

42. De wettelijke bepaling in de praktijk: artikel 7:302 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 7:302 BW aan bod, over opzegging van de huurovereenkomst bedrijfsruimte door erfgenamen, echtgenoot of geregistreerde partner van de overleden huurder.

Het praktijkgeval

Een echtpaar (in dit geval een man en vrouw) huurt van de verhuurder bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Zij exploiteren een kledingwinkel in het gehuurde. Op grond van de huurovereenkomst is onderhuur niet toegestaan. De man komt op vreselijke wijze te overlijden. De vrouw wenst de kledingwinkel niet voort te zetten en wil de huurovereenkomst beëindigen.

Artikel 7:302 BW

De dood van de huurder (of de verhuurder) doet de huur niet eindigen, aldus artikel 7:229 lid 1 BW. De erfgenamen zetten de huurovereenkomst dan onverkort voort, en krijgen daarbij geen andere positie dan de overleden (ver)huurder. Zij volgen hem op onder algemene titel. Wat betreft de beëindigingsmogelijkheden geven de artikelen 7:302 en 7:229 BW een regeling voor de erfgenamen van de huurder. Artikel 7:302 BW luidt:

‘Opzegging van de overeenkomst door de erfgenamen van de huurder, onderscheidenlijk zijn echtgenoot of geregistreerde partner, op de voet van artikel 229 lid 2 dient te geschieden op een termijn van zes maanden. Artikel 293 lid 2, eerste zin, en lid 3 is van toepassing.’

Om de context van artikel 7:302 BW inzichtelijk te maken dient eerst een uitstap te worden gemaakt naar de hoofdregel van artikel 7:229 BW. Daarin is bepaald dat de erfgenamen van de huurder, diens echtgenoot of geregistreerde partner gedurende zes maanden na diens overlijden de huurovereenkomst kunnen opzeggen. Dat kan alleen als de nalatenschap wordt verdeeld als bepaald in artikel

4:13 BW¹ en als de huurovereenkomst de huurder niet de bevoegdheid geeft het gehuurde aan een ander in gebruik te geven of de verhuurder – als zo’n verbod ontbreekt – daar geen toestemming voor geeft.² Indien de erfgenamen wel bevoegd zijn om het gehuurde aan een ander in gebruik te geven, gaat artikel 7:229 (en ook art. 7:302) BW dus niet op. Voor deze situatie heeft de wetgever het redelijk geacht dat de lopende huurtermijn wordt afgemaakt. Indien de erfgenamen niet zelf de zaak kunnen of willen gebruiken, kunnen zij in dit geval namelijk compensatie voor de te betalen huur krijgen door het gehuurde onder te verhuren. De wetgever redeneerde bij de totstandkoming van artikel 7:229 BW daarover als volgt:

‘De hoofdregel van het eerste lid (van artikel 229 BW; *MHPdW*) is dat die erfgenamen aan de huurovereenkomst gebonden zijn. Het is evenwel zeer de vraag of zij bij voortzetting van de huurovereenkomst niet in een onevenredig ongunstige positie geraken doordat zij enerzijds huur dienen te betalen en anderzijds de beschikking over een zaak krijgen die zij zelf helemaal niet gebruiken. In beginsel hebben zij een dergelijk ongunstige positie te aanvaarden, waarbij meeweegt dat zij een zekere compensatie voor de door hen te betalen huur kunnen verkrijgen door de zaak tegen betaling ter beschikking te stellen aan een derde. Is echter ook dit uitgesloten, omdat de huurovereenkomst dat niet toelaat, dan dienen de erfgenamen de mogelijkheid te hebben zich uit deze positie te bevrijden.’³

Het gaat hier om een tussentijdse opzegging; of de huurovereenkomst geldt voor bepaalde of voor onbepaalde tijd

1 Art. 4:13 BW vormt de basis van de wettelijke verkrijging, onder algemene titel.
2 Zie verder over art. 7:229 BW: J. Norbart-ten Hoor, ‘De wettelijke bepaling in praktijk, art. 7:229 BW’, *HIP* 2017/93.
3 *Kamerstukken II* 1999/00, 26089, nr. 6, p. 36.

is niet van belang. De opzegtermijn, die bij artikel 7:229 BW tenminste één maand is, is voor bedrijfsruimte bepaald op tenminste zes maanden. De opzegging moet, zoals in de eerste zin van het van toepassing verklaarde tweede lid van artikel 7:293 BW is bepaald, gebeuren bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Vanzelfsprekend kan de huurovereenkomst na overlijden van de huurder ook met wederzijds goedvinden worden beëindigd. De verwijzing naar het derde lid van artikel 7:293 BW bevestigt dat enigszins overbodig.

Artikel 7:229 BW is niet van dwingend recht. Artikel 7:302 BW valt onder de werking van artikel 7:291 lid 1 BW. Daarin is bepaald dat artikel 7:302 BW semi-dwingend recht is, dus dat van artikel 7:302 BW niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken.

In feite is de inhoud van lex specialis artikel 7:302 BW identiek aan de hoofdregel van artikel 7:229 BW, maar dan alleen met een opzegtermijn van zes maanden, in plaats van een maand. Dit is overigens ook in overeenstemming met het oude artikel 7A:1632 BW. De wetgever heeft daar niet van af willen wijken.⁴ De betekenis en draagwijdte van dit artikel is bij de mondelinge behandeling van het artikel in de Tweede Kamer helder weergegeven door toenmalig minister Polak: *‘Het gaat dus alleen om de groep (erfgena-men) die het bedrijf niet kan of wil voortzetten en die ook niet door toekenning van de bevoegdheid tot onderverhuur in staat is een oplossing te vinden.’*

Terug naar de casus. Als gevolg van het overlijden van de man eindigt de huurovereenkomst niet. De vrouw zal op grond van artikel 7:302 BW de huurovereenkomst bij

aangetekende brief of deurwaardersexploot moeten opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden. Tenminste, als de vrouw niet als medehuurster kan worden aangemerkt, waarover hierna meer.

Artikel 7:302 BW toegepast in de praktijk

Soms staan zowel de man, diens geregistreerd partner of echtgeno(o)t(e) als huurder vermeld in de huurovereenkomst. Als een daarvan dan overlijdt, is het maar de vraag of de ander dan een beroep kan doen op artikel 7:302 BW. Immers: deze is als (mede)huurder hoofdelijk aansprakelijk. De verhuurder kan die medehuurder dan aan haar verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst houden. In dat kader is een arrest van Hof Den Haag van 14 augustus 2012 relevant.⁵ In die kwestie stond de vraag centraal of de vrouw van een overleden man was aan te merken als garant of als (mede)huurder – waardoor geen beroep openstond op artikel 7:302 BW. Het hof oordeelde in casu, met gebruikmaking van de Haviltex-formule, dat het enkele feit dat de vrouw in de huurovereenkomst was aangeduid als huurder, onvoldoende was om de conclusie dat de vrouw als medehuurder hoofdelijk gebonden was aan alle verplichtingen uit de huurovereenkomst, te kunnen dragen. Aldus was alleen sprake van garantstelling door de vrouw en niet van medehuur, waardoor de vrouw ex artikel 7:302 BW de huurovereenkomst wel tussentijds kon opzeggen.

Over de auteur

Mr. M.H.P. (Michiel) de Wit

Advocaat bij Lexence N.V. en lid van de redactie van HIP.

⁴ Zie tevens Groene Serie, *GS Huurrecht*, art. 302 BW, aant. 12 en De Jonge/ de Wijckerslooth, Parl. Gesch. p. 739.

⁵ ECLI:NL:GHSGR:2012:BX4375.