

# Voortzetting van een kortlopende huurovereenkomst 290-bedrijfsruimte, of toch niet?

*Nummer: Juridisch up to Date 2019-0066*

## Auteur(s)

Mw. mr. L.E. (Lily) Ginsberg, Van Benthem & Keulen advocaten & notariaat, Utrecht

**Het hof 's-Hertogenbosch heeft zich onlangs gebogen over de vraag of inderdaad een beroep op ontruiming kan worden gedaan bij twee opvolgende huurovereenkomsten voor korte duur, ten aanzien van hetzelfde huurobject met contractspartijen die min of meer aan elkaar gelieerd zijn (Gerechtshof 's-Hertogenbosch 30 april 2019 [ECLI:NL:GHSHE:2019:1621](#)). Voorzichtig uitgedrukt is dit goed mogelijk, mits de kernvoorwaarden wel zodanig wijzigen dat sprake is van een 'voldoende eigenstandig karakter'. Maar wanneer is dit het geval?**

## Feiten

Het gaat in deze zaak om de verhuur van een horecagelegenheid met bowlingbaan op een recreatiepark gelegen in het zuiden van het land. Verhuurder verhuurde deze horecagelegenheid sinds 2011 aan een eenmanszaak (hierna: 'Huurder 1') voor een kortlopende periode van 2 jaar, het een en ander zoals bedoeld in artikel 7:301 BW. Onderhandelingen over een eventuele voortzetting van de huur hebben geleid tot de volgende feiten. Op advies van haar accountant heeft Huurder 1 een vennootschapsrechtelijke herstructurering doorgevoerd. Zodoende zijn vóór ommekomst van de eerste huurovereenkomst, drie nieuwe vennootschappen opgericht: een werkmaatschappij, een personeelsvennootschap en een holding. Huurder 1 is vervolgens ingebracht in een andere vennootschap (hierna: 'Huurder 2') die - na deze 'identiteitswisseling' - hetzelfde huurobject is gaan huren voor eveneens een periode van 2 jaar. Wel werd er een hogere huurprijs, een andere waarborgsom en nieuwe algemene voorwaarden overeengekomen. Op de werkvloer veranderde weinig: het huurobject bleef hetzelfde en de exploitatie werd onder leiding van dezelfde personen op gelijke wijze voortgezet. Voor een volledig beeld merk ik nog op dat de tweede huurovereenkomst is ondertekend door Huurder 1, namens Huurder 2, hetgeen de betrokkenheid van de desbetreffende partijen bij het sluiten van de tweede huurovereenkomst aangeeft.

Tegen het einde van de tweede huurovereenkomst (dus tegen het einde van het 4e huurjaar) onderhandelen partijen over een eventuele voortzetting van de huur, maar deze onderhandelingen struikelen. Partijen werden het niet eens over de huurprijs en de (door verhuurder gestelde eis tot het) bijhuren van een nieuw te bouwen horecalocatie elders op het park. Huurder 2 weigert echter te ontruimen en meent dat géén sprake is van een kortlopende huurovereenkomst, maar van een voortzetting van de eerdere met Huurder 1 gesloten huurovereenkomst, waardoor, op grond van het bepaalde in artikel 7:301 BW en 7:291 BW, een reguliere overeenkomst van 5 jaar zou zijn ontstaan (onder aftrek van de reeds door Huurder 1 genoten huurjaren). Verhuurder stapt vervolgens naar de rechter om in kort geding ontruiming van het gehuurde te bewerkstelligen.

## **Beoordeling**

De rechtsvraag die aan het hof ter beoordeling voorligt, is hoe de tweede huurovereenkomst geduid moet worden; als een zelfstandige huurovereenkomst of als een vervolgovereenkomst? In het eerste scenario bestaat *géén* aanspraak op huurbescherming en in het laatste scenario bestaat die aanspraak wel.

Hoe zat het ook alweer bij kortlopende huur? Kenmerk van een huurovereenkomst in de zin van artikel 7:301 BW is dat de bepalingen van artikel 7:291-300 BW niet van toepassing zijn, waardoor de huurovereenkomst niet van rechtswege voor 5 jaar geldt en de opzeggingsformaliteiten en -gronden niet van toepassing zijn. Dergelijke huurovereenkomsten eindigen automatisch met het verstrijken van de huurtermijn, tenzij partijen anders afspreken. Dit type contract is een veelgebruikt alternatief op de hoofdregel van reguliere verhuur van 290-bedrijfsruimte waarbij het uitgangspunt 5 + 5 jaar is. Het biedt flexibiliteit voor zowel verhuurder als huurder, maar leidt in de praktijk telkens weer tot discussie.

