

86. De valkuilen van leegstandscontracten

MR. J.R.L. KICKKEN

‘Leegstand winkelpanden neemt komende jaren hard toe’, zo luidde de kop op de NOS-website op 4 december 2020.¹ Aanleiding was het rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), waarin staat dat de komende jaren steeds meer winkels leeg komen te staan. Als gevolg van corona neemt de leegstand volgens het PBL de komende twee jaar gemiddeld met ruim 40% toe. Logischerwijs neemt daardoor ook het aantal leegstandscontracten toe. In deze bijdrage worden de mogelijke valkuilen van deze contracten besproken.

Inleiding

Vanzelfsprekend is corona niet de enige oorzaak van leegstand. Leegstand kan vanwege strategische redenen namelijk ook bewust worden beoogd. Denk aan een voorgenomen sloop, renovatie of herontwikkeling. Wat de aanleiding ook is, als gevolg van toenemende leegstand nemen ook leegstandsrisico's toe. Voorbeelden zijn het krakersrisico, kans op vernieling, vandalisme, inbraak, lekkages, ongedierte, et cetera. Ter voorkoming van deze risico's kan (actief) leegstandsbeheer een uitkomst bieden. Bovendien gelden er naast de voornoemde risico's ook wettelijke voorschriften voor vastgoedeigenaren met betrekking tot het beheer en onderhoud van een pand. Zo heeft de gebouweigenaar op grond van het Bouwbesluit 2012 een algemene zorgverplichting met betrekking tot zowel het adequaat beheren en onderhouden van vastgoed als het controleren van de aanwezige installaties.² En ook op grond van art. 1a lid 1 van de Woningwet volgt de verplichting voor de eigenaar om te voorkomen dat als gevolg van de staat van het bouwwerk gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of voortduurt. Naast de eerdergenoemde risico's zijn ook deze wettelijke voorschriften drijfveren voor vastgoedeigenaren om het beheer van leegstaande objecten uit handen te geven aan professionele (leegstands)beheerders. Dit leegstandsbeheer bestaat in de praktijk veelal uit een tijdelijke invulling van vastgoed door middel van bruikleen of verhuur alsmede uit toezicht en beveiliging van leegstaand vastgoed.

Hoewel het voor vastgoedeigenaren in geval van leegstandsbeheer van belang is dat zij de risico's als gevolg

van leegstand weten te beperken, willen dezelfde eigenaren vaak tegelijkertijd flexibiliteit behouden om op het gewenste moment tot beëindiging van het gebruik te komen. In geval van een beoogde herontwikkeling is het immers niet gewenst dat een huurder op grond van een leegstandscontract alsnog met een beroep op huurbescherming de planning dwarsboomt. De wijze waarop gecontracteerd wordt, is hiervoor cruciaal. Toch gaat dit in de praktijk nog wel eens mis.

Huurovereenkomst of bruikleen?

Een treffend voorbeeld (in kort geding) is het arrest van het hof Arnhem-Leeuwarden van 18 december 2018 (ECLI:NL:GHARL:2018:11021). In deze zaak was een Groningse boerderij in het kader van leegstandsbeheer 'anti-kraak' in gebruik gegeven tegen een door de gebruiker te betalen vergoeding van € 120 per maand. In aanvulling op de maandelijkse vergoeding kwamen ook de onkosten met betrekking tot nutsvoorzieningen, onderhoud kachels, geisers en rookafvoeren voor rekening van de gebruiker. De overeenkomst (met als titel 'Tijdelijke bruikleenovereenkomst verblijfsruimte') was aangegaan voor onbepaalde tijd en te allen tijde opzegbaar, met inachtneming van een opzegtermijn van 28 kalenderdagen. Kortom, een overeenkomst waarmee flexibiliteit was beoogd. Toch was dat niet zonder meer het geval toen de eigenaar de overeenkomst wenste te beëindigen vanwege voorgenomen renovatieplannen. De gebruiker stelde zich namelijk op het standpunt dat sprake was van een huurovereenkomst en hij daarmee huurbescherming genoot.

De kern van dit arrest gaat erover of de tussen partijen gesloten overeenkomst moet worden aangemerkt als een bruikleenovereenkomst of een huurovereenkomst. Daarbij is van belang of wel of geen sprake is van een tegenpres-

¹ NOS.nl, <https://nos.nl/artikel/2359237-leegstand-winkelpanden-neemt-komende-jaren-hard-toe>.

