



Universiteit
Leiden
The Netherlands

De maatman in het huurrecht

Kerpestein, G.M.

Citation

Kerpestein, G. M. (2008). De maatman in het huurrecht. *Bw-Krant Jaarboek*, 24, 169-188.
Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/36608>

Version: Not Applicable (or Unknown)

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/36608>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

10 | De maatman in het huurrecht

G.M. Kerpestein[■]

1 INLEIDING

De maatman in het huurrecht is direct gekoppeld aan het thans geldende normatieve ‘goed huurderschap’ als opvolger van het aloude ‘goed huisvaderschap’. Deze centrale norm is één van de vele vage gedragsnormen in het Burgerlijk Wetboek en is vastgelegd in art. 7:213:

De huurder is verplicht zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen.

Deze norm vormt in titel 7.4 de personificatie van al datgene waaraan het gedrag van een handelend huurder kan worden getoetst in gevallen waarin een concrete normering van zijn gedrag in specifieke bepalingen in wet of contract ontbreekt danwel ontoereikend is.

Meijers meende dat de verplichting van een goed huurder inhoudt de verplichting zich als huurder zo te gedragen gelijk aan een behoorlijk mens zich als huurder gedraagt.¹ Deze cryptische omschrijving biedt echter geen houvast om in concreto te oordelen wanneer al of niet sprake is van een goed huurder. En dat is niet verwonderlijk omdat al hetgeen van een goed huurder mag worden verwacht afhangt van zowel de tijdgeest als de feitelijke omstandigheden.

De tijdgeest is van belang omdat de normen ten aanzien van een moraal en ethiek, zoals wij onderstaand zullen zien, evolueren. Huurgedrag dat enkele tientallen jaren geleden als onbehoorlijk werd beschouwd kan thans als normaal worden beschouwd en omgekeerd.² De huidige opmerkelijk versterkte positie van de verhuurder bij renovatieprojecten teneinde zich van een tegenstribbelende de huurder te verlossen, is van het laatste een goed voorbeeld, zij het dat een specifieke wettelijke voorziening hier een aanvullende norm overbodig maakt.

■ G.M. Kerpestein is advocaat te Amsterdam en daarnaast als docent verbonden aan de afdeling burgerlijk recht, Universiteit Leiden.

1 E.M. Meijers, *Ontwerp voor een nieuw Burgerlijk Wetboek. Toelichting vierde gedeelte (boek 7)*, 's-Gravenhage: Sdu 1972, p. 926.

2 C.L.J.M. de Waal, *Goed huurderschap, art. 7:213 BW*, in: Afdeling 3 de verplichtingen van de huurder, *Burgerlijk Wetboek Boek 7*, Deventer: Kluwer (losbl.), aant. 4 bij art. 7:213 BW.

In deze beschouwing wordt eerst ingegaan op de evolutie van goed huurderschap als aanvullende norm. Daarbij vormt de opiniërende literatuur en de ontwikkeling van de rechtspraak van de Hoge Raad de rode draad. Uit het één en ander wordt duidelijk dat de maatman in het huurrecht zich gestaag heeft ontdaan van subjectieve elementen en zich heeft ontwikkeld tot de personificatie van een objectieve norm waarbij de belangen van omwonenden en de verhuurder steeds pregnanter in beeld komen. Vervolgens volgt een inventarisatie van enkele concrete verwezenlijkingen van de norm in titel 7.4; niet alleen in het commune maar ook in het huurrecht bedrijfsruimte, omdat juist daarin de verhuurder een specifiek – commercieel – belang heeft bij de handhaving van de maatman. In verband met het laatste wordt tevens de vraag beantwoord of het spiegelbeeld van art. 7:213 bestaat: ‘goed verhuurderschap’.

2 WETSHISTORIE

2.1 De wortels van de maatman

Met de opkomst van de stedelijke bedrijvigheid aan het einde van de Middeleeuwen ontstond behoefte aan obligatoire regelgeving op het gebied van huisvesting. Deze behoefte bestond zowel in de particuliere sfeer als in de commerciële sector; een onderscheid daartussen werd toen nog niet gemaakt. Op lokaal niveau ontstond hiertoe weinig ontwikkelde regelgeving; de verhuurder bepaalde de huurprijs en de verhogingen daarvan en maakte tevens uit wanneer hij het welletjes vond en stelde dan eenzijdig de ontruimingsdatum vast. Goed huurderschap was slechts een subjectieve norm waarvan de invulling ad hoc door de verhuurder werd bepaald naar gelang de stand van zijn pet. Indien een huurder weigerde te ontruimen was daar geen civielrechtelijk kruid tegen gewassen, laat staan dat iets als goed verhuurderschap hem daarin beperkte.

Verskillende plaatselijke regelingen sorteerden geen effect ter bescherming tegen uitwassen; het waren de economische krachten die partijposities bepaalden. Zo kon het gebeuren dat de weigering van een huurder op eerste verzoek te ontruimen strafbaar werd gesteld. Op grond van de Ordonnantie van de Staten van Holland van 26 september 1685 kon een weigerachtige huurder zelfs de doodstraf krijgen (naar we mogen aannemen: voltrokken in plaats van ontruiming).

De in de Middeleeuwen gereciperde Romeinsrechtelijke basis maakte na de Franse Revolutie (1789) plaats voor de gedachte ‘vrijheid, *gelijkheid* en broederschap’ welk ideeëngoed ten grondslag lag aan de Code Napoleon (1804). Deze gelijkheidsgedachte betekende ook huurbescherming en daarin zien wij de eerste stap naar de ontwikkeling van datgene dat thans als goed huurderschap wordt aangemerkt. Het was echter even zoeken naar een juiste balans. In deze Code bepaalde art. 1768 namelijk dat de verhuurder de huur

in het geheel niet kon opzeggen, ook al had hij het object zelf dringend nodig. Huurbeëindiging kon in die tijd slechts met wederzijds goedvinden plaatsvinden. De achtergrond daarvan was dat er toen geen woningnood heerste en de verhuurder eenvoudig elders een woning kon vinden. Bovendien was in die tijd de samenleving goeddeels agrarisch. Het pachten van grond, vee en de bijbehorende boerderij kon slechts plaatsvinden indien boeren van voortdurend gebruik verzekerd waren.

In het oude BW uit 1838 speelde de norm 'goed huisvader' in dat kader een grote rol. Art 7A:1596 bevatte de verplichting het gehuurde als een goed huisvader en overeenkomstig de bestemming te gebruiken. Deze bepaling was een kopie van het wat barokke art. 1728 van de al aangehaalde Code Civil:³

'Le preneur est tenu d'user à tous égards de la chose louée en bon père de famille, sans qu'il lui soit permis d'en mesurer ou de la négliger.'

Deze bepaling is – in gesnoeide vorm – uiteindelijk terecht gekomen in art. 7A:1596 lid 1 waarbij 'goed huurderschap' als nieuwe centrale term het aloude 'goed huisvaderschap' verving. Het 'misbruiken' en het 'verwaarlozen' is weggelaten en het 'gebruik volgens de gegeven bestemming' is toegevoegd, met als resultaat dat de huurder tot twee 'hoofdverplichtingen' werd gehouden: het gehuurde als een goed huurder te gebruiken, en overeenkomstig de bestemming welke daaraan bij de huurovereenkomst gegeven is, of volgens die welke, bij gebreke van overeenkomst daaromtrent, naar gelang der omstandigheden voorondersteld wordt (lid 1) en om den huurprijs op de bepaalde termijnen te voldoen (lid 2).

2.2 De ontwikkeling van de maatman in de literatuur

De Parlementaire Geschiedenis van het oude BW zwijgt over de ratio van dit artikel, met als gevolg dat de invulling en toepassing aan de rechter wordt overgelaten. De zwijgzaamheid van de wetgever wekt enige verbazing, omdat de verplichting die hier op de schouders van de huurder wordt gelegd veel stof heeft doen opwaaien. Het laatste hield verband met de basale vraag óf hierin wel een verplichting des huurders is vastgelegd. Land en Star Busmann hebben opgemerkt dat het recht van de huurder om van het gehuurde daadwerkelijk gebruik te maken moeilijk als een afdwingbare verplichting kan worden gezien.⁴ Waar ligt immers de grens? Hoe lang mag de studiereis naar

3 *Kamerstukken II*, 1820/1821, p. 71. De vertaling luidt: 'De huurder is verplicht om, in alle opzichten, het goed te gebruiken als een goed huisvader, zonder hetzelf te mogen misbruiken of verwaarlozen.'