### *Rechtbank*

In eerste aanleg oordeelde de kantonrechter dat er sprake is van een voortgezette huurovereenkomst en maakt huurder aanspraak op huurbescherming. De door verhuurder gevorderde ontruiming werd dan ook afgewezen. De kantonrechter baseert zich in zijn oordeel op de parlementaire geschiedenis voor wat betreft het toepassingsbereik van de huurovereenkomst van 2 jaar of korter en leidde hieruit af dat, ter rechtvaardiging van een dergelijke huurovereenkomst, twee typen omstandigheden zijn aan te wijzen. Daarbij laat de kantonrechter zich (slechts) leiden door de mogelijke omstandigheid dat (1) het bedrijf van huurder zeer tijdelijk of voorlopig van aard is of huurder eerst wil bezien of haar bedrijf aanslaat op de gehuurde locatie of (2) dat het huurobject slechts tijdelijk beschikbaar is. Geen van de onderhavige omstandigheden van het geval zijn volgens de kantonrechter te scharen onder voornoemde omstandigheden. De kantonrechter concludeert aldus dat de regeling niet is bedoeld voor een geval als het onderhavige. Verhuurder kan zich niet verenigen met het oordeel van de kantonrechter en stelt hoger beroep in.

## **Beslissing**

Het hoger beroep van verhuurder slaagt. Het hof oordeelt dat de kantonrechter artikel 7:301 BW te beperkt heeft uitgelegd gelet op de parlementaire geschiedenis. De wetgever onderkende namelijk dat er niet slechts twee, maar juist 'tal van redenen' zijn om verhuur mogelijk te maken die niet valt onder het dwingendrechtelijke regime van 5 + 5 jaar. Hoewel het hof in haar beoordeling betreft dat de eenmanszaak van Huurder 1 volledig is ingebracht in Huurder 2, de activiteiten ongewijzigd bleven en Huurder 1 de uiteindelijke zeggenschap behield, wordt dit toch als ondergeschikt beschouwd. Beslissend acht het hof de vennootschapsrechtelijke herstructurering en de principiële effecten die dit heeft gehad op de verhaalsmogelijkheden van verhuurder. Het hof wijst de door verhuurder gevorderde ontruiming toe en acht een ontruimingstermijn van drie maanden passend.

## Commentaar

### *Tweetrapsraket*

Wat opvalt is dat het hof haar oordeel eerstens lijkt te baseren op de toelichting van verhuurder over haar opstelling tijdens de onderhandelingen over de tweede huurovereenkomst. Verhuurder betoogt dat zij bewust heeft gekozen voor een kortlopende huurovereenkomst, omdat zij destijds twijfels had bij de financiële slagkracht van Huurder 2. Deze twijfels werden mede ingegeven door de omstandigheden dat verhuurder zich voor Huurder 1 garant heeft moeten stellen voor enkele betalingen aan diens leveranciers en dat verhaal op de huurder in privé (Huurder 1 was een eenmanszaak, Huurder 2 een B.V.) onder de tweede huurovereenkomst niet meer mogelijk was. Het hof acht het aannemelijk dat dit legitieme redenen zijn om te kiezen voor een kortlopende huurovereenkomst. Het is dus niet zo dat voor de rechtvaardiging c.q. kwalificatie van een kortlopende huurovereenkomst vereist is dat ofwel de huurder behoefte heeft aan een proefperiode, ofwel sprake moet zijn van een beperkte beschikbaarheid van het huurobject. De regeling kent een ruimer bereik. Ik kan het hof in deze redenering volgen. Des te meer nu in de parlementaire geschiedenis ook is aangehaald dat partijen "*beneden zekere duur geheel vrij zijn*".

Belangrijker is echter de volgende stap die het hof in haar overweging maakt: de beoordeling van het al dan niet zelfstandige karakter van de tweede huurovereenkomst. Het hof verwijst in dat verband naar een vergelijkbare zaak van het hof Amsterdam van 31 oktober 2016 ([ECLI:NL:GHAMS:2016:5499](#)) waarin - kort gezegd - is geoordeeld dat het goed mogelijk kan zijn dat partijen na het einde van een huurovereenkomst een tweede kortlopende huurovereenkomst sluiten van maximaal 2 jaar, tenzij deze overeenkomst beschouwd kan worden als een voortzetting van de eerste huurovereenkomst. Dit kan - onder meer - het geval zijn als partijen niet daadwerkelijk hebben bedoeld dat die eerste huurovereenkomst zou eindigen (dus bij een discrepantie tussen wil en verklaring) of als die beëindiging niet in vrijheid is overeengekomen. Zo werd in dat arrest geoordeeld dat (ook) géén sprake was van een voortzetting van de huur en wel omdat (1) het huurobject was gewijzigd, (2) de huurprijs sterk was verlaagd, (3) een vrijstelling van huurbetaling gedurende de zomermaanden en (4) een tussentijdse wederzijdse opzegmogelijkheid was overeengekomen.

