

Jurisprudentiebespreking

mr. N. Amiel, prof. mr. A.W. Jongbloed, mr. J.R.M. Nelen en mr. K. Keij

TvHB 2022/23

Gerechtshof Amsterdam
20 september 2022

ECLI:NL:GHAMS:2022:2696

Met noot van mr. K. Keij¹

Samenvatting

Termijnbescherming, duur, tijdelijke huurovereenkomst, opzegging, rechtsverweking

Partijen zijn een huurovereenkomst overeengekomen voor de duur van één jaar, met verlengingen van steeds vijf jaar. Het hof oordeelt dat de contractuele termijnen niet overeenkomen met de dwingendrechtelijke regeling van art. 7:292 BW en daarvan ten nadele van de huurder afwijken. Nu deze afwijking niet is goedgekeurd op basis van art. 7:291 BW en partijen geen andere, nieuwe, huurovereenkomst hebben gesloten, gelden de termijnen van art. 7:292 BW (derhalve vijf plus vijf jaar) vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Doordat voorts de verhuurder – ondanks daartoe meermalen in de gelegenheid te zijn geweest – niet heeft gereageerd op de herhaaldelijke verzoeken van de huurder om de huurovereenkomst op een bepaalde datum te laten eindigen, heeft de huurder erop mogen vertrouwen dat de verhuurder instemde met de beëindiging per de door de huurder voorgestelde datum.

Gerechtshof

[appellante] B.V.,
gevestigd te [vestigingsplaats 1],
appellante,
tevens incidenteel geïntimeerde,
advocaat: mr. B.J.H. Kesnich te Amsterdam,
tegen
1. de vennootschap onder firma [geïntimeerde 1],
gevestigd te [vestigingsplaats 2],
2. [geïntimeerde 2],
wonend te [woonplaats],
3. [geïntimeerde 3],
wonend te [woonplaats],
geïntimeerden,
tevens incidenteel appellanten,
advocaat: mr. S.N. Peijnenburg te Purmerend.

1 Het geding in hoger beroep

(...)

2 Feiten

De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis onder 2.1. tot en met 2.9 de feiten vastgesteld die hij tot uitgangspunt heeft genomen. Deze feiten zijn in hoger beroep niet in geschil en dienen derhalve ook het hof als uitgangspunt.

2.1. [appellante] heeft aan [geïntimeerden] verhuurd de bedrijfsruimte aan het [adres] te [plaats].

2.2. Partijen hebben een "Huurovereenkomst winkelruimte" opgemaakt en ondertekend op 12 september 2008.

2.3. In de huurovereenkomst is onder het kopje "Duur, verlenging en opzegging" het volgende, voor zover hier van belang, opgenomen:

"3.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 1 jaar, ingaande op 1 oktober 2008 en lopende tot en met 30 september 2009.

3.2. Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met 30 september 2014.

Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.

3.3. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden."

2.4. In de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Winkelruimte (ROZ, 2003, hierna: Algemene Bepalingen), die onderdeel uitmaken van de huurovereenkomst, is in artikel 7 het volgende opgenomen:

"Boetebepaling

7. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250,00 per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is."

2.5. In de Algemene Bepalingen is in artikel 12.6 het volgende opgenomen:

"Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van € 250,00 per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen."

2.6. In de Algemene Bepalingen is in artikel 18.2 het volgende opgenomen:

1. Katja Keij is werkzaam als advocaat bij BRICKS Advocaten te Amsterdam en is tevens redacteur van dit tijdschrift.

"Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervalddag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervalddag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 per maand."

2.7. Bij brief van 30 september 2017 hebben [geïntimeerden] [appellante], voor zover hier van belang, het volgende meegedeeld:

"[geïntimeerde 2] wil het huurcontract wat momenteel loopt per de eerst komende mogelijkheid opzeggen. In principe heeft [geïntimeerde 2] sinds hij het pand aan het [adres] huurt twee keer toegezegd voor een periode van 5 jaar. [geïntimeerde 2] is gestart in oktober 2008. Dit zou betekenen dat zijn huurcontract in oktober 2018 afloopt.

De te betalen huur voor het pand wordt [geïntimeerde 2] te hoog. Vanaf oktober 2017 wordt er maandelijks een huur van € 4.108,47 inclusief BTW gevraagd.

Graag zien wij een bevestiging van de opzegging van het huurcontract tegemoet."

2.8. De brief van 30 september 2017 is aangetekend door [geïntimeerden] aan [appellante] verzonden. Op het door [appellante] overgelegde verzendbewijs is als datum geregistreerd 5 oktober 2017. Op de brief die door [appellante] is ontvangen staat als ontvangststempel "ontvangen 06 okt. 2017".

2.9. Bij e-mail van 19 maart 2019 heeft [appellante] [geïntimeerden] het volgende, voor zover hier van belang, laten weten:

"Ondanks onze gesprekken over de toekomst van ons pand zijn wij helaas niet tot een overeenstemming gekomen. U heeft aangegeven om deze reden uw eerdere opzegging te willen hanteren. Naar aanleiding van dit schrijven d.d. 30 september 2017, welke wij op 6 oktober 2017 in goede orde hebben ontvangen, berichten wij u dan ook als volgt.

In het bovengenoemd schrijven deelt ons mee de huur per 30 september 2018 op te willen zeggen, waardoor de ruimte per 1 oktober 2018 beschikbaar zou zijn geweest voor wederverhuur.