4 N.K.F. Land & C.W. Star Busmann, *Verklaring van het Burgerlijk Wetboek*, Haarlem: De Erven F. Bohn 1915, p. 170.

Toscane duren onder achterlating van de ongebruikte woning? Hoe lang mag een rijwiel aan den ketting staan? Lijnrecht hier tegenover stond de mening van de – kennelijk niet uithuizige – Diephuis: de huurder is altijd verplicht tot gebruik.⁵ Opzoomer heeft het concept van de andere kant benaderd: hij ging niet uit van de gebruiksplicht maar van de beperking van het recht van de huurder de zaak te gebruiken. De huurder moet naar zijn visie de zaak gebruiken als goed huisvader en hij moet de zaak gebruiken naar haar bestemming.⁶

In het algemeen werd eind 19^e eeuw uiteindelijk in de opinie als hoofdregel aanvaard dat de huurder in zijn algemeenheid niet tot gebruik verplicht is, zij het dat deze slechts geldt voor de verhuur van roerende zaken, zoals de aangehaalde fiets. Voor de specifieke huur en verhuur van onroerende zaken bleef gebruik verplicht.⁷ Dit uitgangspunt bleef lange tijd gehandhaafd. De bestendigheid van de kern van deze leer blijkt uit het een eeuw later gewezen arrest *Eigen Woningen/Rudge*.⁸ Daaruit blijkt vooral dat de ratio van de gebruiksplicht van een woonruimtehuurder is dat deze persoonlijk zal moeten kunnen toezien op het gebruik en het behoud van het gehuurde (met name het laatste). De verplichting van de huurder het gehuurde volgens de (contractuele) bestemming te gebruiken is nevengeschied aan zijn verplichting het gehuurde als goed huisvader te gebruiken. De norm is hier dus primair op de persoon gericht, niet op het object. Veelal zal het niet gebruiken conform bestemming echter ook meteen slecht huurderschap opleveren. Of de huurder de zaak bestemmingsconform gebruikt, moet worden beoordeeld aan de hand van huurovereenkomst, dus wat partijen daaromtrent precies zijn overeengekomen.

Wat de wetgever precies heeft bedoeld met de term ‘goed huisvader’ blijft echter onduidelijk. Wat hieronder moet worden verstaan is zelfs, in wat krachtiger bewoordingen van Fikkers-Van der Spek, ‘duister’ te noemen.⁹ Uit de vroege jurisprudentie¹⁰ over goed huurderschap komt het beeld naar voren dat maatschappelijk onbetamelijk gedrag van een huurder niet wordt geduld. Maar er bestaat een tendens naar objectivering, waarbij de gerechtvaardigde belangen van de verhuurder nadrukkelijk in beeld komen. Zo meent Fikkers-Van der Spek dat niet zozeer het feit dat een bepaalde gedraging strafbaar is slecht huurderschap oplevert. Het slecht huurderschap is veeleer gelegen in gedragingen die aanleiding kunnen geven tot het sluiten van het gehuurde,

5 G. Diephuis, *Het Nederlandsch Burgerlijk Regt*, Groningen: Wolters 1889, p. 74.

6 C.W. Opzoomer, *Het Burgerlijk Wetboek*, 's-Gravenhage: Belinfante 1892, p. 317.

7 R.A. Dozy & Y.A.M. Jacobs, *Hoofdstukken huurrecht voor de praktijk*, Deventer: Gouda Quint 1999, p. 99.

8 HR 22 juni 1984, NJ 1984, 766 (*Eigen Woningen/Rudge*).

9 M.E.L. Fikkers-van der Spek, ‘De relativiteit van een goed huisvader’, *BWKJ* nr. 4, Leiden 1988, p. 82-93.

10 HR 8 januari 1954, NJ 1954, 263 en HR 12 maart 1971, NJ 1971, 228. Het betrof hier het gelegenheid geven tot ontucht en het beramen en bedrijven van strafbare feiten.

hetgeen naar haar mening strijdig is met goed huurderschap omdat dit schadeveroorzakend voor de verhuurder is. Leegstand van een pand lijdt immers vaak tot waardedaling. Ook schendingen van de gangbare seksuele- en huwelijks moraal leveren volgens Fikkers-Van der Spek alleen dan een schending van goed huurderschap op indien de verhuurder hierdoor schade lijdt (aantasting van zijn goede naam).

Dit duidt op een ruimhartige invulling van de objectivering. Aldus lijkt het aspect van (mogelijke) schade (van welke aard dan ook) voor de verhuurder van essentieel belang bij de beantwoording van de vraag of een gedraging van een huurder al of niet in strijd is met goed huurderschap. Deze schade hoeft bovendien niet daadwerkelijk gerealiseerd te zijn: de enkele dreiging van schade voor de verhuurder is voldoende. Onder schade in de zin van artikel 7A:1596 (en dus ook 7:213) valt niet alleen vermogensschade.¹¹ In het verlengde van deze verruiming in de objectivering wijs ik nog op slecht huurderschap in verband met het door de huurder gelegenheid geven tot het beramen en bedrijven van strafbare feiten.¹² In het zojuist aangehaalde arrest van de Hoge Raad uit 1971 blijkt dat dergelijk handelen in het gehuurde strijdig wordt geacht met art. 7A:1596 lid 1. Ook de opslag van wapens in het gehuurde levert slecht huurderschap op.¹³ De precieze aard van het misdrijf speelt hierbij wel een rol. Een huurder die zijn belastingformulier onjuist invult zal zich hierdoor niet in strijd met het goed huurderschap gedragen.¹⁴ Hieruit volgt dat een strafbaar feit in huurrechtelijk verband alleen strijdig is met goed huurderschap indien een zodanig verband bestaat tussen het strafbare handelen en de huurovereenkomst dat dit nadeel of risico voor de verhuurder met zich brengt. Dit – objectieve – nadeel kan reeds ontstaan door het enkele feit dat de strafbare gedraging overheidshandelen oproept waar de verhuurder schade van ondervindt.

2.3 De ontwikkeling van de maatman naar aanleiding van Hoge Raad-jurisprudentie

Het slecht huurderschap van de jaren '80 en '90 stond vooral in het teken van burenoverlast, hetgeen een verdere verruiming van de objectiveringstendens opleverde.¹⁵ Voor een goed begrip van deze ontwikkeling moet worden teruggerepen naar het *Riton I*-arrest uit 1960.¹⁶ Dit arrest is typerend voor de

11 Zie bijv. Rb. Groningen 17 december 1968, NJ 1969, 378.

12 P. Abas, Mr. C. Asser's *Handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht. Bijzondere overeenkomsten. Deel IIA. Huur*, Deventer: Kluwer 2007, p. 47.

13 Ktg. Amsterdam 28 januari 1993, KG 1993, 127.

14 C.L.J.M. de Waal, Aantekening 21 bij artikel 7:213 BW, *Groene Serie Privaatrecht*, Kluwer (losbl.) 2003.

15 Dozy & Jacobs 1999, p. 105.

16 HR 24 juni 1960, NJ 1960, 495 (*Riton I*).

tijdgeest van de jaren '50, waarin overlast hoogst uitzonderlijk was en er op dit punt (nog) geen behoefte bestond aan aanvullende normering. Centraal in het arrest stond de vraag of overlast van een huurder aan omwonenden als een tekortkoming jegens de verhuurder kon worden aangemerkt. De Hoge Raad overwoog dat een overlast veroorzakende huurder alleen dan handelde in strijd met zijn verplichting jegens verhuurder indien de huurovereenkomst een zogenaamd anti-overlastbeding bevatte. De verplichting jegens de verhuurder het gehuurde als goed huisvader te bewonen bracht dus anno 1960 niet de verplichting met zich omwonenden niet te hinderen. Goed huisvaderschap als norm was toen uitsluitend in het contract gelegen en niet van aanvullende waarde. De verplichting uit art. 7A:1586 onder 3e van de verhuurder de huurder het rustig genot van het gehuurde te waarborgen strekt zich ingevolge art. 7A:1592 dus niet uit tot belemmeringen die hen in hun genot, door derden door feitelijkheden worden toegebracht. Langemeijer had kennelijk een vooruitziende blik. Hij gaf te kennen dat hij over deze opvatting enige twijfel koestert en zegt dan ook in zijn conclusie voor het *Riton I*-arrest:

‘De moderne woningbouw schept vermoedelijk in het algemeen meer mogelijkheid tot overlast tussen burens dan die van vóór enkele decennia. Daarbij brengt de bestaande woningnood mede, dat voor de huurder, die overlast ondervindt, huuropzegging niet licht een rationele oplossing zal betekenen. Verder leidt dan de versterking van de gedachte van verantwoordelijkheid voor het welzijn van anderen ertoe, dat men eerder dan vroeger op de gedachte zal komen, dat de verhuurder tot op zeker hoogte de taak heeft voor de belangen van de huurders, ook in hun onderlinge verhouding, te waken.’