² Art. 1.16 Bouwbesluit 2012.

tatie voor het gebruik van het object.³ In geval van huur verbindt de gebruiker zich tot een tegenprestatie voor het gebruik en in geval van bruikleen niet. Het hof heeft in dit arrest overwogen dat een vergoeding van kosten niet per definitie als een tegenprestatie voor gebruik (en dus als huur) kwalificeert. Ook mét een vergoeding kan toch van bruikleen sprake zijn indien de vergoeding bijvoorbeeld een symbolisch karakter heeft, aldus het hof. Een vergoeding die enkel ziet op gebruikskosten of kosten van bemiddeling of beheer hoeft volgens het hof eveneens niet noodzakelijkerwijs als huur te worden aangemerkt. Dit is anders indien de te betalen vergoeding in rechtstreeks verband staat met het ter beschikking stellen van de (woon)ruimte en geen symbolisch karakter heeft. In dat geval kan sprake zijn van een huurovereenkomst.⁴ Het hof sluit hier aan bij vaste rechtspraak van de Hoge Raad (HR 23 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1131), waarin werd geoordeeld dat onder meer een bijdrage van € 57 of minder per maand niet slechts symbolisch is en zelfs een voldoende bepaalde tegenprestatie is ter zake van het in gebruik krijgen van de desbetreffende woning. Ook is de bedoeling van partijen, om een andersoortige overeenkomst aan te gaan, volgens het hof (en in lijn met vaste rechtspraak) dan niet van belang.⁵ Evenmin is van belang dat de vergoeding niet dekkend is voor de kosten van instandhouding en exploitatie of niet marktconform is.⁶

De wijze waarop gecontracteerd wordt is in het geval van leegstandsbeheer cruciaal. Helaas gaat dit in de praktijk nog wel eens mis

Het hof oordeelde in deze casus dat de verschuldigde vergoeding van € 120 per maand niet enkel een symbolische bijdrage is. Bovendien droeg de gebruiker, in aanvulling op die vergoeding, ook de kosten met betrekking tot de nutsvoorzieningen, evenals de kosten van onderhoud van kachels, geisers en rookafvoeren.⁷ De maandelijkse vergoeding zag dus niet op die onkosten.

Hoewel de leegstandsbeheerder in kwestie nog op verschillende wijzen toch heeft geprobeerd aan te tonen dat de vergoeding zag op de dekking van overige onkosten, achtte

het hof de overgelegde berekeningen onvoldoende overtuigend om daaruit de gevolgtrekking te kunnen maken dat de bodemrechter de door de gebruiker betaalde vergoeding niet zal aanmerken als huur. Met andere woorden, volgens het hof was hier sprake van huur en geen bruikleen.⁸ Uiteindelijk had dit voor de eigenaar geen gevolgen omdat het hof alsnog oordeelde dat sprake was van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is, waardoor huurder geen succesvol beroep toekomt op huurbescherming (art. 7:232 lid 2 BW). Hierover later meer.

Bovenstaand voorbeeld laat goed zien dat ondanks de titel van het contract ('Tijdelijke bruikleenovereenkomst verblijfsruimte') en het ogenschijnlijk symbolische bedrag van € 120 per maand voor het gebruik van een boerderij met erf, tuin, schuur en overige aanhorigheden tóch sprake kan zijn van een huurovereenkomst. Bovendien geeft het arrest goed het belang weer van een duidelijke omschrijving van de onkostenvergoeding inclusief kosten-specificatie. Dit belang is onlangs ook weer bevestigd in een uitspraak van de rechtbank Den Haag van 11 februari 2021 (ECLI:NL:RBDHA:2021:2162) waarin door de rechtbank de aard van de vergoeding ad € 420 per maand werd onderzocht. Met enkel de algemene toelichting van de beheerder (een omschrijving van één A4 waarin diensten stonden omschreven in het kader van beheer, onderhoud, communicatie en acquisitie) was volgens de rechtbank onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat het bedrag uitsluitend toereikend is om kosten te dekken. Om dit soort risico's uit te sluiten is het voor verhuurders raadzaam om duidelijke afspraken te maken met leegstandsbeheerders over de kosten die zij bij de gebruikers in rekening brengen. Het voorgaande laat maar weer eens zien hoe een ogenschijnlijke onkostenvergoeding toch kan worden beschouwd als een tegenprestatie in de zin van art. 7:201 BW. Bovendien weegt het (geringe) financiële voordeel van een bruikleenovereenkomst niet op tegen de nadelen van het bestaan van een huurovereenkomst (met name de onmogelijkheid om huurovereenkomsten op korte termijn te beëindigen).

