellen dat de verbreking van de voorname overeenkomst niet is uitgesproken. De voorname huurder blijft in het vast goed en betaalt zevenmaal den huurprijs van 1914. Wie zal het verschil dragen tusschen dezen verhoogden huurprijs, dien de voorname huurder aan den eigenaar zal betalen om de verbreking te voorkomen, en het bedrag van den huurprijs overeengekomen tusschen den voornamen huurder en den onderhuurder? Ik meen, Mijne Heeren, dat de voorname huurder dit verschil moet dragen. Ik zie geen andere rechtvaardige oplossing. Ongetwijfeld kan dit de aarzeling vergrooten van den voornamen huurder wanneer het voor hem

geldt te weten of de overeenkomst al dan niet verbroken wordt. Het zal een van de elementen zijn waarop hij zal steunen om zijn besluit aan den eigenaar mede te deelen.

» Ziedaar, Mijne Heeren, hoe wij de zaak opvatten. Wij stellen ze U niet voor als een voorbeeld van volmaaktheid, doch ik vraag mijn collega's er te willen over nadenken en ik durf gelooven dat zij, wanneer wij deze bespreking zullen voortzetten — want zeker komen wij er vandaag niet mede klaar — met onze zienswijze zullen instemmen. »

\* \* \*

Bij de stemming over het geheel, in vergadering van 28 Mei 1930, werd het ontwerp aangenomen met 11 stemmen tegen 1 stem.

Uwe Commissie heeft bijgevolg de eer, Mevrouw en Mijne Heeren, U voor te stellen het ontwerp goed te keuren zooals het door de Kamer der Volksvertegenwoordigers werd aangenomen.

*De Verslaggever,*  
A. LIGY.

*De Voorzitter,*  
DU BOST.