Naar aanleiding van uw schrijven delen wij u mede dat wij niet akkoord gaan met uw opzegging per 1 oktober 2018. Conform het artikel duur, verlenging en opzegging van de huurovereenkomst is deze aangegaan voor de duur van 1 jaar, ingaande 1 oktober 2008 tot en met 30 september 2009. Vervolgens is deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van telkens 5 jaar. De huidige looptijd is 1 oktober 2014 tot en met 30 september 2019. De huurovereenkomst zal om deze reden dan ook eindigen per 1 oktober 2019."

3 Beoordeling

3.1. In deze procedure vordert [appellante] veroordeling tot betaling van huurachterstand, contractuele boetes, buitengerechtelijke kosten en proceskosten. De kantonrechter heeft de vorderingen van [appellante] deels toegewezen.

3.2. Met grief 1 betoogt [appellante] dat de kantonrechter de duur van de huurovereenkomst onjuist heeft vastgesteld. De in de overeenkomst overeengekomen aansluitende huurperiodes van één, vijf en

nog eens vijf jaar zijn gelet op het bepaalde in artikel 7:301 BW niet in strijd met de dwingendrechtelijke regeling van de huurtermijnen in artikel 7:292 BW, zo stelt [appellante]. Het hof oordeelt dat de overeengekomen termijnen niet overeenkomen met de dwingendrechtelijke regeling van artikel 7:292 BW en ten nadele van de huurder daarvan afwijken. Deze afwijking is niet door de kantonrechter goedgekeurd op de voet van artikel 7:291 BW. Gelet op het ontbreken van die goedkeuring en de omstandigheid dat partijen niet binnen de termijn van twee jaar na aanvang van de huurovereenkomst een andere, nieuwe, huurovereenkomst hebben gesloten doen de situaties als bedoeld in artikel 7:301 lid 3 BW zich niet voor. Op grond van artikel 7:301 lid 2 BW gelden tussen partijen dientengevolge de termijnen van artikel 7:292 BW, derhalve vijf plus vijf jaar vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst. De tweede termijn van de huurovereenkomst liep daarom tot 1 oktober 2018. De grief faalt.

3.3. Met grief 2 komt [appellante] op tegen het oordeel van de kantonrechter dat [geïntimeerden] er gerechtvaardigd op mocht vertrouwen dat [appellante] instemde met beëindiging van de huur per 1 januari 2019.

Het hof stelt voorop dat de door [appellante] ontvangen opzegging was gedaan tegen 1 oktober 2018, het einde van de op dat moment lopende huurtermijn. Dat [appellante] ten onrechte meende dat de huurtermijn liep tot 1 oktober 2019 en, zoals haar vertegenwoordiger [naam 2] bij de mondelinge behandeling heeft toegelicht, voetstoots aannam dat [geïntimeerden] ook bedoelde tegen die latere datum op te zeggen, komt voor rekening van [appellante]. Dat is te meer het geval omdat [appellante] nadien wel in overleg is getreden met [geïntimeerden] over verkoop van het gehuurde aan [geïntimeerden] en [appellante] daarbij met geen woord repte over de in haar ogen onjuiste einddatum noch over haar veronderstelling dat [geïntimeerden] bedoeld had tegen 1 oktober 2019 in plaats van 2018 op te zeggen.

[appellante] heeft ook niet aan [geïntimeerden] meegedeeld dat zij meende dat de opzegging te laat was om effectief te kunnen zijn tegen de in de brief beoogde einddatum van 1 oktober 2018 en zij heeft daarover ook in de gesprekken met [geïntimeerden] over zowel de eventuele verkoop als de beëindiging met geen woord gerept.

Uit de toelichting door [appellante] bij de mondelinge behandeling concludeert het hof voorts dat [geïntimeerden] in de nazomer wel met [naam 2] besprak dat zij inmiddels een ander pand had gevonden en in verband daarmee graag na 1 oktober 2018 nog tot 1 januari 2019 in het gehuurde wilde blijven vanwege de uitverkoop, waarop [naam 2] aangekondigde te reageren maar dat niet deed. Ook stelt het hof als onvoldoende bestreden vast dat [geïntimeerden] bij een ontmoeting in december 2019 aan [naam 2] voorstelde dat zij per 1 januari 2019 het gehuurde ontruimd zou opleveren. [naam 2] heeft ook toen aangekondigd daar op terug te komen, maar deed dat niet. Bij al deze gelegenheden liet [naam 2] na duidelijkheid te geven omtrent het standpunt van [appellante] ten aanzien van de huurtermijn en de datum van opzegging. Evenmin liet hij op andere

wijze weten dat de door [geïntimeerden] kennelijk beoogde beëindiging per eind 2018 wat [appellante] betreft helemaal niet akkoord was.

Onder de geschetste omstandigheden oordeelt het hof, net als de kantonrechter, dat [geïntimeerden] er gerechtvaardigd op mocht vertrouwen dat [appellante] akkoord ging met beëindiging van de huurovereenkomst per 1 januari 2019. Dat, bij het uitblijven van ieder bericht van de zijde van [appellante], [geïntimeerden] uiteindelijk het gehuurde pas later in die maand opleverde kan haar niet worden verweten. Het hof betreft bij het een en ander dat verhuur en beheer van onroerende zaken tot de dagelijkse activiteiten van [appellante] behoren, terwijl [geïntimeerden] daarmee niet regelmatig in aanraking komt. De toelichting van [appellante], dat zij de opzegging beschouwde als een onderhandelingszet van [geïntimeerden] in verband met aankoop van het gehuurde, acht het hof geen afdoende verklaring voor de gedragingen van [appellante]. De grief faalt.

