

WR 2019/54

Rechtbank Midden-Nederland (Kamer voor kantonzaken Utrecht, voorzieningenrechter) 19 oktober 2018, nr. 7137617 UV EXPL 18-217 T/31668

(Mr. J.M. Willems)

m.nt. mr. J.A. van Strijen

(art. 7:301 en 6:248 lid 2 BW)

ECLI:NL:RBMNE:2018:5053

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd bedrijfsruimte: huurovereenkomst voor twee jaar; langer gebruik; in casu geen huurbescherming; redelijkheid en billijkheid

Tussen partijen bestaat discussie over de vraag of de huurovereenkomst op 31 mei 2018 is geëindigd dan wel of deze vanaf 31 december 2017 van rechtswege voor vijf jaar is verlengd. De huurovereenkomst had een looptijd van twee jaar. Dat betekent dat de huurovereenkomst op 31 december 2017 zonder opzegging van rechtswege tot een einde zou zijn gekomen en dat huurder op die datum het gehuurde leeg en bezemschoon had dienen op te leveren. Dat is niet gebeurd, huurder is het gehuurde langer blijven gebruiken. Daargelaten of partijen zijn overeengekomen dat de huurovereenkomst al dan niet op 31 mei 2018 zou eindigen, vaststaat in ieder geval dat het gebruik van het gehuurde hierdoor langer dan twee jaar duurt. Dan geldt van rechtswege een overeenkomst op de tussen partijen overeengekomen voorwaarden voor vijf jaar, waarop de reeds verstreken twee jaar in mindering komen. In zoverre komt huurder in beginsel een beroep op huurbescherming toe, zij het dat dit vanwege de omstandigheden in dit geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar wordt geacht. De looptijd van de huurovereenkomst is op expliciet verzoek van de huurder aangegaan voor een periode van twee jaar. Huurder was er dus mee bekend dat de huurovereenkomst op 31 december 2017 zou aflopen. Huurder stelt ook zelf dat in december 2017 is gesproken over verlenging van de overeenkomst. Het staat verder vast dat huurder de e-mails van verhuurder in december 2017, met de vaststellingsovereenkomst, heeft ontvangen en dat hij kennis heeft genomen van de inhoud daarvan. De tekst van de vaststellingsovereenkomst is helder: in plaats van dat de huurovereenkomst op 31 december 2017 zou eindigen spreken partijen af dat de huurovereenkomst op 31 mei 2018 eindigt. Huurder was van de aflopende huurperiode op de hoogte. De kantonrechter acht het bovendien aannemelijk dat de verlenging op zijn verzoek in het belang van huurder is overeengekomen. Verhuurster heeft op 15 december 2017 een document toegestuurd met nadere afspraken over een voortzetting tot 1 juni 2018. Huurder heeft hierop niet voor ommekomst van de lopende huurovereenkomst gereageerd, zelfs ondanks uitdrukkelijke toezegging daartoe. Gelet op de omstandigheden acht de kantonrechter het aannemelijk dat huurder vanaf 21 december 2017 bewust niets meer van zich heeft laten horen om zo van rechtswege een overeenkomst voor de duur van vijf jaar te laten ontstaan. Als huurder niet had willen instemmen met de vaststellingsovereenkomst had in de

rede én op de weg van huurder gelegen dat onmiddellijk te laten weten. In plaats daarvan heeft hij zich in stilzwijgen gehuld, terwijl hij wist dat hem mogelijk – in strijd met de wens van verhuurster – een beroep op huurbescherming zou toekomen. Voldoende aannemelijk is dat verhuurster niet de intentie had een overeenkomst van rechtswege voor de duur van vijf jaar te laten ontstaan en dat de huurder hiervan op de hoogte was. Voorshands is voldoende aannemelijk dat het beroep van huurder op huurbescherming op grond van art. 7:301 lid 2 BW naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De ontruiming wordt toegewezen.

Eiseres:

A. B.V., gevestigd te Vleuten

Gemachtigde:

mr. G.K.L. de Wijkerslooth

tegen

Gedaagde:

S. B.V., gevestigd te Zeist

Gemachtigde:

mr. D. van Zanten

Rechtbank Midden-Nederland (Kantonrechter Utrecht, voorzieningenrechter) 19 oktober 2018

(...)

2 De feiten

2.1 A. [hierna Verhuurster genoemd, red.] verhuurde met ingang van 15 februari 2010 voor de duur van vijf jaar aan B. B.V. (waarvan bestuurder en enig aandeelhouder is de heer J.) de bedrijfsruimte aan de N.-laan 00 te Utrecht.

2.2 Partijen sluiten op 4 december 2013 een vaststellingsovereenkomst. Daarin staat, onder meer, dat Verhuurster uit coulance meerdere malen de kale huurprijs heeft verlaagd en dat B. B.V. desondanks haar huurbetalingsverplichting niet (tijdig) is nagekomen. Verder staat daarin dat partijen overeengekomen dat het gehuurde zal worden verkleind om zo tot een verdere verlaging van de huurprijs te komen. Tot slot wordt op verzoek van B. de looptijd van de huurovereenkomst gewijzigd naar 31 december 2015, waarbij B. het gehuurde op die datum leeg en bezemschoon dient op te leveren.

