



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Huur en verhuur van bedrijfsruimte

Kerpestein, Govert M.

Citation

Kerpestein, G. M. (2005, June 22). *Huur en verhuur van bedrijfsruimte*. Sdu Uitgevers, Den Haag. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3734>

Version: Corrected Publisher's Version

License: [Licence agreement concerning inclusion of doctoral thesis in the Institutional Repository of the University of Leiden](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3734>

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

Samenvatting

Algemene Inleiding

Op 1 augustus 2003 is het nieuwe huurrecht in werking getreden. Naast de gewijzigde algemene bepalingen en de gewijzigde regeling voor het huurrecht van woonruimte is ook het specifieke huurrecht van bedrijfsruimte herzien. Na vele jaren van debat is het huurrecht geïntegreerd en in gesystematiseerde vorm definitief ingebed in titel 7.4 BW. In dit boek wordt de nieuwe regelgeving beschreven, kritisch geanalyseerd en getoetst op praktische toepasbaarheid. Aanvankelijk bestond de algemene indruk dat er weinig was veranderd ten opzichte van het oude huurrecht bedrijfsruimte. Deze studie maakt duidelijk dat er wel degelijk heel wat veranderd is. De nieuwe wet wordt daartoe ontleend en becommentarieerd tegen de achtergrond van Parlementaire Geschiedenis en de relevante jurisprudentie.

Omdat op het gebied van verhuurd commercieel vastgoed de laatste jaren de marktontwikkelingen in een steeds sneller tempo voortschrijden, wordt in dit boek de nieuwe huurregelgeving tevens getoetst op de toegenomen behoefte aan flexibiliteit. Ook wordt op de meest essentiële onderdelen van het nieuwe huurrecht bedrijfsruimte een grondige rechtsvergelijkende uitstap gemaakt naar België, Frankrijk en Zwitserland.

Een systematische oriëntatie (hoofdstuk 1)

Bij de uitzetting van de koers van dit boek is de inbedding en de aard van de nieuwe huurwetgeving van belang. Met name door de nieuwe inbedding in de gelaagde structuur van het BW komt het algemene verbintenissenrecht en het vermogensrecht pregnant in beeld.

De nieuwe semi-dwingendrechtelijke aard van het wettelijk huurrecht detailhandelsbedrijfsruimte (afd. 7.4.6 BW) betreft de mogelijkheid niet ten nadele van de huurder van de wettelijke bepalingen af te wijken. Het huidige semi-dwingend recht ontbeert echter een dogmatische grondslag en leidt om meerdere redenen tot rechtsonzekerheid. Over het semi-dwingende karakter van het wettelijk huurrecht van afdeling 7.4.6 BW moet daarom – alsnog – een principieel debat worden gevoerd, waarbij de bevindingen van de rechtsvergelijkende studie tot inspiratie kunnen dienen, om te komen tot een nieuw wettelijk stelsel.

De aloude wettelijk verankerde kenmerken van het huurbegrip zijn in het nieuwe huurrecht teruggekeerd, behoudens het vereiste van een 'bepaalde duur'. Indien 'huur' samengaat met partij-afspraken die op andere rechtsgebieden thuishoren, is sprake van een gemengde overeenkomst. De wettelijk verankerde 'cumulatieleer' bewerkstelligt dat in beginsel meerdere wettelijke regelingen naast elkaar van toepassing zijn, behoudens, kort gezegd, bij onverenigbaarheid ervan. Voor gemengde huurovereenkomsten gelden andere, in de jurisprudentie ontwikkelde criteria, waarbij de overheersendheid een belangrijke rol speelt. Voor een combinatie van een detailhandelsbedrijfsruimte met een afhankelijke woning bepaalt de wet dat het geheel onder de bescherming van de regeling aangaande detailhandelsbedrijfsruimte valt.

In Nederland gaat de schaalvergroting in het midden- en kleinbedrijf gepaard met een toename van franchiseorganisaties. Indien een franchiseovereenkomst wordt gecombineerd met een huurovereenkomst kunnen zich met name bij het einde van één van beide overeenkomsten problemen voordoen. In dit hoofdstuk wordt tevens ingegaan op de problemen die zich hierbij kunnen voordoen.

