



De vernietiging van afwijkende bedingen

De huurder van 290-bedrijfsruimte wordt huurbescherming geboden op grond van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. In artikel 7:291 lid 1 BW is bepaald dat van de bepalingen van afdeling 7.4.6 niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken. Hierbij kan gedacht worden aan de in de wet opgenomen mogelijkheid tot huurprijswijziging (artikel 7:303 BW). Op dit moment wordt vaak in huurovereenkomsten opgenomen dat partijen deze mogelijkheid tot huurprijswijziging willen uitsluiten.

Indien in een huurovereenkomst ten nadele van de huurder wordt afgeweken van deze bepalingen kan de huurder een dergelijk beding vernietigen, tenzij partijen op grond van artikel 7:291 lid 2 BW goedkeuring van de rechter hebben verkregen voor het afwijkende huurbeding.

Bij arrest van 3 april 2015 heeft de Hoge Raad echter geoordeeld dat ook in het geval een afwijkend huurbeding door de huurder is vernietigd, alsnog goedkeuring van het afwijkend beding kan worden verkregen. Een interessant arrest voor de huurrechtpraktijk.

Waar ging het in deze zaak om? Centre Hotel bv huurt bedrijfsruimte te behoeve van de exploitatie van een hotel. Op de in 2006 aangegane huurovereenkomst zijn de algemene bepalingen Huurovereenkomst bedrijfsruimte conform het ROZ-model 2003 van toepassing verklaard.

Artikel 9.2 van deze algemene bepalingen bepaalt – kort gezegd – dat, indien een partij gebruik wil maken van zijn wettelijke bevoegdheid om nadere vaststelling van de huurprijs te verlangen, hij de andere partij daarvan bij aangetekend schrijven uiterlijk zes maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs zal moeten ingaan in kennis dient te stellen, en dat, indien partijen geen overeenstemming bereiken over de nieuwe huurprijs, die

huurprijs door drie deskundigen wordt vastgesteld, waarvan ieder der partijen één deskundige benoemt en deze beide deskundigen samen een derde deskundige benoemen.

Centre Hotel heeft in 2012 aan haar verhuurder om een nadere vaststelling van de huurprijs verzocht. Omdat partijen geen overeenstemming konden bereiken, heeft Centre Hotel de rechter op de voet van artikel 7:304 lid 2 BW verzocht een deskundige te benoemen.

In artikel 7:304 lid 2 BW is bepaald dat, indien partijen geen overeenstemming bereiken over de benoeming van een deskundige, de rechter deze benoemt op verzoek van de meest gereede partij. Indien een zodanig verzoek wordt gedaan, geldt de dag van het verzoek in principe als de dag waarop de nadere huurprijs ingaat op grond van artikel 7:303 BW. De procedure van artikel 9.2 van de algemene bepalingen wijkt dan ook af van de wettelijke procedure.

Centre Hotel heeft in de verzoekschriftprocedure aangevoerd dat het beding ex artikel 9.2 van de algemene bepalingen een ten nadele van de huurder afwijkend beding betreft in de zin van artikel 7:291 lid 1 BW en zij heeft de nietigheid van het beding ingeroepen.

De verhuurder heeft (in reconventie) op de voet van artikel 7:291 lid 3 BW om goedkeuring van artikel 9.2 van de algemene bepalingen verzocht.

Artikel 7:291 lid 3 BW geeft volgens de Hoge Raad – in navolging van de oude wettekst – geen tijdstip waarvoor of termijn waarbinnen het verzoek om goedkeuring moet worden gedaan. Partijen kunnen daarom volgens de Hoge Raad, nu de wet niet anders bepaalt en er ook anderszins geen grond is die zich daartegen verzet, ook na ingang van de huurovereenkomst dat verzoek doen. Op grond van het arrest van de Hoge Raad

kan de verhuurder dus alsnog goedkeuring van een afwijkend beding verzoeken, ook al heeft de huurder het beding reeds rechtsgeldig vernietigd.

Dit betekent dat een huurder geen rechtszekerheid meer heeft op het moment dat hij het afwijkend beding rechtsgeldig heeft vernietigd. Als de verhuurder echter alsnog goedkeuring van het afwijkend beding verlangt, doet het feit dat het beding ten nadele van de huurder is niet meer ter zake. De rechter dient alsdan te onderzoeken of het beding de rechten die de huurder aan afdeling 7.4.6 ontleent niet wezenlijk aantast of diens maatschappelijke positie in vergelijking met die van de verhuurder zodanig is dat hij de bescherming van afdeling 7.4.6 in redelijkheid niet nodig heeft. De rechterlijke goedkeuring 'overrulet' in dat geval de vernietiging.

Op zichzelf is het naar mijn mening juist dat de rechterlijke goedkeuring 'voorrang heeft' boven de vernietiging. Immers, als het afwijkend beding is goedgekeurd door de kantonrechter, is het beding niet meer vernietigbaar. Echter, dit wordt naar mijn mening anders indien vast staat dat de vernietiging door de huurder rechtsgeldig heeft plaatsgevonden (en er dus niet eerder om goedkeuring van het afwijkend beding is verzocht). De huurder moet er dan op kunnen vertrouwen dat de vernietiging niet ongedaan wordt gemaakt doordat de verhuurder alsnog goedkeuring van het afwijkend beding verzoekt. De rechtszekerheid komt dan in het gedrang. Partijen kunnen deze onzekerheid uiteraard eenvoudig voorkomen door bij het aangaan van de huurovereenkomst meteen een verzoek tot goedkeuring van afwijkende bedingen in te dienen bij de kantonrechter. ←

ANNELOES DE FOUW • ADVOCaat/PARTNER
BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM