

155. Opzegging huurovereenkomst bedrijfsruimte: een woord, twee gedachten?

MR. M.H.P. DE WIT

Een opzegging, mits tijdig en correct, bewerkstelligt het einde van de huurovereenkomst. Maar is dat ook echt zo? En is een opzegging van 290-bedrijfsruimte hetzelfde als een opzegging van 230a-bedrijfsruimte? Het Hof Amsterdam heeft medio vorig jaar geoordeeld dat een verhuurder zijn huuropzegging met betrekking tot 290-bedrijfsruimte (middenstandsbedrijfsruimte) kan herroepen indien de huurder die opzegging niet accepteert. In dit artikel wordt de opzegging van huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte nog eens kort onder de loep genomen, waarbij stil wordt gestaan bij herroeping aan de hand van dit arrest van het hof in het licht van de ratio van de huidige huurregelgeving.

Inleiding

De huurovereenkomst is een duurovereenkomst. Onder een duurovereenkomst wordt – kort gezegd – een afspraak verstaan waarbij partijen zich tot een voortdurende prestatie hebben verbonden over een langere periode. Het kan gaan om overeenkomsten voor bepaalde tijd maar ook voor onbepaalde tijd. Van de duurovereenkomsten zijn maatschappelijk gezien de huurovereenkomsten en de arbeidsovereenkomst verreweg de belangrijkste. Juist bij de eenzijdige beëindiging van de huur- en de arbeidsovereenkomst komt het maatschappelijk belang van beide overeenkomsten het sterkst tot uitdrukking.¹ Opzegging is een vorm van een dergelijke eenzijdige beëindiging van de huurovereenkomst.

De wetgever heeft niet alleen huurders van woonruimte willen beschermen. Ook de huurders van bedrijfsruimte hebben van de wetgever de nodige bescherming gekregen in de vorm van (semi-)dwingendrechtelijke regelgeving. De wetgever wilde ‘de winkelier’ meer beschermen dan de gewone huurder van (230a-)bedrijfsruimte. Hoe is die beschermingsgedachte ontstaan? Hiervoor dienen we terug te gaan naar de tweede helft van de vorige eeuw.²

In de jaren vijftig ontstond discussie over het gebrek aan

specifieke huurregelgeving voor middenstandsbedrijfsruimte. Vanwege de aanleg van de IJ-tunnel in Amsterdam waren diverse onteigeningen noodzakelijk. Daarbij werd duidelijk dat de juridische positie van de huurder erg zwak was. De huurder van middenstandsbedrijfsruimte werd niet beschermd, en de toenmalige onteigeningswet was onvoldoende geëquipeerd om verplaatsing van een bedrijf en de daarmee gepaard gaande kosten te vergoeden. De politiek vond dat dit moest veranderen. Men vond dat de huurder van – (destijds) schaarse – detailhandelsbedrijfsruimte een bedrijf exploiteert, waarbij de waarde van zo’n bedrijf nauw samenhangt met de locatie van de onderneming.³ Vanwege deze schaarse en plaatsgebondenheid moest de huurder meer beschermd worden. Op 1 mei 1971 trad de nieuwe wet in werking.⁴ De wetgever legde in deze nieuwe wet de nadruk op termijn- en opzeggingsbescherming en verdeelde, kort gezegd, de huurregelgeving in twee categorieën: middenstandsbedrijfsruimte (thans 290-bedrijfsruimte), waaronder winkels, horeca en ambachtsbedrijven en de overige bedrijfsruimte (thans 230a-bedrijfsruimte). Hieronder vallen alle huurovereenkomsten die niet onder het regime van artikel 7:290 BW vallen, zoals kantoorruimte en bedrijfshallen.

Opzegging

Hoewel de wijze van opzegging van een huurovereenkomst

¹ Asser/Abas 5-11A 2007/6.

² Zie tevens R. Haasbroek MSRE en M.H.P. de Wit, ‘Huurprijsaanpassing 290-bedrijfsruimte nader bekeken’, *HIP* 2013, nr. 5.

³ G.M. Kerpestein, *Huurrecht bedrijfsruimte*, 2007, p. 70.

