

tants zou zijn om de cijfers van de verschillende industriën in meerdere landen, in verband met de grootte der bedrijven en ondernemingen naast elkaar te stellen, teneinde vast te stellen, waar in de verschillende industriën de algemeene kosten zeer sterk drukken en waar het bedrijfs- en ondernemingsoptimum ligt.

Zijn er dus aan den eenen kant vele bedrijven, die ieder op zich zelve beneden het optimum blijven en waarvan een tezamenvoeging beter zou zijn, aan den anderen kant kwam in den inflatietijd veel overdrijving voor; men denke aan Stinnes e.s.

In de groote ondernemingen komt men, boven een zekere grens, voor de noodzakelijkheid te staan een reeks organisatorische maatregelen te treffen, die veel beambtenwerk eischen en die met inspanning van alle krachten der Directie doorgevoerd moeten worden ten einde een overzicht over de zaken te behouden. Vele statistieken en conferenties met de verschillende leiders treden in de plaats van de normale overzichten en het directe contact met het bedrijf. Voorts neemt de onderlinge naijver der bedrijfsleiders afmetingen aan, die veelal remmend werken.

Daar waar de fabricatie van één product in verschillende fabrieken plaats vindt, terwijl één centrale verkoopafdeeling den verkoop bewerkstelligt, biedt de onderlinge vergelijkingsmogelijkheid der cijfers zooveel houvast, dat de bovengenoemde moeilijkheden vrij vlot kunnen worden overwonnen.

Indien het arbeidsveld van de verschillende ondernemingen verschillend is, en de finantieele resultaten op een gegeven moment sterk uitéénloopen, worden de moeilijkheden vrijwel onoverwinbaar, terwijl het geheel en al ondoenlijk wordt indien technische veranderingen een nieuwe oriëntering der verschillende ondernemingen noodzakelijk maken.

Hierin ziet Prof. Vogelstein de verklaring van de allerwege opkomende neiging om tegelijk met horizontale concentratie tot specialisatie te komen, en van de verticale concentratie en van het in één onderneming inbrengen van veel verschillende bedrijven af te zien. Wel kan het betrokken zijn bij veel geheel verschillende bedrijven het inzicht in het toekomstig verloop van de conjunctuur aanzienlijk verbreed, maar veelal zijn de nadeelen, die aan een dergelijk agglomeraat verbonden zijn, grooter dan de voordeelen. Beter is het te trachten die voordeelen toch te verkrijgen door het benoemen van knappe bankiers als commissarissen.

Dit alles neemt echter niet weg, dat een groote besparing van kosten door het benaderen van het optimum in vele bedrijven en ondernemingen mogelijk is.

(Wordt vervolgd).

L. POLAK

## BESLECHTE GESCHILLEN

Red. Mr. A. E. J. NYSINGH

(Bijdragen en mededeelingen zende men aan den Secretaris der Redactie)

### HUUR EN KOOPRECHT

In een huurrecht heeft de huurder zich het recht bedongen het door hem gehuurde perceel gedurende den huurtijd te koop voor een bepaalden prijs. Vóór dat de huurder van dit kooprecht gebruik gemaakt, verkoopt de verhuurder het huis aan een ander en levert het huis door overschrijving van de acte in de openbare registers.

Vraag: kan de huurder het kooprecht, dat hij bij het huurrecht had bedongen, uitoefenen tegenover den nieuwen eige-

naar en is mitsdien deze tegenover den huurder tot verkoop gehouden?

Het spreekt van zelf, doch ter voorkoming van misverstand moge dit worden vooropgesteld dat, indien bovengemelde vraag ontkennend beantwoord moet worden, het beding voor den huurder daarom nog niet geheel zonder beteekenis zou zijn door het enkele feit van een verkoop met transport door den verhuurder, waaraan hij, huurder, part noch deel had. Hij zou zijn contractueel recht hebben behouden, zieh dus tot den verhuurder kunnen wenden om nakoming, en bij gebreke van dien schadevergoeding kunnen vorderen.

