

Kroniek huurrecht periode 1 januari 2021 – 1 juni 2022

WR 2022/134

1. Inleiding

In het verleden werd in het zomernummer van *WR* jaarlijks een jurisprudentieoverzicht gepubliceerd over het voorafgaande kalenderjaar, aangevuld met meer recente *HR*-arresten. De redactie van *WR* heeft besloten om dit jurisprudentieoverzicht vanaf nu te vervangen door een jaarlijks terugkerende kroniek, waarin een selectie van relevante gepubliceerde jurisprudentie en literatuur wordt behandeld. Ook wordt aandacht besteedt aan ontwikkelingen in wet- en regelgeving. In de kroniek wordt niet naar volledigheid gestreefd; noch qua onderwerpen, noch qua inhoud van een onderwerp. Wat betreft de in *WR* gepubliceerde arresten van de Hoge Raad is de kroniek echter wel volledig. Deze eerste kroniek heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot 1 juni 2022. Volgende kronieken zullen steeds lopen van 1 juni t/m 31 mei. In deze kroniek worden de huurrechtelijke onderwerpen zoveel mogelijk behandeld in de volgorde van het BW. Wel wordt begonnen met de verschillende kwalificatievraagstukken, zodat die niet verspreid in de kroniek aan de orde komen. Afgesloten wordt met enkele aanvullende onderwerpen zoals schuldsanering en faillissement en huur en een paragraaf “HR: varia” waarin opgenomen de arresten van de Hoge Raad die niet logischerwijs bij een specifiek onderwerp konden worden opgenomen en een paragraaf over corona en huur van bedrijfsruimte.

In deze kroniek komen achtereenvolgens aan de orde:

2. Kwalificatie huur (art. 7:201 BW)
3. Kwalificatie huur woonruimte (art. 7:232 BW)
4. Kwalificatie bedrijfsruimte
5. Renovatie woonruimte – verhuiskosten en herinrichtingskosten
6. Ontruimingsbescherming art. 7:230a BW
7. Verduurzaming / Label C-verplichting
8. Verduurzaming woonruimte – wie betaalt de kosten?
9. Huurprijzen en servicekosten woonruimte
10. Medehuurlerschap bij de huur van woonruimte – bredere bescherming achterblijvers en contractuele medehuurlers
11. Tijdelijke huur woonruimte (art. 7:271 BW)
12. Beëindiging huur woonruimte (art. 7:274 BW)
13. Afwijkende bedingen bij bedrijfsruimte (art. 7:291 BW)
14. Huuropzegging formaliteiten voor bedrijfsruimte (art. 7:292-294 BW)
15. (Niet) uitvoerbaar bij voorraad voor bedrijfsruimte (art. 7:295 BW)
16. Opzeggingsgronden voor bedrijfsruimte (art. 7:296 BW)
17. Renovatie bedrijfsruimte

18. Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten voor bedrijfsruimte (art. 7:297 BW)
19. Huurtermijnen twee jaar of korter (art. 7:301 BW)
20. Huurprijsherziening bedrijfsruimte (art. 7:303-304 BW)
21. Indeplaatsstelling (art. 7:307 BW)
22. Art. 7:309 en 7:310 BW
23. Faillissement en huur
24. Wsnp / schulden
25. Consumentenbescherming
26. Hoge Raad: varia
27. Corona en huur van bedrijfsruimte

2. Kwalificatie huur (art. 7:201 BW)

De vraag of partijen een overeenkomst hebben gesloten die is te kwalificeren als een huurovereenkomst, is van belang voor de verdeling van de rechten en verplichtingen binnen de partijverhouding. Immers, ingeval van huur (art. 7:201 BW) zijn de (semi)dwingendrechtelijke huurbepalingen van toepassing op de door partijen gemaakte afspraken.

In zijn artikel ‘Kwalificatie en uitleg van huurovereenkomsten’, *WR* 2021/102 staat J.P. Heering stil bij de consequenties die twee arresten van de Hoge Raad over de kwalificatie van overeenkomsten (HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034, *NJ* 2020/43 en HR 6 november 2020, ECLI:NL:HR:2020:1746, *NJ* 2021/116) kunnen hebben voor huurovereenkomsten. Heering geeft aan dat er bij huurovereenkomsten na de eerste twee fasen – uitleg van de overeenkomst resp. kwalificatie van de overeenkomst – vaak nog een derde fase volgt, namelijk het bepalen welk huurregime van toepassing is.

In zijn (tussen)arrest van 15 juni 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:5822, *WR* 2021/170 paste het hof Arnhem-Leeuwarden het hiervoor beschreven onderscheid tussen uitleg- en kwalificatiefase toe. Het ging om een overeenkomst met betrekking tot tijdelijk gebruik van een woning, gesloten in afwachting van herontwikkeling. Het hof overwoog dat de bedoeling van partijen om de overeenkomst (niet) onder een bepaalde wettelijke kwalificatie te laten vallen, niet zonder meer maatgevend is voor de kwalificatie. De gebruiker betaalde een voldoende substantiële vergoeding, te weten € 150 per maand, vanwege de staat van de woning had hij de nodige aanpassingen moeten doen, en hij moest groen onderhouden en toezicht houden op terrein van de eigenaar dat hij niet in gebruik had. Daarmee leverde hij een tegenprestatie die verder ging dan het normale onderhoud aan de woning en waartegenover de eigenaar niets anders hoefde te doen dan de woning in gebruik te geven. Het hof oordeelde op basis hiervan dat partijen een huurovereenkomst en geen gebruiksovereenkomst hadden gesloten.

In Hof Den Haag 3 augustus 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:1415, WR 2021/169 had de bewoonster van de woning na ruim drie jaar in de woning gewoond te hebben op basis van een oppascontract – waarbij zij alleen voor de kosten van de nutsvoorzieningen een bedrag van € 175 per maand verschuldigd was – aansluitend met de leegstandbeheerder een dienstverleningsovereenkomst met een bruikleenovereenkomst gesloten ten aanzien van de woning. In de nieuwe situatie was zij naast de kosten voor de nutsvoorziening nog een bedrag van eerst € 125 en later € 150 per maand verschuldigd aan de leegstandbeheerder. Het hof oordeelde dat in dat extra bedrag een component zit die als tegenprestatie voor het gebruik van de woning moet worden aangemerkt. Het hof kwam tot de slotsom dat de overeenkomst kwalificeert als huurovereenkomst.

De voorzieningenrechter in de rechtbank Den Haag oordeelde in kort geding (Rb. Den Haag (vzr.) 11 februari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:2162, TvPP 2021, afl. 4, p. 160) dat onvoldoende aannemelijk was geworden dat de bodemrechter zal oordelen dat partijen een bruikleenovereenkomst hadden gesloten. Dat was met name het geval vanwege de maandelijks verschuldigde vergoeding van € 420 (exclusief btw). De voorzieningenrechter overwoog dat sprake is van een huurovereenkomst als de te betalen vergoeding in rechtstreeks verband staat met het ter beschikking stellen van de woonruimte en geen symbolisch karakter heeft. De bedoeling van partijen om een andersoortige overeenkomst aan te gaan, is dan niet relevant. In dit geval viel niet uit te sluiten dat de vergoeding die de huurder betaalde hoger was dan de kosten die de verhuurder voor het beheer maakte, aldus nog steeds de voorzieningenrechter.

In Ktr. Amsterdam 15 september 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4642, WR 2021/65 oordeelde de kantonrechter dat een parkeerovereenkomst geen huurovereenkomst is. De kantonrechter achtte van belang dat het een gebruiksrecht op willekeurige parkeerplaatsen betrof en in de huurovereenkomst een criterium ontbrak om vast te kunnen stellen wat de specifieke gehuurde zaak is. Het gebruiksrecht was naar tijd en ruimte niet voldoende bepaalbaar om als huur te kwalificeren.

In Ktr. Almelo 17 mei 2021, ECLI:NL:RBOVE:2021:1944, TvHB 2021/15, UDH:TVHB/16817, m.nt. K.M. Verdurmen en E. Ceulemans oordeelde de kantonrechter dat de tussen partijen gesloten overeenkomst een bruikleenovereenkomst en geen huurovereenkomst was, omdat de gebruiker geen tegenprestatie als bedoeld in art. 7:201 BW verschuldigd was. Het bedrag dat de gebruiker betaalde stond namelijk niet in rechtstreeks verband met het beschikbaar stellen van ruimtes, maar diende slechts ter vergoeding van daadwerkelijke kosten (met name kosten nutsvoorzieningen).

Bij een gemengde overeenkomst (art. 6:215 BW) dient, bij bepalingen die gelden voor de te onderscheiden soorten overeenkomsten die niet met elkaar te verenigen zijn, door uitleg van de gemengde overeenkomst te worden beoordeeld welke bepalingen in het concrete geval dienen te

prevaleren. In voorkomend geval kan dit ertoe leiden dat bepalingen van dwingend recht buiten toepassing moeten worden gelaten (HR 10 maart 2017, ECLI:NL:HR:2017:405, WR 2017/97 (*Groeneveld/Staat*)). In uitspraken over een gecombineerde huur-/begeleidingsovereenkomst of een huurovereenkomst met een hieraan gekoppelde zorg- of begeleidingsovereenkomst is de vraag welk element overheerst. Dit kwam aan de orde in bijvoorbeeld: Ktr. Enschede 25 mei 2021, ECLI:NL:RBOVE:2021:2097, WR 2021/127, m.nt. T.J. de Groot; Ktr. Roermond (vzr.) 5 januari 2022, ECLI:NL:RBLIM:2022:44, RCR 2022/31; en Ktr. Amsterdam (vzr.) 27 september 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:5412. In het eerste geval werd geoordeeld dat het zorgement niet doorslaggevend was en dat aan huurder huurbescherming toekomt. In beide andere gevallen werd geoordeeld dat het zorgement overheerste en dat de huurder geen beroep kon doen op ontruimingsbescherming.

3. **Kwalificatie huur woonruimte (art. 7:232 BW)**

De kantonrechter Groningen wees een interessante uitspraak over een 'short stay' huurovereenkomst (Ktr. Groningen 9 november 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:5116, WR 2022/57, m.nt. J.K. Six-Hummel). De kantonrechter oordeelde dat de huurovereenkomst met een buitenlandse student, aangegaan voor een periode van 11 maanden in het kader van een studieprogramma in Nederland, waarbij ook allerlei zaken en diensten werden geleverd zoals meubilering, inventaris en schoonmaak, kwalificeerde als 'huur die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur' is (art. 7:232 lid 2 BW). De huur- en huurprijzbescherming waren op deze huurovereenkomst dus niet van toepassing.

Voor een ruimere beschouwing op de kwalificatie van huurovereenkomsten voor woonruimte (wel of geen 'korte duur') wordt verwezen naar het artikel van J.Ph. van Lochem, 'Een discussie naar zijn aard van lange duur', WR 2021/120.

Het hof 's-Hertogenbosch kwalificeerde een huurovereenkomst, met toepassing van het arrest *Zonshofje I*, als huur van onzelfstandige woonruimte in plaats van zelfstandige woonruimte (art. 7:234 BW) omdat de bevoegdelijk aangegane onderverhuurovereenkomsten ook de huur van onzelfstandige woonruimte betroffen (Hof 's-Hertogenbosch 6 juli 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:2059, WR 2022/26, m.nt. R.L. Fabritius).

4. **Kwalificatie bedrijfsruimte**

4.1 **290-bedrijfsruimte?**

Voor de vraag of sprake is van 290-bedrijfsruimte of van bedrijfsruimte waarop art. 7:230a BW van toepassing is, "is beslissend hetgeen partijen, mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde, omtrent het gebruik daarvan voor ogen heeft gestaan" (zie HR 3 december 2004,

ECLI:NL:HR:2004:AR4783, *WR* 2005/14 (*Mast/Ted's Grint-handel*)).

Een toepassing hiervan vinden we in Ktr. Rotterdam 27 oktober 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:9687, *WR* 2021/79. Het gehuurde was bestemd te worden gebruikt als 'bedrijfsruimte/groothandel bouwmaterialen'. Dat partijen beoogden aan het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst een 290-bestemming te geven, bleek volgens de rechter noch uit deze omschrijving, noch uit de inrichting van het gehuurde bij aanvang. Het feit dat huurder lopende de huurovereenkomst ook (in mindere mate) aan particulieren was gaan leveren, maakte nog niet dat sprake was van een kleinhandelsbedrijf en evenmin dat dit (uitdrukkelijk of stilzwijgend) had geleid tot wijziging van de contractuele bestemming. Op de huurovereenkomst was niet het 290-regime, maar art. 7:230a BW van toepassing.

Een vergelijkbare redenering werd gevolgd in Ktr. Amsterdam 16 april 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:1943, *WR* 2021/142: de bestemming in de huurovereenkomst was 'fietsenstalling'. De huurder betoogde dat partijen eigenlijk hadden beoogd om een fietsenwinkel te (ver)huren. De rechter oordeelde – mede gelet op de inrichting van het gehuurde – dat dit niet aannemelijk was en dat de bestemming ook niet lopende de huurovereenkomst was gewijzigd.

Voor kwalificatie als 290-bedrijfsruimte is o.a. vereist dat het gehuurde krachtens de overeenkomst is bestemd voor een van de in art. 7:290 lid 2 onder a BW bedoelde categorieën.

