



Huurbescherming bij kortdurende huurovereenkomsten

In de praktijk komt het regelmatig voor dat huurovereenkomsten ten aanzien van winkelruimte worden gesloten voor de duur van korter dan twee jaar. Artikel 7:301 BW geeft de mogelijkheid om dergelijke kortlopende huurovereenkomsten te sluiten zonder dat de huurbeschermingsregels van toepassing zijn. Daarbij komt dat goedkeuring van de kantonrechter niet is vereist. Verhuurders grijpen deze mogelijkheid onder andere aan om kortdurende huurovereenkomsten te sluiten ten aanzien van winkelcentra die binnen afzienbare tijd worden gerenoveerd. Hierdoor kan leegstand worden voorkomen en heeft de verhuurder de mogelijkheid om de renovatie te bewerkstelligen, zonder dat de huurder wordt beschermd door de wettelijke huurbeschermingsbepalingen.

Het is echter wel van belang voor een verhuurder om ervoor te zorgen dat de betreffende huurovereenkomst niet langer doorloopt dan de hiervoor genoemde twee jaar. Indien de tweejaarstermijn wordt overschreden, dan wordt de huurovereenkomst in beginsel van rechtswege verlengd tot een periode van vijf jaar, als gevolg waarvan de huurder het gehuurde niet hoeft te verlaten. Onder omstandigheden kan het echter zo zijn dat een beroep op huurbescherming door een huurder, na het verstrijken van de looptijd van de kortdurende huurovereenkomst, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

Zo oordeelde het Gerechtshof Amsterdam in haar uitspraak van 25 oktober 2016 (ECLI:NL:GHAMS:2016:4278), over de vraag of een beroep op huurbescherming door de huurder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, indien de huurovereenkomst – uit welwillendheid van de verhuurder – verlengd met een termijn van drie maanden. Als gevolg hiervan werd de tweejaarstermijn van artikel 7:301 BW overschreden.

In het onderhavige geval had de verhuurder het gehuurde nodig voor omvangrijke renovatie werkzaamheden. Tevens was het zo dat het zowel bij het aangaan van de huurovereenkomst als bij het overeenkomen van de verlenging uitdrukkelijk niet de intentie van de verhuurder was om huurbescherming te doen ontstaan. De verhuurder had deze intentie ook duidelijk aan de huurder

kenbaar gemaakt en in de huurovereenkomst opgenomen dat een verlenging van de huurovereenkomst – vanwege de renovatiewerkzaamheden – niet mogelijk zou zijn. De huurder had, ondanks de inhoud van de huurovereenkomst, toch een beroep op huurbescherming gedaan en dit beroep eveneens pas kenbaar gemaakt aan de verhuurder ná het verstrijken van de tweejaarstermijn.

Het Gerechtshof van Amsterdam oordeelde dat in het onderhavige geval een beroep op huurbescherming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, nu gelet op de bovengenoemde omstandigheden, waaronder het feit dat de intentie van de huurder ten aanzien van de overeengekomen verlenging duidelijk was voor de huurder, en het belang van de verhuurder om het gehuurde te kunnen gebruiken voor omvangrijke renovatie werkzaamheden, reden geeft om bovengenoemd beroep op huurbescherming te ontzeggen.

Een dergelijk beroep op huurbescherming levert naar mening van het Hof misbruik van recht op. Het Hof oordeelt voorts dat de verhuurder er verstandig aan had gedaan om goedkeuring te vragen aan de kantonrechter ten aanzien van de verlenging van de tweejaarstermijn. Het Hof stelt dat, gelet op de korte termijn van de verlenging, het zeer waarschijnlijk zou zijn dat goedkeuring zou zijn verleend.

Een overschrijding van de tweejaarstermijn zoals vastgelegd in artikel 7:301 BW geeft, gelet op voorgaande uitspraak, niet in alle gevallen de mogelijkheid om je als huurder te beroepen op huurbescherming. Indien een huurder misbruik maakt van recht, kan het zo zijn dat een beroep op huurbescherming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Om geschillen en procedures ten aanzien van deze problematiek te voorkomen, is het raadzaam voor een verhuurder om – voor het verstrijken van de tweejaarstermijn – goedkeuring te vragen aan de rechter voor een verlenging van de huurovereenkomst. ←