3.4. Met grief 3 stelt [appellante] dat de kantonrechter een te lage huurachterstand heeft vastgesteld. Voor zover die stelling voortkomt uit het betoog van [appellante] dat de huurovereenkomst na 31 januari 2019 doorliep, faalt het op grond van hetgeen hiervoor is overwogen. Voor zover [appellante] met de grief nog betoogt dat de kantonrechter ten onrechte de door [geïntimeerden] betaalde € 15.000,- en de waarborgsom op de huurachterstand en niet op de boetes in mindering bracht, heeft zij onvoldoende toegelicht welk belang zij daarbij heeft. In zoverre faalt de grief.

[appellante] betoogt met de grief voorts dat de kantonrechter heeft nagelaten de gevorderde wettelijke rente over de huurachterstand toe te wijzen. [geïntimeerden] heeft terecht betoogd dat [appellante] haar op het verkeerde been heeft gezet door niet te reageren op het uitblijven van betaling en dat aldus, in combinatie met de onvoldoende bestreden omstandigheid dat het gehuurde gebrekkig was door een lekkage, [geïntimeerden] er gerechtvaardigd op mocht vertrouwen dat betaling (nog) niet werd verlangd. Daaruit vloeit voort dat de gevorderde wettelijke rente pas verschuldigd was na de eerste aanmaning van 19 maart 2019 waaruit [geïntimeerden] kon concluderen dat [appellante] toch aanspraak maakte op huurbetaling. In zoverre slaagt de grief.

3.5. Het betoog van [appellante] met grief 4, dat – kort gezegd – de boete van artikel 18 lid 2 van de Algemene Bepalingen bij de huurovereenkomst cumuleren stuit af op de door [appellante] zelf aangehaalde jurisprudentie van het hof (onder meer ECLI:NL:GHAMS:2019:4499). De door [appellante] daartegen nu aangevoerde argumenten zijn bij die jurisprudentie meegewogen en leiden ook nu niet tot een andere uitkomst. De grief faalt.

3.6. Grief 5 en 6, zo begrijpt het hof, bouwen voort op de onjuiste stelling van [appellante] omtrent de einddatum van de huurovereenkomst en falen daarom.

3.7. Grief 7 en de eisvermeerdering bestrijden de compensatie van proceskosten en zien voorts op de vergoeding van de volledige advocaat- en proceskosten van [appellante]. De grief faalt, omdat ook het hof een compensatie van kosten aangewezen acht omdat partijen over en weer in het gelijk zijn ge-

steld. Het beroep van [appellante] op artikel 17.1 van de Algemene Bepalingen bij de huurovereenkomst leidt niet tot een andere uitkomst, omdat het hof in de opstelling van [appellante] naar aanleiding van de huuropzegging aanleiding ziet om deze kosten in zoverre te matigen dat deze worden gelijkgesteld aan de kosten aan de zijde van [geïntimeerden]. [appellante] heeft door haar passieve opstelling enerzijds en door het pas veel te laat kenbaar maken van haar standpunt zelf in overwegende mate bijgedragen aan de situatie waarin dit geschil en de daaruit voortvloeiende kosten konden ontstaan. De grief faalt.

3.8. Met incidentele grief A vordert [geïntimeerden] op haar beurt, zo begrijpt het hof, zowel huurprijsvermindering als schadevergoeding vanwege de lekkage in het gehuurde.

Het hof stelt voorop dat een vordering tot huurprijsvermindering op de voet van artikel 7:207 in eerste aanleg niet is ingesteld. In hoger beroep kan niet voor het eerst alsnog een reconventionele vordering worden ingesteld, zodat een vordering tot huurprijsvermindering thans niet-ontvankelijk is. Voor zover [geïntimeerden] met de grief stelt dat [appellante] schadevergoeding dient te betalen vanwege het gebrek aan het gehuurde, heeft zij onvoldoende toegelekt dat is voldaan aan de voorwaarden die artikel 7:208 in dat verband stelt. De grief faalt.

3.9. Met grief B komt [geïntimeerden] op tegen de toewijzing door de kantonrechter van de contractuele boete op grond van artikel 18.2 Algemene Bepalingen over de periode vanaf 1 februari 2018, toen [geïntimeerden] de huurbetalingen hebben gestaakt, tot 31 januari 2019, toen de huurovereenkomst eindigde. Over grief 3 in principaal appel heeft het hof overwogen dat [geïntimeerden] er gerechtvaardigd op konden vertrouwen dat betaling van de huur niet werd verlangd, totdat zij op 19 maart 2019 een aanmaning ontvingen. Daarmee vervalt ook de grondslag voor de toegewezen contractuele boete. De grief slaagt.

3.10 Met grief C betoogt [geïntimeerden] dat zij geen incassokosten verschuldigd is. Uit het hiervoor gegeven oordeel volgt dat [geïntimeerden] na aanmaning daartoe terecht is veroordeeld tot betaling van huurachterstand en voorts dat zij daarover rente verschuldigd is. [geïntimeerden] heeft geen argumenten aangedragen waarom in dat geval niet de buitengerechtigde incassokosten verschuldigd zouden zijn. De grief faalt.

3.11. Het hof ziet in grief D, gelet op het hierboven overwogene, geen aanleiding om de beslissing van de kantonrechter tot compensatie van kosten te herzien. De kosten van het principaal en incidenteel hoger beroep zullen evenzeer worden gecompenseerd.

3.12. Zowel in het principaal als in het incidenteel appel leiden de grieven tot vernietiging van het bestreden vonnis. De proceskosten in het principaal en incidenteel hoger beroep zullen worden gecompenseerd.