De vrije beroepen vallen daar niet onder. In Ktr. Den Haag 30 augustus 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:10845, *WR* 2022/15 verzochten huurder en verhuurder samen om goedkeuring van afwijkende bedingen. Zij vroegen echter primair om niet ontvankelijk te worden verklaard in hun verzoek, omdat sprake zou zijn van 230a-bedrijfsruimte. Daartoe betoogden zij dat de huurster, als schoonheidsspecialiste, een vrij beroep uitoefende. De kantonrechter oordeelde dat het 290-regime van toepassing was nu partijen voor ogen stond dat het ambacht van het geven van schoonheidsbehandelingen werd uitgeoefend en schoonheidsproducten werden verkocht in een voor het publiek toegankelijk lokaal.

In Ktr. Utrecht 16 juni 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:2495, *WR* 2022/84 was het gehuurde bestemd voor het aan- en kopen van buitenlandse valuta en dienstverlening via geldautomaten; in de uitspraak ook aangeduid als grenswisselkantoor en geldwisselkantoor. De kantonrechter oordeelde dat het gehuurde bestemd was voor een vorm van (financiële) dienstverlening die niet onder het begrip 'kleinhandelsbedrijf' valt. Bij gebreke aan twijfel omtrent dit punt, kon de mogelijke plaatsgebondenheid geen rol spelen bij de kwalificatie.

Voor een kwalificatie als 290-bedrijfsruimte is voorts vereist dat sprake is van een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of dienstverlening.

Dat was niet het geval in Ktr. Dordrecht 27 oktober 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:9569, *TvHB* 2021/04, *UDH:TvHB*/16586, m.nt. M. van Schie en F. Roos. De huurder exploiteerde in het gehuurde een horecabedrijf onder de formule van De Beren-bezorgrestaurants. In/vanuit het gehuurde werden maaltijden bereid, verkocht, bezorgd en afgehaald. De stellingen van verhuurder dat sprake was van één grote ruimte voor de keuken en slechts een smalle gang met kleine balie waar kon worden afgehaald, hetgeen in minder dan 5% van de maaltijden voorkwam, werden door de huurder niet (volgende) weersproken.

Geen voor het publiek toegankelijk lokaal, en dus geen 290-bedrijfsruimte, luidde het oordeel in Ktr. Utrecht 8 september 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:4348, *WR* 2022/16 ten aanzien van bedrijfsruimte waarin de exploitatie van squashbanen (doorgaans alleen toegankelijk voor leden of na reservering) centraal stond. Dat het eveneens in het gehuurde gevestigde horecabedrijf ook bestemd was voor langslappend publiek was onvoldoende onderbouwd: de horeca werd dienstbaar aan de hoofdactiviteit geacht.

4.2 Afhankelijke woning

Voor de vraag of een woning kwalificeert als afhankelijke woning in de zin van art. 7:290 lid 3 BW is met name van belang of er een bouwkundige verbondenheid is met de gebruiksruimte, ofwel of het gebruik van de woning door een ander dan de huurder van de bedrijfsruimte op praktische bezwaren stuit, en of er een bedrijfseconomische verbondenheid is. Ook de bedoeling van partijen speelt een (beperkte) rol (zie HR 15 juni 2001, ECLI:NL:HR:2001:AB2146, *NJ* 2001/478 (*Van Oest/Redevco*)). In Ktr. Utrecht 19 augustus 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:3459, *WR* 2021/11 was geen sprake van een afhankelijke woning, in Ktr. Utrecht 12 augustus 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:3455, *WR* 2021/12 wel. De uitspraken laten goed zien dat de feitelijke omstandigheden heel verschillend waren. In *WR* 2021/11 werd, nadat was geoordeeld dat geen sprake was van een afhankelijke woning, vervolgens geoordeeld dat de gemengde overeenkomst kon worden gesplitst in een overeenkomst voor woonruimte en een voor 290-bedrijfsruimte. In *WR* 2021/12 kwam splitsing niet aan de orde: de woning werd gekwalificeerd als afhankelijk en dus werd de overeenkomst uitsluitend beheerst door het 290-regime.

Bij de kwalificatie van een huurovereenkomst speelt, naast de uitleg van de bestemmingsclausule, ook wel een in de praktijk afwijkend gebruik van de contractuele bestemming waarmee de verhuurder dan al dan niet heeft ingestemd. Dat kan ook aanleiding geven tot een discussie over mogelijke wanprestatie. De lezenswaardige, maar lange conclusie van A-G Rank-Berenschot bij HR 5 februari 2021, ECLI:NL:HR:2021:182 (81 lid 1 RO) werd samengevat door Z.H. Duijnsteek-van Imhoff in *WR* 2021/70. Voor de conclusie, zie ECLI:NL:PHR:2020:1016.

5. Renovatie woonruimte – verhuiskosten en herinrichtingskosten

Bij renovatieplannen voor woonruimte was de afgelopen jaren de belangrijkste vraag of er wel of geen verhuiskosten verschuldigd waren. De rechtspraak was niet eenduidig. Reden voor het hof Arnhem-Leeuwarden in zijn arrest van 7 september 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:8488, WR 2021/130 om prejudiciële vragen te stellen aan de Hoge Raad.

In HR 1 april 2022, ECLI:NL:HR:2022:493, WR 2022/92 (*X/St. Portaal*), in WR voorafgegaan door een artikel van J.A.M. Deckers WR 2022/91, beantwoordde de Hoge Raad deze prejudiciële vragen en maakte daarmee een einde aan de discussie over de vraag of een huurder die verblijft in een volledig ingerichte en gestoffeerde wisselwoning, of een dergelijke woning krijgt aangeboden, aanspraak kan maken op de wettelijke verhuiskostenvergoeding van art. 7:220 lid 5 en 6 BW. Het antwoord op de gestelde vraag was dat een huurder van zelfstandige woonruimte die tijdens een renovatie het gehuurde moet verlaten en tijdelijk verblijft in een door de verhuurder ter beschikking gestelde, volledig ingerichte en gestoffeerde wisselwoning, geen aanspraak heeft op de minimumbijdrage als bedoeld in art. 7:220 lid 6 BW. Dat geldt ook als de huurder geen gebruik maakt van de door de verhuurder aangeboden wisselwoning, indien die woning in de gegeven omstandigheden een redelijke en passende voorziening is.

Aan de Hoge Raad is niet de vraag gesteld, en is dus ook niet door de Hoge Raad beantwoord, of sprake is van een ‘verhuizing’ als de huurder zelf gratis vervangend verblijf regelt waarbij hij zijn inboedel niet hoeft te verplaatsen en alleen logeerspullen meeneemt. In Hof Den Haag 18 januari 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:17, WR 2022/112 kwam de verhuurder in zo’n casus op tegen de toekenning van verhuiskosten. Het hof wachtte (terecht) niet op het arrest van de Hoge Raad. Het hof wees de verhuiskosten alsnog af. Het hof lette daarbij op het normale taalgebruik van het begrip ‘verhuizen’ waarbij iemand meer meeneemt dan enkele logeerspullen. Het oordeel luidde dat er dan geen sprake is van een verhuizing. Verder is het vastgestelde forfaitaire bedrag bedoeld als een fatsoenlijke tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. Er is een berekening gemaakt van de kosten van verhuizing van inboedel en van vloerbedekking, stoffering, behang- en schilderwerk en tuininrichting. De wetgever heeft bij die regeling een situatie voor ogen gehad waarin een huurder meer verplaatst dan een beperkt aantal logeerspullen.

De huurder vorderde (naast de wettelijke verhuiskostenvergoeding) ook huurprijsvermindering tot nihil in verband met overlast van (renovatie)werkzaamheden die werden uitgevoerd aan zijn woning en het complex waarin zijn woning is gelegen. Het hof overweegt dat daarvoor sprake moet zijn van een gebrek. Een huurder mag bij aanvang van de huur verwachten dat op enig moment (renovatie)werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd. De verplichting om daartoe gelegenheid te geven houdt

ook in dat overlast die daar normaal bij hoort, moet worden aanvaard. In dit geval was sprake van een renovatievoorstel dat werd geacht redelijk te zijn (op grond van art. 7:220 lid 3 BW). De daarin beschreven werkzaamheden en onvermijdelijke overlast vielen daarom binnen datgene wat een doorsnee huurder bij aanvang van de huur mag verwachten. Van die beschrijving in het voorstel was de verhuurder niet noemenswaardig afgeweken, waardoor geen sprake was van een gebrek. Uit de wordingsgeschiedenis van art. 7:220 lid 1 BW volgt dat de verwijzing naar de mogelijkheid om huurprijsvermindering te vragen in beginsel betrekking heeft op situaties waarin dringende werkzaamheden nodig zijn om een gebrek te verhelpen en waarbij die werkzaamheden leiden tot een verminderd huurgenot. Het hof verwees in zijn arrest ook naar de toelichting van de regering bij het invoeren van de wettelijke verhuiskostenvergoeding (van art. 11g BBSH) in art. 7:220 lid 5 e.v. BW, waarin is uitgelegd dat een vergoeding voor de door de huurder te ondervinden overlast en eventuele schade bij renovatie uitdrukkelijk een plaats verdient in het renovatievoorstel, waardoor de ruimte des te beperkter is om buiten een redelijk renovatievoorstel om nog om een huurprijsvermindering te vragen.

In Ktr. Amsterdam 21 januari 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:225, WR 2022/94 huurde een aantal huurders zelfstandige woonruimten. Het betrof containerwoningen, geplaatst in 2008, bestaande uit demonteerbare containers. De technische levensduur ervan was beperkt. De tijdelijkheid was ook in de huurovereenkomsten tot uitdrukking gebracht. De kantonrechter oordeelde dat er gronden waren om van de forfaitaire verhuiskostenvergoeding af te wijken. Een hogere vergoeding dan € 2000 was naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar, omdat de containerwoningen naar hun aard en inrichting tijdelijk zijn. Het maatschappelijk belang van het beschikbaar zijn van betaalbare studentenhuysvesting in een zeer krappe woningmarkt is voorts een bijzondere omstandigheid die rechtvaardigt dat op grond van de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid kan worden afgeweken van dwingend recht.

6. Ontruimingsbescherming art. 7:230a BW

Er worden in het algemeen weinig uitspraken gepubliceerd waarin de vraag centraal staat of de huurder een beroep kan doen op ontruimingsbescherming ex art. 7:230a BW. Gebeurt dat wel, dan gaat het vaak over procesrechtelijke aspecten of de kwalificatievraag. Over de (on)mogelijkheid om ondanks de (semi-)dwingendrechtelijke ontruimingsbescherming tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan, wordt verwezen naar J.A. van Strijen, ‘Is tijdelijke verhuur van overige bedrijfsruimte in de zin van 7:230a BW een illusie?’, WR 2021/122.

In de verslagperiode van deze kroniek is relatief veel te doen geweest over de mogelijkheid om een voorwaardelijk verzoek in te dienen. In Ktr. Breda 23 oktober 2020, ECLI:NL:RBZWB:2020:6919, WR 2021/80 stelde de huurder zich op het standpunt dat tussen partijen een nadere

overeenkomst tot stand was gekomen die in de weg stond aan opzegging door de verhuurder. De huurder vorderde in een dagvaardingsprocedure een verklaring voor recht dat de opzegging van de verhuurder niet rechtsgeldig was en verzocht in de verzoekschriftprocedure voorwaardelijk verlenging van de ontruimingstermijn. Om het voorwaardelijke karakter aan het verzoek te ontnemen, vroeg de verhuurder als tegenverzoek op grond van art. 282 lid 4 Rv een verklaring voor recht dat de huurovereenkomst rechtsgeldig was opgezegd. Het liep niet goed af voor de verhuurder. De kantonrechter verklaarde voor recht dat de huurovereenkomst niet rechtsgeldig was opgezegd en verklaarde diens gevolgde de huurder niet ontvankelijk in zijn verzoek om de ontruimingstermijn te verlengen.

In Hof Den Haag 1 maart 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:322, WR 2022/133, was ook een voorwaardelijk verzoek aan de orde. De kantonrechter had, kort samengevat, de termijn verlengd tot 1 februari 2021, onder de voorwaarde dat in een dagvaardingsprocedure wordt beslist dat sprake is van een rechtsgeldige en effect sorterende huuropzegging. Het hof oordeelde dat de kantonrechter daarmee buiten het wettelijke systeem was getreden. De wet stelt immers in art. 7:230a lid 5 BW uitdrukkelijk als maximale termijn voor verlenging van de ontruimingsbescherming telkens een jaar (met de mogelijkheid van verlenging tot maximaal drie jaar). Door de verlenging te koppelen aan de beslissing in een dagvaardingsprocedure van volstrekt onbepaalde duur, werd deze termijn volgens het hof (mogelijk tot ver) buiten het wettelijke systeem opgerekt. Zie over het voorwaardelijke verzoek en dit arrest van het hof ook het artikel van J.Ph. van Lochem, 'Voorvragen, voorwaardelijke verzoeken en tegenverzoeken in de verzoekschriftprocedure', WR 2022/132 in deze aflevering.

In Ktr. Rotterdam 27 oktober 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:9569, TvHB 2021/04, UDH:TVHB/16586, m.nt. M. van Schie en F. Roos betrof het een tweede verlengingsverzoek van het horecabedrijf De Beren bezorgrestaurant. Bij de behandeling van het eerste verzoek had de kantonrechter geoordeeld dat sprake was van 230a-ruimte en had hij de ontruimingstermijn met een jaar verlengd. De huurder had hiertegen hoger beroep ingesteld. In het tweede verlengingsverzoek had de huurder primair aan de kantonrechter verzocht hem niet-ontvankelijk te verklaren en subsidiair om de ontruimingstermijn met een jaar te verlengen. De kantonrechter bleef bij zijn oordeel dat sprake was van 230a-ruimte en verlengde de ontruimingstermijn. In de afweging van de belangen woog de kantonrechter het behoud van werkgelegenheid en het kunnen vinden van een geschikte vervangende locatie mee. Omdat al twintig maanden waren verstreken sinds de huuropzegging en de verhuurder er belang bij had om over het gehuurde te kunnen beschikken werd de termijn met zes, in plaats van twaalf maanden verlengd.