⁴ Wet van 8 januari 1971, *Stb.* 1971, 44.

voor 290-bedrijfsruimte verschilt met die van een huurovereenkomst voor 230a-bedrijfsruimte hebben zij één ding gemeen, namelijk dat beëindiging door middel van opzegging mogelijk is. Deze opzegging is geregeld in Boek 7, titel 4 van ons Burgerlijk Wetboek. Een enkele blik op Boek 7 is evenwel niet voldoende. Immers, zoals uit het stelsel van het BW voortvloeit, zoals dit sinds 1 januari 1992 geldt, zijn op huurovereenkomsten in beginsel ook de algemene bepalingen van de Boeken 3 en 6 van toepassing, waarover hierna meer. Dat deze gelaagde structuur opmerkelijke consequenties kan hebben voor de opzegging van een huurovereenkomst, wordt goed geïllustreerd door het arrest dat het Hof Amsterdam medio 2015 wees. Echter, alvorens op dit arrest nader in te gaan, worden ter zake opzegging hierna nog eens kort de verschillen van de twee huurregimes belicht, waarbij eerst aandacht wordt besteed aan de algemene bepalingen van titel 4 van Boek 7.

Eindigen van huur door opzegging conform Boek 7 titel 4

De algemene regel van artikel 7:228 BW luidt:

1. Een huur voor bepaalde tijd aangegaan, eindigt, zonder dat daartoe een opzegging vereist is, wanneer die tijd is verstreken.
2. Een huur voor onbepaalde tijd aangegaan of voor onbepaalde tijd verlengd, eindigt door opzegging. Heeft de huur betrekking op een onroerende zaak die noch woonruimte, noch bedrijfsruimte is, dan dient de opzegging te geschieden tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag op een termijn van tenminste een maand.

De regel van 7:228 BW is in de basis niet dwingendrechtelijk; partijen kunnen ervan afwijken. In de praktijk wordt dat ook veelvuldig gedaan. Zo wordt vaak een huurtermijn afgesproken, waarbij partijen (of alleen de huurder) de huurovereenkomst tegen het einde van een huurtermijn kunnen opzeggen. Indien dan niet wordt opgezegd, loopt de huurovereenkomst door voor een volgende huurperiode.

Uitzondering: 290-bedrijfsruimte

Voor 290-bedrijfsruimte geldt een uitzondering op artikel 7:228 BW. Voor dat huurregime gelden namelijk de (semi-) dwingende regels van artikel 7:292-7:300 BW.⁵ Gezien de in de inleiding behandelde beschermingsgedachte is het niet vreemd dat die regels met name zien op beëindiging door de verhuurder van de huurovereenkomst door opzegging. Er gelden (semi-)dwingende, in de wet vastgelegde huurtermijnen (artikel 7:292 BW), opzeggingstermijnen (artikel 7:293 BW), met daaraan gekoppeld een voor de verhuurder beperkt aantal wettelijke opzeggingsgronden (artikel 7:296 BW). De verhuurder dient bij opzegging van de huurovereenkomst bovendien een aantal wettelijk

voorgeschreven formaliteiten in acht te nemen (artikel 7:294 BW). Daarnaast is beëindiging van de huur tegen de wil van de huurder onderworpen aan een rechterlijke toets. Indien de huurder de opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder niet binnen zes weken accepteert, dan leidt de huuropzegging zelf niet tot huurbëindiging. Daarvoor is vereist dat op vordering van de verhuurder de rechter naar aanleiding van de huuropzegging het einde van de huurovereenkomst vaststelt (artikel 7:295 BW).

Uitzondering: 230a-bedrijfsruimte

Ook voor 230a-bedrijfsruimte geldt een uitzondering op het regelend recht van artikel 7:228 BW. Bij dergelijke huurovereenkomsten dient namelijk bij beëindiging van de zijde van de verhuurder de (semi-)dwingendrechtelijke regeling

De wetgever heeft de huurder van 290-bedrijfsruimte vanwege het maatschappelijke belang willen beschermen.

van artikel 7:230a BW in acht te worden genomen.⁶ In tegenstelling tot 290-bedrijfsruimte is er bij 230a-bedrijfsruimte geen sprake van wettelijk vastgelegde huurtermijnen of opzeggingsbescherming. De huurovereenkomst eindigt in beginsel eenvoudigweg op de dag waartegen de huurovereenkomst is opgezegd door de verhuurder. Er is derhalve geen sprake van verplichte wettelijke opzeggingsgronden en is er geen rechterlijke toets voor beëindiging; een opzegging leidt dan ook direct tot het einde van de 230a-huurovereenkomst.

Deze van elkaar verschillende uitzonderingen hebben consequenties voor de wijze waarop de algemene bepalingen van de Boeken 3 en 6 omgaan met de opzegging van een 290-huurovereenkomst respectievelijk een 230a-huurovereenkomst. Dit wordt goed geïllustreerd door het arrest dat het Gerechtshof Amsterdam medio 2015 wees.

