



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Annotatie bij Rechtbank Noord-Holland 13 januari 2023
Korevaar, E.P.W.

Citation

Korevaar, E. P. W. (2023). Annotatie bij Rechtbank Noord-Holland 13 januari 2023. *Jurisprudentie Huur & Verhuur*, 2023(5), 3-7. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3718786>

Version: Publisher's Version
License: [Leiden University Non-exclusive license](#)
Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3718786>

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

14

Geen goedkeuring voor afwijkende bedingen

Rechtbank Noord-Holland
13 januari 2023, 10118024 \ EJ VERZ 22-330,
ECLI:NL:RBNHO:2023:30
(mr. J.H. Gisolf)
Noot mr. Elout Korevaar

Afwijkende bedingen. Nadere huurprijsvaststelling. Beëindiging van rechtswege. Tussentijdse beëindiging.

[BW art. 7:291, 7:296, 7:303]

Wereldhave verhuurt sinds 2016 bedrijfsruimte aan een vennootschap onder firma (vof). Die vof bestaat uit twee vennoten en exploiteert een damesmodezaak. In de huurovereenkomst zijn diverse afwijkende bedingen overeengekomen waarvoor in 2022 goedkeuring wordt verzocht:

- einde van rechtswege na maximaal vijftien jaar, zonder tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten;

- tussentijdse beëindiging indien de totale huurlasten van huurder meer dan 35% van de jaaromzet bedragen;

- het recht op vaststelling van de nadere huurprijs wordt beperkt tot een bedrag dat nooit lager is dan de huidige huurprijs, bindend te bepalen door drie deskundigen, aan de hand van de markthuurlast.

De kantonrechter oordeelt dat de bedingen de rechten van de huurder wezenlijk aantasten en de maatschappelijke positie van huurder aanzienlijk verschildt van verhuurder en verleent om deze redenen geen goedkeuring voor de afwijkende bedingen.

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Wereldhave Nederland B.V.

gevestigd te Haarlemmermeer (Schiphol)
verhuurder, hierna te noemen: Wereldhave
gemachtigde: P.A.M. Polman
en

de vennootschap onder firma
[de vennootschap]

gevestigd te [vestigingsplaats]
huurder, hierna te noemen: [de vennootschap]
en haar vennoten

[vennoot 1]

[vennoot 2]

1. Het procesverloop

1.1. Partijen hebben op 22 september 2022 een gezamenlijk verzoek als bedoeld in artikel 7:291 van het Burgerlijk Wetboek (BW) ingediend. Het verzoek heeft betrekking op bedrijfsruimte gelegen aan het adres [adres] te [plaats].

1.2. De mondelinge behandeling van het verzoek heeft plaatsgevonden op 16 december 2022. Namens verhuurder Wereldhave is verschenen [naam]. Namens huurder zijn de vennoten [vennoot 1] en [vennoot 2] verschenen. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat ter zitting is besproken.

2. De feiten

2.1. Wereldhave en [de vennootschap] hebben een huurovereenkomst gesloten voor de bedrijfsruimte in winkelcentrum Middenwaard te [plaats]. [de vennootschap] heeft de huurovereenkomst ondertekend op 17 januari 2017 en Wereldhave op 31 januari 2017. [de vennootschap] exploiteert in het gehuurde een winkel ten behoeve van de verkoop van dameskleding.

2.2. In de huurovereenkomst zijn onder andere de volgende bedingen opgenomen:

Artikel 3 duur, verlenging en opzegging

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 10 jaar, ingaande op 30 juni 2016 en lopende tot en met 30 juni 2026. Gedurende deze periode heeft huurder tweemaal een break-optie, te weten drie jaar na de ingangsdatum en vijf jaar na de ingangsdatum, inhoudende dat huurder de huurovereenkomst tussentijds kan beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden.

2. Na ommekomst van de in artikel 3.1 genoemde periode van 10 jaar wordt de huurovereenkomst, behoudens opzegging door één der partijen, eenmalig voortgezet met een periode van 5 jaar, derhalve tot en met 30 juni 2031.

3. Opzegging geschiedt per aangetekende brief of deurwaardersexploot tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden.

Na ommekomst van de in artikel 3.2 genoemde periode eindigt deze overeenkomst van rechtswege

ge zonder dat opzegging door één der partijen vereist is. Huurder kan na ommekomst van de in artikel 3.2 genoemde periode geen aanspraak maken op enige vorm van huur-, termijn- of ontruimingsbescherming. Huurder doet uitdrukkelijk afstand van enig recht terzake. Huurder zal het gehuurde op de einddatum ontruimd en leeg aan verhuurder opleveren, op de wijze zoals bepaald in deze overeenkomst en de algemene bepalingen. (...)