Ook in Ktr. Amsterdam 16 april 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:1943, WR 2021/142 kwam eerst de kwalificatie van een fietsenstalling als voorvraag aan de

orde, waarbij de kantonrechter deze kwalificeerde als 230a-ruimte. De ontruimingstermijn werd met een jaar verlengd. De verhuurder had, behoudens de wil om weer over het gehuurde te kunnen beschikken, geen concrete belangen aangevoerd. Zie over kwalificatie verder ook onder nummer 4. in deze kroniek.

7. Verduurzaming / Label C-verplichting

Vanaf 1 januari 2023 moeten kantoorgebouwen met een oppervlakte van minimaal 100 m² voldoen aan de label C-verplichting. Zie voor de huurrechtelijke implicaties die dat met zich meebrengt, J.A. van Strijen, 'De label C verplichting voor kantoren. Een zorg voor verhuurder of voor huurder', Bb2022/26. Zie over verduurzaming en energiebesparing ook M. Faase en V.G.J. Boumans, 'Wie moet de energiebesparingsplicht uitvoeren? De huurder of de verhuurder?', TvHB 2021, nr. 2, UDH:TVHB/16658 en A. Soliana 'ESG-beleid in de vastgoedsector', TvHB 2022 nr. 2, UDH:TVHB/17188.

De Europese Commissie heeft in juli 2021 het 'Fit for 55'-pakket¹ gepresenteerd met vergaande maatregelen om de gebouwde omgeving te verduurzamen. In het REPowerEU-plan² dat in mei 2022 in reactie op de oorlog in Oekraïne door de Europese Commissie werd gelanceerd worden de doelstellingen uit het 'Fit for 55'-pakket nog verder aangescherpt. Veel van deze plannen moeten nog worden goedgekeurd door het Europees Parlement. Het Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving³ dat in juni 2022 is gepubliceerd, biedt een eerste vooruitzicht hoe de Europese doelstellingen in Nederland zullen worden geïmplementeerd. Huurrechtelijk springen daarbij met name de volgende plannen in het oog: het verhuurverbod voor woningen met een slecht Energielabel, uitbreiding initiatiefrecht huurder ex art. 7:243 BW en wijzigingen van het instemmingsrecht van de huurder ex art. 7:220 BW.

8. Verduurzaming woonruimte – wie betaalt de kosten?

Veel woningen moeten in de komende jaren energiezuiniger worden gemaakt. Er is nog veel onduidelijk over de vraag hoe, en ook of, de kosten daarvan over de verhuurder en de huurder moeten worden verdeeld. En hoe, en ook of, die kosten in het systeem van het huurprijzenrecht kunnen worden gepast. De Hoge Raad verwees in zijn arrest van 21 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:61, WR 2022/53 (St. Acantus Groep/X, ook wel als WKO-arrest aangeduid)) uitdrukkelijk naar de wetgever.

In dit arrest ging het over de vraag of een verhuurder aan de huurder bedragen in rekening mocht brengen onder de noemer 'vastrecht' voor een WKO-installatie die op grond

1 <https://www.consilium.europa.eu/en/policies/green-deal/fit-for-55-the-eu-plan-for-a-green-transition/>.

2 https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP_22_3131.

3 <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/06/01/beleidsprogramma-versnelling-verduurzaming-gebouwde-omgeving>.

van een opstalrecht niet aan de verhuurder in eigendom toebehoorde, maar aan een derde. Onder de door de verhuurder in rekening gebrachte bedragen vielen de kosten 'vastrecht warmte', 'vastrecht koude' en 'vastrecht aflever-set/tap'. Kort gezegd betroffen dit kapitaal- en onderhoudslasten. De Hoge Raad oordeelde dat de WKO-installatie moet worden beschouwd als onroerende aanheerigheid als bedoeld in art. 7:233 BW. Het gevestigde opstalrecht deed daar niet aan af. Op grond van art. 7:237 lid 2 BW kon de verhuurder de kapitaals- en onderhoudslasten van de WKO-installatie niet als servicekosten naast de huurprijs aan de huurders in rekening brengen. De mogelijkheid die de Warmtewet daartoe bood (de wet is inmiddels grotendeels niet meer van toepassing op verhuurders), is tegenstrijdig met art. 7:237 lid 2 BW en in dat verband moest worden geconcludeerd dat laatstgenoemd artikel prevaleert. De Hoge Raad spoorde de wetgever ten overvloede nog aan om een oplossing te bieden voor het probleem dat de kapitaals- en onderhoudslasten niet als servicekosten in rekening kunnen worden gebracht en ook niet (altijd) in de huurprijs kunnen worden verdisconteerd. Daarbij verwees hij naar het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit servicekosten, dat na internetconsultatie in 2018 stil ligt (zie ook 3.30 en 3.31 van de conclusie van A-G Rank-Berenschot, ECLI:NL:PHR:2021:698).

9. Huurprijzen en servicekosten woonruimte

De afgelopen periode waren er veel ontwikkelingen op dit gebied, onder meer de volgende.

De (inkomensafhankelijke) jaarlijkse huurverhoging voor sociale huurwoningen stond van 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 op 0% (*Stcrt.* 2021, 14322). Huurverhogingen zijn per 1 juli 2022 weer toegestaan en kennen meer differentiatie (*Stb.* 2021, 167). Zo kunnen huurprijzen onder een bedrag van € 300 per maand worden verhoogd met € 25 per maand. Maandhuurprijzen van € 300 of meer kunnen worden verhoogd afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. In de laagste categorie mag enkel het basispercentage worden doorberekend. Dan is er een midden categorie en een categorie voor hoge huishoudinkomens, waarvoor geen verhogingspercentage geldt, maar vaste maximale bedragen waarmee de huurprijs mag worden verhoogd. Dit is per 1 juli 2022 maximaal € 50 per maand voor de midden categorie en maximaal € 100 per maand voor de hoge huishoudinkomens. Voor iedere categorie is er een aparte inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens en huishoudens die bestaan uit twee of meer personen. In die groepen waren voorheen huishoudens van vier of meer personen en huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden uitzonderingen gemaakt, maar dat is per 1 juli 2022 niet meer het geval.

Voor het jaar 2021 was een eenmalige huurverlaging mogelijk voor corporatiehuurders wier inkomens zijn teruggeval- len (*Stb.* 2020, 547).

Per 1 mei 2021 is de 'Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten' in werking getreden (*Stb.* 2021, 194). Op grond van deze wet is het – onder meer – gedurende een periode van drie jaar (dus in beginsel tot 1 mei 2024) niet toegelaten om een geliberaliseerde huurprijs te verhogen met een hoger percentage dan de gemiddelde jaarprijsstijging volgens de Consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, van het CBS vermeerderd met 1%. Dit betekent dat de maximale huurverhogingen van geliberaliseerde huurprijzen in 2022 volgens deze definitie als volgt dienen te worden berekend: het gemiddelde van de prijsindexcijfers van 1 december 2020 tot 1 december 2021, gedeeld door het gemiddelde van de prijsindexcijfers van 1 december 2019 tot 1 december 2020, vermeerderd met 1%. Uitzonderd is de huurprijsstijging in verband met door verhuurder uitgevoerde woongerief verhogende werkzaamheden (art. 7:255a BW).

Art. 7:252c BW is per 1 april 2021 in de wet geïntroduceerd om het mogelijk te maken over een periode van maximaal drie jaar voor zelfstandige huurwoningen een ingroei-huur (indien de huurprijs niet-geliberaliseerd is) of tijdelijke huurkorting af te spreken, waarbij de huurprijs na afloop van die periode terug kan naar het oude niveau respectievelijk naar het overeengekomen bedrag (*Stb.* 2021, 162). Verhoogt de verhuurder de huurprijs na die drie jaar niet naar het oude niveau (vermeerderd met de jaarlijkse huurverhogingen), dan is de huurkorting permanent. Deze tijdelijke huurkorting is niet zonder risico's voor de verhuurder: indien de oorspronkelijke huurprijs boven de huurtoeslaggrens lag, maar door de korting onder die grens zakt, mag de huurprijs daarna tot maximaal de huurtoeslaggrens ingehaald/verhoogd worden.

9.1 Rechtspraak

In het hierboven onder nummer 8 besproken WKO-arrest van 21 januari 2022 oordeelde de Hoge Raad dat een verhuurder de kapitaals- en onderhoudslasten van een WKO-installatie (indien dit een onroerende aanheerigheid is) niet als servicekosten bij huurders in rekening kon brengen en dat het woningwaarderingssysteem geen ruimte bood om deze kosten te verdisconteren in de maximaal redelijke huurprijs.

De Hoge Raad heeft in een prejudiciële beslissing ook duidelijkheid gegeven voor situaties waarbij de WOZ-waarde van het gehuurde niet bekend of niet geschikt is ten behoeve van de waardering van de woonruimte (HR 22 april 2022 ECLI:NL:HR:2022:633, *WR* 2022/109 (*Xior Rotsoord/X c.s.*)). De Hoge Raad besliste dat in gevallen waarin de WOZ-waarde van het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst niet bekend is of geen goed beeld geeft van de waarde van het gehuurde, de minimum WOZ-waarde in beginsel niet geschikt is als onderdeel van de maatstaf ter beoordeling van de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. Buiten de gevallen waarin het waarderingssysteem een nadere regeling bevat, biedt een redelijke toepassing van het waarderingssysteem ruimte om op andere wijze de

relevante waarde van de verhuurde woning te bepalen. In sommige gevallen kan bijvoorbeeld aansluiting worden gezocht bij de WOZ-waarde van soortgelijke woningen of kan een deskundige gevraagd worden een WOZ-taxatie uit te voeren. De huurcommissie of de kantonrechter kan de beslissing omtrent de maximaal redelijke huurprijs ook aanhouden in afwachting van een WOZ-beschikking met betrekking tot het gehuurde en vervolgens de daarin bepaalde WOZ-waarde zo nodig corrigeren voor de waardeontwikkeling tussen de waardepeildatum die bij toetsing van de huurprijs in acht genomen moet worden en de waardepeildatum van de latere WOZ-beschikking.

De Hoge Raad beantwoordde verder in een prejudiciële beslissing vragen over het niet redelijk voordeel zoals bedoeld in art. 7:264 BW (HR 16 juli 2021, ECLI:NL:HR:2021:1157, WR 2021/124 (*X/Rochdale*)). De Hoge Raad overwoog, onder meer, dat indien de verhuurder tegenover het voordeel dat hij heeft bedongen een tegenprestatie verricht die uitsluitend of voornamelijk zijn eigen belangen dient, tegenover dat bedongen voordeel geen of alleen een verwaarloosbare tegenprestatie staat. Behoudens bijzondere omstandigheden volgde hieruit dat van een niet redelijk voordeel in de zin van art. 7:264 BW sprake was. Onder tegenprestaties die uitsluitend of voornamelijk de belangen van de verhuurder dienen, moeten volgens de Hoge Raad mede worden begrepen prestaties die behoren bij de normale woningexploitatie. De beoordeling of een niet redelijk voordeel bestaat, dient in beginsel plaats te vinden door iedere door de verhuurder geleverde tegenprestatie afzonderlijk te bezien in verhouding tot het voordeel dat dit de huurder heeft verschaft. Indien tegenover het voordeel dat de huurder heeft gekregen, meer dan één tegenprestatie staat, zonder dat de kosten aan de verschillende tegenprestaties zijn toegerekend, kan een afzonderlijke beoordeling echter achterwege blijven als de tegenprestaties samen onmiskenbaar voor de huurder zodanige baten opleveren dat dit voordeel voor de verhuurder niet onredelijk is, aldus de Hoge Raad.

Het onderzoek met het oog op art. 7:264 BW bestaat uit twee stappen. Eerst moet de vraag worden beantwoord of de aard van de door de verhuurder geleverde prestatie zodanig is dat het niet redelijk is dat de kosten daarvan geheel of gedeeltelijk door de huurder worden gedragen. Indien de aard van de prestatie zich niet ertegen verzet dat de kosten daarvan aan de huurder in rekening worden gebracht, moet vervolgens de vraag worden beantwoord of de hoogte van het door de huurder verschaft voordeel niet redelijk is. Dit alles geldt zowel voor geliberaliseerde als voor niet-geliberaliseerde huurprijzen. In een uitspraak van de kantonrechter Amsterdam werd deze uitspraak van de Hoge Raad toegepast op door de verhuurder aan de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst in rekening gebrachte administratiekosten (Ktr. Amsterdam 17 februari 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:673, WR 2022/100).

In twee uitspraken van 21 juni 2021 verklaarde de Amsterdamse kantonrechter een beding in een huurovereenkomst nietig op grond van art. 7:264 BW (Ktr. Amsterdam 21 juni 2021,

ECLI:NL:RBAMS:2021:3097 en ECLI:NL:RBAMS:2021:3098, WR 2021/147, m.nt. J.A.M. Deckers). Het beding verplichtte de huurder een afzonderlijke dienstenovereenkomst tot stand te brengen met een derde partij. De kantonrechter oordeelde dat reeds het verplichte karakter van het beding leidt tot nietigheid. De bedingen in de betreffende dienstenovereenkomst, die een betalingsverplichting van de huurder inhielden, volgden alle hetzelfde lot: nietigheid. De dienstenovereenkomst leek vooral betrekking te hebben op het enkele gebruik van de woonruimte en de levering van bijkomende zaken en diensten zoals bedoeld in art. 7:237 lid 2 resp. lid 3 BW. Het is ontoelaatbaar dat de huurder, buiten het systeem van het huurrecht, een bijkomende betalingsverplichting heeft die reeds voortvloeit (of behoort voort te vloeien) uit de huurovereenkomst. In zijn noot bij de uitspraak roept Deckers de vraag op hoe het oordeel van de kantonrechter zich verhoudt tot bestaande en nieuwe woonconcepten, waarbij sprake is van (al dan niet verplichte) levering van zaken en diensten die geen verband hebben met het gebruik van de woonruimte (bijvoorbeeld zaken die niet een onroerende aanheerigheid zijn) of die niet worden geleverd in verband met de bewoning (zoals maaltijden en zorg). Deckers wijst erop dat hoger beroep is ingesteld.