Forecast/Unibail-Rodamco

Retailer Forecast huurde van Unibail-Rodamco winkelruimte in het winkelcentrum Stadshart Amstelveen in de gelijknamige plaats. Eind 2013 zegde Unibail-Rodamco de huurovereenkomst op tegen 31 december 2014. Unibail-Rodamco was voornemens om het winkelcentrum te renoveren en daartoe diende de huurovereenkomst met Forecast te eindigen. Forecast accepteerde de huuropzegging niet. Zij wenste uitsluitend met de huurbëindiging akkoord te gaan indien zij een beëindigingsvergoeding zou ontvangen ter hoogte van € 300.000. Bovendien wenste Forecast dat er een tijdelijke huurovereenkomst zou worden gesloten zodat Forecast in de gelegenheid werd gesteld om andere winkelruimte te zoeken. Partijen

⁵ Artikel 7:291 BW.

⁶ Artikel 7:230a lid 9 BW.

bereikten geen overeenstemming. Hierop berichtte Unibail-Rodamco op 2 oktober 2014 aan Forecast dat de opzegging was ingetrokken, met als reden de forse vertraging in de herontwikkeling van het winkelcentrum. Unibail-Rodamco stelde zich op het standpunt dat de huurovereenkomst als gevolg van de intrekking niet was opgezegd, en dat daardoor de huurovereenkomst met vijf jaar was verlengd.

Opzegging door verhuurder kan worden herroepen.

Forecast meende dat de intrekking van de opzegging een gepasseerd station was. Zij wenste vervolgens een huurbeëindiging, zonder beëindigingsvergoeding. Hierop ging Forecast naar de rechter en vorderde dat Unibail-Rodamco zich aan de huuropzegging zou houden. Unibail-Rodamco vorderde vervolgens in een separate kortgedingprocedure dat Forecast zou worden verboden om het gehuurde te ontruimen. In reconventie vorderde Forecast van haar kant veroordeling van Unibail-Rodamco tot voortzetting van de onderhandelingen over de aan Forecast toekomende compensatie, dan wel tot het aanbieden van vervangende bedrijfsruimte.

In eerste aanleg oordeelde de kantonrechter dat de door Unibail-Rodamco gedane opzegging van de huurovereenkomst kon worden ingetrokken (herroepen) en dat de huurovereenkomst tot en met 21 december 2019 was verlengd. De vorderingen van Forecast werden afgewezen. Hierop ging Forecast in hoger beroep.

Bij het hof spitste de kwestie zich vervolgens toe op de vraag of een verhuurder een reeds door huurder ontvangen huuropzegging kan herroepen, waardoor de huuropzegging feitelijk geen effect heeft.

Het hof overweegt dat van bepaalde eenzijdige rechtshandelingen in de wet is bepaald dat zij kunnen worden herroepen, zoals de volmacht (artikel 3:72 BW) en het aanbod (artikel 6:219 BW). De te beantwoorden vraag is dan of het feit dat voor de herroeping van de huuropzegging een dergelijke regeling ontbreekt, betekent dat de mogelijkheid van herroeping is uitgesloten.⁷

Het hof beantwoordt die vraag ontkennend en overweegt daartoe als volgt. De opzegging van een huurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte heeft een tweeledig (rechts-) gevolg. De opzegging stelt enerzijds de verhuurder in staat om, als de huurder niet binnen zes weken in de opzegging heeft toegestemd, een gerechtelijke procedure tot huurbeëindiging in te stellen en biedt anderzijds de huurder de mogelijkheid door middel van een schriftelijke verklaring van toestemming het einde van de huurovereenkomst te bevestigstellen.⁸

Intrekking door de verhuurder van de huuropzegging (die de huurder heeft bereikt) is geen intrekking als bedoeld in artikel 3:37 lid 5 BW, maar het hof acht artikel 6:219 BW (herroeping van een niet aanvaard aanbod) van overeenkomstige toepassing, hoewel een opzegging geen aanbod is.

Het hof haakt aan bij de uitspraak van de Hoge Raad van 12 juni 2009,⁹ waarin is geoordeeld dat de wet geen termijn stelt waarbinnen de verhuurder na de opzegging van de huurovereenkomst een beëindigingsvordering dient in te stellen. Daardoor ontstaat er voor zowel huurder als verhuurder een onzekere periode. Tevens speelt volgens het hof een rol dat een verhuurder sowieso de mogelijkheid heeft om afstand te doen van een beëindigingsprocedure. Dit zou de facto ook neerkomen op het intrekken van de opzegging. De huurovereenkomst loopt dan immers gewoon door. Bovendien kan de verhuurder een opzegging al herroepen als de rechter besluit om de huurder een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten toe te kennen.