Kamphuisen betreurt het, in zijn kritiek op het *Riton I*-arrest, dat Langemeijer tot de vaststelling komt dat het huidige recht in gevallen als deze geen remedie bevat,¹⁷ terwijl hij wél erkent dat de steeds intensievere bebouwing van steden ertoe leidt dat bewoners enerzijds meer van elkaar moeten verdragen, maar anderzijds leidt tot de verplichting overlast tegen te gaan. Kamphuisen is dan ook van mening dat het ‘goed huisvaderschap’ in artikel 7A:1596 dient te worden gelezen als een absolute verplichting tegenover iedereen. Ter rechtvaardiging van deze verruiming van het objectiverende element van de norm benadrukt hij dat op grond van die bepaling de verhuurder het recht heeft op te treden tegen de gedragingen van zijn huurder, welke in strijd zijn met het gebruik van het gehuurde als ‘goed huisvader’, ook wanneer dit slechts hinder toebrengt aan omwonenden.

Asser zou dit standpunt later (anno 1990) onderschrijven.¹⁸ Zowel Kamphuisen als Fikkers-Van der Spek komen uiteindelijk tot de conclusie dat het

17 P.W. Kamphuisen, ‘De huurder als goed huisvader’, *NJB* 1960/42, p. 910.

18 Zie de conclusie van A-G Asser bij het arrest van HR 5 oktober 1990, *NJ* 1991, 295 (*Sloots/Lazaroski*).

als onjuist moet worden beschouwd alleen dan van strijd met goed huisvaderschap te spreken indien de verhuurder directe schade in zijn vermogen lijdt door de gedragingen van de huurder.¹⁹ Volgens Kamphuisen kan aan de consequenties van de uitspraak door de Hoge Raad in de *Riton I*-zaak worden ontkomen door in huurovereenkomsten specifieke bepalingen op te nemen waarin burenoverlast verboden wordt met als gevolg dat bij een beroep op wanprestatie door de verhuurder niet (ook nog) getoetst hoeft te worden aan goed huisvader-/huurderschap en de verhuurder dus evenmin behoeft aan te tonen dat hij schade lijdt.²⁰

Fikkers-Van der Spek voelt echter weinig voor deze oplossing van Kamphuisen en meent dat de verhuurder met succes een ontbindingsvordering wegens wanprestatie kan instellen door de schade die de verhuurder lijdt met betrekking tot het slecht huisvaderschap ruim te interpreteren, teneinde dit eenvoudiger te kunnen aannemen, waardoor sneller een beroep op strijd met gebruik als goed huurder wordt geaccepteerd zonder daartoe te hoeven te verwijzen naar een overlastbeding in de huurovereenkomst.

Het is met inachtneming van het bovenstaande debat niet verwonderlijk dat de Hoge Raad in 1992 om is gegaan. In het arrest *Van Gent/Wijnands*²¹ waarvan de casus overigens een Leidse was, heeft hij de Riton-leer verlaten en geoordeeld dat overlast aan omwonenden, ongeacht of dezen van dezelfde verhuurder huren, ook zonder een anti-overlastclausule een tekortkoming jegens de verhuurder kan opleveren. De Hoge Raad verliet daarmee de Riton I-leer, onder de overweging dat bewoners thans over het algemeen sterker dan vroeger voor de kwaliteit van hun woongenot afhankelijk zijn van het gedrag van omwonenden. Na 33 jaar heeft de Hoge Raad dus uiteindelijk voor een ruime uitleg van artikel 7A:1596 sub 1 gekozen. Wat overigens opvalt aan deze uitspraak is dat de Hoge Raad niet alleen spreekt over overlast jegens medehuurlers als omwonenden, doch ook jegens andere omwonenden. De reikwijdte van art. 7A:1596 lid 1 en daarmee de daaraan ten grondslag liggende norm kreeg daarmee een extra dimensie. Thans heeft de verhuurder in alle gevallen een schier onbeperkte zorgplicht voor een rustige woonomgeving als spiegelbeeld van het geëvolueerde (ruimhartig geïnterpreteerde) goed huurderschap.

2.4 De maatman in het nieuwe huurrecht

Werpt de per 1 augustus 2003 in werking getreden huurwetgeving nieuw licht op de ratio van de verruimde objectieve norm, zoals deze in een nieuw jasje is teruggekeerd in art. 7:213? Een nadere oriëntatie is op zijn plaats, ook in verband met de inbedding van Boek 7 in de gelaagde structuur van het BW.

19 Fikkers-Van der Spek 1988, p. 93.

20 Kamphuisen 1960, p. 913.

21 HR 12 oktober 1992, NJ 1993, 167 (*Van Gent/Wijnands*).

De Memorie van Toelichting bij de invoering van Titel 7.4 leert ons op dit punt het navolgende:²²

‘Omtrent het gebruiken van de zaak – en dus ook omtrent de zorg daarvoor – wordt de algemene verplichting vooropgesteld zich ‘als een goed huurder’ te gedragen. Deze wending sluit aan bij terminologie van art. 6:27 (‘een zorgvuldig schuldenaar’), 7:401 (‘de zorg van een goed opdrachtnemer’), 7:602 (‘de zorg van een goed bewaarder’), 7:611 (‘als een goed werknemer en goed werkgever’) en 25 Pachtwet (‘als een goed pachter’).

Deze wending drukt enigszins verkort uit dat de huurder zich heeft te gedragen zoals een behoorlijke mens zich als huurder gedraagt. Tevens houdt deze wending er rekening mee dat wat hier van de huurder wordt geëist, afhangt van de omstandigheden. Zo zal een woning een andere zorg eisen dan een fabriekshal of een gehuurde fiets. Zoals een schuldeiser niet gehouden is van zijn rechten gebruik te maken, is ook de huurder dit niet. Maar een verplichting daartoe kan uit het onderhavige artikel voortvloeien, in het bijzonder wanneer de waarde van de zaak bij niet gebruik achteruit gaat. Men denke aan huur van een winkel die aldus goodwill verliest of aan huur van een paard dat dient te worden bereden, wil het in goede conditie blijven.’

Ook bestaan in de Memorie van Antwoord aanknopingspunten voor de invulling van goed huurderschap. Slechts ten aanzien van artikel 7:215, waarin de zelfwerkzaamheid van de huurder is vastgelegd,²³ wordt wel uitdrukkelijk gerefereerd aan goed huurderschap:²⁴

‘Daaruit [artikel 7:213 BW] vloeit voort dat de verhuurder zich op artikel 7:213 zal kunnen beroepen, indien de voorgenomen verandering of toevoeging overlast voor derden veroorzaakt, in strijd is met wettelijke voorschriften of op een andere grond in strijd komt met hoe een goed huurder zich bij de uitoefening van zijn in artikel 7:215 neergelegde bevoegdheden behoort te gedragen.’

En iets verderop:

‘Het spreekt vanzelf dat een huurder die gas- en/of elektriciteitsleidingen aanlegt die niet aan de daaraan te stellen eisen voldoen, zich niet als een goed huurder gedraagt. Doorgaans zal dit meebrengen dat een erkend installateur zal moeten worden ingeschakeld.’