De gevolgen hadden voor de eigenaar in bovenstaande kwestie erg vervelend kunnen zijn. Indien een huurder namelijk een succesvol beroep op huurbescherming toekomt, is het voor een verhuurder niet eenvoudig om de huurovereenkomst te beëindigen. Dat het in de hiervoor besproken zaak uit 2018 om woonruimte ging en niet om bedrijfsruimte, maakt voor de juridische gevolgen (nagenoeg) geen verschil. In geval van de huur van bedrijfsruimte (art. 7:290 BW e.v.) gelden namelijk (ook) vergaande huurbeschermingsregels.⁹ Zo geldt een huurovereenkomst in beginsel voor tenminste vijf jaar en wordt de overeenkomst na het verstrijken van die periode van rechtswege met vijf jaar

3 Art. 7:201 BW definieert huur als de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

4 Hof Arnhem-Leeuwarden 18 december 2018 (ECLI:NL:GHARL:2018:11021), r.o. 5.6.

5 Dit is later nog eens bevestigd, o.m. door het hof Den Haag in het arrest van 14 april 2020 (ECLI:NL:GHDHA:2020:741).

6 Het hof verwijst in dit verband naar twee arresten van de Hoge Raad: HR 23 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1131 (*hofjeswoningen*) en HR 17 augustus 2018, ECLI:NL:HR:2018:1313 (*anti-kraakwoningen*).

7 Hof Arnhem-Leeuwarden 18 december 2018 (ECLI:NL:GHARL:2018:11021), r.o. 5.8 en HR 23 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1131, r.o. 2.5.5.

8 Hof Arnhem-Leeuwarden 18 december 2018 (ECLI:NL:GHARL:2018:11021), r.o. 5.15.

9 Uitzondering hierop is het huurregime voor overige bedrijfsruimte ex art. 7:230a BW, waar de huurbescherming is beperkt tot de ontruimingsbescherming.

verlengd (art. 7:292 BW). Daar komt bij dat de verhuurder bij het opzeggen van de huurovereenkomst beperkt is tot limitatieve wettelijke opzeggingsgronden zoals genoemd in art. 7:296 BW. Vervolgens blijft de opgezegde huurovereenkomst ook na de dag waartegen is opgezegd van rechtswege van kracht. Pas als de rechter onherroepelijk (in het voordeel van verhuurder) heeft beslist op een vordering van de verhuurder om de huurovereenkomst te beëindigen, eindigt de huurovereenkomst (art. 7:295 BW). Kortom, in geval van de verhuur van een 290-bedrijfsruimte is de verhuurder al gauw gebonden aan een tien jaar durende huurovereenkomst die alleen met de tussenkomst van een rechter kan worden beëindigd.¹⁰

Het spreekt voor zich dat een dergelijk scenario desastreus kan zijn voor de beoogde herontwikkeling of renovatieplannen van de verhuurder. In die gevallen is een (buitengerechtigde) afkoop van de huurovereenkomst dan nog de enige mogelijkheid om onder de huurovereenkomst uit te komen. Afhankelijk van de huurprijs, de (resterende) duur van de huurovereenkomst en de belangen over en weer, kan dit in de tonnen en soms zelfs miljoenen lopen. Gelet op het voorgaande is een goede onderliggende overeenkomst onder de juiste (commerciële) voorwaarden onmisbaar. Met name nu de belangen bij een voorgenomen herontwikkeling of renovatie juist groot zijn.

Huurovereenkomsten van korter dan twee jaar

Indien er redenen zijn om een gebruiksvergoeding in rekening te brengen bij de gebruiker (naast een vergoeding voor onkosten met betrekking tot nutsvoorzieningen), kan het onder omstandigheden verstandiger zijn om een huurovereenkomst aan te gaan. In de wet is namelijk voor zowel 290-bedrijfsruimte als voor woonruimte de mogelijkheid geboden om een huurovereenkomst voor korte duur aan te gaan.

