



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Annotatie bij Gerechtshof 's-Hertogenbosch 4 april 2023

Korevaar, E.P.W.

Citation

Korevaar, E. P. W. (2023). Annotatie bij Gerechtshof 's-Hertogenbosch 4 april 2023. *Jurisprudentie Huur & Verhuur*, 2023(8), 7-15. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3718790>

Version: Publisher's Version
License: [Leiden University Non-exclusive license](#)
Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3718790>

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

26

Belang brouwerij bij behoud verkooppunt weegt zwaarder dan belang pandeigenaar bij beëindiging tussenhuur

Gerechtshof 's-Hertogenbosch
4 april 2023, 200.300.154_01,
ECLI:NL:GHSHE:2023:1070
(mr. I.B.N. Keizer, mr. M.G.W.M. Stienissen,
mr. C.B.M. Scholten van Aschat)
Noot mr. Elout Korevaar

290-ruimte. Tussenhuur. Belangenafweging.

[BW art. 7:296]

Grolsch huurt met ingang van 1995 een bedrijfsruimte die zij bevoegd onderverhuurt aan de exploitant van een café. De huurovereenkomst tussen Grolsch en de exploitant bevat een drankenafnamebeding. Gedurende enige tijd onderhandelt tussenhuurder Grolsch met de pandeigenaar over een nieuwe langjarige huurovereenkomst. De pandeigenaar besluit uiteindelijk dat hij slechts een rechtstreekse huurovereenkomst wil sluiten met de onderhuurder van Grolsch en zegt de huur op omdat zijn belangen bij beëindiging zwaarder wegen dan die van Grolsch bij voorzetting.

De kantonrechter wijst de vordering tot beëindiging toe. Het hof vernietigt dit oordeel en overweegt dat de belangen van Grolsch zwaarder wegen dan die van de pandeigenaar. Grolsch verklaart zich immers bereid om de eventueel hogere huurprijs die tussen de pandeigenaar en de oorspronkelijk onderhuurder zal gelden eveneens te willen voldoen.

Grolsche Bierbrouwerij Nederland B.V.,
gevestigd te [vestigingsplaats],
appellante,
hierna aan te duiden als Grolsch,
advocaat: mr. S. van der Kamp te Amsterdam,
tegen

1. [geïntimeerde 1],
wonende te [woonplaats],
2. [geïntimeerde 2],
wonende te [woonplaats],

3. [geïntimeerde 3],
wonende te [woonplaats],
4. [geïntimeerde 4],
wonende te [woonplaats],
geïntimeerden,
hierna afzonderlijk aan te duiden als [geïntimeerde 1], [geïntimeerde 2], [geïntimeerde 3] en [geïntimeerde 4], en tezamen als [geïntimeerden],
advocaat: mr. M.M. de Cock te Tilburg,
op het bij exploit van dagvaarding van 29 juli 2021 ingeleide hoger beroep van het vonnis van 21 juli 2021, door de kantonrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, zittingsplaats Tilburg, gewezen tussen Grolsch als gedaagde en [geïntimeerden] als eisers.

1. Het geding in eerste aanleg (zaak-/rolnummer 8836805 CV EXPL 20-4464)

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar voormeld vonnis en naar het daaraan voorafgaande tussenvonnis van 13 januari 2021.

2. Het geding in hoger beroep

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep;
 - de memorie van grieven met producties A, B en C;
 - de memorie van antwoord met productie 17;
 - het schriftelijk pleidooi, ten behoeve waarvan beide partijen pleitnotities hebben overgelegd.
- Het hof heeft daarna een datum voor arrest bepaald. Het hof doet recht op bovenvermelde stukken en de stukken van de eerste aanleg.

3. De beoordeling**De vaststaande feiten en de kern van het geschil**

3.1.1. Het gaat in deze zaak naar de kern genomen om de vraag of de huurovereenkomst die met betrekking tot horeca-bedrijfsruimte bestaat tussen [geïntimeerden] als verhuurders en Grolsch als huurder, moet worden beëindigd op grond van de redelijke afweging van de belangen zoals bedoeld in artikel 7:296 lid 3 BW.

3.1.2. In dit hoger beroep kan op hoofdlijnen worden uitgegaan van de volgende feiten.

- a. Bij huurovereenkomst van 1 juli 1995 heeft [persoon A] de bedrijfsruimte aan [adres] te [vestigingsplaats], bestaande uit 2 winkelpanden met bovenwoningen, bakkerij (nadien door Grolsch verbouwd tot café), magazijn en open plaats, met ingang van 1 augustus 1995 verhuurd aan Grolsch.

- b. Volgens artikel 3.1 van de overeenkomst is de huur aangegaan voor de duur van vijf jaren. Op grond van artikel 3.2 van de huurovereenkomst is de huurovereenkomst twee keer met een periode van vijf jaar verlengd, en daarna steeds met aansluitende periodes van één jaar verlengd.

- c. In een bij de huurovereenkomst behorende allonge is bepaald dat Grolsch de bedrijfsruimte mag onderverhuren. Grolsch heeft de bedrijfsruimte onderverhuurd. In de onderhuurovereenkomst is een drankafnameverplichting opgenomen. Sinds 2 januari 2015 is de onderhuurder Café Bakker B.V. (hierna: Bakker). Ook Bakker is jegens Grolsch gebonden aan een drankafnameverplichting.

- d. [persoon A] is op 12 juli 2012 overleden. Geïntimeerden zijn de erfgenamen, en daardoor de (hoofd)verhuurders van de bedrijfsruimte.