Zodoende kan worden geconstateerd dat de recente wetsgeschiedenis slechts enkele summiere aanknopingspunten biedt bij de invulling van goed huurderschap als open norm. Niettemin wordt de eerder gesignaleerde trend naar een objectivering van de norm goed huurderschap voortgezet en verder

22 *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089 nr. 3, p. 23.

23 In de volksmond wordt dit het ‘klusrecht’ genoemd.

24 *Kamerstukken I* 2001/02, 26 064, nr. 325b, p. 11.

verfijnd. Hetgeen hieruit kan worden gedestilleerd laat zich als volgt samenvatten:

- a. Aansluiting is gezocht bij andere rechtsgebieden binnen het BW waarbij soortgelijke open normen zijn opgenomen.
- b. De wetgever gaat ervan uit dat de huurder vanuit de eisen van goed huurderschap in beginsel niet verplicht is van het gehuurde gebruik te maken. Slechts indien de waarde van het gehuurde door niet-gebruik achteruit gaat, kan dat anders zijn. Dit lijkt een ondergrens te zijn.
- c. Het veroorzaken van overlast jegens derden laat zich niet rijmen met goed huurderschap.
- d. Het aanleggen van gas- en elektriciteitsleidingen dient deskundig te gebeuren. Dit ligt weliswaar voor de hand, maar hieruit zou tevens de norm kunnen worden afgeleid dat een goed huurder niet het veilig gebruik van het gehuurde in gevaar mag brengen.

3 DE REALISATIE VAN GOED HUURDERSCHAP IN HET HUURRECHT BEDRIJFSRUIMTE

3.1 De gebruiksplicht van de bedrijfsmatige huurder

De invulling van goed huurderschap is, zo hebben wij kunnen vaststellen, onder de vigeur van het nieuwe huurrecht nader geobjectiveerd doch niet uitgekristalliseerd. Het laatste is gezien de wetgeschiedenis, het verloop van het debat en de snel veranderende tijdgeest ook niet te verwachten. Wel kunnen er een aantal vaste kenmerken worden bespeurd.

Met name de gebruiksplicht is, gezien de evolutie van goed huurderschap naar een objectieve norm, geschikt om nader uit te diepen, ook in verband met de bijzondere rol daarvan in het huurrecht bedrijfsruimte, waarbij de verhuurder specifieke commerciële belangen heeft (de waarde van het pand met huurder stijgt) die bij het huurrecht woonruimte (de waarde van het pand stijgt zonder huurder) geen rol spelen. Als spiegelbeeld van de wettelijke verplichting (art. 7:203) van de verhuurder om het object ter beschikking te stellen bestaat de (veelal contractueel vormgegeven) verplichting van de huurder het object conform bestemming te gebruiken krachtens het commune art. 7:213.²⁵ Van belang hierbij is dat blijkens de Parlementaire Geschiedenis²⁶ bij de specifieke huur en verhuur van bedrijfsruimte uitdrukkelijk niet sprake is van een (wettelijke) gebruiksplicht. De huurder dient (en dat is dan ook

25 Uit Vrz. Zwolle-Lelystad 26 juli 2006, WR 2007, 16 (*Foruminvest/Master Investments*) blijkt dat deze Voorzieningenrechter wél een wettelijke gebruiksplicht aan zijn vonnis ten grondslag legt. Dat is onjuist.

26 *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3.

de onderliggende norm) slechts ervoor te zorgen dat de waarde van het object niet achteruitgaat.

Van waardevermindering kan sprake zijn indien het object niet wordt gebruikt, zodat in dat geval van de goede bedrijfsmatige huurder kan worden verwacht het object wél te gebruiken, omdat juist de aanwezigheid van zijn onderneming bepalend is voor de waarde van het object. In het huurrecht woonruimte is dit niet het geval omdat een verhuurder in de meeste gevallen juist gebaat is bij huurbeëindiging, vanwege het waardeverhogend effect op het pand, dat niet met huur belast een hogere verkoopwaarde heeft. Voortbordurend op de specifieke situatie bij huur en verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed komt art. 7:214 op bijzondere wijze in het vizier:

‘De huurder is slechts bevoegd tot het gebruik van de zaak dat is overeengekomen, en, zo daaromtrent niets is overeengekomen, tot het gebruik waartoe de zaak naar zijn aard is bestemd.’

Deze bepaling verplicht de huurder het gehuurde te gebruiken conform bestemming. Als niets is overeengekomen moet de gehuurde bedrijfsruimte worden gebruikt waartoe de zaak naar zijn aard bestemd is. Daarbij dient te worden aangehaakt bij de inhoud van de huuraanbieding, het feitelijk gebruik, de mogelijke doeleinden waartoe de zaak kan worden gebruikt en de entiteit van de huurder.²⁷ Een gebruiksplicht op zichzelf beschouwd dient dus separaat in de huurovereenkomst te worden opgenomen. Het ontbreken ervan kan tot problemen leiden indien in de hoofdhuurovereenkomst wél een gebruiksverplichting is opgenomen en in de onderhuurovereenkomst niet.²⁸

Met name in het huurrecht detailhandelbedrijfsruimte zorgt gevarieerde rechtspraak voor de invulling van hetgeen wij van goed huurderschap en de maatman in het bijzonder mogen verwachten. De gelijkenis van deze situatie met het eerder gesignaleerde oogmerk van de wetgever vanuit het oogpunt van art; 7A:1596, is overigens treffend te noemen. Kenmerkend bij de rechtspraak is dat de rechter bij huur en verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed zich doorgaans van een strikte uitleg van de bestemmings- en gebruiksbepaling in de huurovereenkomst bedient.²⁹ Primair ligt daarbij het accent het commerciële belang van de verhuurder. Uitzonderingen zijn schaars te noemen.

Zo werd een vordering tot het voortzetten van de exploitatie van een supermarkt, ondanks de verliesgevendheid ervan, in kort geding toegewe-

27 HR 26 juni 1998, NJ 1998, 728 m.nt. PAS (*Van der Heide/Alog*). Voor een recentere toepassing: Hof Leeuwarden 25 januari 2006, LJN AV 0511 (*Stichting Orvelte*).

28 Hof Leeuwarden 14 juli 2004, NJ 2006, 182 (*Laurus/Schuitema*), bekrachtigd in HR 23 december 2005, WR 2006, 26; JHV 2006, 108 (*Schuitema/Laurus*).

29 Ktr. Haarlem 1 juli 2005, LJN AT9205/THBR 2005/4, p. 132-136 (*MB Cosmetics*) en Ktr. Amsterdam 26 april 2004, WR 2004, 75 (*AWV/SunN*); Ktr. Amsterdam 28 februari 2007, LJN BA1100 (*De Key*).

zen.³⁰ Op dezelfde voet oordeelde de Voorzieningenrechter Zutphen in een (exemplarische) kwestie van een Basismarkt-supermarkt die door de huurder plotseling werd gesloten.³¹ Laurus sloot als huurder in 2002 alle Basismarkten, zo ook de onderhavige in Doetinchem. Probleem was alleen dat de huurovereenkomst op dat moment nog ruim zes jaar liep en een gebruiks- c.q. exploitatieplicht bevatte. Verhuurder Riad sommeerde Laurus met succes tot het weer in gebruik nemen van het pand en verwees daarvoor naar haar alternatieve supermarktformules (Edah, Konmar, Super de Boer e.d.).³²

In een soortgelijk geval werd Action, als een door Ahold voorgestelde onderhuurder, nadat zij zelf naar een groter winkelpand was vertrokken, geweigerd en werd Ahold tot ontruiming veroordeeld wegens schending van de contractuele gebruiksbestemming.³³

Ook bij tegenvallende omzetcijfers in een nieuw winkelcentrum in Raalte legde de kantonrechter de verantwoordelijkheid volledig bij de hurende ondernemer, onder de toevoeging dat deze van het aangaan van de huur had kunnen afzien indien zij dit risico niet had willen of kunnen dragen.³⁴ Ook indien een DA-drogisterij uit de franchiseorganisatie stapt, laat dit de huurcontractuele gebruiksverplichting jegens de verhuurder conform het DA-assortiment onverlet.³⁵