In het geval van 290-bedrijfsruimte is deze mogelijkheid vastgelegd in art. 7:301 BW. Uit dit artikel volgt dat de regels omtrent huurbescherming (art. 7:291-300 BW) niet van toepassing zijn op een huurovereenkomst van twee jaar of korter. De achterliggende gedachte van dit artikel is dat partijen voor een zekere duur vrij zijn in wat zij afspreken. Op die manier kan de huurder eerst aanzien hoe het met zijn bedrijf loopt voordat hij zich voor langere tijd bindt en kan de verhuurder het pand dat maar voor korte tijd beschikbaar is toch verhuren.¹¹ Het voordeel van dit type overeenkomst is dat deze niet van rechtswege geldt voor vijf plus vijf jaar en partijen niet zijn gebonden aan de wettelijke regeling inzake de beëindiging van de overeenkomst.¹² Op deze manier kan gebruik gemaakt worden van

een huurovereenkomst (en dus met een tegenprestatie) met behoud van de flexibiliteit voor verhuurder, omdat de huurder geen huurbescherming geniet. De enige voorwaarde is dat de huurovereenkomst een duur heeft van twee jaar of korter.¹³ Let wel op: zodra het gebruik van de gehuurde zaak langer duurt dan twee jaar, zonder dat opzegging heeft plaatsgevonden, gelden in beginsel de standaardbepalingen van een 290-bedrijfsruimte, waardoor de huurder alsnog huurbescherming geniet. De huurovereenkomst geldt in dat geval van rechtswege als een overeenkomst voor vijf jaar, waarop de reeds verstreken twee jaar in mindering komen. Op dat moment zijn de overige art. 7:291 tot en met 7:300 BW eveneens weer van toepassing op de huurovereenkomst, met alle gevolgen van dien. Hetzelfde geldt voor een keten van overeenkomsten van twee jaar of korter. De wettelijke huurbeschermingsregels kunnen alleen worden ontlopen door vóór het verstrijken van de termijn van twee jaar de rechter om goedkeuring te verzoeken voor dit afwijkende beding. Met het steeds opnieuw aangaan van een nieuwe huurovereenkomst voor korter dan twee jaar ontloopt u de huurbescherming niet, tenzij de totale duur van de keten korter is dan twee jaar.¹⁴

Het aangaan van een bruikleenovereenkomst kan de nodige risico's met zich meebrengen

Bij varianten op de huurovereenkomst van twee jaar of korter is vooral duidelijkheid in de tekst van de overeenkomst geboden. Een huurovereenkomst die wordt aangegaan voor een periode van vijf jaar met een tussentijdse beëindigingsmogelijkheid na twee jaar kan zo worden uitgelegd dat de overeenkomst de eerste twee jaar kwalificeert als een huurovereenkomst in de zin van art. 7:301 BW. De eerste twee jaar moeten in dat geval als een soort proefperiode worden beschouwd. Het risico bestaat echter dat de overeenkomst dan kwalificeert als een overeenkomst voor vijf jaar waarin ten nadele van de huurder een afwijkend beding is opgenomen, inhoudende dat verhuurder de huurovereenkomst aan het einde van het tweede jaar kan beëindigen. In dat geval kan de huurder dit beding vernietigen, met als gevolg dat verhuurder de huurovereenkomst na twee jaar niet kan beëindigen, waardoor de huurder huurbescherming geniet en van rechtswege alsnog een overeenkomst van vijf plus vijf jaar geldt.¹⁵ Indien voor deze opzet wordt gekozen, verdient het daarom aanbeveling om in ieder geval de bedoeling van partijen nauwgezet te omschrijven in de overwegingen van de huurovereen-

10 Voor woonruimte gelden nagenoeg dezelfde regels (met uitzondering van de huurtermijn van 5+5 jaar) op grond van art. 7:271 BW e.v.

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

12 *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, 'Overeenkomst voor twee jaar of korter, boek 7, artikel 301'.

13 Voor woonruimte geldt sinds 1 juli 2016 ook de mogelijkheid om een huurovereenkomst voor korte duur aan te gaan. In geval van een zelfstandige woonruimte is de maximumtermijn twee jaar. Voor een niet zelfstandige woning is de maximale periode vijf jaar (art. 7:271 BW).

