

Huurrechtelijke wachttijd voor ‘rechtsopvolgend’ verhuurder

*Mr. C. Otte**

Inleiding

De ondernemingsrechtjurist ontkomt er niet aan om van enige bijzonderheden van het huurrecht op de hoogte te zijn. Zo zal de koper van een vennootschap die winkelruimte verhuurt, gewezen moeten worden op de bescherming die huurders van winkelruimte genieten. Eén aspect van die bescherming wordt in deze bijdrage belicht: de wachttijd van drie jaar die een rechtsopvolgend verhuurder in acht moet nemen alvorens hij de huurovereenkomst zal kunnen opzeggen op grond van ‘dringend eigen gebruik’.

De wachttijd geldt voor rechtsopvolgers zowel onder bijzondere als onder algemene titel, waarbij een aandelenoverdracht – op grond van de ratio van de wachttijd – op één lijn kan worden gesteld met rechtsopvolging in het verhuurderschap.¹ De Hoge Raad heeft recent bevestigd dat voor de toepassing van de wachttijd naar de ratio van de bepaling moet worden gekeken, ook in het geval sprake is van een overdracht van het verhuurde onder bijzondere of onder algemene titel.²

In deze bijdrage zullen eerst de ratio en de werking van de wachttijd uiteen worden gezet. Daarna zal aandacht worden besteed aan de rechtspraak, waaronder een recente uitspraak van de Hoge Raad van 10 juli 2009. De bijdrage wordt afgesloten met een conclusie en een aanbeveling.

Ratio

Een huurder van een middenstandsbedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW is voor de exploitatie van zijn bedrijf vaak sterk afhankelijk van de locatie waar zijn onderneming is gevestigd. Op die plaats zal hij doorgaans aanzienlijke investeringen hebben gedaan. Een noodgedwongen verhuizing van het bedrijf van de huurder, als gevolg van een plotselinge huuropzegging van de verhuurder, heeft dan ook vaak nadelige financiële gevolgen voor de huurder.

Teneinde de huurder van middenstandsbedrijfsruimte hiertegen te beschermen, voorziet de wet onder andere in een termijnbescherming van in beginsel tweemaal vijf jaar (art. 7:292 BW). Zowel de verhuurder als de huurder van middenstands-

bedrijfsruimte kan de huurovereenkomst in beginsel slechts opzeggen tegen het einde van een huurperiode van vijf jaar (art. 7:293 lid 1 BW). Daarbij geldt een opzegtermijn van één jaar. Bovendien kan de verhuurder de huurovereenkomst uitsluitend opzeggen op grond van een van de limitatieve gronden uit artikel 7:296 BW. Een van die limitatieve opzeggingsgronden is ‘dringend eigen gebruik’ op grond waarvan de verhuurder de huurovereenkomst kan opzeggen na ommekomst van de eerste vijfjaarstermijn (art. 7:296 lid 1 sub b BW). Na verloop van de tweede vijfjaarstermijn – oftewel na tien jaar – kan de verhuurder de huurovereenkomst bovendien opzeggen op grond van een redelijke afweging van de belangen van de verhuurder bij de beëindiging tegen die van de huurder, de zogenoemde belangenafweging (art. 7:296 lid 3 BW). Tenzij de huurder instemt met de beëindiging, blijft een opgezegde huurovereenkomst van kracht totdat de rechter de huurovereenkomst, op vordering van de verhuurder, in rechte beëindigt (art. 7:295 BW).

De wachttijd van artikel 7:296 lid 2 BW is volgens de wet van toepassing in geval van een opzegging door een rechtsopvolgend verhuurder op grond van dringend eigen gebruik. De Hoge Raad heeft, nog onder het oude recht, geoordeeld dat de wachttijd tevens van toepassing is indien de rechtsopvolgend verhuurder de huurovereenkomst – na verloop van de tweede vijfjaarstermijn – opzegt op grond van de belangenafweging, waarbij het belang van de verhuurder is gelegen in een voorgenomen persoonlijk gebruik van het verhuurde.³

De wetgever heeft met de wachttijdregeling in artikel 7:296 lid 2 BW beoogd de huurder te beschermen in geval van een rechtsopvolging. Zoals gezegd, geldt de wachttijd in het geval van een overdracht aan de zijde van de verhuurder zowel onder algemene als onder bijzondere titel, ook indien het een overdracht binnen concernverband betreft.⁴ De wetgever heeft door middel van de wachttijd willen voorkomen dat de huurder bij een rechtsopvolging aan de zijde van de verhuurder plotseling geconfronteerd zou kunnen worden met een huuropzegging omdat de rechtsopvolgend verhuurder het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik, terwijl daarvan bij de oude verhuurder geen sprake

* Mr. C. Otte is advocaat bij Stibbe.