- e. Vanaf begin 2020 hebben [geïntimeerde 4] (namens [geïntimeerden]) en Grolsch met elkaar gesproken over het sluiten van een nieuwe, meerjarige huurovereenkomst. Bij e-mail van 20 februari 2020 heeft [geïntimeerde 4] daarover aan [persoon B] van Grolsch het volgende meegedeeld:

“Tijdens onze prettige ontmoeting van vorige week hebben wij het volgende afgesproken:

- Beide partijen zijn positief gestemd over het aangaan van een nieuwe meerjarig contract, initiatief voor het opstellen van de overeenkomst ligt bij Grolsch.

- Grolsch organiseert een bijeenkomst waarbij we het pand bouwkundig nalopen.”

- f. Bij e-mail van 15 april 2020 heeft [geïntimeerde 4] aan [persoon B] van Grolsch onder meer het volgende meegedeeld:

“Tijdens het onderhoud op 13 februari jl. hebben [persoon C] en [persoon D] namens Grolsch de wens uitgesproken het huidige jaarlijks opzegbare huurcontract om te willen zetten naar een meerjarig huurcontract. Grolsch zou initiatief nemen in het opstellen van een vernieuwde overeenkomst. Wij begrijpen heel goed dat Grolsch momenteel even een pas op de plaats maakt en eerst de gevolgen van de Corona crisis voor de horeca wil afwachten alvorens ze meerjarige verplichtingen aangaat, maar het zou fijn zijn als daar over gecommuniceerd wordt.

Graag willen wij helderheid over bovenstaande punten en wie ons aanspreekpunt(en) is (zijn) in de communicatie met Grolsch.”

- g. De toenmalige advocaat van [geïntimeerden] heeft bij e-mail van 12 juni 2020 onder meer het volgende meegedeeld aan Grolsch:

“Van cliënt begreep ik dat op 13 februari jl. contact heeft plaatsgevonden, waarbij namens Grolsch door U en [persoon C] de wens is uitgesproken om tot een meerjarige huurovereenkomst te komen en dat Grolsch het initiatief hiertoe zou nemen door een concept op te stellen. (...)

Cliënt ziet graag dat de voortgang wordt behouden in deze kwestie en stelt daartoe concreet het volgende voor. Cliënt is bereid met Grolsch een ROZ-huurovereenkomst aan te gaan voor de duur van vijf jaren, met een verlengingsmogelijkheid van 5 jaren. (...)

Graag wordt binnen 7 dagen na dagtekening van dit schrijven, vernomen of dat Grolsch met het in het voorgaande vermelde aanbod instemt, zodat hiertoe dan de nodige concrete stappen kunnen worden gezet.

Bij gebreke van een tijdige reactie, zal cliënt zich beraden over eventuele mogelijkheden om de huurovereenkomst te doen laten eindigen. (...)”

- h. Bij e-mail van 15 juni 2020 heeft [persoon B] van Grolsch, als reactie op de e-mail van 12 juni 2020, onder meer het volgende meegedeeld aan de advocaat van [geïntimeerden] :

“Als reactie op uw brief aan mij gericht, wil ik in algemeenheid stellen dat ik me niet kan vinden in de toon noch de versie van uw relaas. Ik heb nimmer gesproken over een nieuwe overeenkomst, we zouden enkel de afspraken afronden. Ook de timing bevreemdt mij. Maar om verdere misverstanden te voorkomen wil ik nog steeds de wens uitspreken om dit op constructieve wijze snel af te wikkelen, (...)”

- i. Bij e-mail van 26 juni 2020 heeft de toenmalig advocaat van [geïntimeerden] onder meer het volgende meegedeeld aan [persoon E] van Grolsch:

“Wij spraken elkaar vrijdag jl. over [adres] te [vestigingsplaats].

We spraken af dat u uiterlijk halverwege deze week een schriftelijk huurvoorstel aan mij en mijn cliënt zou toezenden en dat de “nulmeting” die partijen wenselijk vinden bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst binnen twee weken plaats zou vinden.

(...)

Mijn cliënt is nog altijd bereid om op redelijke voorwaarden tot een voor beide partijen werkbare huurovereenkomst te komen. (...)

Mijn cliënt is nog bereid om tot uiterlijk 3 juli 2020 een voorstel van Grolsch in overweging te nemen. (...)

- j. Bij e-mail van eveneens 26 juni 2020 heeft [persoon E] van Grolsch het volgende meegedeeld aan de toenmalig advocaat van [geïntimeerden] en aan [geïntimeerde 4] :

“Naar aanleiding van ons gesprek vorige week laat ik u hierbij weten dat wij op uw verzoek het voorstel voor een nieuwe 5+5 willen voorleggen aan onze directie. Uitgangspunt is daarbij de bestaande overeenkomst/voorwaarden met de volgende wijzigingen.

De belangrijkste punten van de (gewijzigde) huurovereenkomst zullen zijn:

1. Nieuwe termijn van 5+5, ingaande per 1 juli 2020 (evt met terugwerkende kracht)

2. Ongewijzigde huurprijzen

3. Gedeeltelijke aanpassing bestemming van het gehuurde m.b.t. de verdieping, met de volgende uitgangspunten:

(...)

4. Geen bankgarantie of waarborgsom door Grolsch

5. Mogelijkheid voor Grolsch om in de huidige staat op te leveren (o-meting)

6. Geen exploitatieverplichting i.v.m. Grolsch het gehuurde onderverhuurd (eveneens geen toestemming nodig voor onderhuur). (...)