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

15 *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, 'Overeenkomst voor twee jaar of korter, boek 7, artikel 301'.

komst.¹⁶ Bijvoorbeeld door expliciet op te nemen dat de eerste twee jaar bedoeld zijn om een overeenkomst aan te gaan in de zin van art. 7:301 BW. Om helemaal zeker te zijn is het voor een verhuurder echter verstandiger om te kiezen voor een huurovereenkomst voor twee jaar of korter. Na verloop van die twee jaar (of eerder) kunnen partijen te zijner tijd desgewenst opnieuw in onderhandeling treden voor een aanvullende duur van de overeenkomst, die dan wel geldt als ‘gewone’ huurovereenkomst met huurbescherming tot gevolg.¹⁷

Een andere mogelijkheid is het aangaan van een reguliere huurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte waarin, in strijd met het semi-dwingend recht, afwijkende afspraken worden gemaakt met betrekking tot bijvoorbeeld de duur van de huurovereenkomst. Zo kunnen partijen ervoor kiezen om een huurovereenkomst voor drie jaar aan te gaan die van rechtswege eindigt zonder dat een rechtsgeldige opzegging is vereist. Hoewel een dergelijk beding normaal kan worden vernietigd door de huurder (met als gevolg dat partijen terugvallen op de normale huurbeschermingsregels), is dat niet het geval indien voor deze bedingen de goedkeuring van de rechter wordt verzocht. Dit verzoek kan op ieder moment worden verzocht, ook nadat een huurder het beding heeft vernietigd. Om er zeker van te zijn dat de verhuurder bij een afwijzing van dit verzoek niet alsnog gebonden is aan een reguliere huurovereenkomst, is het echter raadzaam om de huurovereenkomst aan te gaan onder de opschortende voorwaarde dat de kantonrechter goedkeuring verleent voor de afwijkende bedingen. De goedkeuring wordt op grond van art. 7:291 lid 3 BW alleen gegeven indien het desbetreffende beding de rechten van de huurder niet wezenlijk aantast of indien de maatschappelijke positie van huurder (in vergelijking met die van de verhuurder) zodanig is dat hij de bescherming van de wet in redelijkheid niet nodig heeft.

Hoewel het voor de hand ligt om door middel van leegstandscontracten het huurregime te vermijden ten behoeve van flexibiliteit, is dit niet altijd de juiste keuze

Voor overige bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW, is dit art. 7:301 BW niet van toepassing. Dat is ook niet zo vreemd nu voor overige bedrijfsruimte, behoudens de ontruimingsbescherming, geen huurbeschermingsregels gelden. Bovendien eindigt een huurovereenkomst met betrekking tot overige bedrijfsruimte ook daadwerkelijk na het einde van de overeengekomen duur, zonder tussen-

komst van de rechter. Toch is volledige flexibiliteit ook in geval van de huur van overige bedrijfsruimte geen gegeven. De huurder kan immers altijd de ontruimingsbescherming inroepen tot twee maanden na de datum waartegen de ontruiming is aangezegd. De ontruimingsbescherming (of verlenging daarvan) kan in het meest vergaande geval zelfs oplopen tot driemaal een termijn van één jaar. Hiervan kan contractueel niet worden afgeweken.¹⁸ Afhankelijk van de planning kan het voor een verhuurder bij overige bedrijfsruimte om die reden toch raadzaam zijn om vast te houden aan een bruikleenovereenkomst (dus zonder een tegenpresentie die géén betrekking heeft op onkosten).

Huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur

Een andere mogelijkheid is het aangaan van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. In art. 7:232 lid 2 BW is namelijk geregeld dat de huurbeschermingsregels niet gelden voor huurovereenkomsten die naar hun aard van korte duur zijn. Let wel, dit artikel geldt alleen in geval van de huur van woonruimte. Partijen die een huurovereenkomst zijn aangegaan met betrekking tot een bedrijfsruimte kunnen daarom geen succesvol beroep op dit artikel doen. Het is goed om te weten dat dit artikel niet zonder meer als vangnet kan worden gebruikt voor iedere kortlopende huurovereenkomst voor woonruimte.