4 Beslissing

Het hof:
rechtdoende in principaal en incidenteel appel:
vernietigt het vonnis waarvan beroep, voor zover

daarbij de wettelijke rente over de huurachterstand vanaf 19 maart 2019 is afgewezen en [geïntimeerden] tot betaling van € 3.600,- aan contractuele boete is veroordeeld;

en in zoverre opnieuw rechtdoende: veroordeelt [geïntimeerden] tot betaling van wettelijke rente over € 24.081,12 vanaf 19 maart 2019 tot aan de datum van betaling van dit bedrag; veroordeelt [appellante] tot terugbetaling aan [geïntimeerden] van hetgeen [appellante] op grond van het bestreden vonnis heeft ontvangen van [geïntimeerden] ter zake van de contractuele boete; bekrachtigt het vonnis waarvan beroep voor het overige; bepaalt dat ieder der partijen de eigen proceskosten draagt; verklaart deze veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad; wijst af het meer of anders gevorderde. Dit arrest is gewezen door mrs. J.C. Toorman, E.K. Veldhuijzen van Zanten en M.E. Hinskens - van Neck (...).

Commentaar

Huurtermijnen

Het hof oordeelt in deze zaak over een huurovereenkomst ex art. 7:290 BW die is aangegaan voor de duur van één jaar en welke vervolgens wordt verlengd met termijnen van steeds vijf jaar. Ondanks de overeengekomen termijnen heeft de huurder de huurovereenkomst opgezegd tegen het einde van een termijn van tien jaar. De verhuurder meent dat de opzegging had dienen te worden gedaan tegen het einde van een termijn van (in totaal) elf jaar.

Op grond van de wet is het mogelijk om een huurovereenkomst te sluiten voor de duur van één jaar en om na afloop van deze huurovereenkomst een nieuwe huurovereenkomst te sluiten voor de duur van vijf plus vijf jaar. In deze zaak hebben partijen evenwel één huurovereenkomst gesloten, met een eerste termijn van één jaar en vervolgens termijnen van telkens vijf jaar. Hoewel in beide gevallen de duur van de huurtermijnen die elkaar opvolgen gelijk is (in beide gevallen gelden huurtermijnen van één jaar, gevolgd door twee huurtermijnen van vijf jaar), is het eerste op grond van de wet wel toegestaan en het tweede (in beginsel) niet.

Op grond van de semi-dwingendrechtelijke wettelijke regeling voor de huurtermijnen, geldt een huurovereenkomst voor vijf jaar, of als een langere duur is overeengekomen, voor die langere duur (art. 7:292 lid 1 BW). De wetgever heeft hiermee de huurder willen beschermen, door de duur van de huurovereenkomst wettelijk zo vast te leggen, dat de huurder binnen deze termijn de door hem gedane investeringen ofwel kan terugverdienen ofwel kan afschrijven.² Het is voor partijen derhalve ook mogelijk om een eerste termijn van langer dan tien jaar overeen

te komen. Na het verstrijken van deze eerste termijn wordt de huurovereenkomst die is aangegaan voor een duur van korter dan tien jaar, verlengd met een tweede termijn waarvan de duur zodanig is, dat wordt uitgekomen op een totale duur van tien jaar (art. 7:292 lid 2 BW). Na de eerste tien huurjaren zijn partijen vrij in het bepalen van de duur van opvolgende huurtermijnen en/of kunnen zij ervoor kiezen de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd te laten doorlopen.

Het is voor partijen dus wel mogelijk om een eerste huurtermijn overeen te komen die langer is dan vijf jaar, maar (in beginsel) niet om een huurtermijn overeen te komen die korter is dan vijf jaar. Indien de eerste overeengekomen termijn korter is dan vijf jaar, dan kan de huurder dit beding vernietigen. Voor het vernietigde beding komt de wettelijke regeling in de plaats, zodat (ex art. 7:292 lid 1 BW) dan een eerste termijn geldt van vijf jaar, die wordt verlengd met nogmaals vijf jaar. Hiervan zijn uitgezonderd afwijkende bedingen die zijn goedgekeurd door de kantonrechter (ex art. 7:291 lid 3 BW) en een huurovereenkomst die is overeengekomen voor de duur van twee jaar of korter (ex art. 7:301 BW).

Aangezien op een huurovereenkomst voor de duur van twee jaar of korter de artikelen 7:291 tot en met 7:300 BW niet van toepassing zijn (ex art. 7:301 lid 1 BW), geldt de huurovereenkomst niet van rechtswege voor de duur van vijf plus vijf jaar. Indien evenwel het gebruik van het gehuurde langer dan twee jaar heeft geduurd, gaat alsnog van rechtswege een huurovereenkomst voor de duur van vijf jaar gelden (art. 7:301 lid 2 BW). Op deze termijn van vijf jaar, wordt de reeds verstreken huurtijd in mindering gebracht. Indien derhalve partijen bijvoorbeeld een huurovereenkomst hebben gesloten voor de duur van één jaar, waarna het gebruik van het gehuurde door de huurder wordt voortgezet, geldt van rechtswege een termijn van vijf jaar, waarvan dan inmiddels één jaar is verstreken. Dit rechtsgevolg kunnen partijen voorkomen door ofwel vóór het verstrijken van de eerste twee jaar van de huurovereenkomst goedkeuring te verzoeken voor een afwijkende termijn, ofwel indien partijen vóór het verstrijken van de eerste twee jaar een andere huurovereenkomst sluiten voor de wettelijke duur (art. 7:301 lid 3 BW).