6. In aanvulling op en in afwijking van artikel 7:296 BW komen partijen overeen dat verhuurder deze overeenkomst tussentijds door opzegging kan doen beëindigen, onder de voorwaarden als bedoeld in dit artikel:

a) Opzegging ingevolge dit artikel is mogelijk indien de jaaromzet van huurder als behaald in het gehuurde in enig kalenderjaar gedurende de looptijd van deze overeenkomst onvoldoende is, zulks met uitzondering van het eerste kalenderjaar na de ingangsdatum van deze overeenkomst.

b) Partijen komen overeen dat de jaaromzet als onvoldoende wordt aangemerkt indien in enig kalenderjaar de totale huurlasten van huurder meer dan 35% van de jaaromzet van huurder als behaald in het gehuurde belopen. Onder totale huurlasten wordt verstaan de optelsom van de definitieve huurprijs over het betreffende kalenderjaar, vermeerderd met de kosten voor leveringen en diensten en de promotiebijdrage over dat jaar.

c) Opzegging kan plaatsvinden binnen twee maanden na ontvangst door verhuurder van het overzicht van de werkelijk gerealiseerde omzet van huurder, als bedoeld in artikel 32 van deze overeenkomst. Opzegging geschiedt door aangekende brief of deurwaardersexploot, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, onder verwijzing naar dit artikel.

d) Indien de opgave door huurder van de werkelijk gerealiseerde omzet over enig kalenderjaar na controle onjuist blijkt te zijn geweest, en de juiste opgave de verhuurder de mogelijkheid zouden hebben geboden deze overeenkomst overeenkomstig dit artikel op te zeggen, dan heeft verhuurder het recht alsnog op te zeggen binnen twee maanden na constatering van de onjuistheid van de opgave. Opzegging geschiedt op de wijze als aangegeven in dit artikel.

E) De huurovereenkomst zal door de opzegging als bedoeld in dit artikel eindigen zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Huurder

kan in geval van opzegging ingevolge dit artikel geen aanspraak maken op enige vorm van huurtermijn- of ontruimingsbescherming. Huurder zal het gehuurde op de einddatum ontruimd en leeg aan verhuurder opleveren, op de wijze als bepaald in deze overeenkomst en de algemene bepalingen.

Artikel 4 huurprijsherziening

(...)

19. Partijen onderkennen het bijzondere karakter van de in deze overeenkomst overeengekomen huurprijsvaststelling en verklaren gedurende de gehele looptijd van deze overeenkomst vast te willen houden aan het overeengekomen systeem van een vaste huurprijs dan wel een omzetgerelateerde huurprijs. Partijen komen derhalve overeen dat het gedurende de looptijd van deze overeenkomst noch verhuurder noch huurder vrij staat een huurprijsherzieningsprocedure ex artikel 7:303 BW en/of artikel 18.2 en 18.3 van de algemene bepalingen te entameren. Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun rechten ter zake.

20. Ieder der partijen kan na ommekomst van de eerste huurperiode als bedoeld in artikel 3.1, indien de huurovereenkomst ex artikel 3.2 wordt verlengd, een huurprijsherziening als bedoeld in deze overeenkomst verlangen van de huurprijs. De huurprijs zal opnieuw worden vastgesteld overeenkomstig artikel 4.22 en met inachtneming van het overige bepaalde in dit artikel.

21. De wijze van berekening van de definitieve huurprijs en de omzetgerelateerde huurprijs (waaronder begrepen het in artikel 4.3 genoemde percentage) komen niet voor herziening in aanmerking en blijven ongeacht een herziening van de vaste huurprijs van toepassing gedurende de gehele looptijd van deze overeenkomst. De conform deze overeenkomst nader vast te stellen vaste huurprijs zal steeds als minimumhuurprijs blijven gelden.