- k. Bij e-mail van 16 juli 2020 heeft [persoon E] van Grolsch aan [geïntimeerde 4] onder meer het volgende meegedeeld:

“Hierbij kan ik u berichten dat de directie van Grolsch akkoord is over de aanpassing van de huur zoals verwoord in mijn e-mail d.d. 26/6. Er geldt evenwel nog wel een voorbehoud schriftelijke goedkeuring op de gehele overeenkomst. Daarnaast geldt natuurlijk ook dat Grolsch ook overeenstemming dient te krijgen met de onderhuurder.

In verband met de vakantieperiode zal ik de stukken medio augustus aan u opsturen.”

- l. [geïntimeerden] hebben er uiteindelijk voor gekozen om direct met de onderhuurder (Bakker) een huurovereenkomst te sluiten, die ingaat op het moment dat Grolsch het gehuurde heeft ontruimd.

- m. Bij brief van hun advocaat van 30 juli 2020 hebben [geïntimeerden] de huurovereenkomst met Grolsch opgezegd tegen 31 juli 2021.

- n. Bij e-mail van 13 augustus 2020 heeft Grolsch aan de toenmalig advocaat van [geïntimeerden] onder meer meegedeeld dat de huurovereenkomst niet per 1 augustus 2021 kan worden opge-

zegd, omdat partijen reeds overeenstemming hebben bereikt over de verlenging van de huur.

- o. Per e-mail van 17 augustus 2020 heeft de gemachtigde van Bakker aan Grolsch meegedeeld dat Bakker wenst dat Grolsch instemt met de beëindiging van de (hoofd)huurovereenkomst.

- p. Bij e-mail van 18 augustus 2020 heeft de toenmalig advocaat van [geïntimeerden] aan Grolsch meegedeeld dat er tussen [geïntimeerden] en Grolsch geen overeenstemming is bereikt over het verlengen van de huurovereenkomst en dat [geïntimeerden] – tenzij Grolsch alsnog instemt met de opzegging – een gerechtelijke procedure zullen starten, waarin de vaststelling van de einddatum van de huurovereenkomst gevorderd zal worden.

Het geding bij de kantonrechter

3.2.1. In de onderhavige procedure vorderden [geïntimeerden] bij de kantonrechter, samengevat:

- het tijdstip waarop de huurovereenkomst tussen [geïntimeerden] als verhuurders en Grolsch als huurder met betrekking tot de bedrijfsruimte aan [adres] te [vestigingsplaats] zal eindigen, vast te stellen op 31 juli 2021;

- veroordeling van Grolsch tot ontruiming van het gehuurde per 31 juli 2021, op straffe van verbeurte van een dwangsom;

met veroordeling van Grolsch in de proceskosten.

3.2.2. Aan deze vordering hebben [geïntimeerden], samengevat, het volgende ten grondslag gelegd.

[geïntimeerden] hebben de huurovereenkomst met Grolsch rechtsgeldig opgezegd op de voet van artikel 7:293 lid 1 BW. Omdat Grolsch niet met de opzegging instemt, mogen [geïntimeerden] op de voet van artikel 7:295 lid 2 BW vorderen dat de rechter het tijdstip zal vaststellen waarop de overeenkomst zal eindigen. Een redelijke afweging van de belangen van [geïntimeerden] bij beëindiging van de huurovereenkomst tegen die van Grolsch bij verlenging van de overeenkomst, een en ander als bedoeld in artikel 7:296 lid 3 BW, brengt mee dat de vordering van [geïntimeerden] moet worden toegewezen.

3.2.3. Grolsch heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Dat verweer zal, voor zover in hoger beroep van belang, in het navolgende aan de orde komen.

3.2.4. In het tussenvonnis van 13 januari 2021 heeft de kantonrechter een mondelinge behandeling gelast.

3.2.5. In het eindvonnis van 21 juli 2021 heeft de kantonrechter, samengevat, als volgt geoordeeld.

- Grolsch heeft als verweer aangevoerd dat tussen [geïntimeerden] en Grolsch al overeenstemming was bereikt over een verlenging van de huurovereenkomst met 5 + 5 jaar met ingang van 1 juli 2020, zodat de huurovereenkomst, toen de opzeggingsbrief van 30 juli 2020 werd verzonden, op zijn vroegst kon worden opgezegd tegen 1 juli 2025. Dat verweer moet worden verworpen want van een aanbod en een daarop aansluitende aanvaarding, waardoor een nieuwe huurovereenkomst voor 5 + 5 jaar tot stand is gekomen, is geen sprake geweest. De lopende huurovereenkomst is dus bij de brief van 30 juli 2020 rechtsgeldig opgezegd door [geïntimeerden] tegen 31 juli 2021 (rov. 3.4.2 tot en met 3.4.4).

- Bij de redelijke afweging van de belangen als bedoeld in artikel 7:296 lid 3 BW moeten de belangen van onderhuurder Bakker bij beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst buiten beschouwing blijven (rov. 3.4.6).

- De belangen van [geïntimeerden] bij beëindiging van de huurovereenkomst wegen in dit geval zwaarder dan de belangen van Grolsch bij verlenging van de huurovereenkomst. Er is ook geen sprake van de in de slotzin van artikel 7:296 lid 3 BW bedoelde situatie dat van Grolsch niet kan worden gevergd dat zij het gehuurde ontruimt (rov. 3.4.9).

- De kantonrechter zal het tijdstip waarop de huurovereenkomst zal eindigen daarom vaststellen op 31 juli 2021 en Grolsch veroordelen tot ontruiming van het gehuurde. De gevorderde dwangsom is niet toewijsbaar en de veroordeling tot ontruiming van het gehuurde zal, gelet op artikel 7:295 lid 1 BW, niet uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard (rov. 3.4.10).