De Hoge Raad gaf ook uitleg aan de Warmtewet 2014 door te oordelen dat een gebruik van correctiefactoren onder het regime van deze wet niet is uitgesloten (HR 12 maart 2021, ECLI:NL:HR:2021:373, WR 2021/89). Het gebruik van correctiefactoren bevordert een zo nauwkeurig mogelijke benadering van de werkelijke warmtelevering aan de individuele verbruiker, doordat rekening wordt gehouden met de warmte die door transportleidingen wordt afgegeven in de woning van de individuele verbruiker. Bovendien kan een correctie voor de ligging van de woning en voor de aanwezigheid van transportleidingen bijdragen aan een rechtvaardiger verdeling van de totale kosten van warmtelevering onder alle bewoners van een complex van woningen dat met blokverwarming werkt.

10. **Medehuuderschap bij de huur van woonruimte – bredere bescherming achterblijvers en contractuele medehuuders**

Een groot deel van de discussies omtrent de art. 7:266 tot en met 7:268 BW ziet op de situatie dat bij de huurder inwonende volwassen kinderen medehuuderschap verzoeken of in de huurwoning achterblijven na het overlijden van de ouder. Afgelopen periode kenmerkte zich vooral door de extra aandacht voor (soms schrijnende) situaties, die niet met zoveel woorden zijn geregeld in de wet.

Het afgelopen jaar zijn er stappen genomen om jongvolwassen weeskinderen meer bescherming te bieden, wanneer zij achterblijven in een huurwoning na het overlijden van de ouder(s). Op 20 december 2021 is de door Aedes onderschreven Gedragscode voor verhuurders vastgesteld. Kort

gezegd komt die erop neer dat jongvolwassen wezen (van 18 tot en met 27 jaar oud) in de ouderlijke woning kunnen blijven als die woning passend voor hen is. Als de huurwoning niet passend is, mag de jongvolwassene nog twee jaar in de ouderlijke woning blijven met een tijdelijke huurovereenkomst. Omdat woningcorporaties alleen gebruik mogen maken van tijdelijke huurovereenkomsten voor specifieke doelgroepen, is deze categorie jongeren opgenomen in art. 22a aanhef en onder e Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Verder zal de huurprijs zo worden vastgesteld dat de jongvolwassene die kan opbrengen. Na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst biedt de verhuurder een passende woning aan met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Op 23 december 2021 is er een initiatiefwetsvoorstel 'Wet huurbescherming weeskinderen' (35999) ingediend. Per 30 juni 2022 is het wetsvoorstel nog niet behandeld door de Tweede Kamer. Het wetsvoorstel richt zich op drie pijlers, zo is in de memorie van toelichting te lezen: (a) de informatieplicht van woningcorporaties aan weeskinderen die geen beroep kunnen doen op art. 7:268 BW om de huurovereenkomst voort te kunnen zetten, (b) de voortzetting van de huurovereenkomst van de overleden ouder door weeskinderen die ofwel minimaal 16 jaar oud zijn (mits er toestemming is van de wettelijk vertegenwoordiger) ofwel tenminste 18 jaar oud zijn tot en met het 27^e levensjaar en (c) een tijdelijke verlaging van de huurprijs voor weeskinderen totdat zij 23 jaar zijn ter compensatie voor de lagere huurtoeslag die zij krijgen, om er zo voor te zorgen dat zij toch in de ouderlijke woning kunnen blijven wonen.

Ook in de rechtspraak waren er ontwikkelingen in de verslagperiode. De Hoge Raad beantwoordde twee prejudiciële vragen, waaronder de vraag of art. 7:267 lid 7 BW (de mogelijkheid om te vorderen dat een van de medehuurders de huurovereenkomst niet langer zal voortzetten) ook van toepassing is op contractuele medehuurders. De Hoge Raad beantwoordde deze vraag in positieve zin. Als antwoord op de andere vraag besliste de Hoge Raad dat de verhuurder gebonden is aan een op art. 7:267 lid 7 BW berustende rechterlijke beslissing, dus ook wanneer het gaat om contractuele medehuurders (HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1964, WR 2022/37, m.nt. J.K. Six-Hummel).

Hof Arnhem-Leeuwarden 5 oktober 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:9382, WR 2022/9) oordeelde dat een huurder van woonruimte zonder instemming van zijn wettelijke medehuurder de huur rechtsgeldig kon opzeggen, ook als een procedure op grond van art. 7:266 lid 5 BW aanhangig was. De medehuurder die zijn hoofdverblijf had in de gehuurde woning, wordt vervolgens, wanneer de huurovereenkomst met de huurder eindigt, van rechtswege huurder (art. 7:266 lid 3 of 4 BW). Als de huurder en de medehuurder gaan scheiden, kan de rechter bepalen aan wie het exclusieve huurrecht toekomt (art. 7:266 lid 5 BW). Indien wordt beslist dat de dag van inschrijving van de echtscheidingsbeschikking bepalend is voor wanneer de huurovereenkomst eindigt ten

aanzien van een van de echtgenoten/partners, dan blijven beide echtgenoten/partners tot dat moment (mede)huurder en dus hoofdelijk aansprakelijk voor de huurverplichtingen.

Ktr. Almere (vzr.) 26 november 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:5830, WR 2022/54, m.nt. H.M. Hielkema oordeelde over het beroep van een huurder op voortzetting van de huurovereenkomst. Het ging om een tijdelijke huurovereenkomst (art. 7:271 lid 1 BW). De verhuurder had de aanzegging (uitsluitend) aan de huurder verstuurd. De huurder stelde een geregistreerd partnerschap te hebben, waarbij zijn partner haar hoofdverblijf in de gehuurde woning had, zodat zij van rechtswege medehuurder was (art. 7:266 lid 1 BW). Volgens de huurder had de aanzegging daarom ook naar zijn partner gestuurd moeten worden en werd de huurovereenkomst bij gebreke daarvan voortgezet. Tijdens de procedure bleek dat de huurder geen geregistreerd partnerschap had. De kantonrechter overwoog toch ten overvloede dat ook bij een geregistreerd partnerschap het gehuurde ontruimd had moeten worden. Het is aan de huurder om dan melding van dit partnerschap aan de verhuurder te doen. De huurder had voorts, ondanks verzoek, de personalia van zijn vriendin niet doorgegeven. Het kon de verhuurder onder die omstandigheden niet verweten worden dat hij de vriendin van de huurder niet had meegenomen in de aanzegging (en daarna ook niet in de dagvaarding tot ontruiming). Het beroep op art. 7:271 lid 3 BW bood de huurder in dat geval ook geen soelaas, want het ging niet om een opzegging.

Ktr. Apeldoorn 20 december 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:6984, WR 2022/81 beoordeelde een aangegaan geregistreerd partnerschap enkel om de ander de positie van (mede)huurder van een standplaats te verschaffen, als schijnhandeling. De medehuurder kwam zelf niet in aanmerking voor het huren van een standplaats en het geregistreerd partnerschap was enkel bedoeld om dit alsnog via die weg te bewerkstelligen. De kantonrechter concludeerde dat een geldige titel voor het verblijf van de geregistreerd partner op de standplaats ontbrak.

11. Tijdelijke huur woonruimte (art. 7:271 BW)

In zijn artikel 'De tijdelijke huurovereenkomst woonruimte, een staaltje van slechte wetgeving', WR 2021/119, beschrijft R.A. Veldman de rommelige wetgeving omtrent een voor bepaalde tijd aangegane huurovereenkomst van twee jaar of korter bij zelfstandige woonruimte en vijf jaar of korter bij onzelfstandige woonruimte (de 'tijdelijke huurovereenkomst'). Zeker na inwerkingtreding van de 'Reparatiewet tijdelijke huur' (zie ook R.A. Veldman, 'De tijdelijke huurovereenkomst: stand van zaken', WR 2022/190) is duidelijk dat het overeenkomen van een minimale duur bij een huurovereenkomst voor woonruimte juridisch geen concrete betekenis heeft.

Het recht van de huurder om een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds op te zeggen, kan in beginsel niet worden uitgesloten. De kantonrechter Haarlem oordeelde dat

bij de huurovereenkomst die voldoet aan het bepaalde in art. 7:274 lid 2 BW (een 'tussenhuurovereenkomst'), ook als deze voor een bepaalde termijn van twee jaar of korter is aangegaan en dus tevens kwalificeert als tijdelijke huurovereenkomst, tussentijdse opzegbaarheid van de huurovereenkomst door de huurder wél kan worden uitgesloten (Ktr. Haarlem 26 mei 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:7050, WR 2022/30). De kantonrechter overwoog dat uit de wijze van totstandkoming van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 volgt dat het niet de bedoeling is geweest om de toepasselijkheid van art. 7:274 lid 1 onder b jo. lid 2 BW uit te sluiten voor tijdelijke huurovereenkomsten ex art. 7:271 lid 1 BW vanwege de bijzondere aard van deze tussenhuurovereenkomst.

De verhuurder kan alleen een beroep doen op het eindigen van de tijdelijke huurovereenkomst ex art. 7:271 lid 1 BW als hij tijdig (d.w.z. niet eerder dan drie maanden en niet later dan één maand voor het verstrijken van de bepaalde tijd) een schriftelijke kennisgeving stuurt aan de huurder. Voldoet hij daar niet aan, dan wordt de huur voor onbepaalde tijd verlengd en krijgt de huurder opzegbescherming. Over de perikelen rondom deze kennisgeving zijn enkele uitspraken verschenen die (mede) een te vroeg aangezegde einddatum betroffen (zie bijv. Hof Arnhem-Leeuwarden 22 februari 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:1345, WR 2022/73, m.nt. R.A. Veldman en Hof Den Haag 11 januari 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:2). Een te vroeg verstuurd kennisgeving ex art. 7:271 lid 1 BW heeft in beginsel geen rechtsgevolg. Om deze ongeldige kennisgeving desondanks werking toe te kennen, zijn bijzondere omstandigheden vereist en is terughoudendheid geboden.

Het overeenkomen van een tijdelijke huurovereenkomst verhindert partijen niet om van art. 7:271 lid 1 BW afwijkende afspraken te maken ten gunste van de huurder. Zo oordeelde het hof Den Haag dat het partijen vrij stond een verlengingsmogelijkheid voor de huurder overeen te komen. De huurder kon, door gebruikmaking van die mogelijkheid, het eindigen van de huur na afloop van de bepaalde duur van twee jaar voorkomen (Hof Den Haag 10 augustus 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:1512, WR 2022/29).

12. **Beëindiging huur woonruimte (art. 7:274 BW)**

Zoals onder nummer 9 al werd vermeld, is per 1 mei 2021 de 'Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten' in werking getreden (*Stb.* 2021, 194). Deze wet bepaalt ook dat het gedurende een periode van drie jaar (dus in beginsel tot 1 mei 2024) niet is toegelaten om een huurovereenkomst voor een woning met een geliberaliseerde huurprijs op te zeggen op de grond dat de huurder niet instemt met een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe huurprijs. Deze wet heeft per 1 mei 2021 onmiddellijke werking verkregen, ook in het geval dat tegen een eerdere datum was opgezegd maar de huur per 1 mei 2021 nog niet door

de rechter is beëindigd (zie Ktr. Amsterdam 15 juni 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:3100, WR 2021/132).

De Hoge Raad bevestigde in zijn arrest van 18 februari 2022 dat een huurovereenkomst niet eindigt na ommekomst van de bepaalde tijd waarmee de rechter de huurovereenkomst op de voet van art. 7:273 lid 2 BW heeft verlengd. De verlenging voor bepaalde tijd als bedoeld in art. 7:273 lid 2 BW heeft niet tot gevolg dat de overeenkomst na ommekomst van de bepaalde tijd van rechtswege eindigt. De verlenging voor bepaalde tijd brengt mee dat de verhuurder de huurovereenkomst niet eerder opnieuw kan opzeggen dan drie maanden voor het einde van de tijd waarvoor is verlengd (zie art. 7:277 lid 2 BW). Daarnaast bevestigde de Hoge Raad dat de rechter de vordering tot vaststelling van een datum waarop de huur eindigt, niet kan toewijzen tegen een datum die gelegen is vóór die van zijn uitspraak (HR 18 februari 2022, ECLI:NL:HR:2022:270, WR 2022/71).

Het hof Den Haag oordeelde dat een verhuurder van woonruimte, bij opzegging op grond van renovatie met een stedenbouwkundig, sociaaleconomisch of volkshuisvestelijk oogmerk aannemelijk moest maken dat de voorgenomen renovatieplannen aan het beoogde doel zouden kunnen bijdragen. Het stedenbouwkundig, sociaaleconomisch of volkshuisvestelijk motief moet controleerbaar onderbouwd en voldoende democratisch gelegitimeerd zijn (Hof Den Haag 30 november 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:2358, WR 2022/61).