22. Beide partijen kunnen verlangen dat de huurprijs als bedoeld in artikel 4.1 wordt aangepast aan het dan geldende markthuurprijsniveau, inhoudende het geschatte bedrag waarvoor een object of ruimte binnen een object op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld (Red Book,

RICS), hierna ook te noemen: “de herzieningshuurprijs”, zulks conform de volgende procedure.

a. Een huurprijsherziening, dan wel het voorneemen daartoe over te gaan, dient tenminste drie maanden vóór de beoogde ingangsdatum schriftelijk door de ene partij aan de andere partij te worden aangekondigd. De herzieningshuurprijs kan niet eerder ingaan dan drie maanden na de hier bedoelde schriftelijke mededeling.

b. Indien tussen partijen geen overeenstemming mocht bestaan omtrent de hoogte van de herzieningshuurprijs, kan de meest gerede partij een deskundige inschakelen teneinde een advies uit te brengen omtrent de hoogte van de herzieningshuurprijs. De andere partij kan binnen vier weken na ontvangst van het in de vorige zin bedoelde advies van de deskundige een advies laten uitbrengen door een eigen deskundige.

c. Bij gebreke van overeenstemming tussen partijen kan de meest gerede partij schriftelijk beide onder b) bedoelde deskundigen vragen gezamenlijk een derde deskundige te benoemen, die gezamenlijk met de door partijen Ingeschakelde deskundigen een bindend advies uitbrengt omtrent de hoogte van de herzieningshuurprijs.

d. De drie deskundigen stellen binnen vier weken na benoeming van de derde deskundige de herzieningshuurprijs bindend vast bij meerderheid van stemmen.

e. Beide partijen dragen de kosten van de eigen deskundige. De kosten voor de derde deskundige worden door beide partijen gezamenlijk gedragen.

f. Indien één der partijen niet of niet tijdig een eigen deskundige heeft benoemd, dan wel indien de beide door partijen benoemde deskundigen niet binnen veertien dagen nadat zij schriftelijk daartoe verzocht zijn door één der partijen een derde deskundige hebben aangewezen, kan de meest gerede partij zich wenden tot de rechter van de bevoegde rechtbank, sector kanton, teneinde benoeming van de derde deskundige te vragen.

g. Bij het vaststellen van de herzieningshuur zullen de deskundigen rekening houden met de bepalingen van deze overeenkomst, inclusief eventuele wijzigingen en/of allonges. Door huurder aangebrachte verbeteringen dan wel door huurder aangebrachte voorzieningen worden buiten beschouwing gelaten. Voorts kan de herzieningshuur nimmer op een lager bedrag worden vastgesteld dan de laatstelijk tussen partijen geldende vaste huurprijs.

3. Het verzoek

3.1. Partijen verzoeken de kantonrechter goedkeuring van de afwijkende bedingen in de huurovereenkomst in de artikelen 3.4, 3.6, 4.19, 4.20, 4.21 en 4.22.

3.2. Aan het verzoek is ten grondslag gelegd dat de afwijkende bedingen geen wezenlijke aantasting betreffen van de rechten van [de vennootschap]. De ratio achter de artikelen 7:290 BW en verder is dat de huurder de in het gehuurde gedane investeringen kan terugverdienen en dat [de vennootschap] dit kan binnen 15 jaar. Daarbij is de maatschappelijke positie van [de vennootschap] in vergelijking met die van Wereldhave zodanig dat zij de bescherming van de artikelen 7:290 BW en verder in redelijkheid niet behoeft, zo begrijpt de kantonrechter het verzoek.

4. De beoordeling

4.1. Uitgangspunt bij de beoordeling van het verzoek is dat de goedkeuring alleen wordt gegeven, indien het beding de rechten die de huurder ontleent aan afdeling 6 van titel 4 van boek 7 BW, niet wezenlijk aantast of diens maatschappelijke positie in vergelijking met die van de verhuurder zodanig is dat hij de bescherming van de artikelen van de genoemde afdeling uit het BW in redelijkheid niet behoeft.

4.2. Naar het oordeel van de kantonrechter tasten de afwijkende bedingen de bedoelde huurrechten van [de vennootschap] wezenlijk aan en is de maatschappelijke positie van [de vennootschap] in vergelijking met Wereldhave zodanig dat zij de bescherming van genoemde afdeling in redelijkheid behoeft.

4.3. Artikel 3.4 van de huurovereenkomst waaruit volgt dat de huurovereenkomst na 15 jaar van rechtswege zal eindigen, ontnemt [de vennootschap] iedere vorm van huurbescherming en controle daarop door de rechter, zoals die volgt uit artikel 7:295 BW en volgende. Zo sluit de huurovereenkomst uit, samengevat, de noodzaak van een wettelijke beëindigingsgrond van de huurovereenkomst, de mogelijkheid de beëindiging te laten toetsen door een rechter en de mogelijkheid van een tegemoetkoming in de verhuis- of inrichtingskosten.