Uit het arrest van het hof kan worden afgeleid dat de kantonrechter in eerste aanleg de huurtermijnen heeft vastgesteld op vijf plus vijf jaar.³ De verhuurder komt op tegen dit oordeel en neemt het standpunt in dat de in de huurovereenkomst opgenomen termijnen (van één plus vijf plus vijf jaar) niet in strijd zijn met de wettelijke huurtermijnen, gelet op het bepaalde in art. 7:301 BW.

3. Het vonnis van de kantonrechter is niet gepubliceerd. Dat de kantonrechter de huurtermijnen heeft vastgesteld op vijf plus vijf jaar volgt niet woordelijk uit het arrest, maar dit kan worden afgeleid uit de bespreking door het hof van grief 1, in r.o. 3.2.

2. *Kamerstukken II 1966/67, 8875, 3, p. 8 (MvT).*

Het hof gaat hier niet in mee en oordeelt dat de overeengekomen termijnen niet overeenkomen met de wettelijke termijnen. Doordat geen goedkeuring is verkregen voor deze afwijking en nu partijen niet binnen twee jaar na aanvang van de huurovereenkomst een nieuwe, andere huurovereenkomst hebben gesloten, gelden volgens het hof de huurtermijnen ex art. 7:292 BW, derhalve vijf plus vijf jaar, vanaf de aanvang van de huurovereenkomst. Op grond van art. 7:301 lid 2 BW geldt – als vermeld – immers van rechtswege een huurovereenkomst voor de duur van vijf jaar indien het gebruik van het gehuurde langer duurt dan twee jaar. De huurder hoefde het beding uit de huurovereenkomst waarin de van de wet afwijkende termijnen staan opgenomen, daarom niet (eerst) te vernietigen.

Het hof past de wettelijke regeling hier strikt toe. Als gezegd maakt het voor de achtereenvolgend geldende huurtermijn immers niet uit of partijen één huurovereenkomst sluiten met termijnen van één plus vijf plus vijf jaar, of een eerste huurovereenkomst voor één jaar, gevolgd door een tweede huurovereenkomst voor vijf plus vijf jaar. Indien de verhuurder de overeengekomen huurtermijnen (van één plus vijf plus vijf jaar) wenste, had hij op basis van het oordeel van het hof aldus twee verschillende huurovereenkomsten dienen te sluiten. Een andere optie was bijvoorbeeld geweest om een eerste huurtermijn van zes jaar of van elf jaar overeen te komen, met een (wederzijdse) opzegmogelijkheid (ten behoeve van huurder), ook wel een 'breakoptie' genoemd, na één jaar, respectievelijk een breakoptie na één en na zes jaar. Indien een wederzijdse breakoptie wordt overeengekomen, zal hiervoor dan wel goedkeuring van de kantonrechter dienen te worden gevraagd (ex art. 7:291 lid 2 BW). Het is zoals besproken namelijk wel toegestaan om een langere huurtermijn (dan de wettelijke vijf plus vijf jaar) overeen te komen, zodat een eerste termijn van zes, respectievelijk van elf jaar is toegestaan.

De vraag rijst of de overeengekomen huurtermijn van één jaar, plus verlengingen van steeds vijf jaar, niet toch in overeenstemming is met de wettelijke regeling van art. 7:292 en art. 7:301 lid 3 BW. Gesteld zou kunnen worden dat partijen in dat geval na de eerste termijn van één jaar, een huurovereenkomst hebben gesloten, die onder art. 7:292 lid 1 BW valt. Alsdan treedt het in art. 7:301 lid 2 BW genoemde rechtsgevolg (dat van rechtswege een huurovereenkomst geldt van vijf jaar, waarop de reeds verstreken jaren in mindering worden gebracht) niet in. Art. 7:301 lid 3 BW bepaalt namelijk:

"Het in lid 2 bedoelde rechtsgevolg treedt niet in, indien partijen voor het verstrijken van de termijn van twee jaar een andere overeenkomst sluiten die onder artikel 292 lid 1 valt (...)."

In deze kwestie waren de verlengingen van steeds vijf jaar reeds bij het aangaan van de huurovereenkomst overeengekomen. Dit is derhalve tijdig vóór het verstrijken van de termijn van twee jaar.

De Kantonrechter Haarlem⁴ oordeelde in een soortgelijke situatie als de onderhavige dat de huurovereenkomst niet van rechtswege gaat gelden voor vijf jaar, met aftrek van de reeds verstreken duur. In plaats daarvan gelden volgens de Kantonrechter Haarlem de overeengekomen termijnen. In de kwestie waarover de Kantonrechter Haarlem oordeelde, waren partijen een huurovereenkomst overeengekomen voor de duur van één jaar, welke huurovereenkomst vervolgens eerst werd verlengd met nogmaals één jaar en daarna met telkens vijf jaar. Behoudens de tweede verlenging van één jaar, deed zich voor wat betreft de huurtermijnen derhalve dezelfde situatie voor als in het hier geannoteerde arrest van het Hof Amsterdam. De Kantonrechter Haarlem oordeelde evenwel anders dan het Hof Amsterdam. De huurovereenkomst in de zaak bij de Kantonrechter Haarlem was aangegaan voor de duur van één plus één jaar, gevolgd door verlengingen van steeds vijf jaar. De huurder stelde zich op het standpunt dat de huurovereenkomst op grond van het bepaalde in art. 7:301 lid 2 BW, na het verstrijken van de eerste twee jaar zou worden verlengd met vijf jaar, minus de twee reeds verstreken jaren. Hierin ging de kantonrechter niet mee en hij overwoog dat art. 7:301 lid 2 en 3 BW zien op de situatie waarin partijen bij aanvang van de huurovereenkomst geen regeling hebben getroffen voor de situatie na afloop van de eerste twee jaar. Die situatie deed zich in die kwestie niet voor, nu partijen (na de twee eerste termijnen van elk één jaar) verlengingen waren overeengekomen van steeds vijf jaar. Daarmee valt de betreffende huurovereenkomst volgens de kantonrechter binnen het systeem van de wet en kan de huurder geen beroep doen op vernietiging van de overeengekomen termijnen.