Het hof Den Haag oordeelde dat artikel 7:274d BW buiten twijfel stelt dat het verstrekken van woonruimte aan een student ook eigen gebruik is als aan bepaalde voorwaarden is voldaan, maar dat dit niet betekent dat er zonder te voldoen aan deze voorwaarden geen sprake kan zijn van 'eigen gebruik' in de zin van art. 7:274 lid 1 onder c BW (Hof Den Haag 22 februari 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:296, WR 2022/113).

13. **Afwijkende bedingen bij bedrijfsruimte (art. 7:291 BW)**

Van de grote stroom uitspraken in 291-procedures worden er weinig op rechtspraak.nl gepubliceerd. In de uitspraken die wel zijn gepubliceerd, wordt het afwijkende beding in ongeveer de helft van de gevallen goedgekeurd. In de procedures wordt soms niet-ontvankelijkheid bepleit op grond van de stelling dat goedkeuring van een afwijkend beding niet aan de orde kan zijn omdat het gehuurde niet onder het 290-regime valt. Zo bijvoorbeeld in Ktr. Den Haag 30 augustus 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:10845, WR 2022/15 waarin de kantonrechter een ruimte waarin "het ambacht van het geven van schoonheidsbehandelingen" wordt uitgeoefend en schoonheidsproducten worden verkocht als 290-bedrijfsruimte kwalificeerde (zie ook onder nummer 4). Alhoewel de maatschappelijk positie van de huurster, een eenmanszaak met één vestiging, wezenlijk verschilde met die van verhuurder Unibail, oordeelde de kantonrechter dat

partijen in de huurovereenkomst voldoende maatregelen hadden getroffen om in dit geval het verschil in de maatschappelijke posities voldoende op te heffen, onder meer omdat huurster een breakoptie had aan het einde van het vijfde jaar en huurster een stelpost van € 100.000 excl. BTW toegekend had gekregen.

Ktr. Amsterdam 26 april 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:2028, WR 2021/162 betrof een beautysalon (de kwalificatie stond hier niet ter discussie). De mogelijkheid voor zowel de huurder als de verhuurder om de huurovereenkomst tussentijds door opzegging zonder rechterlijke tussenkomst te beëindigen, kon niet rekenen op de genade van de kantonrechter. Bij die beoordeling speelde mee dat de huurder aanzienlijk (voor circa € 80.000) in het gehuurde had geïnvesteerd. Ook het afwijkende beding op grond waarvan de huurprijs iedere drie jaar wel naar boven maar niet naar beneden kon worden aangepast, kon de toets van art. 7:291 BW niet doorstaan.

In Ktr. Leiden 12 januari 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:206, WR 2022/67; *TvHB* 2022/07, UDH:TvHB/17193, m.nt. N. van Tamelen speelde de vraag of de verhuurder zich nog op een reeds lang geleden verstrekte volmacht kon beroepen om het (veel te late) verzoek tot goedkeuring van de afwijkende bedingen mede namens de huurder te doen. Alhoewel het verzoek veel later werd ingediend dan partijen oorspronkelijk voor ogen had gestaan, had verhuurster haar recht om goedkeuring van de afwijkende bedingen te vragen, niet verwerkt. Van rechtsverwerking is in het algemeen geen sprake indien alleen sprake is van stilzitten van de rechthebbende. Omdat in de huurovereenkomst wel bijna alle beschermende bepalingen van afdeling 6 waren weg gecontracteerd en de verhuurder een grote en professionele beleggingsmaatschappij is en de huurder slechts een kleine onderneming met twee winkels, wekt het geen verbazing dat de afwijkende bedingen niet werden goedgekeurd.

14. **Huuropzegging formaliteiten voor bedrijfsruimte (art. 7:292-294 BW)**

Geschillen naar aanleiding van een opzegging door een huurder zijn dun gezaaid. In Hof Arnhem-Leeuwarden 15 september 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:7234, WR 2021/30 stond centraal de vraag of het Heineken (in dit geval in de rol van huurder) vrijstond over te gaan tot gedeeltelijke opzegging van een huurovereenkomst die betrekking had op verschillende horecapanden in de binnenstad van Doetinchem. Heineken wilde van één van die panden af, maar wenste de huurovereenkomst met betrekking tot de andere panden voort te zetten. De vlieger ging niet op. In zijn met Haviltex en Utopia doorspekte beslissing oordeelde het hof dat de betreffende huurovereenkomst zich voor deze vorm van 'cherry picking' niet leende.

15. **(Niet) uitvoerbaar bij voorraad voor bedrijfsruimte (art. 7:295 BW)**

Voor deze kroniek is van belang het artikel van J.M. Winter-Bossink, 'Wordt na opzegging van de huur van 290-ruimte het ontruimingsvonnis nog steeds te vaak uitvoerbaar bij voorraad verklaard?' WR 2022/1. Een terechte vraag, aangezien in verschillende recente uitspraken werd afgeweken van de hoofdregel van art. 7:295 lid 2 BW. Winters-Bossink concludeert dat dat niet juist is, maar dat in rechtspraak en literatuur wel terecht wordt gesteld dat uitvoerbaar bij voorraadverklaring ook mogelijk is bij misbruik van bevoegdheid, indien in de gegeven (bijzondere) omstandigheden sprake is van grote onevenwichtigheid tussen de belangen van de verhuurder bij uitvoerbaar bij voorraad verklaring en de belangen van de huurder bij het achterwege blijven daarvan.

Ktr. Alkmaar 2 december 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:10290, WR 2021/66 is een uitspraak waarin de kantonrechter voorop stelde dat een beëindigingsvordering slechts uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard, indien het daartegen gevoerde verweer kennelijk ongegrond voorkomt. Voor het overige was de zaak nogal atypisch. Het ging om de beëindiging van een huurovereenkomst voor de horeca in het Zuiderzeemonument op de Afsluitdijk, waarbij de Staat niet alleen als eigenaar/verhuurder belang had bij de grootchalige renovatie van het monument, maar ook als overheid. Opmerkelijk is de overweging van de kantonrechter dat bij de beslissing om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren meewoog dat wanneer de huurders in hoger beroep gaan en alsnog geheel of gedeeltelijk gelijk krijgen, de kans groot is dat zij na de renovatie als huurders in het monument kunnen terugkeren en dat de beslissing tot uitvoerbaar bij voorraad verklaring van het vonnis in die zin minder definitief was.

Een uitspraak die niet paste in de hierboven geschetste lijn en daarom geen navolging verdient, is Ktr. Haarlem 10 maart 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:4126, WR 2022/3; *JHV* 2021/34, m.nt. E. Korevaar. De verhuurder had aannemelijk gemaakt dat hij de gehuurde winkelruimte in het winkelcentrum dringend nodig had voor persoonlijk en duurzaam gebruik. Het winkelcentrum was zonder renovatie niet meer toekomstbestendig. De wijzigingen hadden een dusdanig wezenlijk karakter dat de renovatie leidde tot het verdwijnen van het gehuurde; plaats en functie bleven niet gelijk. De renovatie was zonder beëindiging van de huur niet mogelijk. Tot zover een doorsnee geval. Niettemin werd het vonnis waarin de datum van beëindiging wordt vastgesteld uitvoerbaar bij voorraad verklaard, omdat de kantonrechter van mening was dat de kans van een andersluidende beslissing in hoger beroep klein geacht kon worden. Hierbij werd in aanmerking genomen dat degene die een nog niet onherroepelijk vonnis ten uitvoer legt, zulks op eigen risico doet.

Hof 's-Hertogenbosch 18 mei 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:1454, WR 2022/4 schorste de tenuitvoerlegging van het vonnis

van de kantonrechter dat uitvoerbaar bij voorraad was verklaard zonder dat aan de wettelijke maatstaf was voldaan. Er zou zich volgens de kantonrechter hier een uitzondering voordoen, omdat er voor de huurder geen restituterisico aanwezig was aangezien de verhuurder een kapitaalkrachtige partij zou zijn. Ten overvloede overwoog het hof dat de uitvoerbaarverklaring bij voorraad ook niet kon steunen op de belangenafweging van het eindvonnis.

16. **Opzeggingsgronden voor bedrijfsruimte (art. 7:296 BW)**

In procedures waarin na opzegging op grond van dringend duurzaam eigen gebruik wordt gevorderd om de beëindigingsdatum vast te stellen, maakt de rechter vaak gebruik van een soort standaard kernoverweging. Hierin worden dan kort en duidelijk de algemene kaders neergezet voor de beoordeling van zo'n vordering. In HR 1 april 2022, ECLI:NL:HR:2022:494, WR 2022/93 (*X/Amsterdam-Inn*) volgde de Hoge Raad die lijn. Voor advocaten en rechters toch altijd weer handig als checklist en daarom wordt hier die kernoverweging geciteerd:

“De vraag of een verhuurder van bedrijfsruimte het verhuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik als bedoeld in art. 7:296 lid 1, aanhef en onder b, BW dient te worden beantwoord aan de hand van alle omstandigheden van het geval. De wil tot eigen gebruik moet niet alleen bestaan ten tijde van de opzegging, maar ook op het tijdstip van de uitspraak van de rechter (HR 13 juni 2008, NJ 2008/338). Met dringend nodig hebben voor eigen gebruik is bedoeld dat het pand van wezenlijk belang moet zijn voor de verhuurder. Algemene bedrijfseconomische redenen kunnen voldoende zijn om een dringende noodzaak van eigen gebruik aannemelijk te achten. Niet is vereist dat de verhuurder in zijn maatschappelijk voortbestaan wordt bedreigd en dat hij het verhuurde nodig heeft om aan deze bedreiging het hoofd te kunnen bieden (HR 14 november 1997, NJ 1998/148). Het bestaan van andere mogelijkheden voor de verhuurder om in zijn behoeften te voorzien, staat alleen dan aan een beroep op het dringend eigen gebruik van het verhuurde in de weg indien het benutten van die andere mogelijkheden voldoende in de rede ligt om van de verhuurder te vergen dat hij dat doet. De verhuurder hoeft niet te stellen en aannemelijk te maken dat hem geen andere mogelijkheid ten dienste staat dan het in eigen gebruik nemen van het verhuurde; het ligt in beginsel op de weg van de huurder om te stellen en aannemelijk te maken dat de verhuurder andere mogelijkheden ten dienste staan en dat het benutten daarvan voldoende in de rede ligt (HR 25 oktober 1991, NJ 1992/148, m.nt. P.A. Stein).”

Het zal de oplettende lezers niet zijn ontgaan dat door de Hoge Raad een element is toegevoegd dat eerder geen deel uitmaakte van de standaard overweging, namelijk dat met dringend nodig hebben voor eigen gebruik is bedoeld dat het pand van *wezenlijk* belang moet zijn voor de verhuurder.

Voor deze kroniek is het voorlopig alleen van belang dit nieuwe element te signaleren. Wellicht kan in de editie van volgend jaar worden verwezen naar artikelen waarin een poging wordt gedaan om die toevoeging te duiden.

In HR 13 mei 2022 ECLI:NL:HR:2022:690 (art. 81 RO) werd bekrachtigd Hof Den Haag 9 maart 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:337, WR 2021/115 (*Fietspoint Gouda/NS Fiets*). Het betrof de beëindiging van de huurovereenkomst met de beheerder van een fietsenstalling op een van de stations van NS. Voor deze kroniek is vermeldenswaard de overweging van het hof dat uitbesteding van de bemensing van de stalling aan een derde (Stichting Rataplan) niet betekent dat NS het gehuurde niet zelf in gebruik gaat nemen, aangezien zij de financiële risico's van de exploitatie blijft dragen en zij de wijze bepaalt van exploitatie. In een andere, overigens zeer vergelijkbare NS fietsenstalling zaak, overwoog Hof Arnhem-Leeuwarden 31 augustus 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:8323, WR 2021/160 dat een opzegging tegen een te vroege datum niettemin kon gelden als een opzegging met inachtneming van de wettelijk voorgeschreven opzegtermijn vanwege de toevoeging in de opzeggingsbrief “... *althans tegen de eerste daarvoor in aanmerking komende datum*.”. Conversie van de opzegging was niet noodzakelijk en zou bovendien niet hebben geleid tot een inbreuk op de wettelijke bescherming van de huurder.

De redelijke belangenafweging stond centraal in Hof Arnhem-Leeuwarden 29 juni 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:6376, WR 2021/140. De verhuurder exploiteert een jachthaven. Op het terrein van de jachthaven verhuurde hij een bedrijfsruimte voor horeca. De verhuurder vorderde beëindiging van de huur. De belangrijkste reden waarom de vordering werd toegewezen, is dat de verhoudingen tussen partijen in de loop der tijd grondig verstoord waren geraakt. Volgens het hof vormde die verstoring op zichzelf niet een directe grond voor beëindiging van de huurovereenkomst, maar betrof het wel een relevant aspect dat meeweegt in de belangenafweging. Zoals in veel van dit soort uitspraken ligt het rechtsoordeel verder besloten in de feiten. Voer voor de echte liefhebbers.