Op de hierboven behandelde zaken bestaan evenwel, zoals al aangegeven, uitzonderingen. Zo bleek dat een exploitatie gedurende zes verliesgevende jaren die niet volledig aan de huurder kon worden verweten doch mede (gedeeltelijk) aan de verhuurder werd toegeschreven, mocht worden gestaakt.³⁶ In dezelfde sleutel (namelijk die van de overmacht) stond het oordeel van het Amsterdamse Hof in de zaak waarin de New York Pizza-vestiging in het winkelcentrum De Kolk wegens tegenvallende omzetcijfers (veroorzaakt door een slechte ligging en beperkte zichtbaarheid voor het publiek) niet tot hervatting van de onrendabele exploitatie gehouden werd.³⁷

In dezelfde sleutel staat de kwestie van de winkel met een hoog maatschappelijk aanzien die afglijdt naar een winkel met een laag maatschappelijk aanzien,³⁸ hetgeen niet acceptabel is: de exploitatie moet ook in het algemeen belang floreren en doelmatig zijn. Bij dit element van goed huurderschap

30 Vrz. Utrecht 6 februari 2003, KG 2003, 83 (*Pantarhei/Ahold Vastgoed*).

31 Vrz. Zutphen 7 april 2004, WR 2004, 76 (*Riad/Laurus*), besproken in THBR 2004/4, p. 117-119.

32 Voor een nadere beschouwing over dergelijke afwegingen in verband met de gebruiksplicht zie: I.E. Wong, 'De exploitatieverplichting van de huurder van bedrijfsruimte', THBR 2005/3, p. 81-85.

33 Vrz. Haarlem 24 augustus 2006, LJN AY6677 (*Ahold/Winkelcentrum Koog aan de Zaan*).

34 Ktr. Deventer 29 april 2004, besproken in THBR 2004/4, p. 119-122 (*Witteveen Mode/NSI*).

35 Hof Den Bosch 20 juni 2006, LJN AY3884 (*DA Arendshof*).

36 Vrz. Rb. Groningen 21 maart 2000, KG 2002, 109 (*Altera/Laurus*).

37 Hof Amsterdam, 7 april 2005, WR 2006, 43; JHV 2006, 140 (*New York Pizza/Dolomieten Vastgoed*).

38 Pres. Rb. Zutphen 5 november 1996, WR 1997, 37 (*Stichting Bedrijfspensioenfonds bouwrijverheid/VDB*).

spelen ook buitencontractuele aspecten een rol, zoals het opsluiten van de verhuurder in een vriescel³⁹ en de gelijksoortige bedrijfsvoering elders (van minder allooi).⁴⁰

Niettegenstaande de hierboven weergegeven gevarieerde rechtspraak, waarbij de risicoverdeling van een tegenvallende exploitatie de leidraad is voor de identificatie van de norm die de maatman in zich bergt, is in zijn algemeenheid cruciaal de contractuele gebruiksplicht en de formulering daarvan,⁴¹ die ingeval van onduidelijkheid⁴² moet worden uitgelegd volgens de Haviltex-formule.⁴³

In zijn algemeenheid heeft de verhuurder van commercieel onroerend goed, zoals gezegd, financieel belang bij bestemmingsconform gebruik. Verhuurbaarheid betekent voor de verhuurder, in het licht van de hierboven aangehaalde Parlementaire Geschiedenis, verkoopbaarheid. In een winkelcentrum komt daar nog bij dat, op de voet van de leer die wij kennen uit het eerder hierboven behandelde arrest *Van Gent/Wijnands*, de verhuurder ook jegens de andere huurders gehouden is bestemmingsconform gebruik strikt te doen naleven. De verhuurder dient aldus beducht te zijn voor bevel- en schadevergoedingsacties en dergelijke van de andere huurders, vooral indien een zogenaamde ‘trekker’ het erbij laat zitten, met als gevolg het uit evenwicht geraken van de branche-mix (en het niveau daarvan) in een winkelcentrum.

Slechts in de hierboven aangeduide kwesties van de met verlies draaiende supermarkten kan dat anders zijn, indien de verhuurder ook zelf mede debet is aan een dergelijke situatie. Zo lijken in de lagere rechtspraak alle belangen nauwkeurig te worden afgewogen, in tegenstelling tot wat de strikte leer van de Hoge Raad in de jaren ‘70 kon billijken.⁴⁴

3.2 Het verbod op het veranderen van de gedaante en inrichting van het gehuurde

Een andere norm die ‘goed huurderschap’ met zich brengt is het verbod het gehuurde ingrijpend te wijzigen. Art. 7:215 strekt, wat het huurrecht bedrijfsruimte betreft, tot vervanging van het soortgelijke oude art. 7A:1633 en heeft in het huidige huurrecht als algemene bepaling dus een ruimere strekking

39 HR 25 juni 1999, NJ 2000, 33 m.nt. PAS; *Prg.* 1999, 5368 (*Vriescel*).

40 HR 3 november 1989, NJ 1990, 161 m.nt. PAS (*De Vries/Safe Sun*) en *Vrz.* Den Haag 28 januari 2002, KG 2002, 51 (*Sunset/Ralmprom*).

41 HR 26 juni 1998, NJ 1998, 728 m.nt. PAS (*Van der Heide/Alog*).

42 *Vrz.* Haarlem 16 augustus 2005, THBR 2005/5, p. 172-176 (*Bouwfonds/Vomar*); HR 1 april 2005, NJ 2006, 5; THBR 2005/3, p. 89-91; JOL 2005, 194 (*Zeegers/Nieuwenkamp’s Handelmaatschappij*); *Ktr.* Haarlem 26 oktober 2005, *Prg.* 2005, 205 (*Laurus/Basismarkt*).

43 Hoge Raad 13 maart 1981, NJ 1981, 635 (*Haviltex*). Voor een toepassing zie: Hof Den Haag 10 november 2006, JIN 2007, 126 (*Petit Restaurant/de Grevelingen*).

44 HR 21 juni 1973, NJ 1974, 408 (*Holleman/Huisman*).

dan vroeger: de voorziening van het nieuwe art. 7:215 geldt voor woonruimte, detailhandelbedrijfsruimte en de categorie overige bedrijfsruimte.

Uitgangspunt van art. 7:215 lid 1 is dat de huurder alleen veranderingen mag realiseren die aan het einde van de huur weer eenvoudig zijn te verwijderen. In de praktijk spreekt men, zoals hierboven reeds werd aangeduid, van het 'klusrecht' van de huurder. Volgens de Parlementaire Geschiedenis moet men hierbij denken aan het aanbrengen van wandspiegels met schroeven waarvan de gaten naderhand moeten worden dichtgestopt,⁴⁵ het aanbrengen van een afzuigkap, douche of zelfs een CV.⁴⁶ Voor verdergaande veranderingen is (voorafgaande⁴⁷) schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig, zoals bijvoorbeeld voor het aanbrengen van een ontsierende schotelantenne⁴⁸ en verbouwingen van constructieve aard,⁴⁹ bij gebreke waarvan de verhuurder ongedaanmaking kan vorderen.

Opmerkelijk is dat de wetgever er kennelijk niet aan heeft gedacht welke consequenties deze van origine commune, doch duidelijk op de leest van het huurrecht woonruimte geschoeide zelfklusregeling kan hebben bij detailhandelbedrijfsruimte, in welke categorie geheel anders wordt gedacht over verhuurbare vierkante meters dan bij woonruimte. Ik noem een eenvoudig voorbeeld. Een exploitant van een spijkerbroekenramsj huurt krachtens huurovereenkomst de begane grond en de kelder van een pand aan een drukke winkelstraat in Amsterdam met als bestemming voor het geheel: winkelruimte. Omdat de kelder onder water staat is de huurprijs slechts op het aantal m²'s van de begane grond gebaseerd. Niettemin heeft de verhuurder gestipuleerd dat ook de kelder tot het gehuurde behoort teneinde de verantwoordelijkheid daarvoor zo veel mogelijk bij de huurder te leggen. In de vloer van de begane grond is een groot luik aanwezig dat door zijn gewicht op zijn plaats blijft. Na aanvang van de huur haalt de huurder het luik weg en bewaart dit, zodat hij het bij oplevering eenvoudig kan terugplaatsen. Hij pompt vervolgens de kelder leeg, laat deze drogen en richt deze in als (extra) winkelruimte. De facto verdubbelt de huurder daarmee het verkoopoppervlak, onder halvering van de huurprijs per m². Hij bezweert de verhuurder die hem hierop aanspreekt dat hij bij oplevering de kelder weer zal volpompen en het luik zal terugplaatsen. Deze gang van zaken was uiteraard niet de bedoeling van de verhuurder

45 *Kamerstukken II 1997/98*, 26 089, nr. 3, p. 24 sub 2 en *Kamerstukken II 1999/00*, 26 089, nr. 6, p. 20.

