

# 97. Een 230a-huurovereenkomst opzeggen? Dit blijkt voor de verhuurder niet altijd even makkelijk

MR. H. VAN RIJN

Het is menig verhuurder wel bekend: niet elke huurovereenkomst is zomaar op te zeggen. De wet vereist bij opzegging van een huurovereenkomst met betrekking tot bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW (290-bedrijfsruimte) dat een verhuurder alleen op kan zeggen op grond van een limitatief aantal opzeggingsgronden. Bij overige bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW (230a-ruimte) gelden deze gronden niet en kan een verhuurder in principe zonder grond opzeggen. In de rechtspraak zijn echter gevallen bekend waarbij verhuurders van 230a-ruimte in specifieke situaties een voldoende zwaarwegende grond nodig hadden om de huurovereenkomst op te kunnen zeggen. In dit artikel worden deze gevallen nader toegelicht.

## De kwalificatie, hoe zat het ook alweer?

De manier waarop de verhuurder de huurovereenkomst kan opzeggen, is afhankelijk van het soort huurobject. Bij twijfel over de soort dient het gehuurde voorafgaand aan de opzegging gekwalificeerd te worden. Bij de kwalificatie is van belang welke soort huurovereenkomst partijen bedoeld hebben te sluiten bij het aangaan van de overeenkomst.<sup>1</sup> Naast woonruimte wordt bij de kwalificatie een onderscheid gemaakt tussen twee andere soorten huurobjecten: de 290-bedrijfsruimte<sup>2</sup> en de 230a-ruimte<sup>3</sup>. Indien partijen hieromtrent geen overeenstemming kunnen bereiken, dient de rechter het gehuurde te kwalificeren. Een rechter zal bij de kwalificatie het soort onderneming dat in het gehuurde wordt geëxploiteerd in ogenschouw nemen.<sup>4</sup> Daarnaast is van belang of de verhuurde ruimte voor het publiek toegankelijk is voor de rechtstreekse levering van roerende zaken of voor directe dienstverlening.<sup>5</sup> Voldoet het gehuurde aan voornoemde vereisten, dan zal sprake zijn van 290-bedrijfsruimte in plaats van 230a-ruimte. Na de kwalificatie kan de verhuurder de huurovereenkomst op de juiste – zoals in de wet omschreven – wijze opzeggen.

Het onderscheid tussen 290- en 230a-ruimte is van groot belang. Immers, een huurder van 290-bedrijfsruimte geniet meer huurbescherming op grond van de wet dan een huur-

der van 230a-ruimte. Mocht er dus sprake zijn van twijfel over de kwalificatie, dan zal een verhuurder vaak betogen dat er sprake is van 230a-ruimte. Voor het opzeggen van een huurovereenkomst van 230a-ruimte hoeft de verhuurder namelijk geen opzeggingsgrond in acht te nemen.

## Het opzeggen van de huurovereenkomst

De algemene regel voor het beëindigen van huurovereenkomsten volgt uit art. 7:228 BW. Kort gezegd is hierin bepaald dat een huurovereenkomst voor bepaalde tijd van rechtswege eindigt na verloop van de overeengekomen termijn<sup>6</sup> en dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd eindigt door opzegging<sup>7</sup>.

Daarnaast gelden voor de verschillende hurregimes aanvullende regels ten aanzien van de opzegging. De wettelijke bescherming die een huurder van 290-bedrijfsruimte geniet, komt bijvoorbeeld tot uiting in de wijze van opzegging van de huurovereenkomst. De verhuurder van 290-bedrijfsruimte kan de huurovereenkomst slechts opzeggen indien sprake is van één of meer van de limitatieve, in de wet genoemde opzeggingsgronden. Tegen het einde van de eerste huurtermijn van vijf jaar kan de verhuurder opzeggen op grond van slechte bedrijfsvoering van de huurder en dringend eigen gebruik. De overige drie opzeggingsgronden, niet instemmen met een redelijk aanbod door de huurder, het verwezenlijken van een geldig bestemmingsplan door de verhuurder en de belangenafweging, kunnen pas tegen het einde van de tweede huurter-

1 HR 10 december 2004, ECLI:NL:HR:2004:AP2651, r.o. 3.5.

2 Art. 7:290 BW.

3 Art. 7:230a BW.

4 Het gehuurde wordt in beginsel aangemerkt als 290-bedrijfsruimte indien er in het gehuurde een kleinhandelsbedrijf, een restaurant- of cafébedrijf, een afhaal- of besteldienst of een ambachtsbedrijf wordt geëxploiteerd.