Intusschen, het is den huurder, die een kooprecht bedingt, niet te doen om schadevergoeding, doch om den eigendom van het gehuurde goed. Zijn belang brengt dus mede, dat het kooprecht niet door den verhuurder illusoir kan worden gemaakt.

Waar de verhuurder het goed niet meer kan leveren en den eigendom heeft verloren, moet men zieh afvragen of de huurder tegenover den nieuwen eigenaar recht heeft het gehuurde van dezen voor den in het huurrecht vastgelegden prijs te koop.

Ter beantwoording van deze vraag moet men zieh er allereerst rekenschap van geven, dat het recht, waarop de huurder zieh wil beroepen een recht is, dat hem bij overeenkomst is gegeven en wel bij overeenkomst tusschen hem en den verhuurder. Onze wet bepaalt uitdrukkelijk, gelijk ook in het Romeinsche recht, waarvan de beginselen ons recht grootendeels beheerschen, vaststaat, dat overeenkomsten alleen van kracht zijn tusschen de partijen, zie artikel 1376 B. W., dat spreekt van „tusschen de handelende partijen”, en waar aan deze bepaling nog wordt toegevoegd: „Dezelve kunnen aan derden niet ten nadeele strekken; zij kunnen aan derden geen voordeel aanbrengen dan alleen in het geval voorzien bij artikel 1353 (het beding ten behoeve van een derde, hetwelk thans geen rol speelt).

Naast deze bepaling bevat het Burgerlijk Wetboek in artikel 1354 de bepaling, dat men wordt voorondersteld bedongen te hebben voor zieh zelve en voor zijne erfgenamen en rechtverkrigenden, ten ware het tegendeel uitdrukkelijk bepaald zij of uit den aard der overeenkomst mocht voortvloeien.

Vaststaat, de Hoge Raad heeft dit in 1905 aldus uitdrukkelijk beslist en is daar sedert niet meer op teruggekomen, dat dit artikel ten aanzien van het onderwerp, dat ons thans bezig houdt, niets meer bepaalt, dan dat op een rechtsopvolger overgaan de rechten, welke men voor zieh ten aanzien van de zaak heeft bedongen, niet de verplichtingen, welke men heeft op zieh genomen.

Toegepast op het geval dat ons thans bezig houdt, vinden wij, dat de nieuwe eigenaar is rechtsverkrigende van den verhuurder, immers hij heeft het perceel van dezen gekocht en ontleent aan hem zijn eigendomsrecht. Hij was bij de huurrechtsovereenkomst geen partij in den zin van artikel 1376 B.W.; deze was immers reeds aangegaan vóór dat hij eigenaar werd. Die huurrechtsovereenkomst zelve kan hem dus niet worden tegengeworpen, evenmin als de daarin voorkomende bedingen. Evenmin kan hem worden tegengeworpen, dat op hem als opvolger in den eigendom zouden zijn overgegaan de verplichtingen, welke de verhuurder ten aanzien van het perceel had op zieh genomen. Hij is wel rechtverkrigende, doch de verplichtingen gaan niet over.

Heeft de verkooper zieh geabonneerd op het regelmatig doen wasschen der ramen, den nieuwen eigenaar kan dat koud laten; heeft de verkooper zieh verbonden het huis te verkopen, de nieuwe eigenaar kan dat negeeren: de verbintenis om te verkopen ging immers niet op hem over. Mitsdien zou de nieuwe

eigenaar niet gehouden zijn aan den huurder te verkoopen en heeft deze geen recht levering van hem te vorderen.

Tot zoover de gewone rechtsbeginselen. Voor een andere beantwoording der bovengestelde vraag zal dus een uitdrukkelijke en speciale wetsbepaling noodig zijn. Is deze te vinden?