46 *Kamerstukken II 2000/01*, 26 089, nr. 19, p. 23.

47 HR 10 maart 1995, NJ 1995, 433 (*Beeres/Beeres*).

48 Ktr. Amsterdam 13 augustus 2004, WR 2005, 6 (*PWV Wonen/Lahri*); Vrz. Almelo 8 juni 2005, WR 2005, 104 (*Sprakel/De Goede Woning*); Ktr. Amsterdam 19 juli 2005, WR 2005, 101 (*Martinoova/BPF*); Ktr. Den Haag 16 augustus 2005, WR 2005, 103 (*Vidomes/Van der Hop*); Ktr. Dordrecht 24 maart 2005, WR 2006, 42 (*Westwaard Wonen/Stout*). Krachtens Ktr. Amsterdam 18 maart 2003, WR 2003, 47 (*De Rooy/Het Oosten*) zijn door de verhuurder op het dak geplaatste zendmasten met door de huurders gevreesd stralingsgevaar overigens geen gebrek in de zin van art. 7:204 lid 2 BW).

49 Vrz. Rb. Arnhem 10 mei 2005, WR 2006, 8: JHV 2006, 49 (*Bart's Retail*).

maar wel een consequentie van de toepasselijkheid van art. 7:215 in het huurrecht bedrijfsruimte.

De vraag rijst of de maatman hier over de grens gaat. Ik meen van niet. Hij maakt eenvoudigweg gebruik van een wettelijke faciliteit, die door onoplettendheid van de wetgever ook voor het huurrecht van bedrijfsruimte is gaan gelden. Dat de verhuurder hiervan de nadelige gevolgen ondervindt kan hem niet baten. Hij had als stipulerende partij beter kunnen en behoren op te letten. Zodoende dient bij de situering van de bovengrens van al datgene wat in het licht van 'goed huurderschap' als aanvaardbaar dient te worden beschouwd niet de wet uit het oog te worden gelaten, vooral indien op een bepaald punt niets huurcontractueel is geregeld.⁵⁰ En soms biedt de wet elders redding. Weigert de verhuurder in de hierboven geschetste casus namelijk toestemming te geven en dreigt een conflict, dan kan de huurder zekerheidshalve een rechterlijke machtiging vorderen waaraan de rechter bovendien een voorwaarde of een last kan verbinden. Hij kan zelfs de huurprijs verhogen indien de verhuurder hiertoe een tegenvordering indient (art. 7:215 lid 3 en 5). Ook het wettelijk systeem als zodanig kan dus te hulp schieten bij de invulling van de norm goed huurderschap, en het gedrag van de maatman vormgeven.

3.3 De gedoogplicht van dringende werkzaamheden

Art. 7:220 lid 1 biedt voor de verhuurder ruime mogelijkheden de huurder te dwingen dringende (onderhouds)werkzaamheden te gedogen. Hieronder vallen ten eerste (preventieve) onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan een object die niet zonder nadeel (extra kosten of schade) kunnen worden uitgesteld. Voorts vallen hieronder de werkzaamheden aan naburige percelen en werkzaamheden strekkende ter voorkoming van schade, zonder de aanwezigheid van een gebrek. Het bereik is dus ruim te noemen.

Daarnaast bestaat een specifieke afgeleide gedoogplicht van de huurder indien de verhuurder op grond van art. 5:56 BW werkzaamheden moet toestaan ten behoeve van een naburig 'erf'. In het laatste geval is een behoorlijke kennisgeving van de gebruiker (de eigenaar van het naburige erf) aan de verhuurder verplicht en dient door de verhuurder geleden schade te worden vergoed. Gelijk als in de rechtspraak onder de vigour van het oude huurrecht⁵¹ is uitgemaakt, is het uitgangspunt dat de huurder tot gedogen is gehouden, uiteraard indien de dringendheid is gegeven,⁵² en het weigeren daarvan naar

50 *Kamerstukken I* 2001/02, 26 089, nr. 325b, p. 11.

51 HR 16 mei 1986, NJ 1986, 779 (*Zuider/WBV Volksbelang*); HR 11 maart 1988, NJ 1988, 895 (*Bohte/Gem. Amsterdam*) en HR 22 april 1994, NJ 1994, 756 (*Wolters/Douwstra*).

52 Dit is niet altijd het geval, zoals de verhuurder die (eigenmachtig) een extra deur in de gemeenschappelijke hal plaatste waardoor de hal ook toegankelijk werd voor andere gebruikers van het pand: Ktr. Amsterdam 8 juli 2005, WR 2006, 53 (*Bobbert/van Gelder*).

de aard van de gedaanteverandering, de betrokken belangen en de overige omstandigheden van het geval, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.⁵³

Hier komen wij in het drijfzand van de vage norm en moet goed huurderschap redding bieden. Naast het enkele gedogen dient de huurder in het nieuwe huurrecht zelfs gelegenheid te geven tot de voorbereiding en de uitvoering van de betreffende werkzaamheden. De weigering van het tweede strandt op een wettelijke voorziening. Goed huurderschap is hier als aanvullende norm overbodig. Bij het eerste komt goed huurderschap wél om de hoek kijken. Indien een huurder weigert een bouwtechnisch onderzoek naar de staat van de fundering toe te staan, loopt hij als slecht huurder het risico daartoe in kort geding te worden gedwongen, dit straffe van een dwangsom. Bij al te zeer halstarrig gedrag is ook een ontruimingsactie in kort geding denkbaar, gevolgd door een ontbindingsprocedure ten gronde.

3.4 Goed huurderschap bij opzegging

Goed huurderschap komt in afd. 7.4.6 BW, de wettelijke regeling voor detailhandelbedrijfsruimte, als aanvullende norm op één onderdeel naar boven en wel in het kader van huurbeëindiging na opzegging wegens het feit dat de bedrijfsvoering van de huurder niet is geweest zoals een goed huurder betaamt. De betreffende opzeggingsgrond is vastgelegd in art. 7:296 lid 1 sub a. In het oude huurrecht zweeg de wet over wat precies onder (in de volksmond) 'onbehoorlijke bedrijfsvoering' moet worden begrepen. Blijkens de Parlementaire Geschiedenis lijkt hierbij met name gedacht te moeten worden aan het eerder behandelde belang van de verhuurder dat diens pand voortdurend en conform de contractuele bestemming door de bedrijfsmatige huurder in gebruik is, die, met passende zorg voor onderhoud en uiterlijk van het object, daarin op efficiënte wijze een florerend bedrijf behoort uit te oefenen.⁵⁴

Uit de wijze waarop in de rechtspraak nadere invulling is gegeven aan 'onbehoorlijke bedrijfsvoering' van de huurder als maatman, blijkt dat alle feiten en omstandigheden daarbij een rol kunnen spelen. Dat geldt niet alleen voor het belang dat een verhuurder heeft bij een behoorlijke bedrijfsvoering van een bepaalde huurder, in verband met de uitstraling van een winkelstraat of een winkelcentrum als geheel waarvan meerdere objecten in handen van dezelfde verhuurder zijn; denk bijvoorbeeld aan het geval waarin de bestemming zonder toestemming van de verhuurder wordt gewijzigd in die van een

53 Rb. Den Haag 8 februari 2002, *Prg.* 2002, 5840 (*Kneuterdijk/Your Arrow*) en Hof Amsterdam 23 maart 2000, *Prg.* 2002, 5883 (*Van Hulssen/Nieuw Amsterdam*).