5 Art. 7:290 BW.

6 Art. 7:228 lid 1 BW.

7 Art. 7:228 lid 2 BW.

mijn worden ingeroepen.<sup>8</sup> Dit is anders bij de opzegging van 230a-ruimte, dan gelden deze opzeggingsgronden niet. Wel heeft de huurder bij opzegging recht op ontruimingsbescherming van in beginsel twee maanden na het tijdstip waartegen de ontruiming schriftelijk is aangezegd.<sup>9</sup> Deze termijn kan door de rechter driemaal in een verzoekschriftprocedure worden verlengd met een maximum van in totaal drie jaar.<sup>10</sup>

### Voldoende zwaarwegende grond

Gelet op het voorgaande heeft een verhuurder van 230a-ruimte in beginsel geen grond nodig voor opzegging. In de rechtspraak zijn echter een aantal voorbeelden te vinden waar de rechter ook voorwaarden stelt aan een opzegging van 230a-ruimte.

### De redelijk en billijkheid in combinatie met de omstandigheden van het geval kan in sommige gevallen een voldoende zwaarwegende grond voor opzegging eisen van de verhuurder

Een recent voorbeeld is de uitspraak in kort geding van de rechtbank Midden-Nederland van 21 april 2022<sup>11</sup> met betrekking tot de opzegging van de huurovereenkomst van een parenclub. Na de kwalificatie van het gehuurde als 230a-ruimte, oordeelde de rechter dat er – gelet op de omstandigheden van het geval – geen voldoende zwaarwegende grond bestond voor opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder. In dit specifieke geval was de verhuurder voornemens om het bedrijventerrein naast het gehuurde te herontwikkelen. De verhuurder meende dat de beoogde financiering voor deze herontwikkeling niet door de bank werd verstrekt omdat het bedrijventerrein grenst aan de parenclub. Dit was dan ook één van de redenen voor de opzegging. Volgens de rechter heeft de huurder echter gemotiveerd weersproken dat de bank dit vereiste heeft gesteld met verwijzing naar het ontbreken van gegevens waaruit dit blijkt.<sup>12</sup> Een voldoende zwaarwegende grond voor opzegging ontbrak en de vordering tot ontruiming werd derhalve afgewezen.

Ook in de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 27 februari 2020<sup>13</sup> werd een voldoende zwaarwegende grond vereist voor de opzegging van de huurovereenkomst. Het geschil ging over de huur van ruimtes in drie verschillende zorglocaties die gebruikt werden als kapsalon (gekwa-

liceerd als 230a-ruimte). De verhuurder, zorginstelling Cordaan, had in dit geval wel een voldoende zwaarwegende grond, oordeelde de rechter, wat betekende dat de huurovereenkomst rechtsgeldig was opgezegd. Die grond was gelegen in overheidsbezuinigingen, de veranderende zorgvraag en de huurachterstand van de huurder.<sup>14</sup>

Opvallend is dat de rechter in beide uitspraken niet onderbouwt waarom een zwaarwegende grond vereist was. Als we kijken naar de rechtspraak kan deze onderbouwing hoogstwaarschijnlijk gevonden worden in de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid. Uit de rechtspraak volgt namelijk dat in sommige gevallen de redelijkheid en billijkheid in combinatie met de omstandigheden van het geval een voldoende zwaarwegende grond kan vereisen voor opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder.

Dit licht ik hierna verder toe.