1. HR 13 december 1996, NJ 1997, 557 (Konmar/Exploitatiemaatschappij Waldorpstraat).
2. HR 10 juli 2009, NJ 2009, 538 (Hoogenbosch Retail Group B.V./WE Real Estate).

3. HR 22 juni 2001, NJ 2001, 585 (P&C/Immocorp); zie voor een toepassing daarvan onder het huidige recht Rb. Utrecht, sector kanton, locatie Amersfoort 1 november 2006, WR 2007, 14.

4. Rb. Den Haag, sector kanton, locatie Delft 14 februari 2008, WR 2008, 59 (Beleggingsmaatschappij Stadscentrum Zoetermeer/De Salon); Hof Amsterdam 4 mei 2006, WR 2007, 13 (Corio/Alog).

was.⁵ De regeling is van semi-dwingend recht. Dit betekent dat daarvan niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken.

Het is overigens niet zo dat een verhuurder misbruik maakt van bevoegdheid of handelt in strijd met de redelijkheid en billijkheid indien hij het verhuurde onroerend goed heeft verworven met het vooropgezette doel de huurovereenkomst met inachtneming van de wettelijke bepalingen (lees: inclusief de wachttijd van drie jaar) op te zeggen.⁶

Schriftelijke kennisgeving

Ingevolge de wachttijdregeling is een huuropzegging gedaan binnen drie jaar nadat de huurder schriftelijk is geïnformeerd omtrent de rechtsopvolging aan de zijde van de verhuurder, in rechte niet toewijsbaar. Het is derhalve – vanuit het oogpunt van een rechtsopvolgend verhuurder – van belang de huurder zo spoedig mogelijk schriftelijk in kennis te stellen van een rechtsopvolging.

De schriftelijke kennisgeving kan reeds worden gedaan voordat de rechtsopvolging juridisch geëffectueerd is, zodat de wachttijd eerder aanvangt. De aard en inhoud van de schriftelijke kennisgeving dienen dan wel zodanig te zijn geformuleerd, dat de huurder met voldoende mate van zekerheid mag aannemen dat de aangekondigde rechtsopvolging ook daadwerkelijk zal worden geëffectueerd.⁷

De eis van een schriftelijke kennisgeving is echter niet absoluut. Indien de rechtsopvolging tijdig, ondubbelzinnig en voor geen twijfel vatbaar langs andere weg ter kennis van de huurder is gekomen, zullen de redelijkheid en billijkheid er doorgaans aan in de weg staan dat de huurder zich beroept op het ontbreken van een schriftelijke kennisgeving.⁸ Let wel, het is aan de rechtsopvolgend verhuurder om dit te bewijzen.

Indien een rechtsopvolgend verhuurder de huurovereenkomst binnen de wachttijd opzegt wegens dringend eigen gebruik, kan de huurder zich op de wachttijd beroepen. Indien de rechter van oordeel is dat het beroep op de wachttijd gerechtvaardigd is, zal de beëindigingsvordering van de verhuurder worden afgewezen.

Rechtens relevante beleidswijziging

Gelet op de ratio van de bepaling dient de wachttijdregeling in beginsel strikt te worden toegepast.

Reeds enige tijd geleden is de vraag aan de orde geweest of, en zo ja, in hoeverre de wachttijd ook van toepassing is na een overdracht van de aandelen van een vennootschap die als verhuurder optreedt van een haar in eigendom toebehorende onroerende zaak. In dat geval is er immers strikt genomen geen sprake van

een rechtsopvolging aan de zijde van de verhuurder, noch onder bijzondere, noch onder algemene titel. De Hoge Raad oordeelde echter dat de wachttijd ook van toepassing is in geval van een aandelenoverdracht, mits het eigen belang van de verhuurder in feite wordt bepaald door de wijze waarop de nieuwe aandeelhoudster van de verhuurder het verhuurde wil gebruiken.⁹ A-G De Vries Lentsch-Kostense concludeerde bij dit arrest:

‘Voorkomen moet worden dat het doel van de regeling – bescherming van de huurder tegen een opzegging die hij niet behoefde te verwachten – wordt gefrustreerd doordat de verhuurende B.V. – binnen de termijn van drie jaar na de overdracht van de juridische eigendom van het verhuurde en de daarmee verband houdende overdracht van haar aandelen – de huur kan opzeggen met het oog op het dringend nodig hebben voor eigen gebruik ingeval de (pretense) noodzaak voor dat eigen gebruik direct samenhangt met die aandelenoverdracht in verband met de overdracht van de juridische eigendom.’

Door de wachttijd in voornoemde uitspraak ook toe te passen in het geval er strikt genomen geen sprake is van een rechtsopvolging onder algemene of bijzondere titel, heeft de Hoge Raad de werking van de wachttijd op grond van zijn ratio verruimd.¹⁰

Uit latere rechtspraak blijkt dat in een dergelijk geval, waarin zoals gezegd strikt genomen geen sprake is van een overdracht van het verhuurde onroerend goed, de rechter onderzoekt of ingevolge ‘rechtsopvolging’ sprake is van een *rechtens relevante beleidswijziging* aan de zijde van de verhuurder.¹¹ Indien de rechter van oordeel is dat als gevolg van de ‘rechtsopvolging’ geen sprake is of kan zijn van een rechtens relevante beleidswijziging, kan het beroep van de huurder onder omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar worden geacht (art. 6:248 lid 2 BW). Deze feitelijke vraag dient te worden beantwoord aan de hand van alle omstandigheden van het geval.

De Hoge Raad heeft deze lijn recentelijk ook toegepast in een zaak waarin wel sprake was van een overdracht onder algemene titel.¹² De omstandigheden daarin waren als volgt.

WE-Vastgoed B.V. en WE Real Estate Management B.V. (hierna: WREM) behoren beide tot het WE-concern. WE-Vastgoed B.V. beheerde tot 5 januari 2006 de vastgoedportefeuille van het

5. Kamerstukken II 1966/67, 8875, p. 8 (MvT).

6. HR 12 juli 2002, NJ 2002, 457 (Co-op/Vomar).

7. Ktr. Den Haag 22 juli 2004, NJ 2004, 486.

8. HR 25 januari 1991, NJ 1991, 356 (Morrison/Simons); Hof Amsterdam 27 mei 2004, WR 2005, 4 en recent Hof Arnhem 24 februari 2009, WR 2009, 55.

9. HR 13 december 1996, NJ 1997, 557 (Konmar/Exploitatiemaatschappij Waldorpstraat) met conclusie van A-G De Vries Lentsch-Kostense; zie daarover E.D. den Engelsman, Soepele uitleg wachttijmijn bij opzegging op grond van dringend eigen gebruik, TvHB 2009, nr. 5, p. 179.

10. Zie o.m. nr. 19 en 20 van de conclusie van A-G Huydecooper bij het arrest HR 10 juli 2009, NJ 2009, 538 (Hoogenbosch Retail Group B.V./WE Real Estate Management B.V.).

11. Rb. Den Haag, sector kanton, locatie Delft 14 februari 2008, WR 2008, 59 (Belegingsmaatschappij Stadscentrum Zoetermeer/De Salon); Hof Amsterdam 4 mei 2006, WR 2007, 13 (Corio/Alog).

12. HR 10 juli 2009, NJ 2009, 538 (Hoogenbosch Retail Group B.V./WE Real Estate Management B.V.).

WE-concern en trad tot dat moment op als verhuurder van Hoogenbosch Retail Group B.V. Op 5 januari 2006 vond er een afsplitsing plaats. Het doel van de afsplitsing was om een organisatorische scheiding aan te brengen tussen enerzijds de eigen panden en anderzijds de inhuur- en doorverhuuractiviteiten. Bij de splitsing zijn laatstgenoemde activiteiten ondergebracht bij WREM, die daarmee rechtsoptvolgend verhuurder werd van het aan Hoogenbosch Retail Group B.V. verhuurde pand.