2.3 Eind 2015 spreken partijen over een nieuwe huurovereenkomst voor de bedrijfsruimte. Daarbij verzoekt J. (directeur van B. B.V., hierna J. genoemd) of de nieuwe huurovereenkomst met een andere vennootschap kon worden gesloten, waarvan hij (middellijk) bestuurder en aandeelhouder is, te weten S. B.V. (S.) Daarnaast verzoekt J. om de looptijd van deze huurovereenkomst te wijzigen naar een periode van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2017.

2.4 Op 29 december 2015 komt tussen Verhuurster en S. [hierna Huurster genoemd, red.] een huurovereenkomst tot stand voor de bedrijfsruimte aan de N.-laan 00 te Utrecht. Partijen leggen deze huurovereenkomst schriftelijk vast. Voor zover van belang staat daarin het volgende:

“(...)

Duur, verlenging en opzegging

3.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 2 (twee) jaar, ingaande per 1 januari 2016 en derhalve lopende tot en met 31 december 2017.

3.2. Op 31 december 2017 dient huurder het gehuurde correct, leeg en schoon op te leveren met overhandiging van alle bijbehorende sleutels opname van de meterstanden.

Huurprijs, (...)

4.1. De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 15.200 (...) (zie ook artikel 8 van de bijzondere bepalingen).

(...)

Bijzondere bepalingen

Huurachterstand

8. Iedere maand van de looptijd van deze huurovereenkomst blijft huurder dezelfde huursom betalen als de huurprijs die per december 2015 inzake de betreffende huurovereenkomst N.-laan 00 verschuldigd is, te weten: € 1732,12 exclusief btw en derhalve € 2095,87 inclusief btw. Dit teneinde de huurovereenkomst die zij overneemt van B. BV in te lopen, hetgeen dan in mindering komt op die achterstand. Praktisch gezien zal verhuurder een bedrag gelijk aan de huidige huur (lees de huur per december 2015) blijven factureren en dient huurder die te blijven voldoen. Voormelde is een voorwaarde voor de nog verder verlaagde overeengekomen huidige huurprijs.

Overwegende dat B. BV een huurachterstand heeft en huurder deze huurachterstand in zijn geheel over neemt en doormiddel van maandelijks betalingen aan verhuurder, te weten € 465,46 deze huurachterstand zal inlopen, zullen de maandelijks betalingen van huurder aan verhuurder als volgt zijn opgebouwd:

Huur	€ 1266,66 exclusief Btw
Inloop betalingsachterstand	€ 465,46 exclusief Btw
Btw 21%	€ 363,75
Totaal per maand te betalen	€ 2095,87 inclusief Btw
(...)	

2.5 Verhuurster stuurt op 13 december 2017 een e-mail, met onderwerp: “Overzicht achterstand” aan J. In de e-mail staat het volgende:

“(...)

Bijgaand ontvangt u het tot op heden bijgewerkte overzicht van de betalingen die wij hebben ontvangen in verband met inloop van de betalingsachterstand.

Zoals u ziet resteert er nog een bedrag van € 4138,94.

Conform afspraak gaan wij er vanuit dat de totale betalingsachterstand uiterlijk op 31 december 2017 is voldaan.
(...)”

2.6 Op vrijdag 15 december 2017 spreken M. [directeur A. B.V., red.] en J. elkaar in de bedrijfsruimte in verband met het naderende einde van de lopende huurovereenkomst.

2.7 M. stuurt dezelfde dag aan J. een e-mail, met bijlage. M. verzoekt J. de bijlage, een pdf document, getekend retour aan hem te sturen. In het pdf document staat het volgende:

“(...)

Huurbeëindiging – Allonge – Vaststellingsovereenkomst

De ondergetekenden

Verhuurster B.V.

(...)

en

Huurster B.V.

(...)

In aanmerking nemende dat:

Tussen verhuurder en huurder een huurovereenkomst met ingang van 1 januari 2016 is gesloten betreffende de ruimte aan de N.-laan 00 in Utrecht;

Dat de huurovereenkomst eigenlijk 31 december 2017 zou aflopen/eindigen, maar dat huurder en verhuurder in onderling overleg zijn overeengekomen dat de huurovereenkomst niet eindigt op 31 december 2017 maar op 31 mei 2018.

Zijn partijen ter beëindiging van het geschil c.q. komen als volgt overeen:

1. De huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder eindigt niet op 31 december 2017 maar op 31 mei 2018.
2. Uiterlijk op donderdag 31 mei 2018 dient huurder aan verhuurder het gehuurde correct op te leveren met overhandiging van alle sleutels.

(...)”

2.8 J. schrijft in zijn e-mail van 21 december 2017 het volgende aan M.:

“(...)

Ik heb enigszins opmerkelijk geen reactie mogen ontvangen op onderstaande email met bijlage, terwijl ik dacht dat u hier wel graag gebruik wou willen maken zoals u aangaf tijdens mijn recente bezoek.

(...)

Graag ontvang ik het vandaag of morgen ondertekend retour (in ieder geval duidelijkheid/terugkoppeling), Anders ga ik er vanuit dat u het gehuurde volgende week leeg en schoon aan ons oplevert met overhandiging sleutels/afstandbedieningen e.d.

(...)”