In aanmerking komt slechts artikel 1612 van het Burgerlijk Wetboek. luidende als volgt: „Door verkoop van het verhuurde wordt eene tevoren aangegane huur niet verbroken, ten ware dit bij de verhuring mocht voorbehouden zijn”.

Ter beantwoording van de vraag die ons bezig houdt, moeten wij natuurlijk het geval nemen, dat in het huurecontract niets is bepaald omtrent de gevolgen van eventueelen verkoop van het huis door den verhuurder. De vraag wordt dan dus nu: kan uit artikel 1612 B.W. worden afgeleid dat, in strijd met wat volgens de algemeene rechtsbeginselen rechtens zou zijn, in dit geval de nieuwe eigenaar wel gebonden is aan de verplichting, die zijn rechtsvoorganger bij contract ten aanzien van het verkochte perceel heeft op zich genomen.

Artikel 1612 B.W., populair meestal kort samengevat in de woorden: „Koop breekt geen huur” is een merkwaardige bepaling, merkwaardig vooral om haar geschiedenis.

In de oude tijden in Rome gold het tegendeel: koop brak daar wel huur. De Romeinen immers hielden consequent vast aan hun rechtssysteem, krachtens hetwelk de eigendom was een zakelijk recht, werkende tegenover iedereen, ook tegenover derden, terwijl een op overeenkomst berustend beding, gelijk het onderhavige, slechts is een persoonlijk recht, alleen werkende tusschen de beide contractanten.

De nieuwe eigenaar met zijn zakelijk recht heeft met den huurder niet te maken. Hij kan dezen van het goed doen verwijderen; de huurder die aldus op straat is gezet, heeft natuurlijk een aanspraak tot schadevergoeding tegenover zijn verhuurder, die in gebreke is gebleven hem gedurende den huurtijd het genot van het verhuurde te verschaffen. Maar hij moest wijken voor den *eigenaar*.

Deze practijk was logisch, maar hard, speciaal hard voor huurders van landerijen, die met het oog op de bewerking der gronden meestal langjarige huur noodig hebben en door tusschentijdsehe verbreking extra worden benadeeld. Doch ook voor de stadsmenschen is het systeem weinig aannemelijk; men denke het zich maar eens in. Wij vinden dan ook verzet, zelfs reeds in Rome, waar de practijk langzamerhand medebraecht, dat tusschen koper en verkooper werd bedongen, dat de koper de huur zou respecteeren.

In het oude Fransche recht bleef het Romeinsche systeem gehuldigd (vendage passe louage), doch werd het verzacht door het te beperken tot eigendomsoverdracht door koop, met uitsluiting dus van eigendomsoverdracht om niet (door schenking) in welk geval de nieuwe eigenaar de huur moest respecteeren, terwijl bovendien iedereen nieuwen eigenaar werd voorgeschreven, dat hij een opzeggingstermijn tegenover den huurder had in acht te nemen.

De Revolutie greep krachtig in. Reeds in 1791 werd bepaald, dat de koper gebonden is aan de huur, tenminste voorzoover die een termijn van 6 jaren niet te boven gaat, doch alleen voorzoover het landelijke eigendommen betreft. Bescherming van de pachters, de boeren!

De Code Napoléon stelt den regel algemeen. De nieuwe eigenaar kan het goed niet door den huurder doen ontruimen: Il ne peut expulser le fermier ou locataire.

Zien wij thans naar ons eigen land, waarvan het recht op

dit punt eveneens de makers van ons Burgerlijk Wetboek heeft beïnvloed.

Dat recht was niet in alle gewesten en streken hetzelfde. doch in hoofdzaak gold de regel: Koop breekt geen huur. Zoo leert b.v. Hugo de Groot in zijn Inleiding tot de Hollandsehe Rechtsgeleerdheid: „Bij ons werd verder ghebruickt, dat oock den koper de huire bij sijnen verkooper gemaect moet laten volgen”.