WE-Vastgoed B.V. had de huurovereenkomst met betrekking tot een winkelpand aan de Kalverstraat te Amsterdam reeds vóór de splitsing opgezegd wegens dringend eigen gebruik. Het doel van WE-Vastgoed B.V. met de opzegging, te weten het gebruiken van het winkelpand ter uitbreiding van de daarnaast gelegen WE-store, kwam *volledig* overeen met het doel dat WREM nadien in de beëindigingsprocedure nastreefde. Het hof was dan ook van oordeel dat van een benadeling van de huurder als gevolg van het feit dat hij met een nieuwe verhuurder werd geconfronteerd, geen sprake was.¹³ De Hoge Raad oordeelde, evenals het hof, dat er, gegeven de omstandigheden van dat geval, geen sprake was van een rechtens relevante wijziging in de materiële verhouding tussen verhuurder en huurder, waardoor een beroep door de huurder op de wachtermijn naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was.

In voornoemd arrest kwam, ondanks dat sprake was van een overdracht van het verhuurde aan een andere verhuurder (binnen concernverband), veel gewicht toe aan de vraag,

‘(...) of er werkelijk, bij optreden van een nieuwe rechtspersoon-verhuurder, géén verandering in de materiële verhoudingen voorligt, dan wel een verandering van zo bescheiden proporties dat die met géén verandering mag worden vereenzelvigd (...)’.¹⁴

Hieruit moet worden geconcludeerd dat de werking van de wachttijd daarmee – ten nadele van de huurder – is beperkt.

Wachttijd bij belangenafweging?

De wachttijd blijft de gemoederen bezig houden gezien de verrassende uitspraak van het Hof Arnhem van 1 september 2009, waarin het oordeelde dat de wachttijd alleen geldt voor de verhuurder die beëindiging vordert op grond van dringend eigen gebruik en alleen na het verstrijken van de eerste termijn van vijf jaar.¹⁵ In samenhang daarmee oordeelde het hof, in tegenstelling tot zijn uitspraak in februari 2009,¹⁶ dat de wachttijd niet geldt bij opzegging op grond van de belangenafweging. De huurder

heeft tegen deze uitspraak cassatie ingesteld, hetgeen volgens annotator Heikens,

‘een uitgelezen kans [is] voor de Hoge Raad om duidelijkheid te scheppen in de discussie over de wachttijd van artikel 7:296 lid 2 BW’.

Conclusie en aanbeveling

De huurrechtelijke wachttijd van artikel 7:296 lid 2 BW, die de huurder beschermt tegen beleidswijzigingen van een rechtsoptvolgend verhuurder, moet worden toegepast overeenkomstig zijn ratio. De wachttijd kan derhalve ook een rol spelen in geval van een aandelenoverdracht aan de zijde van de verhuurder. Indien het bestaan van elke beleidswijziging ingevolge de rechtsoptvolging kan worden *uitgesloten*, kan een beroep van de huurder op de wachttijd naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar worden geacht.

In het kader van een aandelenovername is het van belang de koper te wijzen op de mogelijke toepasselijkheid van de wachttijd en te adviseren om de huurder zo spoedig mogelijk schriftelijk in kennis te stellen van de (aanstaande) ‘rechtsoptvolging’. Een koper dient zich er immers van bewust te zijn dat de huurovereenkomst in beginsel niet kan worden opgezegd door de ‘rechtsoptvolgend’ verhuurder – de targetvennootschap – op grond van dringend eigen gebruik binnen drie jaar nadat de huurder schriftelijk in kennis is gesteld van de ‘rechtsoptvolging’. Het risico blijft beperkt tot drie jaar na de kennisgeving aan de huurder, gedurende welke periode de ‘rechtsoptvolgend’ verhuurder gerechtigd is de huurpenningen te innen.

13. Hof Amsterdam 8 mei 2008, WR 2008, 84.

14. Zie nr. 27 van de conclusie van A-G Huydecooper bij HR 10 juli 2009, NJ 2009, 538 (Hoogenbosch Retail Group B.V./WE Real Estate Management B.V.).

15. Hof Arnhem 1 september 2009, WR 2009, 119 (C.V. Toko Mitra/PMT) m.nt. J.M. Heikens, zijnde het hoger beroep van Rb. Utrecht, sector kanton, locatie Utrecht 21 mei 2008, WR 2009, 118.

16. Hof Arnhem, nevenzittingsplaats Leeuwarden 24 februari 2009, WR 2009, 55 (Greidanus Beheer B.V./Schuitema Vastgoed B.V.).