Een historische oriëntatie (hoofdstuk 2)

In dit hoofdstuk wordt beschreven waarin het huidige wettelijke huurrecht bedrijfsruimte is geworteld. Ingegaan wordt op de naoorlogse periode van wederopbouw en schaarste. In die periode bestond er een sterk politiek streven het handelsverkeer c.q. het verrichten van investeringen te bespoedigen. Uit de te onderscheiden wetswijzigingen blijkt dat de inzichten weliswaar op onderdelen zijn gewijzigd, doch dat de investeringsbescherming onverkort aan de wetgeving ten grondslag is blijven liggen.

Een rechtsvergelijkende oriëntatie (hoofdstuk 3)

Investeringsbescherming ligt ook in België, Frankrijk en Zwitserland ten grondslag aan de huurwetgeving van bedrijfsruimte. Het aldaar breed doorgevoerde overwegend dwingend recht is nimmer dogmatisch bekritiseerd en is derhalve nimmer veranderd in formeel semi-dwingend recht. De reden daarvan is dat semi-dwingend recht in deze landen beter is geregeld: per onderwerp is de afwijkingsmogelijkheid nauwkeurig gereguleerd. De bepalingen die van oudsher van semi-dwingend recht zijn, zoals de Belgische, Franse en Zwitserse indeplaatsstellings- en onderhuurregelingen, geven aan op welke wijze het Nederlandse semi-dwingend huurrecht bedrijfsruimte op een andere en vooral betere wijze wettelijk kan worden geregeld. Deze verbetering is wenselijk omdat deze de rechtszekerheid bevordert.

Varianten op huur en verhuur van bedrijfsruimte (hoofdstuk 4)

Als belangrijke huurvariant komt in dit boek als eerste aan de orde de leaseovereenkomst. Niet alleen worden de huurrechtelijke complicaties van het leerstuk 'operationele lease' behandeld. Ook worden complicaties in verband met huurkoop, hetgeen

Samenvatting

‘zuivere’ financiële lease is, aan de orde gesteld. Op het punt van de afgrenzing met huur wordt een belangrijke wettechnische onvolkomenheid blootgelegd. Het is opmerkelijk, dat gelijk als in het huurrecht bedrijfsruimte, ook in het wetgevingsproces op weg naar een nieuwe huurkoopregeling, de wetgever moeite heeft met het vinden van een werkbare balans tussen huurkoper en huurverkoper waarbij de behoefte aan flexibiliteit een belangrijke rol speelt.

Interessant zijn de varianten die buiten het huurrecht zijn gelegen: de zgn. ‘publiek-rechtelijke uitgifte in huur’ en de ‘commanditaire vennootschap’. Deze in het publiek-recht resp. vennootschapsrecht gelegen varianten blijken een beproefde methode om de semi-dwingendrechtelijke huurregelgeving te ontwijken. Ook België, Frankrijk en Zwitserland kennen de publiekrechtelijke variant. De CV kan in elk geval ook in België in een iets andere formele vorm als ontwikkelingsvariant worden aangewend. Beide fenomenen kunnen met name ten behoeve de verhuurder zorgen voor de benodigde flexibiliteit daar waar het semi-dwingendrechtelijke huurrecht bedrijfsruimte deze niet biedt.

De staat van het gehuurde (hoofdstuk 5)

Naast de verplichting tot het ter beschikking stellen van het gehuurde, wordt ruim aandacht besteed aan de nieuwe gebrekenregeling. Ingegaan wordt op de specifieke ruime definiëring van het begrip ‘gebrek’ in het huurrecht bedrijfsruimte en de acties van de huurder ter effectuering van zijn rechten. In dit verband wordt de in de Belgische en Franse jurisprudentie ontwikkelde ‘uithoorplicht’ behandeld, die ertoe kan bijdragen immateriële gebreken van bedrijfsobjecten tijdig boven water te krijgen. Ook wordt uiteengezet dat in het huurrecht bedrijfsruimte enerzijds flexibiliteit bestaat in de vorm van de mogelijkheid het begrip ‘gebrek’ te herdefiniëren. Anderzijds wordt de nieuwe regeling op praktische bruikbaarheid getoetst. Aangegeven wordt op welke onderdelen de regeling verbetering behoeft. Daarnaast wordt de nieuwe renovatieregeling besproken en afgezet tegen de gedoogplicht van de huurder van dringende werkzaamheden. Ook de nieuwe onderverhuurregeling wordt aan een kritisch oog onderworpen, waarbij wordt ingegaan op de betere wettelijke onderhuurregelingen in België, Frankrijk en Zwitserland. Ook de situatie aan het einde van de huurovereenkomst passeert de revue. Gezien de omkering van de bewijslast inzake de opleveringsplicht aan het einde van de huur (de huurder wordt vermoed het gehuurde in goede staat te hebben ontvangen; de verhuurder moet het tegendeel daarvan bewijzen), wordt ingegaan op de complicaties dienaangaande. Tevens wordt ingegaan op de aansprakelijkheid van de huurder voor schade in het gehuurde die tijdens de huurovereenkomst is ontstaan. Daarbij wordt tevens aandacht besteedt aan de onbillijke bewijspositie van de huurder op dit onderdeel die geconfronteerd wordt met bodemverontreiniging die reeds voorafgaand aan de aanvang van de huurovereenkomst bestond.