### De ontwikkeling in de rechtspraak

De ontwikkeling van de voldoende zwaarwegende grond bij opzegging vindt haar oorsprong in de rechtspraak over duurovereenkomsten. In het arrest-Latour/De Bruijn is al in 1999 bepaald dat als de wet of de overeenkomst niet voorziet in een wijze van opzegging van een overeenkomst voor onbepaalde tijd:

*‘de eisen van de redelijkheid en billijkheid in verband met de concrete omstandigheden van het geval kunnen meebrengen dat opzegging slechts tot beëindiging van de overeenkomst leidt indien een voldoende zwaarwegende grond voor opzegging bestaat’.*<sup>15</sup>

### Als de wet of de huurovereenkomst niet in de opzegging voorziet, kan een beroep worden gedaan op de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd

Hierna heeft de Hoge Raad in De Ronde Venen/Stedin<sup>16</sup> dezelfde systematiek toegepast. Hij ging in die zaak echter nog een stap verder en stelde vast dat duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd in beginsel opzegbaar zijn. Dit verschilt in zoverre van hetgeen bepaald in Latour/De Bruijn dat de opzegbaarheid van duurovereenkomsten gesloten voor onbepaalde tijd in dit arrest nog geen gegeven

8 Art. 7:296 BW.

9 De datum van ontruiming kan verschillen van de datum waarop de huurovereenkomst eindigt als de verhuurder de ontruiming niet of niet tijdig heeft aangezegd.

10 Art. 7:230a BW.

11 Rb. Midden-Nederland, 21 april 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:1525.

12 Idem, r.o. 4.25.

13 Rb. Amsterdam 27 februari 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1201.

14 Idem, r.o. 3.7.

15 HR 3 december 1999, ECLI:NL:HR:1999:AA3821, NJ 2000, 120, r.o. 3.6.

16 HR 28 oktober 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ9854 (De Ronde Venen/Stedin), NJ 2012/685 m.nt. Tjong Tjin Tai, r.o. 3.5.1.

was.<sup>17</sup> Immers, de opzegbaarheid werd in Latour/De Bruijn eerst nog getoetst.

De maatstaf zoals geformuleerd in Latour/De Bruijn en De Ronde Venen heeft pas in 2012 betekenis gekregen in het huurrecht. In het Berregratte-arrest ging het om de opzegging van een huurovereenkomst van onbebouwde grond waarop een outdoorcentrum werd geëxploiteerd. Voor onbebouwde grond geldt geen wettelijke huur- of ontruimingsbescherming, waardoor de verhuurder de huurovereenkomst op grond van art. 7:228 BW had opgezegd. De Hoge Raad oordeelde echter – met verwijzing naar De Ronde Venen/Stedin – dat de huurovereenkomst in beginsel inderdaad opzegbaar is, maar dat de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval kunnen meebrengen dat opzegging slechts mogelijk is indien hiervoor een voldoende zwaarwegende grond bestaat.<sup>18</sup> Ondanks dat het in deze kwestie onbebouwde grond betrof, wordt het Berregratte-arrest weleens aangehaald in 230a-procedures.<sup>19</sup> Voor opzegging van 230a-ruimte gelden immers dezelfde algemene regels voor opzegging ex art. 7:228 BW. Als de huurovereenkomst dus niet in de opzegging voorziet, dan kunnen extra voorwaarden worden gesteld aan de opzegging.

### Huurders zijn vaak niet op de hoogte van de mogelijkheid om een beroep te kunnen doen op de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid bij opzegging

Ook in de gevallen waarbij de wet of overeenkomst wel in de opzegging van een duurovereenkomst voorziet, kan voor de opzegging hiervan een voldoende zwaarwegende grond vereist zijn. De Hoge Raad heeft dit bepaald in het Goglio/SMQ-arrest in 2018.<sup>20</sup> De aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid komt echter pas in beeld als de opzegregeling een leemte bevat, waarbij het bovendien noodzakelijk moet zijn om die leemte op te vullen om de opzegging goed te laten functioneren.<sup>21</sup> Volgens Verburg in zijn noot bij Goglio/SMQ mag een dergelijke opzegregeling ook niet worden aangevuld op het moment dat deze helder en duidelijk geformuleerd is.<sup>22</sup> Dit betreft dus een uitzondering en zal bij huurovereenkomsten niet snel voorkomen.