Op basis van deze oordelen heeft de kantonrechter, samengevat:

- het tijdstip waarop de huurovereenkomst tussen partijen betreffende het gehuurde zal eindigen, vastgesteld op 31 juli 2021;

- Grolsch veroordeeld om het gehuurde binnen twee weken na betekening van het vonniste ontruimen.

Tot slot heeft de kantonrechter Grolsch, uitvoerbaar bij voorraad, in de proceskosten veroordeeld.

Het geding in hoger beroep

3.3.1. Grolsch heeft in hoger beroep drie ongenummerde grieven aangevoerd, die opgesomd

zijn in punt 1.8 van de memorie van grieven. Het hof zal deze grieven aanduiden als grieven 1, 2 en 3. Grolsch heeft op basis van die grieven geconcludeerd tot vernietiging van het beroepen vonnis en tot het alsnog afwijzen van de vorderingen van [geïntimeerden]

3.3.2. [geïntimeerden] hebben de grieven bestreden en geconcludeerd tot bekrachtiging van het beroepen vonnis.

Over het verweer dat kort voor de verzending van de opzeggingsbrief overeenstemming is bereikt over een verlenging van de huurovereenkomst

3.4.1. Grolsch heeft in het geding bij de kantonrechter als verweer aangevoerd dat [geïntimeerden] de huurovereenkomst bij de brief van 30 juli 2020 niet konden opzeggen omdat kort voor de verzending van die brief overeenstemming is bereikt over een verlenging van de huur met 5 + 5 jaar met ingang van 1 juli 2020. De kantonrechter heeft dat verweer verworpen in de overwegingen 3.4.2 tot en met 3.4.4 van het beroepen vonnis.

3.4.2. Grolsch heeft geen grief gericht tegen die overwegingen. Grolsch heeft zich in punt 1.6 van de memorie van grieven uitdrukkelijk neergelegd bij de verwerping van het betreffende verweer. In hoger beroep staat dus vast dat, toen de opzeggingsbrief werd verzonden, nog geen overeenstemming was bereikt tussen [geïntimeerden] en Grolsch over een nadere vastlegging van de huurovereenkomst.

Over grief 1: Is sprake van een nietige opzegging?

3.5.1. Grief 1 luidt als volgt: “De kantonrechter heeft de nietigheid van de opzegging miskend en had de vorderingen reeds moeten afwijzen wegens nietigheid van de opzegging.”

In de toelichting op de grief wijst Grolsch erop dat een opzegging door de verhuurder volgens artikel 7:294 BW nietig is indien zij niet de gronden vermeldt die tot de opzegging hebben geleid. Volgens Grolsch zal een verhuurder bij opzegging van de huurovereenkomst op grond van de in artikel 7:296 lid 3 bedoelde belangenafweging, moeten vermelden welke belangen er aan zijn zijde spelen. Volgens Grolsch hebben [geïntimeerden] niet aan die verplichting voldaan en is de opzegging daarom nietig, zodat de vorderingen van [geïntimeerden] reeds op die grond hadden moeten worden afgewezen.

3.5.2. [geïntimeerden] hebben grief 1 bestreden. Volgens hen vermeldt de opzeggingsbrief van

30 juli 2020 de opzeggingsgrond, namelijk dat de belangen van [geïntimeerden] bij beëindiging van de huurovereenkomst zwaarder wegen dan de belangen van Grolsch bij verlenging daarvan. Daarom is van nietigheid van de opzegging op grond van artikel 7:294 BW geen sprake, aldus [geïntimeerden] Volgens [geïntimeerden] is het toegestaan om de opzeggingsgrond op een later moment nader “in te kleuren” met feiten en omstandigheden, en was Grolsch sowieso al op de hoogte van de beweegredenen en belangen aan de zijde van [geïntimeerden]

3.5.3. Het hof constateert dat in de opzeggingsbrief van 30 juli 2020 onder meer het volgende staat:

“De reden van opzegging is dat de belangen van de verhuurder bij beëindiging van de huurovereenkomst op 31 juli 2021 zwaarder wegen dan die van Grolsche Bierbrouwerij Nederland B.V. als huurder bij de verlenging daarvan. Daarom dient de huurovereenkomst op 31 juli 2021 te eindigen.”

Daarmee is de in artikel 7:296 lid 3 neergelegde opzeggingsgrond voldoende duidelijk vermeld. Van nietigheid van de opzegging op grond van artikel 7:294 BW is dus geen sprake. Dat in de brief niet alle belangen aan de zijde van [geïntimeerden] zijn opgesomd, leidt niet tot een ander oordeel. Het staat een verhuurder vrij om die belangen tijdens een gerechtelijke procedure zoals de onderhavige, mede afhankelijk van het door de huurder gevoerde verweer, nader te concretiseren en te onderbouwen (zie in vergelijkbare zin onder meer HR 13 juni 2008, ECLI:NL:HR:2008:BC6116).

3.5.4. Om bovenstaande redenen verwerpt het hof grief 1.

Over grieven 2 en 3: Waartoe voert de redelijke afweging van de belangen als bedoeld in artikel 7:296 lid 3 BW?

3.6.1. Het hof zal de grieven 2 en 3 gezamenlijk behandelen. Door middel van deze grieven betoogt Grolsch naar de kern genomen dat een redelijke afweging van de belangen van [geïntimeerden] bij beëindiging van de overeenkomst tegen die van Grolsch bij verlenging van de overeenkomst, moet leiden tot afwijzing van de vorderingen van [geïntimeerden] De grieven zijn gericht tegen het andersluidende oordeel van de kantonrechter.