2.9 J. schrijft in zijn e-mail van 21 december 2017 het volgende aan M. terug:

“(...)

Er spelen momenteel twee zaken:

1. Deze week is er een deerbaar familielid van mij overleden. Dat vraagt op dit moment al mijn aandacht.
2. De allonge heb ik wel door gezonden naar mijn adviseur, deze heeft echter laten weten dat hij deze week geen tijd heeft om er goed naar te kijken. Hij zal mij volgende week adviseren. Daarna hoort u zo spoedig mogelijk van mij.

(...)"

2.10 Op 4 januari 2018 schrijft M. de volgende e-mail aan J.:

"(...)

Geheel in lijn met hetgeen alweer enkele weken geleden, namelijk 15 december jl., met u op de N.-laan 00 besproken, heb ik die zelfde middag nog de bijgevoegde allonge – vaststellingsovereenkomst opgemaakt en u verzonden en u hieraan op 21 december jl. ook aan herinnerd en meermaals getracht te bereiken.

Tot op heden hebben wij voormeld document (waarvan de inhoud even simpel als duidelijk is) echter niet ondertekend retour ontvangen. U heeft – anderzijds – het gehuurde conform oorspronkelijk huurovereenkomst echter ook niet aan ons leeg opgeleverd en wij hebben ook niet de sleutels etc. retour ontvangen. Daarentegen heeft u – zo begreep ik van onze administratie – wel een (deel) betaling gedaan voor de maand januari 2018.

Gezien ons gesprek op 15 december 2017 en gezien bovenstaande punten concluderen wij aannemelijk overeenstemming te hebben conform de inhoud van de allonge – vaststellingsovereenkomst. Echter hebben wij het document administratief gezien, zoals gezegd, dus nog niet ondertekend retour ontvangen, wat wij logischerwijze wel wenselijk vinden om te ontvangen.

(...)"

Hierop is namens J. of Huurster niet gereageerd.

2.11 In een e-mail van N. (MVGMB Bedrijfshuisvesting) van 24 april 2018 aan R. (MVGMB Bedrijfshuisvesting) met onderwerp: "N.-laan 00" staat het volgende:

"(...)

Meneer J. belde, hij is de huidige huurder van de N.-laan 00. Je had hem gebeld over of er glasvezel ligt.

Waar hij voor belde, hij ervaart overlast van het feit dat het pand te huur staat. Zijn huurtermijn (2 jaar) verliep december 2017 en dat is stilzwijgend verlengt. Volgens hem, vanuit rechtsweg, voor 5 jaar dus 2022.

(...)"

2.12 M. stuurt op 17 mei 2018 een brief aan J. waarin het volgende staat:

"(...)

Betreft: beëindiging huurovereenkomst N.-laan 00 te Utrecht

(...)"

Aangezien de huurovereenkomst op 31 mei 2018 eindigt, dient het restant van de betalingsachterstand ad € 759,68 uiterlijk 31 mei a.s. door ons te zijn ontvangen.

Op 31 mei a.s., of in overleg eerder, dienen wij alle sleutels en afstandbedieningen van het gehuurde terug te ontvangen. Wij zullen hiervoor om 16.00 uur op N.-laan 00 aanwezig zijn. Het gehuurde dient geheel leeg, schoon en ontruimd opgeleverd te worden.

(...)"

3 Het geschil

3.1 Verhuurster vordert in deze procedure, bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- I Huurster te veroordelen het bij haar in gebruik zijnde gehuurde, de bedrijfsruimte aan de N.-laan 00 te Utrecht, kadastraal bekend Gemeente Utrecht sectie 00 nummer 00, met al wie en al wat zich daarin of daarop vanwege haar bevindt, uiterlijk binnen veertien dagen na dagtekening van het ten deze te wijzen vonnis te ontruimen en ontruimd te houden, alsook de bedrijfsruimte in goed onderhouden staat, aan Verhuurster ter vrije beschikking te stellen met overgave van alle sleutels, e.e.a. conform hetgeen daarover bij Huurovereenkomst is bepaald;
- II Huurster te veroordelen om te betalen aan Verhuurster een gebruiksvergoeding vanaf 1 juni 2018 ad € 1538,79 per maand (of een gedeelte van een maand) tot het moment van ontruiming, e.e.a. te voldoen binnen veertien dagen na ontruiming van het gehuurde en bij gebreke daarvan te vermeerderen met de wettelijke (handels)rente, tot aan de dag der algehele voldoening;
- III Huurster ter zake achterstallige huurpenningen te veroordelen tot betaling van het bedrag ad € 15.092,30 dat is verschuldigd per 31 mei 2018, althans door uw rechtbank in goede justitie vast te stellen bedrag, e.e.a. te voldoen binnen veertien dagen na dagtekening van het vonnis en bij gebreke daarvan te vermeerderen met de wettelijke (handels)rente, tot aan de dag der algehele voldoening;
- IV Huurster ter zake verschuldigde boetes te veroordelen tot betaling van het bedrag ad € 6900, althans door uw rechtbank in goede justitie vast te stellen bedrag, e.e.a. te voldoen binnen veertien dagen na dagtekening van het vonnis en bij gebreke daarvan te vermeerderen met de wettelijke (handels)rente, tot aan de dag der algehele voldoening;
- V Huurster te veroordelen tot betaling van het bedrag ad € 5639,81 ter zake van (buitengerechtigde) incassokosten, althans het bedrag ad € 1169,52, althans een door uw rechtbank in goede justitie vast te stellen bedrag, e.e.a. te voldoen binnen veertien dagen na dagtekening van het vonnis, te vermeerderen met de wettelijke (handels)rente, tot aan de dag der algehele voldoening;
- VI Huurster te veroordelen in de kosten van dit geding, alsook in de nakosten welke voortvloeien uit de onderhavige procedure ad € 131 zonder betekening, dan wel