Het gevolg hiervan is derhalve dat de reeds verstreken termijnen niet in mindering worden gebracht op de verlenging van vijf jaar. In het onderhavige geval zou dat hebben betekend dat de huurovereenkomst voor één jaar en daarna voor twee maal vijf jaar zou zijn verlengd, zodat de huurovereenkomst in totaal elf jaar zou hebben gelopen. Dit oordeel is derhalve anders dan zowel de kantonrechter in eerste aanleg, als het hof in hoger beroep in het hier geannoteerde arrest oordeelden. Zij kwamen immers beiden tot de conclusie dat de huurovereenkomst voor de wettelijke termijnen van vijf plus vijf jaar en dus in totaal tien jaar, liep.

Het gegeven dat het hof in de onderhavige kwestie anders oordeelde dan de Kantonrechter Haarlem, lijkt erin te zijn gelegen dat art. 7:301 lid 3 BW vereist dat partijen een "andere overeenkomst sluiten". Het hof overweegt dat partijen niet binnen de termijn van twee jaar na aanvang van de huurovereenkomst "een andere, nieuwe, huurovereenkomst hebben gesloten", zodat de situaties als bedoeld in art. 7:301

4. Ktr. Haarlem 13 januari 2011, ECLI:NL:RBHAA:2011:BP1392.

lid 3 BW zich niet voordoen. Anders dan de Kantonrechter te Haarlem, acht het hof het derhalve wel van belang dat daadwerkelijk een *andere* huurovereenkomst wordt gesloten. Dit is in lijn met de letterlijke tekst van de wet. Het is evenwel de vraag of de wetgever dit ook zo heeft bedoeld. In de Parlementaire Geschiedenis van (de voorloper van) art. 7:301 BW (art. 1631 (oud) BW), staat het volgende:

*"Men moet echter niet aan de regeling kunnen ontkomen door telkens overeenkomsten voor korte duur te sluiten. Het tweede lid doet daarom de overeenkomst nadat twee jaren verstreken zijn, onder de dwingendrechtelijke regeling vallen, ook al zou opnieuw een korte duur zijn overeengekomen. Het van rechtswege komen te gelden van de overeenkomst voor de wettelijke termijn kan evenwel op eenvoudige wijze worden voorkomen door een daartoe strekkend beding te maken krachtens artikel 1631, tweede lid, uiteraard met de volgens dit artikel vereiste goedkeuring. Hebben partijen dit niet reeds bij het aangaan van de overeenkomst gedaan, dan kunnen zij krachtens artikel 1632, derde lid, alsnog doen bij nadere overeenkomst. Deze moet zijn gesloten voor het einde van de twee jaar. Het verzoek aan de rechter tot goedkeuring van deze overeenkomst moet eveneens vóór dat tijdstip ingediend zijn. De goedkeuring kan door de rechter nog na dat tijdstip worden verleend."*⁵ (onderstreping auteur)"

De wetgever heeft het hier over een 'nadere overeenkomst'. Deze nadere overeenkomst moet volgens de wetgever zijn gesloten voor het einde van de twee jaar en het verzoek tot goedkeuring moet eveneens voor dat tijdstip zijn gedaan. De wetgever lijkt hier aldus met de 'nadere overeenkomst' (alleen) te doelen op een nieuwe huurovereenkomst voor een van de wet afwijkende termijn. De huurovereenkomst die is gesloten in overeenstemming met de wettelijke termijnen van art. 7:292 BW, behoeft immers geen goedkeuring van de rechter. Hieruit volgt dan ook niet duidelijk of de wetgever daadwerkelijk heeft bedoeld dat een nieuwe, andere, huurovereenkomst moet worden gesloten indien de opvolgende termijnen wel de wettelijke termijnen zijn. Hoewel het oordeel van het hof als gezegd in lijn is met de tekst van de wet, is het de vraag of dit oordeel ook in lijn is met de bedoeling van de wetgever. Dit geldt temeer nu er weinig bezwaren lijken te bestaan tegen het overeenkomen van een huurovereenkomst voor de duur van één plus vijf plus vijf jaar (of enige andere huurovereenkomst met een eerste termijn die korter is dan twee jaar en die wordt gevolgd door (minstens) twee termijnen van vijf jaar). Het zou immers ook mogelijk zijn om een eerste huurovereenkomst te sluiten voor de duur van één jaar (of in ieder geval twee jaar of korter), gevolgd door een nieuwe huurovereenkomst voor de duur van vijf plus vijf jaar. Die mogelijkheid heeft de wetgever immers bewust gecreëerd met de invoering van art. 7:301 BW.

Rechtsverwerking

Niet alleen over (de lengte van) de huurtermijnen bestond in de onderhavige kwestie onduidelijkheid, maar ook over de datum waarop de huurovereenkomst zou eindigen. In de huurovereenkomst waren partijen een eerste huurtermijn overeengekomen van één jaar, lopende van 1 oktober 2008 tot en met 30 september 2009. Na ommekomst van deze termijn zou de huurovereenkomst worden voortgezet voor een termijn van vijf jaar, derhalve van 1 oktober 2009 tot en met 30 september 2014. Vervolgens zou de huurovereenkomst worden verlengd voor aansluitende perioden van telkens vijf jaar, zodat de eerstvolgende huurtermijn zou lopen van 1 oktober 2014 tot en met 30 september 2019.