Voor hof Amsterdam zal het niet eenvoudig zijn geweest om te komen tot de uitspraak van 19 oktober 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:3154, WR 2022/23. Geoordeeld werd dat de bedrijfsvoering van de huurders die in het gehuurde een schoonheidssalon exploiteerden en die in de coronatijd een huurachterstand hadden opgebouwd, niet zodanig slecht was geweest dat die grond opleverde voor beëindiging van de huurovereenkomst. Ook werd beëindiging van de huurovereenkomst op grond van dringend persoonlijk gebruik van het gehuurde voor de exploitatie van een galerie door de verhuurster niet toegewezen bij gebrek aan dringendheid van dat gebruik. Verrassend genoeg viel de afweging van de wederzijdse belangen wel in het voordeel van de verhuurster uit. Deze had een gerechtvaardigd belang bij het zelf in gebruik kunnen nemen van het gehuurde aangezien zij voor de feitelijke exploitatie van de galerie

reële en realistische plannen had gemaakt en een bedrijfs-economisch belang had, omdat zij in het gehuurde haar beroep kan uitoefenen en met de galerie haar positie binnen de kunstsector kan behouden of zelfs verstevigen, en zij dan niet elders ruimte hoeft te huren voor de galerie. Ook de leeftijd van de verhuurster en haar partner speelde een rol. Daar tegenover stonden de belangen van de huurders die dus het onderspit hebben gedolven. Met de combinatie van de schoonheidssalon en de bijbehorende afhankelijke woning kon de huurster inkomen verwerven en daarnaast mantelzorger zijn van haar man. De huurders woonden al zeer lang in de woning die aan de behoeften van de man was aangepast. Gelet op de leeftijd van de huurster kon dat belang worden gerelativeerd. Het hof vond zeer aannemelijk dat zij in de nabije toekomst haar werkzaamheden zal afbouwen en in aanmerking komt voor AOW. De huurster is dan voor haar levensonderhoud niet meer afhankelijk van het gebruik van het gehuurde. Gelet hierop werd het gerechtvaardigd geacht dat de verhuurster de vrije beschikking krijgt over haar eigendom. De beëindigingsdatum werd op meer dan twee jaar gesteld.

Ook een belangenafweging speelde zich af in Hof Arnhem-Leeuwarden 5 januari 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:9361, WR 2022/33. Hier wogen de belangen van de verhuurster bij het beëindigen van de huurovereenkomst niet op tegen de zwaarwegende belangen van de huurder bij continuering ervan. Het verwijt dat de 74-jarige huurder in strijd had gehandeld met het huurcontract omdat de slijterij en wijnhandel steeds mede door zijn echtgenote werden gedreven, trof geen doel. De echtgenote was bij het aangaan van de huurovereenkomst al betrokken bij de slijterij en het was de verhuurster en haar bestuurder van het begin af aan bekend dat de huurder en zijn echtgenote samen de slijterij exploiteerden.

Ktr. Amsterdam 14 december 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:7307, WR 2022/47, m.nt. M.F.A. Evers ging weer over dringend persoonlijk gebruik. Het begrip ‘persoonlijk gebruik’ moest volgens de kantonrechter restrictief worden uitgelegd. Uit jurisprudentie van de Hoge Raad volgt dat in dit geval het in gebruik geven van bedrijfsruimte aan een niet gelieerde derde onderneming, waarvan de aandelen in handen waren van een natuurlijke persoon die ook 30% van de aandelen hield in de verhuurende B.V., niet kon worden aangemerkt als eigen gebruik door de huurder, ook niet als met dat gebruik het belang van de huurder werd gediend. Een dergelijke ruime uitleg zou afbreuk doen aan de bescherming die art. 7:296 BW aan de huurder biedt. Omdat de aandeelhouder een deel van de aandelen van verhuurster hield, zou het aan die aandeelhouder in gebruik geven van de bedrijfsruimte mogelijk wel als eigen gebruik van verhuurster kunnen kwalificeren, mits met dit gebruik het belang van verhuurster werd gediend. Het aandeelhouderschap van de aandeelhouder alleen was onvoldoende voor die conclusie, temeer omdat hij niet de enig aandeelhouder was.

De vraag of sprake was van dringend eigen gebruik stond ook centraal in Ktr. Amsterdam 6 augustus 2021, ECLI:NL:RBAMS:4356, WR 2021/181; *TvHB* 2022/03, UDH:TvHB/17104, m.nt. M. Sloot en A.A.L. Oving. De verhuurder wilde de huurovereenkomst van een slagerij opzeggen in het kader van de renovatie van het winkelcentrum. Onderdeel van deze renovatie was de uitbreiding van de naastgelegen Jumbo supermarkt. Onder verwijzing naar *Toko/Mitra* oordeelde de kantonrechter dat de huur was opgezegd om een deel van het gehuurde na de renovatie aan Jumbo te verhuren en dat dit niet valt aan te merken als dringend eigen gebruik. Daarnaast was niet komen vast te staan dat de renovatie niet kon plaatsvinden met voortzetting van de huur, omdat de huurder had verklaard de exploitatie van de slagerij ook in een kleinere ruimte voort te kunnen zetten. De belangenafweging viel in het voordeel van de huurder uit.

17. Renovatie bedrijfsruimte

Ingeval van renovatie kunnen twee artikelen een rol spelen: art. 7:220 BW op grond waarvan medewerking aan een renovatie wordt afgedwongen en art. 7:296 BW op grond waarvan in het kader van een voorgenomen renovatie getracht kan worden tot een beëindiging van de huurovereenkomst te komen op grond van dringend eigen gebruik, realiseren bestemming of belangenafweging. In de praktijk lijken verhuurders al snel te proberen om tot een einde van de huurovereenkomst te komen, mede op grond van commerciële belangen.

In Ktr. Amsterdam 24 december 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:8038, WR 2022/124 werden door de verhuurder meerdere voorstellen als bedoeld in art. 7:220 lid 2 BW gedaan. De kantonrechter overwoog dat een redelijk voorstel in de zin van art. 7:220 lid 2 BW niet inhoudt dat een huurder kan verlangen dat hij volledig wordt gecompenseerd. In casu achtte de kantonrechter het voorstel redelijk, hoewel aan de huurder geen vergoeding werd aangeboden voor omzetting tijdens de sluiting en geen concreet voorstel voor een tijdelijke vervangende winkelruimte werd gedaan. De werkzaamheden zouden in vier weken kunnen worden verricht en de huurder ontving wel een vergoeding voor de aanpassing van zijn inrichting.

In de uitspraken waarin het gaat om beëindiging op grond van dringend eigen gebruik in het kader van renovatie, is eerst de vraag of sprake is van duurzame eigen gebruik. Daaronder valt ook de renovatie van bedrijfsruimte die niet kan worden uitgevoerd zonder beëindiging van de huurovereenkomst. In dat kader is een belangrijk criterium of plaats en functie van het gehuurde veranderen. Zie Ktr. Utrecht 9 september 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BJ7387, WR 2009/128. Recent kwam dit aan de orde in Ktr. Alkmaar 2 december 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:10290, WR 2021/66 en in Ktr. Haarlem 10 maart 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:4126, WR 2022/3. In beide gevallen werd geoordeeld dat de wijzigingen als gevolg van de renovatie dusdanig wezenlijk waren

dat de renovatie leidde tot het verdwijnen van het gehuurde. Plaats en functie bleven niet gelijk.

In Ktr. Rotterdam 10 december 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:12055, WR 2022/66 wilde een verhuurder een renovatie uitvoeren waarin bedrijfsruimte werd omgezet in woningen. Daar was dus direct duidelijk dat de functie en indeling niet gelijk bleven en dat het gehuurde in de bestaande vorm zou vervallen. Verdere toetsing vond plaats op grond van financiële criteria, waarbij geldt dat algemeen bedrijfseconomische belangen voldoende kunnen zijn om een dringende noodzaak van persoonlijk gebruik aan te nemen. Zo ook hier: de verhuurder had voldoende aannemelijk gemaakt dat door de renovatie sprake zou zijn van een aanzienlijke rendementsverbetering.

In Ktr. Amsterdam 6 augustus 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:4356, WR 2021/181 was aan de orde dat een verhuurder een deel van het gehuurde na renovatie wilde verhuren aan een derde. Geoordeeld werd dat de 'renovatie' van ondergeschikte betekenis was en dat de beëindiging van de huurovereenkomst eigenlijk geen ander doel diende dan de uitbreiding van de naastgelegen supermarkt mogelijk te maken. Vgl. HR 24 september 2010, ECLI:NL:HR: BM9758, WR 2011/3, m.nt. Z.H. Duijnstee-van Imhoff (*Toko Mitra/PMT*). De opzegging op grond van dringend eigen gebruik werd afgewezen en de belangenafweging viel in het voordeel van huurder uit.

18. **Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten voor bedrijfsruimte (art. 7:297 BW)**

Soms hangt een zaak op de interpretatie van een enkel woord. In Hof Arnhem-Leeuwarden 16 februari 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:1481, WR 2021/114, m.nt. F.C. Borst ging het om het woord 'voortzetten'. De verhuiskostenvergoeding was door de kantonrechter voorwaardelijk toegerekend omdat het onduidelijk was of de onderneming werd voortgezet in een vergelijkbare winkelruimte. Het hof legde het begrip 'vergelijkbare winkelruimte' uit tegen de achtergrond van de overwegingen en de daaruit blijkende bedoeling van de kantonrechter. Daarin was doorslaggevend of de huurder zijn onderneming daadwerkelijk had voortgezet, ongeacht de wijze waarop dat feitelijk gebeurde. Dat in de nieuwe huurovereenkomst stond vermeld dat het gehuurde uitsluitend bestemd was voor opslag ten behoeve van een webshop in sport gerelateerde producten, inclusief afhalen op locatie en dat in het betreffende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein detailhandel als hoofdactiviteit in beginsel niet was toegestaan, maakten niet dat geen sprake was van een voortzetting van winkelruimte in de zin van het vonnis van de kantonrechter.

19. **Huurtermijnen twee jaar of korter (art. 7:301 BW)**

De stand van zaken met betrekking tot de verhuur van 290-bedrijfsruimte voor twee jaar of korter wordt helder en

uitvoerig besproken in het artikel van F.J. Ringnalda, 'Tijdelijke verhuur van 290-bedrijfsruimte', WR 2021/121.

20. **Huurprijsherziening bedrijfsruimte (art. 7:303-304 BW)**

20.1 **Art. 7:304 BW**

Het feit dat een partij die huurprijsherziening wenst belang heeft bij benoeming van de deskundige door de rechter (in plaats van dat partijen daarover onderling overeenstemming bereiken) omdat dat gunstig kan zijn voor de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs, blijft maar tot procedures leiden.

In Ktr. Zaanstad 3 februari 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:1109, WR 2021/81 was sprake van een situatie waarin partijen ten tijde van de mondelinge behandeling overeenstemming hadden over de te benoemen deskundige. Of partijen vóór het indienen van het verzoekschrift overleg hadden gevoerd en of het verzoek al dan niet terecht was ingediend, kon dus volgens de kantonrechter buiten beschouwing blijven: het verzoek werd niet-ontvankelijk verklaard.

In Hof Arnhem-Leeuwarden 15 december 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:10528, WR 2021/113, m.nt. M. van Heeren, was de huurder in eerste aanleg niet ontvankelijk verklaard omdat het verzoek tot benoeming van een deskundige naar het oordeel van de kantonrechter te vroeg was ingediend. Volgens de kantonrechter kan zo'n verzoek pas zes maanden vóór de eerst mogelijke ingangsdatum worden ingediend. In casu hadden partijen onenigheid over de vraag per welke datum huurprijsherziening mogelijk was; dit punt was aan de orde in een andere procedure. Hoewel ook ten tijde van de beslissing in appel nog niet onherroepelijk vaststond per wanneer huurprijsherziening mogelijk was, was de vermoedelijke datum inmiddels wel zo dichtbij dat het hof het verzoek ontvankelijk achtte en een deskundige benoemde.

20.2 **Art. 7:303 BW**

In Hof 's-Hertogenbosch 9 februari 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:352, WR 2021/90, m.nt. J.C.W. Rang werd o.a. weer eens bevestigd dat in het deskundigenadvies geen anonieme panden mogen worden gebruikt. Maar het arrest is met name van belang omdat het hof oordeelde dat de huurder niet eerder dan ten tijde van het arrest van het hof kon weten dat een hogere huurprijs zou worden vastgesteld en wat de hoogte daarvan was en dat de vertraging in de betaling daarvan daarom niet aan de huurder kan worden toegerekend. De huurder was volgens het hof dus geen rente verschuldigd vanaf de vervaldata van de met terugwerkende kracht verschuldigde hogere huur. In haar noot gaat Rang diep in op deze materie waarbij o.a. de verschillende soorten renten, de bijbehorende vereisten ter zake verzuim en de betekenis van HR 15 juni 2001, ECLI:NL:HR:2001:AB2174, NJ 2001, 435 (*WE Vastgoed/VIB Nederland*) aan de orde komen.

Contractuele afspraken over de hoogte van de huurprijs die zich ook uitstrekken tot de periode waarvoor volgens art. 7:303 een huurprijsherziening kan worden gevorderd zijn rechtsgeldig. Vernietigbaarheid is pas aan de orde

als een beding de werking van art. 7:303 uitsluit of beperkt. Deze problematiek was aan de orde in Hof Arnhem-Leeuwarden 31 augustus 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:8327, WR 2021/161.

Een scala van punten die regelmatig voorbij komen in 303-procedures passeert de revue in Hof 's-Hertogenbosch 2 maart 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:632, TvHB 2021/14, UDH:TVHB/16816, m.nt. A.W. Jongbloed en in Hof Arnhem-Leeuwarden 12 oktober 2021 ECLI:NL:GHARL:2021:9567, TvHB 2022/06, UDH:TVHB/17192, m.nt. L.F.H. Berg.

Enkele van de hierboven onder de kopjes Art. 7:304 en Art. 7:303 genoemde uitspraken worden (kritisch) besproken door A. Bergers-Kemp, 'Art. 7:303 BW en bijzondere huurprijbsbedingen', TvHB 2022, nr. 1, UDH:TVHB/17100.