€ 199 met betekening, e.e.a. te voldoen binnen veertien dagen na dagtekening van het vonnis, te vermeerderen met de wettelijke (handels)rente over de (na)kosten, tot aan de dag der algehele voldoening.

3.2 Verhuurster legt het volgende – samengevat weergegeven – aan haar vordering ten grondslag. Partijen hadden een huurovereenkomst voor twee jaar gesloten en die is op 31 december 2017 van rechtswege geëindigd. Op 15 december 2017 hebben partijen een vaststellingsovereenkomst gesloten, inhoudende beëindiging van de huurovereenkomst per 31 mei 2018. Daardoor is de huurovereenkomst op 31 mei 2018 geëindigd, zodat Huurster het gehuurde sinds die tijd zonder recht of titel gebruikt. Daarnaast is Huurster te kort geschoten in de nakoming van de huurovereenkomst door niet tijdig de huur te betalen en door het hanteren van te beperkte openingstijden.

3.3 Huurster voert verweer. Huurster stelt dat een huurovereenkomst voor de duur van vijf jaar is ontstaan, nu de huurovereenkomst niet door Verhuurster is opgezegd en het gebruik van het gehuurde al langer dan twee jaar duurt. Daarnaast meent Huurster dat een nieuwe huurovereenkomst tot stand is gekomen, nu zij het voorstel om in de bedrijfsruimte te blijven heeft geaccepteerd. Voorts betwist Huurster te kort te zijn geschoten in de nakoming van de huurovereenkomst.

3.4 Op de verdere van belang zijnde standpunten van partijen wordt bij de beoordeling verder ingegaan.

4 De beoordeling

4.1 Voldoende blijkt dat Verhuurster een spoedeisend belang heeft bij haar vordering tot ontruiming van het gehuurde. Dit volgt reeds uit de aard van haar vordering. Bovendien J. weerspreekt niet dat uiterlijk per 1 januari 2019 het op zijn verzoek afgescheiden gedeelte van het gehuurde vrijkomt en dat Verhuurster als gevolg daarvan het gehuurde vanaf dat moment weer in zijn geheel zou kunnen verhuren. Daarmee is het spoedeisend belang van Verhuurster gegeven.

4.2 Tussen partijen bestaat discussie over de vraag of de huurovereenkomst op 31 mei 2018 is geëindigd dan wel of deze vanaf 31 december 2017 van rechtswege voor vijf jaar is verlengd.

4.3 Het staat vast dat de huurovereenkomst op grond waarvan Huurster het gehuurde in gebruik heeft genomen een looptijd had van twee jaar, te weten van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2017. Artikel 7:301 eerste lid BW biedt daartoe de mogelijkheid. Anders dan Huurster stelt is dit de eerste huurovereenkomst tussen partijen, nu de eerdere huurovereenkomst was met B. B.V., een andere vennootschap van J. Deze overeenkomst kwam vanwege ommekomst van de overeengekomen looptijd tot een einde, zonder dat daartoe – en anders dan Huurster betoogt – een opzegging was vereist. Op verzoek van J. is vervolgens een huurovereenkomst aangegaan met Huurster, waarin ook een schuldovername van een op dat moment bestaande huurachterstand van B. B.V. is vastgelegd. Er is geen grond voor de conclusie dat Huurster dus al van aanvang af de huurder

was of dat de huurovereenkomst als een voorzetting van de eerdere – met alle gevolgen voor de huurbescherming van dien – zou moeten worden aangemerkt.

4.4 Bij een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:301 eerste lid BW gelden de beschermingsbepalingen die een huurder van bedrijfsruimte op grond van de artikelen 7:290 BW en verder heeft niet. Dat heeft onder meer tot gevolg dat opzegging van de overeenkomst niet nodig is, tenzij partijen dit uitdrukkelijk overeenkomen. In de huurovereenkomst tussen Verhuurster en Huurster ontbreekt een dergelijke bepaling. Dat betekent dat de huurovereenkomst op 31 december 2017 van rechtswege tot een einde zou zijn gekomen en dat Huurster op die datum het gehuurde leeg en bezemschoon had dienen op te leveren. Dat is hier niet gebeurd, nu Huurster ten tijde van de mondelinge behandeling nog steeds gebruik maakte van het gehuurde.

4.5 Daargelaten of partijen zijn overeengekomen dat de huurovereenkomst al dan niet op 31 mei 2018 zou eindigen, vaststaat in ieder geval dat het gebruik van het gehuurde hierdoor langer dan twee jaar duurt. Dan geldt van rechtswege een overeenkomst op de tussen partijen overeengekomen voorwaarden voor vijf jaar, waarop de reeds verstreken twee jaar in mindering komen (artikel 7:301 tweede lid BW). In zoverre komt Huurster in beginsel een beroep op huurbescherming toe, zij het dat dit vanwege de hierna te noemen omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar wordt geacht.