Verder stelt het hof dat de wetsgeschiedenis er geen aanwijzing bevat dat de wetgever heeft willen breken met de situatie van vóór 1 augustus 2003, waarin intrekking van een huuropzegging met betrekking tot 290-bedrijfsruimte ook mogelijk werd geacht.

Het hof komt dus tot de conclusie dat Unibail-Rodamco als verhuurder de huuropzegging in casu kan herroepen, waarbij het hof wel opmerkt dat, teneinde misbruik te voorkomen, die herroeping niet onaanvaardbaar mag zijn gelet op de maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Daarvan kan sprake zijn indien de verhuurder de huurovereenkomst opzegt kort voor of op de laatst mogelijke datum waarop dat mogelijk is en die opzegging kort na die datum weer intrekt, waardoor het voor de huurder niet mogelijk c.q. nodig is om zelf van de opzeggingsmogelijkheid gebruik te maken.

Opzegging 290-bedrijfsruimte vs. 230a-bedrijfsruimte

Over intrekking en herroeping van een huuropzegging zijn tot dusver weinig uitspraken gepubliceerd. Een van de weinige uitspraken is die van het Hof Arnhem-Leeuwarden van 21 oktober 2014.¹⁰ Daarin bevestigde het hof reeds dat intrekking niet de juiste juridische kwalificatie is, nu de opzegging de huurder reeds had bereikt (artikel 3:37 lid 5 BW), en dat het gaat om herroeping van de opzegging (een eenzijdig gerichte rechtshandeling). Het hof stelde daartoe:

“Ingevolge art. 7:295 lid 1 BW geldt, voor zover hier van belang, dat een opgezegde huurovereenkomst, tenzij de huurder de huurovereenkomst heeft opgezegd of na de opzegging door de verhuurder

7 Hof Amsterdam 26 mei 2015, *WR* 2015, 217 r.o. 3.5.

8 Idem r.o. 3.6.

9 HR 12 juni 2009, *WR* 2009, 71.

10 Hof Arnhem-Leeuwarden, 21 oktober 2014, *WR* 2015, 71, ECLI:NL:GHARL:2014:8052.

schriftelijk in de beëindiging ervan heeft toegestemd, na de dag waartegen rechtsgeldig is opgezegd van rechtswege van kracht blijft tot de rechter onherroepelijk heeft beslist op een vordering van de verhuurder als in lid 2 bedoeld. Ingevolge art. 7:295 lid 2 BW kan de verhuurder, indien hij zes weken na de opzegging niet van de huurder een schriftelijke mededeling heeft ontvangen dat hij in de beëindiging van de huurovereenkomst toestemt, op de gronden vermeld in de opzegging vorderen dat de rechter het tijdstip zal vaststellen waarop de overeenkomst zal eindigen. Volgens HR 12 juni 2009, ECLI:NL:HR:2009:B10070 stelt de wet geen termijn waarbinnen de verhuurder die vordering dient in te stellen en valt ook uit het stelsel van de wet niet af te leiden dat de opzegging van de huurovereenkomst haar werking verliest als deze vordering wordt ingesteld na het tijdstip waartegen deze is opgezegd.

Het voorgaande brengt met zich dat indien de verhuurder na ommekeer van voormelde termijn van zes weken niet een schriftelijke toestemming in de beëindiging van die huurovereenkomst heeft ontvangen van de huurder, de huurovereenkomst van kracht blijft totdat de rechter het tijdstip van beëindiging van de huurovereenkomst vaststelt. De verhuurder kan derhalve door na de huuropzegging na te laten de vordering strekkende tot vaststelling van de beëindigingsdatum in te stellen, bewerkstelligen dat zijn opzegging zonder gevolgen blijft. Dat de verhuurder die de huurovereenkomst heeft opgezegd zonder vervolgens de vordering tot beëindiging daarvan in te stellen die opzegging niet zou kunnen herroepen, vindt geen steun in het huurrecht. Bovendien zou de verhuurder, indien die herroeping niet mogelijk zou zijn, de huurder voor onbepaalde duur in onzekerheid kunnen laten verkeren over of en zo ja wanneer hij de beëindigingsvordering zal instellen. Mede gelet op de onwenselijkheid van een dergelijke situatie voor de huurder en gelet op het voor de huurder beschermend karakter van de art. 7:290 e.v. BW ligt het ook niet voor de hand dat de wetgever beoogd heeft de herroeping van de huuropzegging door de verhuurder uit te sluiten. Het Hof is daarom van oordeel dat [verhuurder] de opzegging in beginsel kon herroepen."