De twee categorieën bedrijfsruimte (hoofdstuk 6)

De te beschermen huurder in de detailhandelsbranche wordt in het huurrecht bedrijfsruimte als hoofdcategorie beschouwd en dient te worden onderscheiden van de minder bescherming verdienende huurder van de (rest)categorie: de ‘overige bedrijfsruimte’, waaronder begrepen kantoren, fabrieken, loodsen e.d. Beide categorieën komen in dit hoofdstuk aan de orde. De eerste categorie geniet een hoge mate van huur(prijs)-bescherming, welke bescherming de huurder in de andere categorie moet ontberen. Met name in het gebied tussen de twee categorieën bestaan veel twijfelgevallen die tot de zgn. ‘kwalificatiegeschillen’ leiden. In dit hoofdstuk wordt ruim aandacht besteed aan de stroom jurisprudentie die hieruit sedert 1970 is voortgevloeid en worden veel voorbeelden gegeven van deze kwalificatiegeschillen. De jurisprudentie wordt aan een kritisch oog onderworpen, vooral tegen de achtergrond van de parlementaire geschiedenis en het debat in de literatuur, waaruit blijkt dat de jurisprudentie aangaande grensgevallen ver is afgedreven van de aanvankelijke bedoeling van de wetgever anno 1970. Daarom wordt betoogd dat een principiële debat wenselijk is waarin de aloude art. 7:290 lid 2 BW-criteria worden herijkt op basis van een nieuw te formuleren dogmatiek. Tezamen met diverse andere (deels wettechnische) onvolkomenheden wordt een lans gebroken om te komen tot een principiële debat over een, ook op dit punt, algeheel nieuw stelsel van het wettelijk huurrecht bedrijfsruimte.

Termijnbescherming (hoofdstuk 7)

In dit hoofdstuk staat centraal het aloude inzicht dat in de detailhandelsbranche het investeringsniveau hoger ligt indien de ondernemer/huurder ervan verzekerd is dat deze de investeringen op een bepaalde locatie kan afschrijven en aldaar goodwill kan opbouwen. Dit inzicht is uitgemond in huurbescherming en huurprijbsbescherming. Het in de naoorlogse periode ontstane ijkpunt van deze termijnbescherming (5 plus 5 jaar) is sedertdien onveranderd gebleven. In het kader naar het onderzoek naar flexibiliteit wordt dit ijkpunt ter discussie gesteld. Een rechtsvergelijkende beschouwing met België en Frankrijk leert dat aldaar van meer flexibiliteit sprake is via het gehanteerde ‘3-6-9-(12)-systeem’. In deze landen bestaat meer tussentijdse beëindigingsmomenten dan in Nederland, waar anno 2005 in beginsel nog steeds het ‘5+5-systeem’ geldt. In dit hoofdstuk worden de complicaties bij toepassing van het leerstuk der ‘onvoorziene omstandigheden’ aan de orde gesteld als methode het soms onbillijke 5+5-systeem te doorbreken.

Beëindiging na opzegging (hoofdstuk 8)

In dit hoofdstuk wordt de nieuwe opzeggings- en beëindigingsregeling behandeld. De huurbeëindigingsregeling heeft op bepaalde onderdelen een betrekkelijk ingrijpende wijziging ondergaan. Van belang is vooral dat de opzegging wegens grootscheepse renovatieprojecten op een eerder moment in de huurovereenkomst mogelijk is geworden, namelijk reeds na vijf jaar (in het oude huurrecht kon dit eerst na tien jaar).

