

49. De wettelijke bepaling in praktijk: artikel 7:301 BW

MR. M.H.P. DE WIT

In ieder nummer van HIP wordt aan de hand van een praktijkgeval een wettelijke bepaling besproken. Het gaat steeds om een bepaling waarover in de literatuur weinig is geschreven. De casus wordt geschetst, de tekst van de bepaling wordt geciteerd, kort toegelicht en toegepast op die casus. In deze aflevering van HIP is artikel 7:301 BW aan bod, over de overeenkomst van twee jaar of korter.

Het praktijkgeval

Met het oog op een renovatie van een winkelcentrum heeft de verhuurder diverse huurovereenkomsten beëindigd om vrijelijk te kunnen beschikken over de bedrijfsruimten die geraakt worden door die renovatie. Als gevolg van een wijziging in de planning vindt de renovatie twee jaar later plaats dan oorspronkelijk bedoeld. De bedrijfsruimten waarvan de huurovereenkomst inmiddels is beëindigd, staan hierdoor onnodig leeg. Om toch nog enige huurinkomsten te generen is verhuurder voornemens de leegstaande ruimten tijdelijk te verhuren. De vraag rijst of verhuurder dit kan doen zonder gebonden te zijn aan wettelijke termijnbescherming¹ en beperkte opzegmogelijkheden.²

Artikel 7:301 BW

“1. De artikelen 291 tot en met 300 zijn niet van toepassing op een overeenkomst van twee jaar of korter.

2. Indien het gebruik, aangevangen krachtens een overeenkomst als bedoeld in lid 1, langer dan twee jaar heeft geduurd, geldt van rechtswege een overeenkomst op de tussen partijen overeengekomen voorwaarden, doch voor vijf jaar, waarop de reeds verstreken twee jaar in mindering komen. De artikelen van 291 tot en met 300 zijn op deze overeenkomst van toepassing.

3. 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 niet onder artikel 292 lid 1 valt, dan wel een daarvan afwijkende overeenkomst, mits de in artikel 291 bedoelde goedkeuring is verzocht voor het verstrijken van de termijn van twee jaar.

4. Indien voor het verstrijken van deze termijn op de voet van artikel 291 goedkeuring van afwijkende bedingen is verzocht en de rechter dit verzoek afwijst, kan hij op verzoek van de verhuurder tevens bepalen dat de overeen-

komst wordt beëindigd en het tijdstip van de ontruiming vaststellen. Deze vaststelling geldt als een veroordeling tot ontruiming tegen dat tijdstip.”

Artikel 7:301 BW is bedoeld om een bedrijfsruimte (ex artikel 7:290 BW e.v.) voor korte duur te verhuren zonder dat de gebruikelijke huurbeschermingsregels als verwoord in de artikelen 7:291 tot en met 7:300 BW van toepassing zijn. In het kort komt het er op neer dat verhuurder bij een huurovereenkomst van twee jaar of korter meer contractsvrijheid heeft. Het artikel vormt daarmee een beperking van de (semi-)dwingende regels.³

Bestudering van de parlementaire geschiedenis leert ons dat artikel 7:301 BW enerzijds is bedoeld voor de huurder die wil aanzien hoe het met zijn bedrijf loopt voordat hij zich voor langere tijd bindt en anderzijds uitkomst biedt voor panden die slechts gedurende korte tijd beschikbaar zijn voor verhuur.⁴ Om de huurbescherming te ‘vermijden’ is een verhuurder dus niet beperkt tot het aangaan van een bruikleenovereenkomst.⁵ Leegstand kan worden voorkomen en een verhuurder kan huur ontvangen.

De contractsvrijheid van een huurovereenkomst in de zin van artikel 7:301 BW uit zich in diverse wettelijke bepalingen die op de kortlopende huurovereenkomst *niet* van toepassing zijn. De voornaamste afwijkingen zijn: Bij aanvang is niet automatisch sprake van een huurovereenkomst voor de duur van twee perioden van vijf jaar, gevolgd door de duur van onbepaalde tijd (artikel 7:292 BW). De minimale opzegtermijn van een jaar (artikel 7:293 BW) geldt niet.

³ Artikel 7:291 lid1 BW.

⁴ Kamerstukken II, MvT 1966/1967, 8875, nr. 3, p. 8.

⁵ Vgl. mr. D.V. de Waal en mr. M.H.P. de Wit, ‘Juridische vormgeving van initiatieven ter voorkomen van tijdelijke winkelleegstand’, in een eerdere uitgave van *Huurrecht in Praktijk* (nr. 8, december 2013).