3.6.2. [geïntimeerden] hebben de grieven 2 en 3 bestreden. Volgens hen moet een redelijke afweging van hun belangen bij beëindiging van de

overeenkomst tegen die van Grolsch bij verlenging van de overeenkomst, leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst, zodat de kantonrechter hun vorderingen terecht heeft toegewezen.

3.6.3. Ter beoordeling van de grieven moet het hof de belangenafweging die in artikel 7:296 lid 3 BW is bedoeld, verrichten, rekening houden met de stand van zaken in hoger beroep. Daarbij zal het hof hetgeen partijen over hun belangen hebben aangevoerd, in de beoordeling betrekken.

Belangen Bakker

3.7. Het hof stelt voorop dat de belangen van Bakker bij deze afweging geen rol spelen. Volgens artikel 7:296 lid 3 BW kunnen de belangen van de onderhuurder (Bakker) bij verlenging van de (hoofd)huurovereenkomst, naast de belangen van de hoofdhuurder (Grolsch) bij die verlenging, gewicht in de schaal leggen. In dit geval wil Bakker echter geen verlenging van de (hoofd)huurovereenkomst, maar juist beëindiging daarvan. Artikel 7:296 lid 3 BW geeft geen mogelijkheid om in die situatie de belangen van de onderhuurder te laten meewegen. Het hof zal dus, evenals de kantonrechter heeft gedaan, de belangen van Bakker bij beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst buiten beschouwing laten.

Over het belang van Grolsch

3.8.1. Het hof zal nu eerst het belang onder ogen zien dat Grolsch heeft bij verlenging van de hoofdhuurovereenkomst. Dat belang is gelegen in het drankafnamebinding dat zij met haar onderhuurder Bakker is overeengekomen. Grolsch is daardoor verzekerd van een afzetpunt voor haar dranken aan [adres] in [vestigingsplaats]. Grolsch heeft voorts uiteengezet dat consumenten in horecagelegenheden in aanraking komen met biermerken en daardoor gestimuleerd worden die biermerken ook via winkels aan te schaffen. Grolsch heeft verder toegelicht dat tussen bierbrouwerijen een hevige concurrentie woedt, en dat het voor haar juist om die reden van belang is om dit afzetpunt, op een toplocatie in [vestigingsplaats], te behouden. Grolsch heeft een en ander nader toegelicht in productie B bij de memorie van grieven. Naar het oordeel van het hof hebben [geïntimeerden] de toelichting die Grolsch op haar belang heeft gegeven, onvoldoende betwist. Het hof gaat er daarom vanuit dat Grolsch een groot commercieel belang heeft bij het voortbestaan van de hoofdhuurovereenkomst en daarmee

met het behoud van dit afzetpunt voor haar dranken. Het hof acht het door Grolsch gestelde belang gerechtvaardigd. Daarbij is ook van belang dat het bij aanvang van de hoofdhuurovereenkomst al de bedoeling van partijen was dat Grolsch het pand zou onderverhuren aan een horeca-exploitant. Om dat mogelijk te maken heeft Grolsch bij aanvang van de huur ook substantiële investeringen in het pand gedaan. [geïntimeerden] hebben dat niet betwist.

3.8.2. Dat de hoofdhuurovereenkomst al meer dan vijftientig jaar heeft bestaan en dat Grolsch dus in staat is geweest haar investeringen terug te verdienen, brengt op zichzelf ook niet mee dat de huurovereenkomst daardoor makkelijker of sneller zou kunnen worden beëindigd dan een huurovereenkomst die bijvoorbeeld pas 10 jaar heeft gelopen. Telkens zullen de belangen van partijen op basis van de actualiteit moeten worden afgewogen. Een andersluidende opvatting verdraagt zich niet met de huurbescherming die een huurder van bedrijfsruimte, zoals Grolsch in dit geval, toekomt. Grolsch heeft nog steeds een groot belang bij verlenging van de (hoofd)huurovereenkomst.

3.8.3. Het betoog van [geïntimeerden] dat Grolsch ook bij het eindigen van de (hoofd)huurovereenkomst mogelijk bier kan blijven afzetten bij Bakker, neemt het belang van Grolsch bij voortbestaan van de hoofdhuurovereenkomst niet weg. Als Grolsch de hoofdhuurrechten niet meer heeft, is zij niet langer in staat om voorwaarden te stellen met betrekking tot de drankafname. Grolsch heeft uiteengezet dat Bakker ook andere cafés exploiteert en daartoe bier afneemt bij In-Bev, zodat het voor de hand ligt dat Bakker bij het einde van de hoofdhuurovereenkomst ook op de in geding zijnde locatie aan [adres] in [vestigingsplaats] niet langer dranken van Grolsch zal afnemen. [geïntimeerden] hebben dat niet gemotiveerd betwist.

3.8.4. Het hof concludeert dat Grolsch een reëel belang heeft bij het voortbestaan van de huurovereenkomst.

Over de door Van Erven gestelde belangen: communicatieproblemen met Grolsch?

3.9.1. [geïntimeerden] hebben als belang aan hun zijde bij beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst allereerst aangevoerd dat de onderhandelingen met Grolsch in de loop van 2020 over een nieuw meerjarig huurcontract dermate moeizaam verliepen dat dit bij hen voor een compleet gebrek

aan vertrouwen in Grolsch heeft gezorgd. Volgens [geïntimeerden] hebben zij bij Grolsch steeds te maken met andere contactpersonen en verliet met name de communicatie met [persoon B] van Grolsch (verantwoordelijk voor het vastgoed) niet soepel, omdat hij selectief is in het beantwoorden van e-mails en telefoontjes.