21. Indeplaatsstelling (art. 7:307 BW)

Het belang van de verhuurder die niet tegen zijn wil wenst te worden geconfronteerd met een rechtsopvolger van de huurder, wordt onder meer gewaarborgd door het vereiste dat de huurder een vordering tot machtiging tot indeplaatsstelling voldoende dient te onderbouwen. Daarin schoot de huurder tekort in Ktr. Utrecht 19 augustus 2020 ECLI:NL:RBMNE:2020:3459, WR 2021/11. De kantonrechter was van oordeel dat de huurder volstrekt onvoldoende had onderbouwd dat de koper van zijn onderneming voldoende waarborgen bood voor een volledige nakoming van de huurovereenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering. Aan de bespreking van de door de huurder gestelde, zwaarwegende belangen aan zijn kant, werd dan niet meer toegekomen.

22. Art. 7:309 en 7:310 BW

In Hof Arnhem-Leeuwarden 28 september 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:9055, WR 2022/102, m.nt. M.K.L. Berkvens was niet in geschil dat zich een situatie voordeed als bedoeld in art. 7:309 BW. Bijzonder was dat de onderhandelingen tussen de huurder en de gemeente zolang hadden geduurd, dat de huurder inmiddels zijn exploitatie in het gehuurde, deel uitmakend van een leeglopend winkelcentrum, had gestaakt. Daarmee had de huurder zijn aanspraak op schadeloosstelling op de voet van art. 7:309 BW echter niet prijsgegeven. In haar noot gaat Berkvens in op de wijze waarop de schadeloosstelling voor een bedrijf in het ont-eigeningsrecht wordt begroot, en de in dat kader relevante peildatum.

23. Faillissement en huur

23.1 Boedelschuld

Dat de huurprijs vanaf de dag van de faillietverklaring op grond van de wet boedelschuld is, is algemeen bekend. Maar of nog meer vorderingen uit hoofde van een huurovereenkomst als boedelschuld kunnen worden gekwalificeerd, is nog steeds niet volledig uitgekristalliseerd.

23.1.1 Vertragsrente

Zo was lang onduidelijk of de over de huur verschuldigde vertragsrente of contractuele rente ook een boedelschuld is. De Hoge Raad oordeelde in zijn arrest van 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1994, WR 2022/36, m.nt. T.T. van Zanten (*faillissement PaperlinX*) – kort samengevat – dat als verzuim bestaat ten aanzien van de voldoening van een boedelvordering en de schuldeiser wegens het uitblijven van deze voldoening recht heeft op schadevergoeding in de vorm van wettelijke (handels)rente, de aard van een boedelvordering als onmiddellijke aanspraak op de boedel meebrengt, dat ook de met de boedelvordering verbonden verplichting tot betaling van deze rente moet worden aangemerkt als boedelschuld. De regels die tot doel hebben de gelijkheid van boedelschuldeisers, en een eventueel daarvan afwijkende onderlinge rangorde van hun vorderingen, te waarborgen, rechtvaardigen niet dat geen aanspraak op de boedel zou bestaan voor de verplichting tot schadevergoeding in de vorm van rente in het geval dat de vordering niet of niet tijdig wordt voldaan. Ook voor de boedel geldt: een gebrek aan geldmiddelen levert geen overmacht op. Het arrest is ook in veel andere tijdschriften gepubliceerd en becommentarieerd, onder andere NJ 2022/49 met annotatie van F.M.J. Verstijlen, JOR 2022/107 met annotatie van A.J. Tekstra en TvI 2022/11 met annotatie van A.J. Haasjes.

23.1.2 Ontruimingsverplichting

Volgens de Hoge Raad kan de ontruimingsverplichting na de beëindiging van de huurovereenkomst een boedelschuld opleveren als de gewezen verhuurder uit hoofde van zijn recht op het gehuurde kan verlangen dat de curator de tot de boedel behorende zaken uit het gehuurde verwijderd (HR 19 april 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY6108, WR 2013/66, m.nt. J.K. Six-Hummel (*Koot Beheer/Tideman q.q.*)). In lijn met dit arrest lijkt het oordeel van de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, 19 januari 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:243, JOR 2022/157, m.nt. L.E. van Leeuwen. De curator had in die zaak de huurovereenkomst opgezegd en 110 containers met vervuild zand niet verwijderd. Volgens de curator vormden de containers een onroerende zaak (een keerwal), die door natrekking eigendom van de verhuurder was geworden. Volgens de curator kon de verhuurder daardoor niet uit hoofde van onrechtmatige daad van de curator verlangen dat hij de containers verwijderde, maar uitsluitend uit hoofde van de huurovereenkomst. De uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting tot oplevering zonder containers, leidt uitsluitend tot een concurrente vordering, aldus de curator. De rechtbank verwierp deze stellingen. Door de containers met inhoud niet af te voeren maakte de curator inbreuk op de eigendom en het exclusieve gebruiksrecht van de verhuurder, hetgeen onrechtmatig is. Naar het oordeel van de rechtbank was de curator jegens de verhuurder verplicht de containers met vervuilde inhoud te verwijderen, ook als de containers als onroerende zaken zouden moeten worden aangemerkt. Dat betekende dat de daarmee voor de verhuurder gemoeide kosten kwalificeren als boedelvordering. De schadevordering op de voet van art. 7:225 BW van de verhuurder die samenhang met de vertraging in

de oplevering werd door de rechtbank als boedelvordering afgewezen (of deze vordering als concurrente vordering in deze casus wel zou kunnen worden toegewezen was niet aan de orde). De schadevordering gebaseerd op onrechtmatige daad werd afgewezen, omdat de verhuurder onvoldoende had gesteld dat hij het perceel eerder aan een derde had kunnen verhuren als de curator wel tijdig op de juiste wijze had ontruimd en verhuurder dus onvoldoende had onderbouwd dat er sprake was van schade.

23.2 WHOA

De Wet Homologatie Onderhands Akkoord ("WHOA") is per 1 januari 2021 in werking getreden. De wet is opgenomen in de tweede afdeling van de Faillissementswet 'Homologatie van een onderhands akkoord'. Voor het huurrecht is het belangrijkste dat bij een dwangakkoord overeenkomsten, en dus ook huurovereenkomsten, kunnen worden gewijzigd. De huurovereenkomst kan worden opgezegd/beëindigd. Dat is een zeer wezenlijke ingreep, waar verhuurders niet echt op kunnen anticiperen. In de praktijk komen onder de druk van de WHOA ook minnelijke regelingen tot stand die anders niet tot stand waren gekomen. De afdeling van de Faillissementswet waarin de WHOA is geregeld bevat een rechtsmiddelenverbod (art. 369 lid 10 Fw), zodat de Hoge Raad vooral zal worden betrokken middels prejudiciële vragen en cassatie in het belang der wet. Inmiddels heeft de Hoge Raad het eerste, en tot nu toe enige, arrest over de WHOA gewezen: HR 25 februari 2022, ECLI:NL:HR:2022:328, NJ 2022/150 (X/St. Pensioenfonds Horeca), m.nt. F.M.J. Verstijlen. Deze zaak heeft betrekking op de vraag of de WHOA van toepassing is op een vordering van een bedrijfstakpensioenfonds voor achterstallige pensioenpremies. Niet huurrechtelijk dus, maar met name de uitgebreide conclusie voorafgaand aan het arrest van A-G de Bock is ook voor huurrechtjuristen instructief. Voor een inleiding over de WHOA wordt verwezen naar het artikel van M.S. Breeman 'De Wet homologatie onderhands akkoord en huur', *HIP* 2021/46. Zie verder J. le Clercq en F.D. Crul 'De WHOA en huurkorting *De verhuurder geeft een vinger, de WHOA pakt de hand?*', *TvHB* 2021, nr. 5, UDH:TvHB/16951. In dit artikel gaan de auteurs onder andere in op één van de mogelijkheden die de WHOA biedt, te weten het afdwingen van huurkorting en de consequenties voor een daarvoor al overeengekomen huurkorting.

24. Wsnp / schulden

24.1 Wsnp en kinderopvangtoeslag

Dat de compensatie van de slachtoffers van de kinderopvangtoeslagaffaire nog niet zo makkelijk is, werd pijnlijk duidelijk bij slachtoffers op wie de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp) van toepassing is verklaard. Het begon al met de schadevergoeding van € 30.000 die alle slachtoffers, vooruitlopend op eventuele verdere schadevergoeding, toegekend kregen. Deze schadevergoeding komt in beginsel toe aan de boedel en strekt daarmee ten gunste van de schuldeisers. Eén van de grootste schuldeisers is vaak de belastingdienst, al was het maar op grond van diens

terugvordering van verstrekte kinderopvangtoeslag. De compensatie van € 30.000 was uiteraard niet bedoeld om de terugvordering kinderopvangtoeslag te betalen. Verder voerden veel slachtoffers van de kinderopvangtoeslagaffaire aan dat zij in de schulden (en vervolgens de Wsnp) terecht waren gekomen als gevolg van de onterechte terugvordering van de verleende kinderopvangtoeslag, althans dat hun schuldenpositie hierdoor ernstig was verslechterd. Omdat zij werden geconfronteerd met een vaak zeer hoge vordering van de belastingdienst, waren zij niet meer in staat aan hun andere betalingsverplichtingen te voldoen. Hun problemen werden nog verergerd door het beleid van de belastingdienst om te verrekenen: toeslagen (waaronder ook huurtoeslag en zorgtoeslag) werden niet meer uitgekeerd (want verrekend met de schuld inzake de kinderopvangtoeslag) en wegens het niet meer uitkeren van de lopende kinderopvangtoeslag waren ouders met jonge kinderen niet meer in staat buitenshuis te gaan werken: zij konden de opvang van de kinderen immers niet meer betalen. Met vervolgens alleen een uitkering in het kader van de Participatiewet werden de schulden alleen nog maar hoger.

De bovenstaande problematiek vergde dus verdergaande maatregelen. De oplossing die is gekozen, is de volgende. Van slachtoffers die door de belastingdienst zijn erkend als slachtoffer van de kindertoeslagaffaire worden de publieke schulden kwijtgescholden. Dat geldt dus niet alleen voor schulden aan de belastingdienst zelf, maar ook voor schulden wegens onterecht verkregen uitkeringen, studieschulden en verkeersboetes. Uitgezonderd zijn alleen strafrechtelijke vorderingen, ontnemingsvorderingen en schadevergoedingen. Alle overige (geverifieerde) schulden worden door de belastingdienst afgelost. De compensatie van € 30.000 valt buiten de boedel en kan dus door de slachtoffers zelf worden behouden. Bij deze gang van zaken hoeven de slachtoffers de normale termijn van de Wsnp (drie jaar) niet uit te zitten. Zij kunnen de Wsnp voortijdig verlaten op de grond dat alle schulden zijn betaald of dat zij weer in staat zijn hun betalingen te hervatten (art. 350 onder a en onder b Fw). Voor degenen die de termijn van drie jaar er net op hadden zitten en die aan alle verplichtingen van de Wsnp hadden voldaan, bestaat ook de mogelijkheid om te kiezen voor de schone lei (zie Hof Amsterdam 22 maart 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:1028). Het voordeel daarvan is dat ook schuldeisers van niet geverifieerde schulden zich na afloop van de Wsnp niet alsnog op de schuldenaar kunnen verhalen. Het nadeel is dat de schuldenaar binnen de eerstkomende tien jaar niet nogmaals gebruik kan maken van de Wsnp.

De gekozen oplossing is niet alleen gunstig voor de schuldenaar, maar ook voor de particuliere schuldeisers van de schuldenaar, waaronder de verhuurder. In het normale geval krijgen de schuldeisers alleen maar een deel van het door de schuldenaar tijdens de Wsnp gespaarde saldo. Dat saldo is in veel gevallen net genoeg om het salaris van de bewindvoerder te betalen, waardoor er voor de schuldeisers (nagenoeg) niets over blijft. Wie echter een vordering op een

schuldenaar in de Wsnp heeft die een slachtoffer van de kinderopvangtoeslagaffaire is, kan volledige betaling door de belastingdienst van die vordering tegemoet zien.

24.2 **Vroegschuldhulpverlening**

Niet alleen voor slachtoffers van de kinderopvangtoeslagaffaire was er het afgelopen jaar veel aandacht, maar ook voor schuldenproblematiek in het algemeen. In een tweetal bijdragen in *WR* (C.L.J.M. de Waal, 'Huurincasoprocedures en het Besluit Gemeentelijke Schuldhulpverlening', *WR* 2022/2 en Ktr. Amsterdam 1 maart 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:1026, *WR* 2022/96, m.nt. J.J. Dijk) is al uitvoerig aandacht besteed aan het Besluit Schuldhulpverlening. Op grond daarvan zijn verhuurders verplicht een melding aan de gemeente te doen als een huurder een huurachterstand heeft. Met deze vroeghulpverlening wordt beoogd te voorkomen dat schulden zodanig hoog oplopen dat een regeling heel moeizaam of zelfs onmogelijk wordt. Verhuurders die een dergelijke melding nalaten, hoeven er niet meer op te rekenen dat hun vordering tot ontbinding en ontruiming wegens een huurachterstand van drie maanden huur of meer altijd wordt toegewezen, zie de in *WR* 2022/96 genoemde uitspraken.