¹ Artikel 7:292 BW.

² Artikel 7:296 BW.

Verhuurder heeft bij het opzeggen van de huurovereenkomst geen opzeggingsgrond ex artikel 7:296 BW nodig.

Partijen kunnen zelfs kiezen om de huurovereenkomst van rechtswege te laten eindigen zonder dat opzegging daartoe vereist is.⁶

Toch is het goed om in het achterhoofd te houden dat verhuurder geen volledige vrijheid geniet bij het aangaan van een huurovereenkomst voor een periode korter dan twee jaar. De overige verplichtingen die op grond van de artikelen 7:291 tot en met 7:300 BW op de verhuurder rusten zijn immers wel van toepassing.⁷ Concreet betekent dit dat onder meer de gebrekenregeling (artikel 7:204 tot en met 7:209 BW) ook bij het aangaan van een kortlopende huurovereenkomst onverminderd geldt. Daarnaast moet de verhuurder bij een eventuele verlenging van de kortlopende huurovereenkomst bedacht zijn op de risico's. Indien namelijk de kortlopende overeenkomst na twee jaar (stilzwijgend) wordt verlengd, geldt van rechtswege een huurovereenkomst van vijf jaar (waar de dan verstreken twee jaar in mindering op worden gebracht). Vanaf dat moment geldt ook weer de gebruikelijke huurbescherming.⁸

Om te voorkomen dat de verhuurder komt te verkeren in de situatie waarin hij langer dan twee jaar verhuurt, en gebonden is aan huurbescherming, dient hij vóór het verstrijken van de tweejaarstermijn door een verzoekschrift goedkeuring aan de kantonrechter te vragen voor die beoogde verlenging.⁹ Daarbij is het van belang dat in dit verzoekschrift de kantonrechter tevens wordt gevraagd een datum voor de beëindiging en de ontruiming vast te stellen voor het geval hij het verzoek afwijst. Het moment waarop de kantonrechter zijn goedkeuring wel of niet verleent, is dan verder niet van belang.¹⁰ In de afwijzende beschikking stelt de kantonrechter ook ná het verloop van de tweejaars-

termijn een datum vast waarop de overeenkomst eindigt en de bedrijfsruimte moet zijn ontruimd.¹¹ Huurder geniet dan niet automatisch huurbescherming (termijnbescherming).

Artikel 7:301 BW toegepast in de praktijk

Tegenwoordig wordt door verhuurders steeds meer gebruikgemaakt van artikel 7:301 BW. De verhuurder kan zo voor korte duur een bedrijfsruimte verhuren zonder aan de wettelijke huurbescherming te zijn gebonden. Zo ook in de hiervoor genoemde casus. Met gebruikmaking van artikel 7:301 BW kan de verhuurder toch tijdelijk huurovereenkomsten sluiten – en dus huurinkomsten genereren –, zonder dat hij direct gebonden is aan termijn- en opzeggingsbescherming door de huurder. Het verdient daarbij aanbeveling om uitdrukkelijk in de overeenkomst op te nemen dat het om een huurovereenkomst in de zin van artikel 7:301 BW gaat. Zo ontstaat geen misverstand over de bedoelingen van partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst. Verder is het belangrijk dat verhuurder de tweejaarstermijn niet uit het oog verliest. Overschrijding van de termijn kan nadelige gevolgen hebben voor de verhuurder die op korte termijn over de bedrijfsruimten wil beschikken. De constructie waarbij de verhuurder een huurovereenkomst aangaat voor vijf jaar, voorzien van een tussentijdse beëindigingsmogelijkheid voor zowel huurder als verhuurder aan het einde van het tweede jaar, wordt niet zonder meer betiteld als een huurovereenkomst van korte duur in de zin van artikel 7:301 BW. Het risico bestaat dat deze 'break' als een afwijkend beding kwalificeert en door huurder kan worden vernietigd. In dat geval geldt weer het gebruikelijke huurregime van artikel 7:290 BW e.v.

Over de auteur

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

6 Artikel 7:228 BW.

7 Artikel 7:293 t/m 7:211 BW.

8 Artikel 7:291 t/m 7:300 BW.

9 Artikel 7:301 lid 2 en 3 BW.

10 Van belang is dat het verzoekschrift vóór het verstrijken van de tweejaarstermijn is ingediend.

11 Artikel 7:301 lid 4 BW.