Bij de tot stand koming van het Burgerlijk Wetboek trof men dus tusschen de Fransche Wet, welke men ging afschaffen en het oude recht hier te lande geen verschil aan: beide weken omtrent ditzelfde punt af van het Romeinsche recht. Het was slechts een kwestie van formulering. Men heeft de oude Hollandsehe woorden gekozen, zie artikel 1612 B.W., in afwijking van boven gemelden tekst van het Fransche Wetboek.

Het Burgerlijk Wetboek werd ingevoerd in 1838. Sindsdien zijn er onophoudelijk processen geweest over de juiste beteekenis van artikel 1612 B. W. De betwiste vraag bij uitnemendheid was daarbij deze: Bevat artikel 1612 alleen in zooverre een afwijking van het Romeinsche recht, dat den nieuwen eigenaar de ontruimingsactie tegen den huurder is ontnomen, dan wel gaat het verder en bepaalt het, dat het huurecontract met de daaruit voortvloeiende rechten en plichten op den nieuwen eigenaar is overgegaan?

Men zou misschien meenen, dat deze vraag door den wetgever nog al duidelijk in laatstgenoemden zin was beslist, doch het blijkt, dat vele vonnissen de eerst genoemde meening hebben gehuldigd. Ik laat thans de van weerszijden aangevoerde argumenten rusten, doch wijs op de belangen, welke aan de beantwoording van de vraag verbonden waren. In de eerste plaats al dadelijk: wie mag verder de huur innen? Maar ook: wie is verplicht de op den verhuurder rustende reparaties te doen, de oorspronkelijke verhuurder of de tegenwoordige eigenaar? En dan ook deze vraag: heeft een huurder recht van den nieuwen eigenaar te vorderen, dat hij hem in het bezit van het gehuurde zal stellen? Vooral bij deze laatste vraag treedt tastbaar aan het licht, dat de wederzijdsehe opinies tot een geheel andere oplossing moeten leiden: doch ook, dat de koper, die het op zich zelf misschien met de ruime opvatting van artikel 1612 B. W. wel had kunnen eens zijn, in dit geval zich daardoor toch te zeer benadeeld gevoelde om er klakkeloos in te berusten. Immers, wanneer hij een huis koopt, waarin een huurder woont, dan weet hij tenminste wat hem te wachten staat, omdat hij het kan zien en informeeren. Maar wanneer hij een huis koopt, dat leeg staat en hij trekt er zelf in, en daarna komt nog een huurder opdagen en beweren, dat hij er in mag wonen krachtens een huurecontract, nog met den vorigen eigenaar afgesloten, dan wordt het voor den nieuwen eigenaar toch wel wat al te hard. In een dergelijk geval is dan ook o.a. door de Rechtbank te Maastricht beslist, dat artikel 1612 de bovenbedoelde beperkte beteekenis had: dat het den eigenaar slechts ontnam zijn recht om den huurder er zelf uit te zetten, doch hem geenszins verplichtte, den huurder het genot te verschaffen. Dergelijke vonnissen zijn wel theoretisch gemotiveerd, doch men mag aannemen, dat de werkelijke grondslag is de billijkheid van het bepaalde geval, dat berecht werd; immers ook tegengestelde motiveeringen ontbreken niet in gevallen, waarin de tegengestelde beslissing meer te verkiezen scheen.

Zoo heeft de rechtspraak heen en weer geschommeld tusschen beide opvattingen, totdat de Hooge Raad in 1896 en 1897 heeft beslist, dat de rechten en verplichtingen des verhuurders van rechtswege op den koper overgaan. Naast een beroep op de historie voerde de Hooge Raad daarvoor dit argument aan, dat

een engere opvatting in strijd zou zijn met de geheele regeling van het huurcontract in onze wet;

„dat toch aan den verhuurder voor den geheelen duur van „het contract verplichtingen zijn opgelegd, die hij alleen „naar eisch vervullen kan, indien hij de beschikking heeft „over het verhuurde goed, en waartegen de verplichting „des huurders tot betaling der huur overstaat; „dat dus groote moeilijkheden te wachten zouden zijn, en „de rechten des huurders gebrekkig beschermd zouden „wezen, indien deze, om nakoming der bedoelde verplich- „tingen te verkrijgen, zich zou moeten wenden tot den „oorspronkelijken verhuurder, die veelal buiten staat zou „zijn om aan zijn eisch gevolg te geven.”