54 Zie bijv. Ktr. Middelburg 29 oktober 1991, *Prg.* 1992, 3653 (*Servex/Coumans*) en Ktr. Den Haag 23 mei 2001, *Prg.* 2001, 5740 (*Gem. Rijswijk/Timmermans*).

seksboetiek.⁵⁵ Maar ook geldt dat voor de wijze van bedrijfsvoering in andere bij de huurder in gebruik zijnde bedrijfsruimten die onderling nauw met elkaar verweven zijn.⁵⁶ Daarnaast kan een rol spelen de omstandigheid dat de huurder zelf feitelijk niets kan worden verweten, omdat de bedrijfsvoering in handen is van een onderhuurder, hetgeen evenwel onverminderd leidt tot de vaststelling dat van onbehoorlijke bedrijfsvoering van de huurder sprake is.⁵⁷ Vervolgens is de omstandigheid van belang dat de verhuurder nadeel ondervindt bij de wijze van bedrijfsvoering van de huurder in de vorm van verminderde huurinkomsten bij een omzetafhankelijke huurprijs.⁵⁸ Bovendien valt het toelaten van soft-drugshandel volgens de Hoge Raad onder de term 'onbehoorlijke bedrijfsvoering'.⁵⁹ In meer algemene zin dient de verhuurder zijn materiële belang bij opzegging te onderstrepen door het door hem geleden en te lijden 'nadeel' bij de gewraakte bedrijfsvoering aan te tonen.⁶⁰ Immers: geen belang, geen actie.

Aldus blijkt dat 'onbehoorlijke bedrijfsvoering' en de daarin besloten norm 'goed huurderschap', objectief van aard is en bovendien een ruim bereik heeft. Het is hier overigens extra opletten geblazen voor de maatman want de afgrenzing naar een mogelijke ontbindingsprocedure komt hier in beeld. Zeker in verband met het pal hierboven gegeven laatste voorbeeld, omdat art. 7:231 lid 2 specifiek voorziet in de mogelijkheid van de verhuurder een ontbindingsprocedure aan te vangen ingeval van drugsoverlast.

Overigens blijft, ook in verband met het laatste, burenoverlast een rol spelen. In deze steeds verder verstedelijkte en multiculturele samenleving is dit aspect zelfs steeds sterker in opkomst. Niet alleen bij woonruimte (nachtelijk rumoer,⁶¹ te veel huisdieren,⁶² burenruzie,⁶³ bedreiging met klemrijden⁶⁴), maar ook bij bedrijfsruimte speelt dit fenomeen, zoals bij een luidruchtig café,⁶⁵ stankoverlast⁶⁶ of storend orgel- en klokgeluid.⁶⁷

55 HR 13 april 1972, NJ 1972, 271 (RS' sexboetiek).

56 HR 4 januari 1980, NJ 1980, 347 (Van der Heisteeg/Post).

57 HR 21 juni 1973, NJ 1974, 408 (Holleman/Huisman) en Rb. Arnhem 21 juli 1977, Prg. 1980, 1470 (Maassen).

58 HR 26 februari 1993, NJ 1993, 579 m.nt. PAS (Elzinga/Miedema).

59 HR 3 november 1989, NJ 1990, 161 m.nt. PAS (De Vries/Safe Sun).

60 Op dezelfde voet: Dozy & Jacobs 1999, p. 411. Anders: Evers, *Huurrecht Bedrijfsruimten*, Deventer 2003, p. 98.

61 Vr. Rb. Maastricht 9 september 2003, NJF 2004, 109 (Woonstichting Hoensbroek) en Vr. Rb. Alkmaar 18 augustus 2005, LJN: AU1168 (Woningstichting SVA).

62 Ktr. Arnhem 3 maart 2003, WR 2003, 46 (SV Arnhem/Hengeveld); Hof Den Haag 26 maart 2004, Prg. 2004, 6236 (Van Hemert/Bevo).

63 Vr. Rb. Haarlem 24 juni 2002, Prg. 2003, 6051 (Baitalie/ Goed Wonen Assendelft); Vr. Rb. Amsterdam 16 oktober 2003, WR 2004, 63 (WBA).

64 Vr. Alkmaar 12 april 2007, LJN BA2718 (Vestia Groep).

65 Rb. Amsterdam 6 maart 2002, WR 2002, 46 (Het Oosten/Paviljoen 3).

66 Vr. Almelo 30 augustus 2004, Prg. 2004, 6292 (Techno Comfort), becommentarieerd in THBR 2004/6, p. 185-186 en door P. Abas uitgeroepen tot vonnis van het jaar 2004 naar aanleiding van de als grappig ervaren overwegingen van de kantonrechter.

Bewijs dienaangaande is echter moeilijk te leveren, bijvoorbeeld indien 10 blaffende honden opeens besluiten te zwijgen.⁶⁸ Doorgaans kan het bijhouden van dagboeken door omwonenden tot bewijs dienen.⁶⁹ Nieuw is ook 'abstracte overlast', zoals (aangetoond⁷⁰) stralingsgevaar als gevolg van een door de verhuurder geplaatste zendmast op het dak.⁷¹ Ook onbevoegdelijke onderverhuur kan, in combinatie met overlast, leiden tot ontbinding.⁷² Er zijn natuurlijk ook de bijzondere gevallen, zoals de verhuurder die door de huurder in een vriescel werd opgesloten.⁷³

Goed huurderschap kan, in het geval het opsluiten van de verhuurder niet uitdrukkelijk contractueel is uitgesloten (hetgeen helaas nog te vaak voorkomt), een zinvolle aanvullende functie bieden. In sommige gevallen kan een huurder binnen een complex de verhuurder in rechte dwingen een ander huurder van datzelfde complex als overlastveroorzaker te fêteren op een ontbindingsprocedure.⁷⁴ Zodoende zien we een steeds verdere oprekking van de grens die het eerder hierboven arrest *Van Gent/Wijnands* formuleerde. Goed huurderschap kan met name hier zeer wel toegevoegde waarde bieden.

4 GOED VERHUURDERSCHAP

De bovenstaande beschouwing over de gedaante van de huurder als maatman in titel 7.4 en afdeling 7.4.6 in het bijzonder betekent uiteraard niet dat wij de verhuurder als mogelijke maatman over het hoofd mogen zien. De vraag dringt zich namelijk hier op of naast de eerder aangehaalde commune verplichting van art. 7:203 (te weten: het ter beschikking stellen van het gehuurde aan de huurder) in een enkel geval méér van de verhuurder mag worden verwacht, zonder dat de wet of contact hierop is toegerust. Met andere woorden: is het realistisch te veronderstellen dat er iets als 'goed huurderschap' bestaat, waarin een aanvullende normering besloten ligt en waarbij buitenwettelijke

67 Rb. Dordrecht 10 november 2004, LJN AR5750 (*Gereformeerde Kerk Leerdam*).

68 Ktr. Amsterdam 12 oktober 2004, WR 2005, 88 (*Rochdale/Grootveld*).

69 Ktr. Utrecht 26 juni 2003, *Prg.* 2004, 6155 (*Stichting Portaal/Bocar*), later vernietigd in Hof Amsterdam 2 oktober 2003, *Prg.* 6156 (*Stichting Portaal/Bocar*); Ktr. Amsterdam 20 november 2003, WR 2004, 62 (*Het Oosten/Tokkie*). Zie tevens: Ktr. Dordrecht 12 juni 2006, LJN AX8720 (*Bevo*).

70 Bewijslevering is niet eenvoudig, zo blijkt uit Ktr. Maastricht 20 augustus 2003, WR 2003, 80 (*Ritchi/St. Servatius*) met KPN Mobile als gevoegde partij.

71 Zie Ktr. Amsterdam 18 maart 2003, WR 2003, 47 (*De Rooy/Het Oosten*).

72 Ktr. Arnhem 26 januari 1998, WR 1998, 68 (*SV Arnhem/Holwerda*).

73 HR 25 juni 1999, NJ 2000, 33 m.nt. PAS; *Prg.* 1999, 5366 (*Vriescel*).

74 De aanzet daartoe gaf HR 16 oktober 1992, NJ 1993, 167 (*Van Gent/Wijnands*). Een aardig voorbeeld daarvan is Ktr. Amsterdam 16 maart 2004, WR 2005, 45 (*Grootveld*), met als resultaat Ktr. Amsterdam 12 oktober 2004 m.nt. Z.H. Duijnstee-van Imhoff WR 2005, 88 (*Rochdale/Grootveld*). Zie ook het geval van bedreiging met een vuurwapen: Hof Den Bosch 12 september 2006, LJN AZ9622 (*Stichting Wonen Limburg*).

en buitencontractuele gerechtvaardigde verwachtingen jegens de verhuurder bestaan?