3.9.2. Het hof constateert dat van de door [geïntimeerden] gestelde communicatieproblemen kennelijk niet in relevante mate sprake is geweest in de periode van 1995 tot begin 2020. Over communicatieproblemen uit die periode is niets gesteld of gebleken, terwijl [geïntimeerde 4] in zijn e-mail van 20 februari 2020 aan [persoon B] van Grolsch onder meer melding maakt van *“onze prettige ontmoeting van vorige week”* en dat *“Beide partijen zijn positief gestemd over het aangaan van een nieuwe meerjarig contract”*.

3.9.3. Wel kan aan [geïntimeerden] worden toegegeven dat de communicatie vanuit Grolsch in de maanden na februari 2020 niet steeds even voortvarend is geweest. Dit kan echter in belangrijke mate verklaard worden door het feit dat begin maart 2020 de Coronapandemie met de daarbij behorende ingrijpende overheidsmaatregelen, zoals perioden van volledige sluiting van de horeca, in alle hevigheid losbarstte. Het is voorstelbaar dat de medewerkers van Grolsch op dat moment hun handen vol hadden aan het treffen van noodmaatregelen en regelingen met hoofdverhuurders en onderhuurders over de hoogte van verschuldigde huurprijzen. [geïntimeerde 4] heeft hier zelf ook tot op zekere hoogte begrip voor getoond in zijn e-mail van 15 april 2020.

3.9.4. Uit de e-mail van de toenmalig advocaat van [geïntimeerden] van 26 juni 2020 blijkt dat [geïntimeerden] ook toen nog steeds bereid waren *“om op redelijke voorwaarden tot een voor beide partijen werkbare huurovereenkomst te komen.”* en in verband daarmee *“tot uiterlijk 3 juli 2020 een voorstel van Grolsch in overweging te nemen.”* [persoon E] van Grolsch heeft bij e-mail van eveneens 26 juni 2020 laten weten dat Grolsch het voorstel voor een nieuwe 5+5 huurovereenkomst wil voorleggen aan haar directie. In deze e-mail is tevens aangegeven dat de bestaande huurvoorwaarden daarbij uitgangspunt zijn, met enkele wijzigingen die in de e-mail zijn opgesomd. Bij e-mail van 16 juli 2020 heeft [persoon E] van Grolsch vervolgens aan [geïntimeerde 4] onder meer meegegeeld dat de directie van Grolsch akkoord is met de aanpassing van de huur zoals verwoord in de

e-mail van [persoon E] van 26 juni 2020, en dat de stukken in verband met de vakantieperiode medio augustus zullen worden opgestuurd. Naar het oordeel van het hof kan niet worden gezegd dat de communicatie van Grolsch jegens [geïntimeerden] in deze periode ernstig te wensen heeft overgelaten. Dat de door [geïntimeerden] gestelde gebrekkige communicatie van Grolsch een relevant belang aan hun zijde zou opleveren om tot beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst te komen, kan naar het oordeel van het hof niet gezegd worden.

3.9.5. Het hof tekent hierbij aan dat [geïntimeerde 4] ook af en toe overleg heeft moeten voeren met de andere erfgenamen van de oorspronkelijke verhuurder. Hij kan aan Grolsch redelijkerwijs niet tegenwerpen dat bij Grolsch ook af en toe intern overleg nodig was en dat goedkeuring van de directie moest worden verkregen. Het hof herhaalt in dit kader dat niet is gebleken van communicatieproblemen in de eerste 25 jaar van de hoofdhuurovereenkomst en dat het vanwege de ingrijpende gevolgen die de Coronapandemie voor de horeca had, begrijpelijk is dat Grolsch in de periode van maart tot en met juni 2020 niet steeds even snel op berichten van de zijde van [geïntimeerden] heeft kunnen reageren. Het hof begrijpt overigens uit punt 19 van de “Nota schriftelijk pleidooi” dat de vastgoedbeheerder van Grolsch waar [geïntimeerden] met name klachten over hebben geuit, inmiddels na een langjarig dienstverband met pensioen is gegaan.

3.9.6. Het hof concludeert dat het door [geïntimeerden] gestelde belang om niet langer met Grolsch te hoeven communiceren niet al te groot moet worden ingeschat.

Over de door [geïntimeerden] gestelde belangen: betere huurvoorwaarden met Bakker?

3.10.1. [geïntimeerden] hebben als belang aan hun zijde, dat moet leiden tot beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst met Grolsch, ook aangevoerd dat zij met Bakker gunstiger huurvoorwaarden zijn overeengekomen dan zij met Grolsch hadden. Het hof zal de stellingen die [geïntimeerden] daarover hebben aangevoerd, hieronder bespreken.

3.10.2. [geïntimeerden] hebben gesteld dat zij in de huurovereenkomst die zij medio 2020 met Bakker hebben gesloten, en die zal ingaan op het moment dat Grolsch het gehuurde heeft ontruimd, een hogere huurprijs hebben afgesproken

dan geldt tussen [geïntimeerden] en Grolsch. Zij concluderen dat de met Bakker gesloten overeenkomst voor hen financieel gunstiger is dan de overeenkomst die zij met Grolsch hebben, en dat dit hen een relevant belang geeft om tot beëindiging van de huurovereenkomst met Grolsch te komen.