Een wezenlijk verschil met het arrest van 31 oktober 2016 is evenwel dat door het hof al een zelfstandig karakter werd aangenomen bij (grofweg) twee wijzigingen in de huurafspraken en niet - zoals in het arrest van 31 oktober 2016 - vier wijzigingen, waaronder een belangrijke: het huurobject zelf. De volgende wijzigingen acht het hof 's-Hertogenbosch in de onderhavige zaak namelijk van belang: (1) de gewijzigde identiteit van huurder als gevolg van de veranderingen in de gewijzigde vennootschapsrechtelijke structuur, waardoor ook de verhaalsmogelijkheden van verhuurder substantieel wijzigden en (2) de verhoging van de huurprijs.

### *Afgebroken onderhandelingen?*

Daarnaast staat in de onderhavige zaak nog ter discussie of de onderhandeling over de derde huurovereenkomst onterecht door verhuurder is afgebroken en verhuurder hierdoor gehouden is enige schade te vergoeden. Huurder 2 meent dat het de verhuurder niet meer vrij stond om gedurende het onderhandelingsproces ineens te eisen dat

huurder van verhuurder tevens een nieuw te bouwen horecalocatie (in hetzelfde recreatiepark) zou moeten gaan huren. Kijkend naar elkaars gerechtvaardigde belangen en het gerechtvaardigd vertrouwen over en weer verkeerden partijen in een zodanig onderhandelingsstadium dat verhuurder voornoemde eis nog mocht introduceren, aldus het hof. In een recreatiepark is het namelijk meer dan anders gewenst dat de verschillende horecavoorzieningen op het park een uniforme uitstraling hebben en dat er jegens het parkmanagement slechts één aanspreekpunt is. De overweging van het hof op dit punt toont maar weer eens aan dat wat onder gerechtvaardigde belangen moet worden verstaan zeer casus specifiek en in het bijzonder zeer branchespecifiek kan zijn.

#### *Huurbescherming wegens voortgezet gebruik?*

Tot slot dient het hof te oordelen of Huurder 2 aanspraak kon maken op huurbescherming omdat zij een jaar na dato nog steeds de horecagelegenheid exploiteerde. Het hof maakt hier echter direct korte metten mee. Deze uitkomst is mijn inziens ook juist. Huurders mogen over het algemeen niet zomaar vertrouwen op voortzetting van de huur met goedvinden van verhuurder na het verstrijken van twee jaar. Hier was duidelijk dat de verhuurder de huur niet wilde voortzetten, er geen overeenstemming bestond over nieuwe huurafspraken én ontruiming was aangezegd. Illusterend is eveneens een uitspraak van de kantonrechter te Utrecht van 19 oktober 2018 ([ECLI:NL:RBMNE:2018:5053](#)), zij het dat daar een wat andere redenering werd toegepast. Huurder en verhuurder waren hier in de maand voor het einde van de kortlopende huurovereenkomst (op verzoek van huurder) een verlenging van 5 maanden overeengekomen, welke zou worden vastgelegd in een allonge-vaststellingsovereenkomst.

Het geval wilde echter dat huurder nadien weigerde te ondertekenen en geen gehoor meer gaf aan de verzoeken van verhuurder daartoe. Hier oordeelde de kantonrechter echter dat de huur wél was overgegaan in een reguliere huurovereenkomst, maar dat een beroep van huurder op huurbescherming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was. Aldus een andere benadering, maar hetzelfde resultaat.

De conclusie is dan ook dat een huurder goed beslagen ten ijs moet komen wanneer zij aanspraak wil maken op huurbescherming, wanneer ten opzichte van een eerste kortlopende huurovereenkomst de kernvoorwaarden van de huur in een tweede kortlopende huurovereenkomst substantieel wijzigen. Getuige de hierboven aangehaalde uitspraken ligt het ontruimingsspook dan op de loer.

**Datum:** 20190524