Ik acht het niet uitgesloten en denk bijvoorbeeld aan de huurder van detailhandelbedrijfsruimte die concurrentie ondervindt van zijn verhuurder. Een dergelijke situatie kan zich voordoen indien de huurder van een bloemenstal in de hal van een grote supermarkt zich plotseling geconfronteerd ziet met het feit dat zijn verhuurder, tevens exploitant van de supermarkt, zich op zekere dag eveneens met de verkoop van bloemen gaat bezighouden. Praktisch zou zijn het laatste contractueel uit te sluiten. Probleem is echter dat vrije mededinging niet zomaar mag worden beperkt.⁷⁵ Is een afspraak waarbij de verhuurder zich verplicht geen concurrerende activiteiten ten opzichte van zijn huurder te ontplooiën, mededingingsbeperkend en dus verboden? Schiet de maatman ons hier te hulp?

Ten eerste komt het mededingingsrecht om de hoek kijken omdat vrije mededinging de norm is en beperkende afspraken in principe niet rechtsgeldig kunnen worden gemaakt. Indien beide huurcontractspartijen zich bezighouden met economische activiteiten, hetgeen in winkelcentra altijd het geval is, zijn deze gebonden aan de Mededingingswet die per 1 januari 1998 ter vervanging van de Wet economische mededinging in werking is getreden (en per 1 augustus 2004 is vernieuwd).⁷⁶ De Nederlandse Mededingingsautoriteit (de 'NMa') houdt op de handhaving ervan streng toezicht. Met name art. 6 Mw. is hier van belang:

Lid 1:

Verboden zijn overeenkomsten tussen ondernemingen, besluiten van ondernemingsverenigingen en onderling afgestemde feitelijke gedragingen van ondernemingen, die ertoe strekken of ten gevolge hebben dat de mededinging op de Nederlandse markt of een deel daarvan wordt verhinderd, beperkt of vervalst.

Lid 2:

De krachtens het eerste lid verboden overeenkomsten zijn van rechtswege nietig.

Of de uitzonderingen op deze hoofdregel ook in het hierboven geschetste geval van toepassing zouden kunnen zijn, laat ik hier buiten beschouwing.

⁷⁵ Nota van Toelichting op het Besluit vrijstelling branchebeschermingsovereenkomsten d.d. 25 november 1997, *Stb.* 1997, 596, p. 3.

⁷⁶ Besluit van 6 juli 2004 tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet modernisering EG-mededingingsrecht, *Stb.* 2004, 346 die strekte tot inwerkingtreding van de Wet van 30 juni 2004 tot wijziging van de Mededingingswet en van enig andere wetten in verband met de implementatie van EG-verordeningen 1/2003 en 139/2004). Zie voor een nadere beschouwing over deze recente en nog te verwachten wijzigingen: M. Barth, 'De wijzigingen van de Mededingingswet', *Advocatenblad* 2004/15, p. 640-643.

Voortbordurend op het eerder hierboven voorbeeld van de bloemenstal oordeelde de Hoge Raad in het *Schuitema*-arrest⁷⁷ over de kwestie waarin de verhuurder (A&P Supermarkten) met een huurder van een bloemenshop de afspraak had gemaakt dat het (groot)winkelbedrijf in beginsel niet zelf bloemen zou verkopen. De rechtsopvolger van grootgrutter Schuitema wilde die afspraak met de huurder wijzigen, zodat zij die mogelijkheid wél kreeg. In kort geding en in hoger beroep werd de afspraak met de vorige verhuurder van de bloemenshop strijdig geacht met de aard en strekking van art. 6 Mw, omdat die afspraak – mede omdat er in de regio maar zeer weinig bloemisten waren – het grootwinkelbedrijf als potentieel concurrent van de huurder zou uitschakelen en dus mededingingsbeperkend was. De Hoge Raad casseerde de uitspraak van het Hof naar aanleiding van het cassatiemiddel dat de mededingings-beperkende werking van de betreffende afspraak diende te worden aangemerkt als ‘geoorloofde nevenrestrictie’. De Hoge Raad overwoog dat dit door het Hof niet nauwgezet was getoetst en verwees naar een aangezend Hof voor verdere afdoening. Hij gaf het Hof daartoe mee dat de term ‘neven-restrictie’ in het mededingingsrecht elke beweerde mededingingsbeperking omvat die rechtstreeks verband houdt met en nodig is voor de verwezenlijking van een niet-beperkende hoofdtransactie en die daaraan evenredig is, met dien verstande dat de hoofdtransactie zelf de mededinging niet mag beperken.

De Hoge Raad oordeelde in het *Schuitema*-arrest aldus dat het Hof had miskend dat de betreffende afspraak tot alleenverkoop van bloemen wel degelijk als slechts een nevenrestrictie zou kunnen gelden.⁷⁸

Ergo: een verhuurder behoort zich te onthouden van het beconcurreren van zijn huurder. Ik meen dat deze situatie de verhuurder nadrukkelijk als maatman positioneert. Goed verhuurderschap is daarmee een norm waarmee in het huurrecht bedrijfsruimte rekening moet worden gehouden.

5 SLOT

Goed huurderschap is afgeleid van het aloude ‘goede huisvader’ en heeft in de persoon van de maatman op meerdere onderdelen bestaansrecht in Titel 7.4

77 HR 17 december 2004, NJ 2005, 214 m. nt. PAS (*Schuitema/Dunnewind*); ook besproken in WR 2005, 15 en THBR 2005/3, p. 99-103. Aan het arrest ging een opmerkelijke conclusie van A-G Huydecoper vooraf, die zijn mening ophangt aan (slechts) het ‘Volksempfinden’, hetgeen op zichzelf beschouwd verfrissend kan zijn, ware het niet dat vervolgens een toereikende juridisch-theoretische beschouwing ter nadere invulling daarvan ontbreekt. Het *Schuitema*-arrest ligt overigens in het verlengde ligt van eerdere, soortgelijke uitspraken: Hof Arnhem 12 maart 1984, NJ 1985, 97 (*Monasso/Hunink*), Pres. Rb. Breda 4 december 1990, KG 1991, 41 (*Robbe/Meurs*) en Ktr. Amsterdam 27 januari en 1 december 1998, Prg. 1999, 5150 (*Modebeurs/World Fashion Center*).

78 Zie voor een kritische noot bij deze uitspraak: C.E. Moolenburgh, ‘Non-concurrentiebeding in huurovereenkomst onder het mededingingsrecht geoorloofde nevenrestrictie?’, *MvV* 2005, p. 35-27.

BW. Deze maatman is de laatste decennia geëvolueerd naar datgene wat de tijdgeest telkens van hem verlangde. Hij is ontkiemd in het huurrecht woonruimte en heeft met name in het huurrecht bedrijfsruimte op bijzondere wijze vorm gekregen.

Met zijn basis in het commune huurrecht heeft de ontwikkeling van de maatman zich eerst aarzelend (zo blijkt uit het *Riton I*-arrest uit 1960) en later expliciet (zie het arrest *Van Gent/Wijnands*) voltrokken, tegen de achtergrond van de steeds verder verstedelijkende samenleving. Het is niet gebleken dat het wettelijk huurrecht naar behoren is toegerust voor de daarmee samenhangende fricties. Goed huurderschap biedt daarom een welkome aanvulling.

In het huurrecht bedrijfsruimte komt daar een extra component bij, in de persoon van de verhuurder die een direct commercieel belang heeft bij voortdurend en bestemmingsconform gebruik. Het huurrecht bedrijfsruimte krijgt nog een extra dimensie door het bestaan van 'goed verhuurderschap'. De maatman, die ook hier blijkt te bestaan, is vreemd genoeg niet in het huurrecht ontstaan, maar in het mededingingsrecht. Van deze maatman kunnen wij verwachten dat hij zijn huurder geen concurrentie aandoet. Indien deze ontwikkeling zich verder voortzet kunnen wij nog veel verwachten van de maatman in het huurrecht.