In bovengenoemde uitspraak van 18 december 2018 oordeelde het hof dat voor de beantwoording van de vraag of een huurovereenkomst naar zijn aard slechts van korte duur is, moet worden gelet op de aard van het gebruik, de aard van de woning en op wat partijen voor wat betreft de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan.¹⁹ Bij deze beoordeling spelen volgens het hof de bedoelingen van partijen bij het aangaan van de overeenkomst een belangrijke rol. In het voorbeeld van de Groningse boerderij kwam het hof tot het oordeel dat sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. Onder meer omdat dit expliciet in de huurovereenkomst stond vermeld, maar ook vanwege de tijdelijke aard van de overeenkomst in afwachting van nadere ontwikkelingen die betrekking hadden op een pand met aardbevingsschade waarvan duidelijk was dat er iets mee moest gebeuren. Toch is niet iedere overeenkomst waarin is vastgesteld dat partijen hebben bedoeld een overeenkomst van korte duur aan te gaan per definitie naar zijn aard van korte duur. Uit de parlementaire geschiedenis volgt dat art. 7:232 lid 2 BW een uitzonderingsbepaling is die zeer restrictief moet worden opgevat. Het moet gaan om gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming.²⁰ Denk bijvoorbeeld aan zogenaamde ‘short stay’-verhuur, zoals de huur van een hotelkamer of vakantiehuisje.

16 A.W. Jongbloed, *Sdu Commentaar Burgerlijk Wetboek Bijzondere overeenkomsten (Boek 7 BW)*, 10 januari 2020.

17 Voor een meer uitvoerige behandeling van dit artikel verwijs ik naar de eerdere bijdrage van M.H.P. de Wit, ‘De wettelijke bepaling in de praktijk: artikel 7:301 BW’, *HIP* 2017/49, (afl. 2), p. 23-24.

18 Art. 7:230a lid 1 jo. lid 5 BW.

19 HR 8 januari 1999, ECLI:NL:HR:1999:AC0182, *NJ* 1999/495.

20 *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 38.

Slotsom

Hoewel het voor de hand ligt om door middel van leegstandscontracten het huurregime te vermijden ten behoeve van flexibiliteit, is dit niet altijd de juiste keuze. Het aangaan van een bruikleenovereenkomst kan de nodige risico's met zich brengen indien gebruik wordt gemaakt van een (periodieke) gebruiksvergoeding die niet kwalificeert als een symbolisch bedrag of niet (ondubbelzinnig) ziet op de onkosten. Hierdoor loopt de eigenaar het risico dat de overeenkomst wordt beschouwd als een 'gewone' huurovereenkomst waardoor sprake is van huurbescherming, met alle gevolgen van dien. Aangezien leegstandscontracten veelal van korte duur zijn, ligt het in die gevallen juridisch gezien vaak meer voor de hand om tóch te kiezen voor een huurovereenkomst, aangezien voor huurovereenkomsten van korte duur vaak bijzondere regels gelden waardoor niet altijd sprake is van huurbescherming. De uitzondering hierop is de 230a-bedrijfsruimte, waarbij partijen, behoudens de ontruimingsbescherming, verder altijd contractsvrijheid hebben. Voor 290-bedrijfsruimte kan flexibiliteit

met betrekking tot het beëindigen het gebruik worden verkregen door de rechter te verzoeken om goedkeuring te verlenen voor de afwijkende bedingen. Het nadeel hiervan is dat dit veel extra werk geeft aangezien hier in de huurovereenkomst rekening mee moet worden gehouden (opschortende voorwaarde), er een verzoekschrift moet worden ingediend en ook een mondelinge behandeling bij de kantonrechter niet ongebruikelijk is. Bovendien zijn partijen dan nog afhankelijk van de uitspraak van de rechter. Het aangaan van een huurovereenkomst van korte duur in geval van 290-bedrijfsruimte of woonruimte²¹ ligt dan meer voor de hand. Op die manier worden de huurbeschermingsregels vermeden, is een tegenprestatie mogelijk en behoudt de verhuurder zijn flexibiliteit.

Dit artikel is afgesloten op 4 juni 2021.

Over de auteur

Mr. J.R.L. (Joris) Kickken

Advocaat te Amsterdam bij Lexence N.V.

²¹ Deze mogelijkheid bestaat voor zowel woonruimte (art. 7:271 BW e.v.) als 290-bedrijfsruimte (art. 7:301 BW).