24.3 **Moratorium**

Huurders die op grond van een vonnis wegens een huurachterstand hun woning moeten ontruimen, hebben altijd nog de mogelijkheid om een moratorium in het kader van de Wsnp aan te vragen. Het verleende moratorium schorst de tenuitvoerlegging van het ontruimingsvonnis voor een periode van maximaal zes maanden. De huurder heeft dan de mogelijkheid om het minnelijk traject dat aan toelating tot de Wsnp vooraf moet gaan, te doorlopen. Verhuurders die willen ontruimen omdat de huurder niet alleen een huurachterstand heeft, maar ook overlast veroorzaakt, moeten bewerkstelligen dat het ontruimingsvonnis niet uitsluitend op de huurachterstand is gebaseerd. Dat wordt nog maar eens geïllustreerd door Rb. Noord-Holland (locatie Haarlem) 30 maart 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:2599, *WR* 2021/96. Hoewel in meerdere procedures de door de huurster veroorzaakte overlast wel aan de orde was geweest, was het vonnis op grond waarvan de verhuurder kon en wilde ontruimen alleen gebaseerd op huurachterstand. De verhuurder kon daarom de toekenning van een moratorium niet voorkomen.

25. **Consumentenbescherming**

Voor de ontwikkelingen op het gebied van de bescherming van de huurder als consument, in het bijzonder tegen oneerlijke bedingen als bedoeld in Richtlijn 93/13/EEG, wordt verwezen naar de artikelen over dat onderwerp elders in dit nummer: C.L.J.M. de Waal, 'Doeltreffend, evenredig en afschrikwekkend: huur en consumentenbescherming', *WR* 2022/129 en M.H. Wissink, 'Meebewegen met de Europese rechtspraak over de gevolgen van oneerlijke consumentenvoorwaarden', *WR* 2022/130.

26. **Hoge Raad: varia**

Art. 7:226 BW

HR 25 september 2020, ECLI:NL:HR:2020:1499, *WR* 2021/21 betreft timeshare-overeenkomsten ter zake onroerend goed op St. Maarten. De Hoge Raad overwoog dat in de wetsgeschiedenis van art. 7:226 BW ("koop breekt geen huur") onder ogen is gezien dat de bepaling niet van toepassing is indien de verhuurder een ander is dan de zakelijk gerechtigde en (de schuldeiser van) de zakelijk gerechtigde de verhuurde zaak overdraagt. Er is dus geen ruimte voor een extensieve uitleg van art. 7:226 BW. (Dit geldt ook voor art. 7:226 BWSM.)

Gebrek en exonerationbeding

HR 29 januari 2021, ECLI:NL:HR:2021:153, *WR* 2021/88, m.nt. R.L.M.M. Tan betrof een kwestie waarin ondanks het feit dat een asbestsanering had plaatsgevonden later toch nog asbest in het gehuurde werd aangetroffen. De vraag was of de onderverhuurder/franchisegever zich jegens de onderhuurder/franchisenemer kon beroepen op de aansprakelijkheidsbeperking in de algemene bepalingen, behorende bij de na genoemde asbestsanering gesloten onderhuurovereenkomst. Deze beperkingen golden niet bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid zijdens de verhuurder en evenmin indien de schade het gevolg was van een gebrek dat de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of behoorde te kennen. Het hof oordeelde dat het beroep op het exonerationbeding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was. Als relevante omstandigheden noemde het hof dat de tekortkoming de kern van de prestatie betrof, dat zonder ter beschikking stelling van het gehuurde elke betekenis kwam te ontvallen aan zowel de huur- als de franchiseovereenkomst en dat de onderverhuurder de onderhuurder gedurende een bepaalde periode wekelijks schadeloos had gesteld. De Hoge Raad oordeelde echter dat het hof, nu de verhuurder had gesteld dat zij het gebrek kende noch behoorde te kennen (welke stelling het hof niet had verworpen) en inmiddels een afgeronde sanering had plaatsgevonden (en dus sprake was van een herstelbaar gebrek), de terughoudendheid waarmee de maatstaf van art. 6:248 lid 2 BW moet worden toegepast, had miskend.

Art. 7:262 BW

In een prejudiciële beslissing gaf de Hoge Raad enige duidelijkheid over de procedure ex artikel 7:262 BW (HR 23 april 2021, ECLI:NL:HR:2021:657, *WR* 2021/125 en *NJ* 2021/273, m.nt. J.L.R.A. Huydecoper). Deze procedure betreft vorderingen bij de rechter na een uitspraak van de huurcommissie. De Hoge Raad concludeerde dat wanneer één van partijen tijdig een dergelijke vordering instelt, partijen in het geheel niet meer gebonden zijn aan de uitspraak van de huurcommissie. Het is dan aan de kantonrechter om te beslissen over het geschil tussen partijen. Daarmee strookt dat de kantonrechter ook dient te beslissen over andere bij de huurcommissie aan de orde gestelde geschilpunten dan die

welke de eiser aan de kantonrechter heeft voorgelegd. Het is dus niet nodig dat de gedaagde deze andere geschilpunten bij wege van verweer of door middel van een vordering in reconventie aan de kantonrechter voorlegt.

Bemiddelingskosten Airbnb

In HR 19 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1725, WR 2022/6 beantwoordde de Hoge Raad prejudiciële vragen over de kosten die een platform als Airbnb in rekening brengt. De belangrijkste beslissing was dat de eerste zin van art. 7:417 lid 4 BW (*“Indien een der lastgevers een persoon is als bedoeld in artikel 408 lid 3, en de rechtshandeling strekt tot koop of verkoop dan wel huur of verhuur van een onroerende zaak of een gedeelte daarvan of van een recht waaraan de zaak is onderworpen, heeft de lasthebber geen recht op loon jegens de koper of huurder.”*) niet van toepassing is op de kortetermijnverhuur van vakantieaccommodaties. Verder besliste de Hoge Raad o.a. dat Airbnb in de gevallen waarin zij loon bedingt van een consument in de zin van de Richtlijn 93/13/EEG die huurder is – in de gebleken omstandigheden – niet in strijd handelt met bepalingen van die Richtlijn. Er was ook geen sprake van een oneerlijke handelspraktijk.

Eigenrichting en schadevergoeding

De verhuurder die de sloten van het gehuurde veranderde nog voordat het ontruimingsvonnis aan huurder was betekend pleegde eigenrichting en was daarmee in beginsel schadeplichtig op grond van een toerekenbare tekortkoming. De huurder moest echter wel aannemelijk maken dat hij schade had geleden, ook wat betreft de vordering tot betaling van een schadevergoeding gelijk aan de betaalde huurpenningen over de periode dat het gebruik van het gehuurde onrechtmatig aan huurder werd onzegd. Aldus HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1978, WR 2022/72.

27. Corona en huur van bedrijfsruimte

Op 24 december 2021 heeft de Hoge Raad de prejudiciële vragen beantwoord (ECLI:NL:HR:2021:1974, WR 2022/21) die zijn gesteld door de kantonrechter Roermond in een tussenvonnis van 31 maart 2021 (ECLI:NL:RBLIM:2021:2982, WR 2021/85). Uit het arrest volgt dat de van overheidswege opgelegde sluiting van de horeca, als onderdeel van de coronamaatregelen, niet een gebrek in de zin van art. 7:204 BW betreft. Als de huurder, die voor zijn omzet afhankelijk is van de komst van publiek naar het gehuurde, de door hem gehuurde 290-ruimte niet of slechts in geringe mate kan exploiteren door de overheidsmaatregelen in verband met corona, kan de huurder wel een beroep doen op aanpassing van de huurovereenkomst op grond van onvoorziene omstandigheden. Die aanpassing bestaat dan uit een tijdelijke vermindering van de huurprijs. Het gaat in beginsel enkel om huurovereenkomsten gesloten voor 15 maart 2020. Voor de tijdelijke vermindering van de huurprijs heeft de Hoge Raad een rekenmethode gegeven (de zogenaamde ‘vastelastenmethode’). Voor een meer uitgebreide beschouwing van dit arrest wordt verwezen naar het artikel van J.M. Heikens, F. van der Hoek & J.Ph. van Lochem, ‘Een uitzonderlijke, de

volksgezondheid betreffende omstandigheid van algemene aard – Beschouwingen over de Hoge Raad, corona en huur’, WR 2022/20. Zie ook over de invloed van het arrest op lopende contracten het artikel van J.H.M. Spanjaard, ‘Huur en contractenrecht: een verkenning’, WR 2022/131 in deze uitgave van dit tijdschrift.

Over de rechtspraak voorafgaand aan het voornoemde arrest van de Hoge Raad zijn diverse artikelen gepubliceerd, waaronder het artikel van F. van der Hoek, ‘Corona en huurrecht: van de kantonrechter naar de Hoge Raad’, WR 2021/84.

Sinds het arrest van de Hoge Raad worden in de rechtspraak veelal discussies gevoerd over de hoogte van de huurprijsvermindering. Enkele voorbeelden daarvan worden hieronder genoemd.

Als de huurder in het gehuurde omzetverlies heeft geleden, maar in het gehele concern waartoe de huurder behoort weinig of geen sprake is van een verlies (bijvoorbeeld mede door online verkopen), kan de discussie ontstaan of een beroep op huurprijsvermindering gerechtvaardigd is. Voorbeelden hiervan zijn het vonnis van Ktr. Rotterdam 28 januari 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:707, WR 2022/104, Ktr. Den Haag 10 maart 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:3176, WR 2022/105 en Ktr. Rotterdam 28 januari 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:627, WR 2022/106. In het eerstgenoemde vonnis wordt ook overwogen dat voor de vraag of het door de coronacrisis geleden omzetverlies voldoende ernstig is voor een geslaagd beroep op art. 6:258 BW geen harde en algemene ondergrens voor het omzetverlies kan worden gegeven (dit is in lijn met de conclusie van de plaatsvervangend procureur-generaal Wissink, ECLI:NL:PHR:2021:902). Het is tevens een van de in 2022 gewezen vonnissen waarin de rechter overweegt dat van een huurder mag worden verwacht dat zij haar schade beperkt door bijvoorbeeld, in het geval van een restaurant, de mogelijkheid van take-away maaltijden te onderzoeken.

De Hoge Raad heeft in het arrest van 24 december 2021 aangegeven dat bij de berekening van de tijdelijke huurprijsvermindering de regel ‘ieder 50% nadeel’ voor verhuurder en huurder leidend is, maar dat uit de redelijkheid en billijkheid een andere verdeling kan volgen. Zowel huurders als verhuurders doen hier met enige regelmaat en doorgaans zonder succes een beroep op, bijvoorbeeld met het argument dat een van beide partijen kapitaalkrachtiger is dan de andere partij (zie onder meer Hof Amsterdam 25 januari 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:156, WR 2022/49). Het beroep slaagde wel in het vonnis Ktr. Amsterdam 18 januari 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:157, WR 2022/85. De verdeling werd daar 70/30 conform de verhouding van de omzet en de huurprijs die partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst voor ogen hadden gehad. Bijzonder in deze uitspraak was ook dat het een cateringbedrijf bij een golfclub betrof (230a-bedrijfsruimte), volgens de kantonrechter voldoende

vergelijkbaar met een 290-exploitatie en daarom volgde een beoordeling conform het arrest van de Hoge Raad.⁴

In lijn met het arrest van de Hoge Raad oordeelt de kantonrechter Amsterdam dat ook bij een (deels) omzetgerelateerde huurprijs een beroep op huurprijsvermindering in verband met de coronamaatregelen kan worden gedaan (Ktr. Amsterdam 9 juni 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:3189).

Een van de kernelementen van de berekening van de huurprijsvermindering is de omzetsdaling die de huurder lijdt in de periode dat coronamaatregelen gelden ten opzichte van een vergelijkbaar tijdvak voorafgaand aan de coronapandemie (de referentieomzet). De Hoge Raad gaat in het arrest van 24 december 2021 niet in op de vraag hoe om te gaan met de situatie dat geen referentieperiode beschikbaar is (wanneer de huurder kort voor de coronacrisis de exploitatie in het gehuurde is gestart). De kantonrechter Rotterdam hield in een dergelijk geval de prognosecijfers aan, die bij verhuurders bekend waren en waren opgenomen in het huurvoorstel voor het sluiten van de huurovereenkomst (Ktr. Rotterdam 6 mei 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:3946).

In kort geding werden partijen door de kantonrechter Amsterdam bij het ontbreken van een referentieperiode naar de bodemrechter verwezen voor het vaststellen van het verschil tussen een normale omzet en de feitelijk door huurder behaalde omzet onder invloed van de coronamaatregelen (Ktr. Amsterdam (vzr.) 25 mei 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:3065). De kantonrechter gaat in deze uitspraak wel in op het feit dat de huurder een vaststellingsovereenkomst heeft getekend in het eerste jaar van de coronacrisis, waarbij partijen verdergaande huurkorting dan afgesproken in de overeenkomst uitsluiten. De kantonrechter acht het aannemelijk dat de bodemrechter zal oordelen dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat verhuurder een beroep doet op de vaststellingsovereenkomst. De kantonrechter overweegt dat de vaststellingsovereenkomst is gesloten op een moment dat huurder onder zware financiële druk stond door de coronacrisis, zonder uitzicht op het einde van die crisis en tegenover een verhuurder stond die verdere kortingen weigerde. Dat beide partijen zich hebben laten bijstaan door een adviseur doet daar volgens de kantonrechter niet aan af.

⁴ In de rechtspraak uit de periode voorafgaand aan het arrest van de Hoge Raad is meermaals een huurkorting toegekend aan een huurder van een 230a-bedrijfsruimte indien omzetverlies wordt geleden met de exploitatie in het gehuurde en dit voldoende in verband staat met de door de overheid getroffen coronamaatregelen. Voorbeelden zijn Ktr. Assen (vzr.) 21 juli 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:2540 (reisbureau) en Ktr. Amsterdam (vzr.) 28 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4280, WR 2020/137 (opleidingsinstituut en kantoorruimte).