Samenvatting

Dit voordeel voor de huurder wordt aan het einde van dit hoofdstuk afgezet tegen de inhoudelijk zwaardere toetsing, waarbij een balans wordt opgemaakt.

Daarnaast is van belang dat het wettelijk vastgelegde vangnet voor de verhuurder indien de opzeggingsgronden deze geen soelaas bieden, de zgn. ‘belangenafweging’, een subtiele doch niet te veronachtzamen inhoudelijke wijziging heeft ondergaan. Aan de aloude imperatieve afwegingsgrond is een niet-imperatieve toewijzingsgrond toegevoegd, met als gevolg een meer open belangenafweging, waardoor er meer ruimte is gekomen voor het zorgvuldiger afwegen van de belangen van de huurder.

Tussentijdse huurbeëindiging (hoofdstuk 9)

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op reeds in hoofdstuk 7 aangestipte mogelijkheden een huurovereenkomst tussentijds te beëindigen. Naast de beëindigingsovereenkomst wordt ingegaan op de beëindigingsmogelijkheid nadat de huurder is overleden. Met name wordt daarbij aandacht besteedt aan de door de erfgenamen in te roepen ‘exceptie van beraad’. Voorts komt de huurontbinding wegens wanprestatie aan de orde, waarbij nadrukkelijk de invloed van het algemene verbintenissenrecht zich doet gevoelen. Ook de huurontbinding bij sluiting van een object ter bestrijding van drugsoverlast passeert als nieuw fenomeen in het huurrecht de revue. Ten slotte wordt aandacht besteed aan de positie van de huurder die in staat van faillissement verkeert en de mogelijkheid van de curator een andere ondernemer/huurder in zijn plaats te doen stellen.

Indeplaatsstelling (hoofdstuk 10)

Indeplaatsstelling stelt de huurder die zijn onderneming, bijvoorbeeld in het zicht van zijn pensioen, wil verkopen, in staat een ander in zijn plaats te doen stellen. Bewilligt de verhuurder daarin niet, dan kan de stap naar de rechter worden gezet. In tegenstelling tot in het oude huurrecht vindt in het nieuwe huurrecht een veel intensievere toetsing door de rechter plaats. De belangen over en weer dienen zorgvuldig tegen elkaar te worden afgewogen. Het leerstuk van de indeplaatsstelling is niet van semi-dwingend recht doch van dwingend recht en behoort de huurder naar het inzicht van de wetgever derhalve optimale flexibiliteit te bieden teneinde de waarde van zijn huurovereenkomst en daarmee de waarde van de onderneming te verzilveren. In dit hoofdstuk wordt tevens uiteengezet dat deze flexibiliteit enigszins beteugeld vanwege de onbeperkte toetsingsrol die de wetgever de rechter heeft toebedeeld. Een rechtsvergelijkende uitstap naar België, Frankrijk en Zwitserland leert ons op welke wijze in Nederland tot een betere wettelijke regeling kan worden gekomen.

Nadere huurprijsvaststelling (hoofdstuk 11)

Inhoudelijk is de nadere huurprijsvaststellingsregeling in het nieuwe huurrecht vrijwel onveranderd gebleven. Van belang is dat de wetgever in het nieuwe huurrecht een

ontvankelijkheidseis heeft geïntroduceerd. Deze strekt tot voorafgaand overleg van partijen c.q. het opstellen van een taxatierapport in onderling overleg. Eerst met een in gezamenlijk overleg opgesteld taxatierapport in de hand is de eisende partij ontvankelijk in een vordering tot nadere huurprijsvaststelling. Indien overleg tot niets leidt kan de kantonrechter een deskundige benoemen. De wetgever heeft met de nieuwe regeling beoogd langlopende procedures en externe adviseringstrajecten te bekorten. Ook dit onderwerp wordt kritisch behandeld, waarbij veel jurisprudentie behandeld, die de wettelijke toetsingscriteria van nadere huurprijsvaststelling nader preciseert. De rechtsvergelijkende uitstap naar Frankrijk wijst uit dat het leerstuk van de aldaar breed ingevoerde ‘omzethuur’ tot inspiratie kan dienen voor meer ondernemingslust bij Nederlandse bedrijfsmatige huurders en verhuurders. Ook de ruimere toetsingsvrijheid die de Belgische en Zwitserse rechter van de wet heeft toebedeeld gekregen stemmen tot overpeinzing omdat de daardoor toenemende marktinvoeden bijdragen aan een meer op de markt ingesteld herzieningssysteem. Uit één en ander vloeit voort dat het Nederlandse systeem een uitzonderingspositie inneemt en voor verbetering vatbaar is.