4.4. Partijen zijn in artikel 3.6 overeengekomen dat de huurovereenkomst door ieder van partijen tussentijds kan worden opgezegd, onder meer indien de totale huurlasten in enig jaar meer dan 35% van de jaaromzet van de huurder belopen.

Niet alleen is dat geen wettelijke grond voor beëindiging van de huurovereenkomst, ook in deze situatie kan [de vennootschap] geen rechter inschakelen.

4.5. Voorts houden de artikelen 4.19 en volgende [de vennootschap] af van de mogelijkheid om de rechter te verzoeken de huurprijs nader vast te stellen volgens de objectieve grond dat die niet overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse (uitgewerkt in lid 2 van art. 7:303 BW). De huurovereenkomst stelt daarvoor een subjectieve – en dus minder goed te controleren – maatstaf in de plaats. Bovendien bepaalt artikel 4.22 onder g van de huurovereenkomst dat de huurprijs nimmer op een lager bedrag kan worden vastgesteld dan de laatstelijk tussen partijen geldende huurprijs; ook dit is een wezenlijke aantasting van het huurrecht van [de vennootschap].

4.6. Dat de maatschappelijke positie van [de vennootschap] in vergelijking met die van Wereldhave zodanig is dat zij de bescherming van de artikelen 7:290 BW en verder in redelijkheid niet behoeft, blijkt nergens uit. Integendeel. Wereldhave is een grote en professionele beleggingsmaatschappij die belegt in vastgoed in verschillende landen in Europa. Zij richt zich op het beleggen en (her)ontwikkelen van winkelcentra. Het belang van Wereldhave bij de afwijkende bedingen is gelegen in haar regierol bij die (her)ontwikkeling. Daartegenover is [de vennootschap] een vennootschap met twee vennoten die een damesmodezaak exploiteren. Het verschil in maatschappelijke positie is, zoals ter zitting door Wereldhave is erkend, evident.

4.7. De conclusie is dat de kantonrechter het verzoek tot goedkeuring van de afwijkende bedingen in de huurovereenkomst zal afwijzen.

4.8. Partijen zijn overeengekomen dat zij ieder de helft van de kosten verbonden aan het opstellen en indienen van het verzoekschrift dragen. De kantonrechter ziet onvoldoende aanleiding om daar anders over te oordelen.

5. De beslissing

De kantonrechter wijst het verzoek af.

NOOT

Krachtens art. 7:291 BW kan de rechter bedingen in de huurovereenkomst betreffende 290-be-

drijfsruimte die ten nadele van de huurder afwijken, goedkeuren. De goedkeuring wordt alleen gegeven indien het beding de rechten die de huurder aan deze afdeling ontleent, niet wezenlijk aantast of diens maatschappelijke positie in vergelijking met die van de verhuurder zodanig is dat hij de bescherming van de onderhavige afdeling in redelijkheid niet behoeft. Uit het *Singh/Centre I*-arrest (HR 3 april 2015, *JHV* 2015/89) volgt dat sprake is van alternatieve criteria. In de praktijk vindt toetsing aan beide criteria plaats. Zie tevens Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/580.

De kantonrechter oordeelt dat de drie bedingen de rechten van deze huurder wezenlijk aantasten. Voor wat betreft de looptijd en de beperking van het recht op huurprijsherziening is dit min of meer vaste rechtspraak. Zie recent onder andere rechtbank Den Haag 12 januari 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:206 (eveneens *Wereldhave*) en rechtbank Amsterdam 28 april 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:2543 (*Klépierre*). Als partijen en compenserende bedingen zijn overeengekomen, bijvoorbeeld een lagere huurprijs of geringe aanvangsinvesteringen, is goedkeuring wel denkbaar. Dit geldt eveneens indien huurder voor zijn inkomen niet (uitsluitend) afhankelijk is van het gehuurde. Zo keurt de kantonrechter Middelburg het automatische einde van de huur na een relatief geringe looptijd goed, omdat huurder niet financieel afhankelijk is van het gehuurde en geringe investeringen hoeft te doen (Rb. Zeeland-West-Brabant 17 januari 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:322).