4.6 De looptijd van de huurovereenkomst is op expliciet verzoek van J. aangegaan voor een periode van twee jaar, te weten van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2017 en is op zijn verzoek gesteld op naam van een andere vennootschap. J. was er dus mee bekend dat de huurovereenkomst op 31 december 2017 zou aflopen. Hij stelt ook zelf dat in december 2017 is gesproken over verlenging van de overeenkomst. Het spreken over een verlenging van een overeenkomst is enkel aan de orde wanneer het einde van een overeenkomst in zicht komt. Het staat verder vast dat J. de e-mails van M. van 15 en 21 december 2017, met de vaststellingsovereenkomst, heeft ontvangen en dat hij kennis heeft genomen van de inhoud daarvan. De tekst van de vaststellingsovereenkomst is helder: in plaats van dat de huurovereenkomst op 31 december 2017 zou eindigen spreken partijen af dat de huurovereenkomst op 31 mei 2018 eindigt. Dat J. niet op de hoogte was van de aflopende huurperiode acht de kantonrechter ongeloofwaardig. Tegen deze achtergrond acht de kantonrechter het bovendien aannemelijk dat de verlenging op zijn verzoek in het belang van Huurster is overeengekomen. Anders had de bedrijfsruimte op 31 december 2017 immers leeg en bezemschoon moeten worden opgeleverd en Huurster betwist niet dat hiermee geen enkele aanvang was gemaakt op 15 december 2017 of dat voorzieningen waren getroffen voor een verhuizing.

Hoe dan ook, Verhuurster heeft op 15 december 2017 een document toegestuurd met nadere afspraken over een voortzetting tot 1 juni 2018. J. heeft hierop niet voor ommekomst van de lopende huurovereenkomst gereageerd, zelfs ondanks uitdrukkelijke toezegging daartoe. Tijdens de mondelinge behandeling is duidelijk geworden dat J. nog

in december 2017 juridisch advies heeft ingewonnen, welk advies erop neerkwam dat hij niet moest reageren, met het oog op de huurbeschermingsbepalingen in het BW. Gelet op dit advies (en de rechtsgevolgen daarvan) acht de kantonrechter aannemelijk dat J. vanaf 21 december 2017 bewust niets meer van zich heeft laten horen om zo van rechtswege een overeenkomst voor de duur van vijf jaar te laten ontstaan. In lijn hiermee ligt ook het expliciete uitblijven van een bevestiging of ontkenning op de mail van Verhuurster van 4 januari 2018, waarin Verhuurster concludeert dat dus is ingestemd met de inhoud van de op 15 december 2017 toegestuurde vaststellingsovereenkomst. Als Huurster niet had willen instemmen had in de rede én op de weg van J. gelegen dat onmiddellijk te laten weten. In plaats daarvan heeft hij zich in stilzwijgen gehuld, terwijl hij wist dat hem mogelijk – in strijd met de wens van Verhuurster – een beroep op huurbescherming zou toekomen. Uit de e-mail van 24 april 2018 blijkt dat J. wist dat dit het rechtsgevolg zou zijn, nu hij kennelijk in een telefoongesprek heeft gezegd dat zijn huurtermijn in december 2017 verliep, dat de overeenkomst stilzwijgend zou zijn verlengd en van rechtswege voor 5 jaar zou duren. Hij heeft niet weersproken dat hij dit zo heeft gecommuniceerd. Tot slot is voldoende aannemelijk dat Verhuurster niet de intentie had een overeenkomst van rechtswege voor de duur van vijf jaar te laten ontstaan omdat zij enerzijds het gehele bedrijfspand per 1 januari 2019 in de verhuur wilde nemen en anderzijds vanwege de huurachterstanden die B. B.V. als huurder van de bedrijfsruimte een aantal malen heeft laten ontstaan, die Huurster vervolgens heeft overgenomen toen zij de bedrijfsruimte ging huren en waarvoor partijen een betalingsregeling hadden getroffen. De kantonrechter acht het evenzeer aannemelijk dat J. ervan op de hoogte was dat Verhuurster juist niet de situatie wilde waarin Huurster een beroep kon doen op het van rechtswege ontstaan van een huurovereenkomst met een looptijd van vijf jaar. Als dat wel zo was, was het maken van nadere afspraken bovendien zinledig. Het voortzetten van het gebruik zou dan hebben volstaan. De conclusie is dat het beroep van Huurster op de huurbescherming van vijf jaar in strijd is met de goede trouw.

4.7 Het vorenstaande maakt dat op voorhand voldoende aannemelijk is dat in een eventuele bodemprocedure het beroep van Huurster op huurbescherming op grond van artikel 7:301 tweede lid BW naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zal worden geacht.