3.10.3. Grolsch heeft dit betoog van [geïntimeerden] gemotiveerd bestreden. Naar het oordeel van het hof slaagt dat verweer van Grolsch. Daarbij zijn de volgende feiten en omstandigheden van belang. [geïntimeerden] hebben tijdens de contacten met Grolsch over een verlenging / vernieuwing van de huurovereenkomst, nimmer om een hogere huurprijs gevraagd. Ook in de berichten van hun toenmalig advocaat van 12 en 26 juni 2020 aan Grolsch hebben zij daar niet om gevraagd. Verder heeft Grolsch zich in de onderhavige procedure uitdrukkelijk bereid verklaard om aan [geïntimeerden] dezelfde huurprijs te betalen als [geïntimeerden] met Bakker zijn overeengekomen. [geïntimeerden] hebben niet betwist dat dit om een serieus te nemen bereidverklaring van Grolsch gaat. Het belang van [geïntimeerden] dat gelegen is in de door hen met Bakker overeengekomen hogere huurprijs wordt hierdoor in belangrijke mate geneutraliseerd. Daar komt bij dat Grolsch terecht heeft gesteld dat het belang van een verhoging van de huurprijs bij een belangenafweging op de voet van artikel 7:296 lid 3 BW op zichzelf niet veel gewicht in de schaal kan leggen omdat, indien een verhuurder tot een hogere huurprijs wil komen, de daarvoor in artikel 7:303 BW gegeven route de aangewezen weg is. Dus zelfs als Grolsch niet bereid zou zijn tot een verhoging van de huurprijs, zouden [geïntimeerden], indien een verhoging van de huurprijs aangewezen is, die zonder beëindiging van de huurovereenkomst kunnen afdwingen. In dit geval is dat echter niet nodig omdat Grolsch zich al uitdrukkelijk bereid heeft verklaard aan [geïntimeerden] dezelfde huurprijs te betalen als [geïntimeerden] met Bakker hebben afgesproken. Het hof concludeert dat in de hoogte van de met Bakker overeengekomen huurprijs geen sterk argument is gelegen om tot beëindiging van de huurovereenkomst met Grolsch te komen.

3.10.4. [geïntimeerden] hebben verder op enkele andere aspecten gewezen die volgens hen in de met Bakker gesloten huurovereenkomst gunstiger zijn dan in de met Grolsch bestaande huurover-

eenkomst. Het hof zal die aspecten hieronder bespreken.

- Aan de omstandigheid dat de huurverhouding tussen [geïntimeerden] en Grolsch nog wordt geregeerd door een oude huurovereenkomst en oude algemene bepalingen, en dus niet door een recent en gebruikelijk ROZ-model, komt weinig gewicht toe. Grolsch was immers evenzeer bereid om de huurovereenkomst met [geïntimeerden] geheel te moderniseren. Bij de e-mail van 16 juli 2020 heeft Grolsch aan [geïntimeerden] bevestigd dat de directie van Grolsch inmiddels akkoord was gegaan en dat de nieuwe stukken in verband met de vakantieperiode medio augustus 2020 zouden worden toegezonden.

- Ook de omstandigheid dat Grolsch geen bankgarantie wilde verstrekken en dat in de huurovereenkomst met Grolsch geen sprake was van een hoofdelijke aansprakelijkheid van een bestuurder, zoals bij Bakker wel het geval was, legt naar het oordeel van het hof niet veel gewicht in de schaal. [geïntimeerden] hebben niet voldoende betwist dat Grolsch een zeer solvabele wederpartij is en dat [geïntimeerden] dus weinig risico's lopen op het onbetaald blijven van hun vorderingen jegens Grolsch.

- Ook overigens hebben [geïntimeerden] onvoldoende toegelicht dat de door hen met Bakker gesloten overeenkomst in substantiële mate gunstiger is dan de met Grolsch bestaande overeenkomst en dan de gemoderniseerde overeenkomst tot het sluiten waarvan Grolsch bereid was.

- Grolsch heeft er in dit kader overigens terecht op gewezen dat in artikel 13 van de tussen [geïntimeerden] en Bakker gesloten huurovereenkomst is opgenomen dat Bakker het voornemen heeft *“het gehuurde onder te verhuren, dan wel de exploitatie van het door haar in het gehuurde geëxploiteerde bedrijf over te dragen”*, en dat [geïntimeerden] onder voorbehoud bereid zijn de daarvoor benodigde toestemming te verlenen. [geïntimeerden] hebben niet betwist dat Bakker het pand onder de nieuwe huurovereenkomst niet zelf zou gaan exploiteren. In zoverre hebben [geïntimeerden] – ook als de hoofdhuurovereenkomst zou eindigen en de overeenkomst tussen [geïntimeerden] en Bakker in zou gaan, nog steeds geen rechtstreeks contract met de exploitant.

De afweging van de belangen

3.11. Het bovenstaande, in onderling verband en samenhang gezien, brengt het hof tot de conclusie dat een redelijke afweging van de belangen van [geïntimeerden] bij beëindiging van de (hoofd)-huurovereenkomst, tegen die van Grolsch bij verlenging van die overeenkomst, in dit geval leidt tot het oordeel dat de hoofdhuurovereenkomst moet blijven voortbestaan. Grolsch heeft daarbij een substantieel belang terwijl de belangen van [geïntimeerden] er niet zwaar door worden getroffen. De grieven 2 en 3 van Grolsch zijn terecht voorgedragen.

Conclusie en afwikkeling

3.12.1. Omdat de grieven 2 en 3 terecht zijn voorgedragen, moeten de vorderingen van [geïntimeerden] worden afgewezen. Het hof zal het beroepen vonnis, waarin die vorderingen zijn toegewezen, daarom vernietigen en de vorderingen alsnog afwijzen. Als de in eerste aanleg in het ongelijk gestelde partij zal het hof [geïntimeerden] in de proceskosten van de eerste aanleg veroordelen.