Huurovereenkomsten met afwijkende bedingen worden veelal gesloten onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door de rechter. De afspraak dat niet-goedkeuring een ontbindende voorwaarde vormt voor de huurovereenkomst vormt immers zelf een afwijkend beding. Veelal begint de huurder al met exploitatie van het gehuurde terwijl de goedkeuring nog niet is verleend. In het verzoekschrift wordt dan benadrukt dat niet-goedkeuring van het beding nóg nadelijker voor huurder is, omdat de opschortende voorwaarde niet vervuld is of de overeenkomst wordt geacht te zijn gesloten voor de duur van twee jaar of minder (art. 7:301 BW). Met name deze ‘terugvaloptie’ kan op weinig sympathie rekenen van de kantonrechter. Zie onder andere rechtbank Den Haag 22 april 2019, ECLI:NL:RBDHA:2019:5907 (*Unibail*) en rechtbank

Rotterdam 10 januari 2022,
ECLI:NL:RBROT:2022:378 (*Klépierre*). In dit geval wordt goedkeuring pas verzocht nadat huurder het gehuurde al zes jaar lang exploiteerde. Zie voor de beoordeling van een deels vergelijkbaar afwijkend beding betreffende nadere huurprijvaststelling bij wijze van bindend advies rechtbank Amsterdam 30 januari 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:357 (*JHV* 2023/11, m.nt. De Vries).

Zie: G.M. Kerpestein, *Huurrecht Bedrijfsruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012407953, editie 2022 (8e herziene druk), par. 9.3.3.

mr. Elout Korevaar

Advocaat bij Weebers Vastgoed Advocaten en docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden

15

Stelplicht huurder in het licht van de ambtshalve toetsingsplicht Huurcommissie en kantonrechter

Rechtbank Rotterdam
12 augustus 2022, 9709421 CV EXPL 22-5871,
ECLI:NL:RBROT:2022:6785
(mr. K.J. Bezuijen)
Noot mr. Gor Gabrelian

Ambtshalve toetsingsplicht. Gebreken.

[BW art. 7:207, 7:241; Uhw art. 12]

De Huurcommissie is op grond van art. 12 Uhw gevraagd om een beslissing over de aanvangshuurprijs. Bij die beoordeling heeft de Huurcommissie ambtshalve gebreken betrokken die aan het gehuurde kleven. Of sprake is van een gebrek is wederom onderwerp van geschil in de procedure bij de kantonrechter. Deze neemt aan dat de Huurcommissie zich in dit geval ambtshalve dient uit te laten over eventuele gebreken. Daarbij is niet van belang of de huurder de verhuurder van deze gebreken op de hoogte heeft gesteld of herstel daarvan heeft verlangd.

Voor de kantonrechter geldt evenwel dat deze zelfstandig moet beoordelen of er inderdaad een grondslag is voor een verlaging van de huurprijs

vanwege gebreken. Daarbij geldt het bepaalde in art. 7:207 BW onverkort, aldus de kantonrechter. Omdat de huurder op geen enkel moment heeft gesteld dat sprake is geweest van vermindering in het woongenot als gevolg van het gebrek, heeft de huurder niet voldaan aan de stelplicht van dit wetsartikel. Om die reden wijst de kantonrechter de gevorderde tijdelijke huurprijsvermindering af.

[eiser],
woonplaats: [woonplaats eiser],
eiser in conventie,
verweerder in reconventie,
gemachtigde: mr. E.A.M. Grootcholten te Den Haag,
tegen
[gedaagde],
woonplaats: [woonplaats gedaagde],
gedaagde in conventie,
eiser in reconventie,
gemachtigde: drs. M. Betten te Groningen.
De partijen worden hierna 'eiser' en 'gedaagde' genoemd.

1. De procedure

1.1. Het dossier bestaat uit de volgende processtukken:

- de dagvaarding van 6 september 2021, met bijlagen;
- het anticipatie-exploot van 28 september 2021 van [gedaagde], met bijlagen;
- het herstelexploot van 5 oktober 2021 van [gedaagde], met bijlagen;
- de incidentele conclusie tot onbevoegdverklaring, tevens houdende conclusie van antwoord, tevens houdende conclusie van eis in reconventie;
- de incidentele conclusie van antwoord in het incident;
- het vonnis in het (onbevoegdheids)incident van de kantonrechter in de rechtbank Den Haag;
- de conclusie van antwoord in reconventie, met bijlagen.

1.2. Op 22 juni 2022 is de zaak tijdens een mondelinge behandeling met partijen en de gemachtigden besproken.

2. De feiten

2.1. [gedaagde] heeft van [eiser] gehuurd de zelfstandige woonruimte, gelegen aan de [adres] (hierna: 'het gehuurde'). De huurovereenkomst is ingegaan op 1 november 2018 en is geëindigd op