Hiermede was ook deze strijd beslist en sedert wordt door niemand meer betwijfeld, dat niet alleen de ontruiming is uitgesloten, maar dat de huurovereenkomst met rechten en plichten overgaat op den nieuwen eigenaar.

Op actie volgt reactie. De strijd was uit, om opnieuw hervat te worden. Tegenover het belang van den huurder staat het belang van den koper en dat laatste belang kan met een beslissing als de Hooge Raad heeft gegeven leelijk in het gedrang komen.

De koper kan gewoonlijk wel weten, dat er een huurder is en men zal hem omtrent den huurprijs inlichten. Maar wat, indien het blijkt, dat er een zeer langdurig contract is, of dat dat contract zeer bezwarende bepalingen voor den verhuurder bevat? Men kan wel zeggen: dan moet de koper maar op andere wijze beschermd worden, door inschrijving van de huur in een huurregister, maar een dergelijk register hebben wij nu eenmaal niet en intusschen zit de koper in dergelijke gevallen met de gebakken peren. Geen wonder dus, dat een nieuwe strijd ontbrandde. Men neme het geval, dat in het huurcontract is bedongen, dat de verhuurder na het einde der huur verplicht zal zijn den inventaris over te nemen; moet nu de nieuwe eigenaar dat doen? Men neme het geval, dat bij het huurcontract is bedongen, dat de huurder een waarborgsom zal storten in handen van den verhuurder, welke bij het einde van het huurcontract moet worden teruggegeven. Is nu de nieuwe eigenaar tot teruggave gehouden? Of men neme het geval, dat in het huurcontract de huurder zich een recht van koop heeft bedongen. Geldt dat recht dan ook tegenover den nieuwen eigenaar? Deze en dergelijke gevallen deden zich voor en gaven aanleiding tot nieuwe procedures. Er was nu niemand meer die zeide: de huur is niet overgegaan; de koper heeft alleen zijn recht van expulsie, om met den tekst van den Code te spreken, verloren, doch men voerde aan: alleen de eigenlijke huurbepalingen zijn overgegaan, d.w.z. die bepalingen welke betreffen de huurovereenkomst in den zin der wet, d.i., volgens de omschrijving van art. 1584 van het Burgerlijk Wetboek, de overeenkomst, waarbij een der partijen zich verplicht om de andere het genot eener zaak te doen hebben gedurende een bepaalden tijd, waartegenover de andere partij zich verplicht tot het betalen van een zekeren huurprijs. De stelling werd dus verdedigd, dat alleen die rechten en verplichtingen overgaan, welke „huur” vormen volgens art. 1584 B.W., terwijl art. 1612 over andere verplichtingen zwijgt; daarvoor geldt dus weer het gemeene recht, d.w.z. niet-overgang, zooals boven uitvoerig werd uiteengezet.

In de wet is de oplossing van deze vraag niet te vinden, of ook misschien wèl te vinden, al naar men gemutst is. De argumenten pro en contra vinden in de wet evenveel of even weinig houvast. Tegenover de bewering, dat artikel 1612 B. W. staat in den titel van huur en spreekt van „huur”, en dus betrekking moet hebben op de bepalingen van huur, zooals het

eerste artikel van dien titel (art. 1584 B. W.) dat contract omschrijft, staat het betoog, dat een huurovereenkomst een geheel is en niet willekeurig mag worden gesplitst, ook al zijn daar bedingen in die slechts zijdelings met de hoofdkenmerken van het huurcontract verband houden; dat dergelijke bij-bedingen het karakter van „huur” aan de overeenkomst niet ontnemen.