4.8 Evenmin kan worden gezegd, zoals Huurster bevoogt, dat tussen partijen een nieuwe huurovereenkomst tot stand is gekomen, omdat Huurster op voorstel van Verhuurster het gehuurde na 31 december 2017 in gebruik heeft gehouden, huur heeft betaald en Verhuurster op haar beurt deze huurbetalings heeft geaccepteerd. Het enkele feit dat wordt voldaan aan de definitie van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:201 BW betekent namelijk niet dat automatisch ook een huurovereenkomst tot stand komt, nu niet blijkt dat partijen een dergelijke bedoeling hebben gehad. Tegen de achtergrond van hetgeen in 4.6 is overwogen, bestaan daarvoor geen aanknopingspunten.

4.9 De slotsom is dat Huurster het gehuurde zonder recht of titel in gebruik heeft, zodat om die reden de vordering tot ontruiming van het gehuurde toewijsbaar is. De ontruimingstermijn wordt gesteld op 14 dagen na betekening van het vonnis.

4.10 De vordering tot betaling van € 15.092,30 aan openstaande huur is eveneens toewijsbaar, nu het bestaan en de omvang van de vordering voldoende aannemelijk is. Daartoe geldt het volgende.

Op de mondelinge behandeling is duidelijk geworden dat het hier gaat om het restantbedrag van de huurschuld van € 32.551,81, die Huurster destijds bij aanvang van de huurovereenkomst van B. B.V. heeft overgenomen. Partijen hebben afgesproken dat Huurster maandelijks, naast de lopende huur, een bedrag zou aflossen waarmee op 31 december 2017 de schuld zou zijn ingelost. Niet in geschil is dat Huurster maandelijks een bedrag heeft afgelost op de schuld. Verhuurster heeft echter gesteld dat zij bij berekening van de schuld, hetgeen wordt bevestigd in de door haar overgelegde overzichten, per abuis rekening is blijven houden met de door B. B.V. onder de oude huurovereenkomst verstrekte bankgarantie van € 14.895,83, maar dat later bleek dat zij die niet meer kon trekken, omdat deze niet kon dienen voor de nieuwe huurovereenkomst met Huurster, terwijl door Huurster ook geen nieuwe bankgarantie is verstrekt. Huurster heeft geen enkel aanknopingspunt aangevoerd op grond waarvan getwijfeld zou moeten worden aan de juistheid van de door Verhuurster genoemde omvang van de achterstand. Zij is daar rijkelijk vaag over gebleven. Nu Huurster een en ander op de mondelinge behandeling onvoldoende gemotiveerd weerspreekt wordt er op voorhand vanuit gegaan dat nog een bedrag resteert van € 15.092,30. Dat Huurster op grond van de overzichten die zij van Verhuurster ontving er van uitging dat de schuld zou zijn voldaan, doet aan de toewijsbaarheid van de vordering niet af. Uit een e-mail van J. van 9 februari 2017 blijkt namelijk dat hij verzoekt om decharge voor wat betreft de door B. B.V. gedane borgstelling, zodat hij had kunnen weten dat Verhuurster bij berekening van de achterstand ten onrechte rekening hield met de door B. B.V. gestelde borg. Huurster had immers geen nieuwe borg gesteld. Bovendien kon ook van Huurster worden verwacht dat zij een eigen kloppende administratie bijhield van de nog openstaande schuld en betalingsverplichtingen. Het gevorderde bedrag van € 15.092,30 zal daarom worden toegewezen.

4.11 Verhuurster vordert een contractuele boete van € 6900 op grond van artikel 18.2 van de algemene bepalingen wegens te late en niet volledige huurbetalings. Uit de overgelegde bankoverzichten blijkt dat Huurster zeer regelmatig de huur niet zoals afgesproken voor de eerste van iedere maand heeft betaald. Daarmee is zij tekort geschoten in haar betalingsverplichting. Verhuurster maakt dus terecht aanspraak op een boete van € 300 per maand per te late en/of onvolledige betaling. Dat dit optelt tot het gevorderde boetebedrag heeft Huurster niet weersproken. Het beroep van Huurster op matiging van de boete gaat niet op. De boete is niet disproportioneel in verhouding tot de tekortkoming en in relatie tot de huurprijs. Welke omstan-

digheden in dit geval maken dat de hoogte van de boete tot een onaanvaardbaar resultaat leidt stelt en onderbouwt Huurster niet. Bij gebreke van dergelijke omstandigheden is er geen ruimte voor rechterlijke matiging ervan. Gezien het vorenstaande wordt de vordering tot betaling van de boete van € 6900 toegewezen.

4.12 Verhuurster vordert een vergoeding van buitengerechtelijke incassokosten. Het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (hierna: het Besluit) is op deze vordering van toepassing. Verhuurster stelt en onderbouwt voldoende dat buitengerechtelijke incassowerkzaamheden zijn verricht. Het gevorderde bedrag aan buitengerechtelijke incassokosten van € 1169,52 komt overeen met het in het Besluit bepaalde tarief en zal worden toegewezen.

4.13 Huurster wordt als de in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de proceskosten. De kosten aan de kant van Verhuurster worden begroot op € 85,44 aan exploitkosten, € 119 aan vastrecht en € 600 punten aan salaris voor de gemachtigde. Dit is in totaal € 804,44.

4.14 De gevorderde veroordeling in de nakosten is in deze procedure toewijsbaar voor zover deze kosten op dit moment kunnen worden begroot. De nakosten zullen worden toegewezen zoals in de beslissing is vermeld.