Een expliciete verwijzing naar artikel 6:219 BW ontbreekt in deze uitspraak. In het arrest van het Hof Amsterdam 26 mei 2015 ontbreekt die verwijzing niet. Het hof haakt aan bij de specifieke, dwingendrechtelijke uitzonderingen die gelden voor de huurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte, en past het resultaat vervolgens toe op het algemene verbintenissenrecht, de artikelen 6:217 en 6:219 BW in het bijzonder. Het stelt daarbij voorop dat een opzegging niet als een aanbod in de zin van artikel 6:217 BW kan worden aangemerkt, maar past artikel 6:219 BW wel analoog toe.

Het hof trekt hieruit de conclusie dat de verhuurder van 290-bedrijfsruimte de mogelijkheid heeft om zijn huuropzegging te herroepen, ook indien de huuropzegging de huurder al heeft bereikt. De huurder van 290-bedrijfsruimte kan daarentegen conform artikel 3:37 BW lid 5 alleen zijn opzegging intrekken indien de opzegging de verhuurder nog niet heeft bereikt. Een analoge toepassing van artikel 6:219 BW gaat niet op. Een opzegging door de huurder heeft, in tegenstelling tot opzegging door de verhuurder, immers wel

een direct rechtsgevolg, namelijk de directe bewerkstelling van het einde van de huurovereenkomst.

Gevolgen voor de praktijk, ratio wetgeving

Doorgaans zal een huurder belang hebben bij het voortduren van de huurovereenkomst. Hij zal dan ook normaliter weinig bezwaar hebben tegen de herroeping door de verhuurder van de opzegging. De casus bij het Hof Amsterdam kenmerkt zich door het feit dat de huurder zelf ook van de huurovereenkomst afwilde, maar niet tegen een (te) geringe vergoeding.

Hoewel juridisch de redenering van het Amsterdamse hof *an sich* juist is, valt mijns inziens toch het een en ander op te merken over de gevolgen van dit arrest.

Het arrest van het Amsterdamse hof brengt een tweedeling aan in de toepassing van het algemene verbintenissenrecht tussen de opzegging door de verhuurder van 290-bedrijfsruimte en 230a-bedrijfsruimte. In tegenstelling tot verhuurders van 290-bedrijfsruimten hebben verhuurders van 230a-bedrijfsruimte *niet* de mogelijkheid om de huuropzegging te herroepen. Indien die verhuurder van 230a-bedrijfsruimte de huurovereenkomst opzegt, dan leidt, zoals al vermeld, die opzegging direct tot het einde van die huurovereenkomst.¹¹

De verhuurder van 290-bedrijfsruimte kan de huurovereenkomst opzeggen, vervolgens met de huurder in onderhandeling gaan over een mogelijke minnelijke regeling. En indien het onderhandelingsproces niet naar wens verloopt, kan de verhuurder het beëindigingsproces stopzetten, waarna de huurovereenkomst eenvoudigweg doorloopt. Kortom: de verhuurder van 290-bedrijfsruimte geniet een verstrekkende mate van flexibiliteit, terwijl de huurder geen mogelijkheid tot herroeping heeft en derhalve die flexibiliteit ontbreekt.

Opzegging van 230a-bedrijfsruimte door de verhuurder biedt voor de huurder dan ook meer zekerheid dan een

Opzegging door verhuurder van 230a-bedrijfsruimte leidt direct tot einde huurovereenkomst.

opzegging van 290-bedrijfsruimte door de verhuurder. Anders geredeneerd: Men kan stellen dat door het mogelijk maken van herroeping van de opzegging door verhuurder een huurder van 290-bedrijfsruimte minder wordt beschermd dan een huurder van 230a-bedrijfsruimte. De doelstelling van de wetgever bij de beschermingsgedachte voor 290-bedrijfsruimte is te borgen dat de huurder er van verzekerd is dat zij in ieder geval een bepaalde termijn

11 De huurder resteert in dat geval slechts een beroep op ontruimingsbescherming op grond van artikel 7:230a BW.

van het gehuurde kan gebruik kan maken. Gezien deze beschermingsgedachte voor 290-bedrijfsruimte rijst de vraag of de gecreëerde herroepingsmogelijkheid -en de daarmee gepaarde onzekerheid- in het licht van het voorgaande in lijn is met deze ratio.

Over de auteur

Mr. Michiel de Wit is advocaat bij Lexence N.V.