Mededingingsrecht (hoofdstuk 12)

In dit hoofdstuk wordt dit onderwerp behandeld omdat dit weliswaar niet primair binnen het huurrecht bedrijfsruimte ligt, doch daarop wel van invloed kan zijn. Vanuit mededingingsrechtelijk oogpunt kan de contractsvrijheid van huurder en verhuurder immers worden beperkt. Vooral bij het vinden van een gezonde branchemix in winkelcentra kan dit een rol spelen. Ingegaan wordt op de mogelijkheden en onmogelijkheden de branchemix te beïnvloeden

Bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230A BW (hoofdstuk 13)

Deze in hoofdstuk 5 reeds behandelde restcategorie bedrijfsruimte krijgt in het onderhavige hoofdstuk nadere aandacht. Naast de wettelijke regeling aangaande huurbeëindiging wordt tevens ingegaan op enkele specifieke kwalificatiegeschillen en de ontwikkeling van de jurisprudentie op dit onderwerp.

Conclusies

Vastgesteld wordt dat de wetgever het nieuwe huurrecht weliswaar heeft doorspekt met semi-dwingend recht, doch dat dit niet de benodigde flexibiliteit oplevert. Integendeel, het leidt tot rechtsonzekerheid, met name vanwege het ontbreken van een deugdelijke dogmatische grondslag. Een debat over een algehele principiële herijking van het huurrecht bedrijfsruimte dient alsnog te worden gevoerd. Daarbij kan enerzijds de behoefte aan flexibiliteit nader worden geïnventariseerd en worden uitgewerkt. Anderzijds kan hierbij tot meer rechtszekerheid worden gekomen, met name op het punt van kwalificatiegeschillen en (zorgvuldig gereguleerde) afwijkingsmogelijkheden

Samenvatting

van (semi-)dwingend recht. Daartoe worden in dit boek diverse concrete suggesties gedaan.

Zo dient het uit 1970 daterende art. 7:290 lid 2 BW-criterium aan een grondige opknapbeurt onderworpen te worden. Voorts kan op basis van een andere opzet van het semi-dwingend recht een geheel nieuw wettelijk stelsel worden ontwikkeld, daarbij gebruik makend van de bevindingen van de rechtsvergelijking met België, Frankrijk en Zwitserland. Tevens is in dit boek betoogd dat een huurprijs die geheel of gedeeltelijk afhankelijk is van door de huurder gerealiseerde omzet dient te worden onttrokken aan nadere huurprijsvaststelling, welk leerstuk omzethuur na ommekomst van de eerste huurperiode terzijde schuift. Hiertoe dient een nieuw in de wet op te nemen art. 7:303 lid 5 BW te worden geformuleerd. Daarnaast is gepleit voor een aanpassing van het redelijkheidscriterium van de renovatieregeling van art 7:220 lid 3 BW teneinde onbillijkheden te voorkomen. Voorts wordt een lans gebroken voor de invoering van een uithoortplicht ten laste van de verhuurder in verband met eventuele, voor de huurder relevante immateriële gebreken bij het aangaan van de huur. Daarnaast wordt een beperking van de bevoegdheid tot onderverhuur tot de eerste onderhuurrelatie betoogt. Ten slotte wordt ervoor gepleit dat het recht van contra-enquête (art. 200 Rv.) buiten werking wordt gezet omdat dit recht de regeling aangaande deskundigenonderzoek van art. 7:304 BW doorkruist. Hiernaast worden nog enkele wettechnische onvolkomenheden aan de orde gesteld, zoals de bevoegdheid van de kantonrechter bij verzoekschriftprocedures, het ontbreken van de anticumulatieregeling in art. 7:230A BW en de verkeerde plaatsing van art. 7:230A BW (in de algemene bepalingen).

Flexibiliteit kan buiten het wettelijk huurrecht bedrijfsruimte om worden verkregen door middel van de commanditaire vennootschap en de publiekrechtelijke uitgifte in huur. De rechtsvergelijkende studies bevestigen deze mogelijkheden.