5 De beslissing

de voorzieningenrechter geeft de volgende onmiddellijke voorziening:

- veroordeelt Huurster om binnen 14 dagen na betekening van het vonnis het gehuurde aan het adres N.-laan 00 te Utrecht te ontruimen en te verlaten met alle personen en zaken die zich vanwege Huurster daar bevinden en het gehuurde onder overgave van de sleutels ter vrije en algehele beschikking van Verhuurster te stellen,
- veroordeelt Huurster om aan Verhuurster te betalen € 1538,79 per maand voor elke maand, of een gedeelte daarvan, vanaf 1 juni 2018 tot aan de dag waarop het gehuurde behoorlijk is ontruimd, te voldoen binnen veertien dagen na ontruiming en bij gebreke daarvan te vermeerderen met de wettelijke handelsrente met ingang van de vijftiende dag na de ontruiming tot de dag van volledige betaling,
- veroordeelt Huurster om aan Verhuurster te betalen € 15.092,30 aan achterstallige (huur)schuld, berekend tot en met 31 mei 2018, bij gebreke van betaling binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis te vermeerderen met de wettelijke handelsrente met ingang van de vijftiende dag na die betekening tot de dag van volledige betaling,
- veroordeeld Huurster om aan Verhuurster te betalen € 6900 aan contractuele boete, bij gebreke van betaling binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis te vermeerderen met de wettelijke rente met ingang van de vijftiende dag na die betekening tot de dag van volledige betaling,

- veroordeelt Huurster om aan Verhuurster te betalen € 1169,52 aan buitengerechtelijke incassokosten, bij gebreke van betaling binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis te vermeerderen met de wettelijke rente met ingang van de vijftiende dag na die betekening tot de dag van volledige betaling,
- veroordeelt Huurster in de kosten van deze procedure, aan de kant van Verhuurster begroot op € 804,44, bij gebreke van betaling binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis te vermeerderen met de wettelijke rente met ingang van de vijftiende dag na die betekening tot de dag van volledige betaling,
- veroordeelt Huurster, onder de voorwaarde dat zij niet binnen 14 dagen na aanschrijving door Verhuurster volledig aan de veroordeling voldoet, in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op: € 100 aan salaris gemachtigde, te vermeerderen, indien betekening van dit vonnis heeft plaatsgevonden, met de kosten van dat exploit, een en ander vermeerderd met de wettelijke rente over deze kosten vanaf de datum gelegen 14 dagen na betekening van dit vonnis,
- verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad,
- wijst af het meer of anders gevorderde.

Noot

Verhuurder en huurder sloten een huurovereenkomst ter zake 290-bedrijfsruimte voor een periode van twee jaar. Op grond van artikel 7:301 lid 1 BW zijn de artikelen 7:291-7:300 BW niet van toepassing. Partijen kunnen zelf bepalen hoe de huurovereenkomst voor korter dan twee jaar eindigt. Opzegging is geen wettelijk vereiste. Regelen partijen niets, dan eindigt de huurovereenkomst aan het einde van de bepaalde termijn van rechtswege op grond van artikel 7:228 BW. In de hiervoor gepubliceerde uitspraak stelt deze huurder zich dan ook ten onrechte op het standpunt dat de huurovereenkomst door de verhuurder had moeten worden opgezegd.

Als het gebruik door de huurder van het gehuurde op grond van een aanvankelijk voor twee jaar of korter aangegane huurovereenkomst langer duurt dan twee jaar, dan geldt in beginsel dat van rechtswege een huurovereenkomst is ontstaan voor de duur van vijf jaar, waarop de reeds verstreken twee jaar in mindering komen (artikel 7:301 lid 2 BW). Op deze overeenkomst zijn de artikelen 7:291-7:300 BW wel van toepassing. Als partijen hier van willen afwijken, kunnen zij voor het verstrijken van de termijn van maximaal twee jaar een nieuwe huurovereenkomst of een addendum bij de bestaande huurovereenkomst overeen komen, onder voorbehoud van goedkeuring van daarin opgenomen afwijkende bedingen. Deze goedkeuring dient vóór het verstrijken van de termijn van twee jaar aan de kantonrechter te worden verzocht.

In de literatuur wordt er algemeen vanuit gegaan dat de huurovereenkomst voor twee jaar of korter niet uitgroeit tot een reguliere huurovereenkomst voor vijf jaar als de huur-

der weet dat verhuurder het gebruik door de huurder na het verstrijken van de tweejaarstermijn niet (of alleen onder bepaalde voorwaarden) wil voortzetten en hij desondanks de bedrijfsruimte niet tijdig ontruimt.¹ Vrolijk schrijft dat het niet de bedoeling van de wetgever kan zijn geweest de huurder te laten profiteren van zijn eigen wanprestatie, bestaande uit het niet gehoor geven aan een sommatie tot ontruiming wegens het verstrijken van de overeengekomen duur.²

In de hiervoor gepubliceerde zaak wist huurder dat de huur-overeenkomst op 31 december 2017 zou eindigen (sterker; op expliciet verzoek van de huurder is de huurovereenkomst voor een periode van twee jaar aangegaan) en dat verhuurder slechts mee wilde werken aan een tijdelijke verlenging. Huurder heeft een voorstel daartoe tijdig ontvangen. Na een bevestiging dat hij de stukken heeft ontvangen hult huurder zich vervolgens in stilzwijgen, ondanks verschillende reminders van verhuurder. Pas eind april 2018 komt huurder "tot leven", omdat hij overlast ervaart van het feit dat het pand te huur staat.