Het behoeft dus geen verwondering te wekken, dat de beslissing van geschillen als hierboven aangeduid uitvalt, niet volgens een vooropgezette theoretische formule, doch al naar gelang van het belang, dat men vindt in dit speciale geval het zwaarst te moeten wegen.

Zoo heeft de Hooge Raad in 1923 beslist: het kooprecht gaat niet over; de nieuwe eigenaar is daaraan *niet* gebonden. Immers het valt *niet* onder de omschrijving, die artikel 1584 aan de huurovereenkomst geeft. En in 1924 besliste de Hooge Raad: de plicht tot terugbetaling der waarborgsom gaat *wel* over op den nieuwen eigenaar; deze verplichting valt *wel* onder huur in den zin der wet.

De eerste beslissing is van hooggeleerde zijde fel bestreden; de Procureur-Generaal bij den Hoogen Raad was eveneens een andere opinie toegedaan. Het eerste argument van de bestrijders, dat het recht tot koopen insluit het recht tot het doen eindigen der huurovereenkomst zegt ons weinig. Sterker achten wij huij betoog, dat ook het kooprecht een van de onderdeelen van het contract is; neemt men het weg, dan rukt met het contract uit elkaar en houdt men niet over datgene wat partijen hebben bedoeld; zonder het kooprecht was misschien niet gehoord. Doch tegenover deze juiste overweging staat deze andere, dat men heeft te letten ook op het belang van den nieuwen eigenaar en dat in dit geval diens belangen zwaarder behooren te wegen.

Geen enkele nieuwe eigenaar is gebonden aan een door zijn rechtsvoorganger toegezegden verkoop aan een ander. Dit zelfde moet worden aangenomen ingeval een kooprecht in een huurcontract is gegeven. De huurder weet nu eenmaal, dat hij zoolang hij het kooprecht niet heeft uitgeoefend de kans loopt, dat de eigendom te voren op een derde overgaat in welk geval hij slechts schadevergoeding van zijn verhuurder kan vorderen.

De beslissing van 1924 is minder bestreden. Zij leert ons, in verband met die omtrent het kooprecht, dat er een zekere marge is in de verplichtingen, welke overgaan; niet alleen de bepalingen omtrent huurtijd en huurprijs gaan over, doch alle bedingen, welke daarmede samenhangen. Welke dat zijn, zal in ieder geval afzonderlijk moeten worden beslist. De Hooge Raad overwoog omtrent de waarborgsom, dat een dergelijk beding behoort tot en één geheel uitmaakt met de rechten en verplichtingen, welke betrekking hebben op het doen hebben van het huurgenoet, daar toch het bedingen en storten van een waarborgsom de strekking heeft om den verhuurder, zoonodig, in staat te stellen tegenover het door hem verschaft genot van de zaak, zijn recht op voldoening van de verplichtingen van den huurder, o.a. tot betaling voor het hebben van dat genot, op die som uit te oefenen.

Vast staat dus thans: kooprecht (verkoopplicht) gaat niet over; waarborgsom (plicht tot teruggave) wel. In verdere voorkomende gevallen moet men zich afvragen, in hoeverre de verplichtingen samenhangen met het verschaffen van het genot van de zaak eenerzijds en de betaling van den huurprijs anderzijds. Ook al zal men niet ieder voorkomend geval als door tooverslag door deze formule tot klaarheid kunnen brengen, men heeft in ieder geval dit houvast, dat men weet, dat niet *iedere* bepaling uit een huurovereenkomst overgaat, ook al vormt zij met de overige bepalingen een geheel. Tegenover den koper is dit niet meer dan billijk.

Mr. A. E. J. N.