De huurder heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 oktober 2018 en ging aldus kennelijk uit van de wettelijke duur (van vijf plus vijf jaar). Partijen hebben naar aanleiding van de opzegging diverse gesprekken gevoerd, waarin door de huurder meermaals is aangegeven dat hij het gehuurde na de einddatum (die volgens de huurder dus 30 september 2018 was) nog tot 1 januari 2019 wilde blijven gebruiken. Dit nu de huurder een ander pand had gevonden, maar nog wat langer de beschikking over het pand wilde hebben vanwege de uitverkoop in het gehuurde. De verhuurder heeft zich in die gesprekken kennelijk noch op het standpunt gesteld dat de einddatum van 30 september 2018 onjuist zou zijn en dat hij in de veronderstelling verkeerde dat huurder had bedoeld op te zeggen tegen 1 oktober 2019 in plaats van 1 oktober 2018, noch dat hij niet akkoord ging met het eindigen van de huurovereenkomst op 1 januari 2019. De verhuurder gaf weliswaar aan dat hij op het verzoek van de huurder zou terugkomen, maar deed dit vervolgens niet.

De verhuurder stelde zich uiteindelijk op het standpunt dat de huurder tegen de verkeerde datum had opgezegd (waarbij de verhuurder dus uitging van de overeengekomen termijnen). De verhuurder stelde daarom dat de huurovereenkomst zou eindigen per 1 oktober 2019.

Zowel de kantonrechter als het hof gaan hier niet in mee. Het hof oordeelde onder meer dat het voor rekening van de verhuurder komt dat de verhuurder ten onrechte meende dat de huurtermijn liep tot 1 oktober 2019 en voetstoots aannam dat huurder ook bedoelde tegen die latere datum op te zeggen. Hierbij acht het hof van belang dat de verhuurder zijn standpunt nooit eerder (aantoonbaar) in de gesprekken met de huurder had ingenomen. Bij alle gelegenheden liet de vertegenwoordiger van verhuurder na om duidelijkheid te geven omtrent het standpunt van verhuurder omtrent de huurtermijnen en ook liet de verhuurder niet op een andere wijze weten dat de door huurder kennelijk beoogde beëindiging per eind 2018 (c.q. 1 januari 2019) niet akkoord was. Naar het oordeel van het hof (en ook de kantonrechter in eerste aanleg), heeft de huurder er onder die omstandigheden gerechtvaardigd op mogen vertrouwen dat de verhuurder akkoord ging met beëindiging van de huurovereenkomst per 1 januari 2019.

5. *Kamerstukken II 1966/67, 8875, 3, p. 16 (MvT).*

Hierbij betreft het hof tevens de omstandigheid dat de verhuur en het beheer van onroerende zaken tot de dagelijkse activiteiten van verhuurder behoren, terwijl huurder daarmee niet regelmatig in aanraking komt.

Hoewel het hof dit niet met zoveel woorden in zijn arrest benoemt, oordeelt het hof aldus dat sprake is van rechtsverwerking van de zijde van de verhuurder. Dit oordeel is in die zin opvallend, aangezien van rechtsverwerking niet snel sprake is. Rechtsverwerking kan aan de orde zijn in het geval een rechthebbende zich heeft gedragen op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onverenigbaar is met het vervolgens geldend maken van zijn recht of bevoegdheid. Een enkel tijdsverloop en een enkel stilzitten zijn hiervoor niet voldoende.⁶ Er moet sprake zijn van bijzondere omstandigheden, op grond waarvan bij de wederpartij gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt, dat de rechthebbende zijn aanspraak niet meer geldend zal maken, of waardoor de positie van de wederpartij onredelijk verzwaard of benadeeld zou worden indien het recht alsnog geldend wordt gemaakt.⁷

Blijkens het arrest kwam de verhuurder – ondanks toezeggingen in dit kader en ondanks dat meermaals momenten voorhanden waren waarop de verhuurder dat had kunnen doen – niet terug op het verzoek van de huurder om het gehuurde tot 1 januari 2019 te mogen blijven gebruiken. Dat een partij zwijgt, hoewel sprake is geweest van één of meer 'uitgelezen spreekmomenten', kan leiden tot het oordeel dat sprake is van rechtsverwerking.⁸

De periode dat de verhuurder niet (inhoudelijk) reageerde op het verzoek van de huurder, besloeg evenwel een relatief korte periode. Op basis van het arrest deed de huurder diens verzoek voor het eerst in de nazomer van 2018. Tot het initiële einde van de huurovereenkomst (op 1 oktober 2018), maar ook tot de uiteindelijke einddatum (op 1 januari 2019) heeft aldus maximaal een paar maanden gezeten. Dit in tegenstelling tot andere situaties waarin in de rechtspraak rechtsverwerking werd aangenomen, waarin jarenlang sprake was van een stilzitten of