Verhuurder komt in casu achteraf goed weg door het vangnet van de redelijkheid en billijkheid. Dat lijkt mede toe te schrijven aan het feit dat in de procedure komt vast te staan dat huurder bewust niet heeft gereageerd op de e-mails van verhuurder van december en januari om tegen de wens van de verhuurder in mogelijk een recht op huurbescherming te verkrijgen. Iets wat de verhuurder natuurlijk in december 2017 nog niet wist. Het was voor verhuurder dan ook verstandiger geweest als hij eind 2017 nadrukkelijker had aangestuurd op ontruiming, dan wel op het overeenkomen van een kort durende verlenging en daarvoor tijdig goedkeuring zou zijn gevraagd.

Hof Amsterdam heeft op 25 oktober 2016 een arrest gewezen in een vergelijkbare zaak. Partijen hadden in die zaak eveneens nagelaten goedkeuring te vragen van het afwijkende beding bestaande uit een korte verlenging van 3 maanden. Ook deze huurder had naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid echter geen recht op de bescherming van artikel 7:301 lid 2 BW.³ Evenals in de hiervoor gepubliceerde uitspraak was de huurder zich bewust van zijn positie, en van de intentie(s) van de verhuurder. Huurder had bewust gewacht totdat de termijn van art. 7:301 lid 1 BW was verstreken. Dergelijk handelen verdient geen bonus in de vorm van huurbescherming.

Mr. J.A. van Strijen

¹ Zie: o.a. Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/584.

² Groene Serie Huurrecht Kluwer, mr. H.E.M. Vrolijk, aantekening 3.1.2 bij artikel 7:301 BW, in deze zin ook Rechtbank Zutphen, 19 juni 1997, WR 1998/26.

³ Hof Amsterdam 25 oktober 2016, WR 2017/104 m.nt J.Ph. van Lochem. Huurder heeft in die zaak overigens tevergeefs cassatie ingesteld. De Hoge Raad heeft de zaak afgedaan op artikel 81 RO (HR 22 december 2017, ECLI:NL:HR:2017:3252).

WR 2019/55

Hof Amsterdam 21 augustus 2018, nr. 200.238.866/01
(Mrs. R.J.M. Smit, J.C. Toorman, C. Uriot)

(art. 7:290 lid 3 BW)

ECLI:NL:GHAMS:2018:3036

Kwalificatie overeenkomst – 290-bedrijfsruimte – 230a-bedrijfsruimte: connexiteit gehuurde kelderruimte als opslagplaats ten behoeve van nabijgelegen gehuurde restaurantruimte; relevant verband huurders (vervolg op WR 2018/96)

Huurder huurt van verhuurder kelderruimte (230a-bedrijfsruimte) ten behoeve van een door hem via een besloten vennootschap geëxploiteerd restaurant in een naastgelegen van een derde gehuurd pand (290-bedrijfsruimte). De kelder is sinds 2004 eigendom van verhuurder. Er is geen sprake geweest van de beëindiging van de huur van de kelder met onderling goedvinden. De vraag is of de kelder een onroerende aanhorigheid van de 290-bedrijfsruimte is. Hiervoor is noodzakelijk en voldoende dat de verhuurder ermee heeft ingestemd dat de verhuurde ruimte wordt bestemd om tezamen met de andere door de huurder gebezigde ruimten als bedrijfsruimte te worden gebruikt. Daarbij is niet van belang of de andere door de huurder als bedrijfsruimte gebezigde ruimten door hem eveneens gehuurd worden, van dezelfde huurder of van een derde, dan wel krachtens een andere titel bij hem in gebruik zijn. De vorige eigenaar van zowel de kelder als van de bedrijfsruimte heeft er destijds (in 2001, bij de verkoop van de horecaonderneming aan huurder) mee ingestemd dat de kelder zou worden bestemd om tezamen met de andere bedrijfsruimte waarin het restaurant is gevestigd, te worden gebruikt. De kelder is een onroerende aanhorigheid in de zin van art. 7:290 lid 3 BW van de naastgelegen bedrijfsruimte waarin huurder via een B.V. een restaurant exploiteert. Hieraan doet niet af dat verhuurder deze instemming niet zelf heeft gegeven noch dat de huurder het restaurant niet meer zelf maar – vanaf haar oprichting in 2006 – via een B.V. exploiteert. Er is een voldoende relevant verband tussen huurder en de B.V. om te kunnen oordelen dat het feit dat de kelder en de betreffende 290-bedrijfsruimte door verschillende rechtssubjecten worden gehuurd er niet aan in de weg staat dat de kelder als aanhorigheid in de zin van art. 7:290 lid 3 BW van de 290-bedrijfsruimte moet worden beschouwd.

Appellant:

U., wonend te Amsterdam

Advocaat:

mr. T. Teke

tegen

Geïntimeerde:

K, wonend te Amsterdam

Advocaat:

mr. P.M. Hoogstad

(...)