3.12.2. Het hof zal [geïntimeerden] als de in het ongelijk gestelde partij veroordelen in de proceskosten van het hoger beroep.

4. De uitspraak

Het hof:

vernietigt het door de kantonrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, zittingsplaats Tilburg, onder zaak-/rolnummer 8836805 CV EXPL 20-4464 tussen partijen gewezen vonnis van 21 juli 2021;

opnieuw rechtdoende:

- wijst de vorderingen van [geïntimeerden] af;
- veroordeelt [geïntimeerden] in de proceskosten van het geding bij de kantonrechter, en begroot die kosten aan de zijde van Grolsch tot op heden op € 374,- aan salaris gemachtigde;
- veroordeelt [geïntimeerden] in de proceskosten van het hoger beroep en begroot die kosten aan de zijde van Grolsch tot op heden op € 772,- aan griffierecht en op € 2.366,- aan salaris advocaat.

NOOT

Bij beëindiging van de huur op grond van weging van de wederzijdse belangen zijn de belangen van huurder en verhuurder in beginsel ge-

lijkwaardig. Zie treffend advocaat-generaal Huydecoper: '(...) de opvatting dat de in art. 7:296 lid 3 BW bedoelde belangenafweging moet worden gemaakt met inachtneming van bijzondere égarde voor de positie van de huurder; ongeveer in die zin, dat de huurder daarbij een streepje vóór heeft op de verhuurder (...) lijkt mij niet juist' (8 april 2011, ECLI:NL:PHR:2011:BP3276). Het arrest scherpt in dat beide partijen hun belangen nauwkeurig dienen te beschrijven. Mede omdat Grolsch zich bereid verklaart een eventuele hogere huurprijs die zal gelden tussen onderhuurder en pandeigenaar te betalen, ziet de pandeigenaar zich geconfronteerd met een omvangrijkere stelplicht ten aanzien van zijn belangen. Het arrest bevestigt standaardrechtspraak dat het belang van een bierbrouwerij bij behoud van het gehuurde als tussenhuurder veelal zwaarder weegt dan het belang van de pandeigenaar (zie o.a. Hof Arnhem-Leeuwarden 24 januari 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:604 en Hof 's-Hertogenbosch 31 juli 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:3259). Het hof overweegt dat bij de weging van belangen, de belangen van de onderhuurder géén rol spelen ten voordele van de pandeigenaar (r.o. 3.7). Dit oogt merkwaardig omdat art. 7:296 lid 3 BW bepaalt dat bij opzegging óók rekening moet worden gehouden met de belangen van de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd. Evenwel wordt de tussenhuurder geacht op te komen voor de belangen van zijn onderhuurder en is het niet aan de pandeigenaar om te bepalen dat zijn aanbod voor de onderhuurder gunstiger is. Het hof heeft dan ook terecht de door de pandeigenaar geschetste voordelen voor de onderhuurder buiten beschouwing gelaten. Bij beëindiging op grond van weging van de wederzijdse belangen wordt met enige regelmaat door de verhuurder als argument gebruikt dat de (tussen)huurder niet recent in het gehuurde heeft geïnvesteerd (zie o.a. Rb. Utrecht 14 maart 2001, ECLI:NL:RBUTR:2001:AK4482 en de noot van E.E. van der Kamp onder Hof 's-Hertogenbosch 25 september 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:3988, *WR* 2019/39). Het hof acht dit niet zonder meer relevant (r.o. 3.8.2) en overweegt dat telkens de actuele belangen van partijen moeten worden gewogen. Wat door Grolsch niet is aangevoerd maar mijns inziens wel relevant is, is dat Grolsch naar alle waarschijnlijkheid recent in het gehuurde heeft 'geïnvesteerd' door aan haar onderhuurder een huurkorting te verstrekken conform de

vastelastenregel van de Hoge Raad (HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974, *JHV* 2022/2). Een dergelijke investering vormt mijns inziens in beginsel een in aanmerking te nemen belang. **Zie:** G.M. Kerpestein, *Huurrecht Bedrijfsruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012407953, editie 2022 (8e herziene druk), par. 10.7.

mr. Elout Korevaar
Advocaat bij Weebbers Vastgoed Advocaten en
docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden

27

Prejudiciële vragen over ontvankelijkheid van vordering ex art. 7:262 BW tegen voorzittersuitspraak Huurcommissie zonder eerst verzet in te stellen

Rechtbank Rotterdam
23 juni 2023, 10247783,
ECLI:NL:RBROT:2023:5426
(mr. E.I. Mentink)
Noot mr. Elout Korevaar

Voorzittersuitspraak. Verzet. Fictieve wilsovereenstemming. Ontvankelijkheid.

[BW art. 7:262; Uhw art. 20]

Welke feiten ten grondslag liggen aan deze procedure blijkt niet uit het vonnis waarbij de prejudiciële vragen worden gesteld. Kort en goed heeft huurder een beslissing van de rechter gevorderd over het punt waarover de Huurcommissie om een uitspraak is verzocht. Verhuurder stelt dat huurder niet-ontvankelijk is in zijn verzoek omdat huurder eerst verzet dient in te stellen bij de (vol-tallige) Huurcommissie.

[eiseres01],
woonplaats: [woonplaats01],
eiseres,
gemachtigde: [naam01] van AGIN Timmermans
Gerechtsdeurwaarders,
tegen
Beleggingsmaatschappij Verkuil B.V.,
vestigingsplaats: Den Haag,
gedaagde,