niet reageren.⁹ In rechtspraak omtrent het zwijgen ondanks uitgelezen spreekmomenten is doorgaans sprake van een jarenlang zwijgen door de partij die zijn rechten heeft verwerkt. Zo oordeelde de Hoge Raad¹⁰ bijvoorbeeld dat een werknemer die bijna tien jaar niet bij de verhuurder had geklaagd dat de overeengekomen salarisverhogingen niet werden doorgevoerd, zijn rechten om alsnog aanspraak te maken op het te weinig betaalde salaris had verwerkt. Ook de werknemer die betaling vorderde van meer dan duizend overuren over een periode van meer dan drie jaar, ving bij de Hoge Raad bot.¹¹ Dit nu er zich meermaals 'cruciale momenten' hadden voorgedaan waarop de werknemer over het uitblijven van de betalingen van de overuren had kunnen klagen, maar de werknemer al die tijd niet zou hebben geklaagd. Volgens de Hoge Raad is onder die omstandigheden geen sprake van 'enkel stilzitten', maar speelt tevens mee dat de werknemer *"steeds genoeg heeft genomen met uitbetaling van loon zonder overuren en niettemin zeer veel overuren is blijven maken"*. De huurder die gedurende drie jaar zonder enig protest de huur bleef doorbetalen, heeft zijn recht op een beroep op dwaling ten aanzien van de hoogte van die huurprijs, verwerkt.¹² Ook de huurder die drie en een half jaar geen beroep deed op een voorkeursrecht van koop, heeft zijn rechten verwerkt, nu de huurder – na verkoop van het pand aan een derde door de verhuurder – gedurende vier jaar en zonder enig protest de huur heeft voldaan.¹³

In al deze uitspraken was derhalve sprake van langdurig zwijgen door de rechthebbende partijen en de langdurigheid van dit zwijgen speelde in deze rechtspraak ook expliciet een (doorslaggevende) rol. Dit is anders dan de onderhavige zaak, waarin de verhuurder immers 'slechts' gedurende een paar maanden niet op de verzoeken van de huurder om het gehuurde op een bepaald moment te mogen ontruimen heeft gereageerd. Voor de verhuurder was het in dit geval overigens ook niet goed mogelijk om zich langer dan een paar maanden stil te houden, gelet op het feit dat de door de huurder voorgestelde ontruimingsdatum op een (relatief) korte termijn lag. Voorts lijkt tussen partijen gedurende die paar maanden vrij intensief contact te hebben

6. HR 24 april 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2635, NJ 1998/621 en HR 18 januari 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY0543, NJ 2013/317. Zie bijv. ook Valk, *GS Verbintenisrecht*, art. 6:2 BW, aant. 4.4.2.1.
7. HR 11 november 2016, ECLI:NL:HR:2016:2574.
8. Zie bijv. ook *GS Verbintenisrecht*, art. 6:2 BW, aant. 4.4.1.3, waarin een dergelijke situatie wordt aangeduid als 'zwijgen ondanks uitgelezen spreekmoment'.

9. Zie bijv. Hof Amsterdam 28 september 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:3093, waarin de verhuurders jarenlang (van 2006 tot begin 2018) zich niet jegens de huurder kenbaar hadden gemaakt als (opvolgend) verhuurders en om die reden ook geen aanspraak meer konden maken op in de tussentijd vervallen huurtermijnen. Zie ook Hof 's-Hertogenbosch 28 november 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:5234, *TvHB* 2018/1, UDH:TvHB/14773, m. nt. S. van der Kamp; Hof 's-Hertogenbosch 23 augustus 2011, ECLI:NL:GHSHE:2011:BT1742; en Ktr. Overijssel 17 mei 2022, ECLI:NL:RBOVE:2022:1534, in al welke zaken de verhuurder jarenlang bepaalde aanspraken niet te gelde had gemaakt en daarom zijn rechten (deels) heeft verwerkt.
10. HR 8 december 1989, NJ 1990/474, m.nt. P.A. Stein.
11. HR 24 september 1999, NJ 1999/755.
12. HR 25 mei 1990, NJ 1990/579.
13. Rb. Overijssel 19 februari 2014, ECLI:NL:RBOVE:2014:1840, *NJF* 2014/265.

plaatsgevonden. Zo hebben verschillende gesprekken tussen partijen plaatsgevonden, waarin de verhuurder telkens heeft gezwegen en zo de huurder al die tijd maar geen duidelijkheid gaf. Het zwijgen van de verhuurder, was dan ook niet de enige relevante omstandigheid. De verhuurder deed ook toezeggingen die hij telkens niet nakwam, door aan te geven op de verzoeken van de huurder te zullen terugkomen, maar dit vervolgens niet te doen. Daarbij is de verhuurder een professionele partij op het gebied van verhuur en beheer van onroerende zaken, bij wie dergelijke werkzaamheden tot de dagelijkse activiteiten behoren. De huurder daarentegen komt hiermee niet regelmatig in aanraking. Het lijkt er aldus op dat de verhuurder in deze kwestie in de ogen van het hof de huurder bewust aan het lijntje heeft geprobeerd te houden, dan wel in de waan heeft gelaten, om zijn opties (bijvoorbeeld voor het geval dat hij een nieuwe huurder zou vinden die het gehuurde per 1 januari 2019 zou willen betrekken) open te houden. Dat de verhuurder vervolgens op de door de huurder voorgestelde einddatum ook 'niet thuis' gaf, als gevolg waarvan de huurder het gehuurde pas later die maand opleverde, kan aan de huurder ook niet worden verweten. Onder die (bijzondere) omstandigheden tezamen heeft de huurder er aldus het hof gerechtvaardigd op mogen vertrouwen dat hij het gehuurde kon opleveren op de voorgestelde datum. Ondanks de verschillen met voornoemde uitspraken, lijkt de uitspraak van het hof daarmee toch in lijn te zijn vanwege de genoemde bijkomende omstandigheden.