17 J.M. Heikens, *WR* 2021/18.

18 HR 29 juni 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW1280 (*Van der Vliet/Berregratte*); HR 28 oktober 2011, *RvdW* 2011, 1311.

19 Zie bijvoorbeeld Rb. Amsterdam 28 november 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BY4863.

20 HR 2 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:141, *NJ* 2018/98 (*Goglio/SMQ*).

21 Vgl. R.P.J.L. Tjittes, 'De aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid bij commerciële contracten', in: P.J.M. von Schmidt auf Altenstadt e.a. (red.), *Middelen voor Meijer*, Den Haag: BJu, 2013, p. 392 e.v.

22 Noot van G.J. Verburg bij HR 2 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:141.

### De voldoende zwaarwegende grond in de praktijk

Rechterlijke uitspraken met betrekking tot de voldoende zwaarwegende grond kunnen voor onzekerheid zorgen bij de opzegging van de huurovereenkomst. In de praktijk komen zulke uitspraken echter weinig voor. In de eerste plaats dient er sprake te zijn van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een ontbrekende opzeggingsregeling. Mochten partijen een dergelijke regeling wel hebben opgenomen, dan is deze regeling vaak duidelijk geformuleerd. Er is dus niet snel sprake van een leemte die aangevuld dient te worden.

### De huurder zal aan moeten tonen dat er feiten en omstandigheden zijn die meebrengen dat de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid vereist is

Huurders (en verhuurders) zijn vaak niet op de hoogte van de mogelijkheid om naast ontruimingsbescherming in bepaalde gevallen een beroep te kunnen doen op de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid.

Bovendien zal de huurder aan moeten tonen dat een voldoende zwaarwegende grond voor opzegging vereist is. Het ligt immers op de weg van de partij die zich beroept op de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid om de feiten en omstandigheden te stellen die meebrengen dat de aanvullende werking in dit geval vereist is.

Dit betekent concreet dat bij inzet van de zwaarwegende grond de stelplicht en bewijslast bij de huurder liggen.<sup>23</sup> Het aantonen hiervan zal in de meeste gevallen lastig zijn voor de huurder omdat het gaat om uitzonderingsgevallen. Tevens zal de huurder dit goed moeten onderbouwen, het enkel melden van het belang van de huurder bij de voortzetting van de huurovereenkomst is bijvoorbeeld niet voldoende.<sup>24</sup>

### Conclusie

Het uitgangspunt bij huurovereenkomsten van 230a-ruimte voor onbepaalde tijd is en blijft dat voor opzegging geen gronden vereist zijn en er dus ook geen toetsing van opzeggingsgronden plaatsvindt. Alleen in de gevallen waarbij de huurovereenkomst niet zelf voorziet in een opzeggingsregeling of als de opgenomen regeling leemtes vertoont die aangevuld dienen te worden, kan een voldoende zwaarwegende grond vereist zijn. Het is aan de huurder om feiten en omstandigheden te stellen die aantonen dat de omstandigheden van het geval de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid vereisen.

23 W.L. Valk, *Stelplicht & Bewijslast, commentaar op art. 6:248 BW*.

24 Rb. Amsterdam 28 november 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BY4863.

In de praktijk zal een beroep op een voldoende zwaarwegende grond ook weinig voorkomen aangezien partijen doorgaans een opzeggingsregeling opnemen in de huurovereenkomst. Ook als er wel in de opzegging is voorzien, komt een aanvulling weinig voor omdat de wijze van opzegging vaak duidelijk geformuleerd is. Een handjevol uitspraken hieromtrent laat zien dat het gaat om de uitzonderingsgevallen. Om problemen bij opzegging te voorkomen, is het van belang om in de huurovereenkomst (1) een

opzeggingsregeling op te nemen en (2) om deze duidelijk en helder te formuleren.

*Dit artikel is afgesloten op 2 augustus 2022.*

**Over de auteur**

**Mr. H. (Hanna) van Rijn**

Advocaat te Amsterdam bij Lexence N.V.