

Huur bedrijfsruimte: Afwijkende bedingen bij winkel- en horecabedrijfsruimte



Huurders van middenstandsbedrijfsruimte (7:290 BW) genieten meer huurbescherming dan huurders van overige bedrijfsruimte zoals kantoorruimte (7:230a BW). Het idee daarachter is dat een winkel- of horecagelegenheid doorgaans meer waarde hecht aan de specifieke locatie voor bijvoorbeeld bekendheid bij het publiek. In principe kan er in de huurovereenkomst ook niet worden afgeweken van deze huurbescherming, tenzij een rechter akkoord gaat met het afwijkende beding. In deze blog wordt een overzicht geboden van het wettelijk kader rond het afwijkende beding en de houdbaarheid ervan bij de rechter.

Wettelijk kader

De wettelijke bepalingen ten aanzien van 290-bedrijfsruimten (7:290 t/m 7:310 BW) zijn van zogenaamd semi-dwingend recht. Dat betekent dat niet ten nadele van de huurder mag worden afgeweken. Indien dat toch gebeurt is het afwijkende beding in beginsel vernietigbaar. Toch kunnen er zich situaties voordoen waarin niet alleen de verhuurder maar ook de huurder er belang bij heeft om af te wijken van hetgeen onder de wettelijke bepalingen is toegestaan, bijvoorbeeld om een flexibeler huurcontract mogelijk te maken. Voorbeelden van mogelijke afwijkingen:

- Afwijking van de wettelijke huurtermijnen (doorgaans 5+5 jaar).
- Afwijking door afspraak dat beëindiging huurcontract verhuurder kan geschieden zonder opzegging of rechterlijke toetsing.
- Afwijking van de mogelijkheid om huurprijsherziening (7:303 BW) te verzoeken na einde huurperiode.

In deze gevallen mag er wel worden afgeweken van de wettelijke bepalingen, maar zal het beding moeten worden goedgekeurd door een rechter (7:291 lid 2 BW). Instemming van een huurder om af te wijken is dus niet voldoende. Dit om te voorkomen dat een huurder onder druk gezet kan worden door de verhuurder om akkoord te gaan met het beding.

De rechter hanteert bij goedkeuring de volgende criteria:

- De rechten van de huurder worden door het afwijkend beding niet wezenlijk aangetast.
- De maatschappelijke positie van de huurder is in vergelijking met de verhuurder zodanig sterk dat hij in redelijkheid geen bescherming

Uitzondering

Ten aanzien van indeplaatsstelling (artikel 7:307 BW) kan geen goedkeuring worden verzocht voor een afwijkend beding. De mogelijkheid voor een huurder om zijn bedrijf te kunnen verkopen inclusief de huurrechten wordt dusdanig belangrijk geacht dat een afwijkend beding hierbij niet is toegestaan. De rechter kan dus geen goedkeuring geven aan een beding dat indeplaatsstelling uitsluit.

Goedkeuring achteraf

In de praktijk komt het met enige regelmaat voor dat partijen een afwijkend beding overeenkomen en daarbij geen goedkeuring aan de rechter vragen. Vraag is natuurlijk wat er gebeurt op het moment dat partijen later alsnog onenigheid krijgen over het afwijkende beding.

Uit een [arrest van de Hoge Raad](#) is gebleken dat de rechterlijke goedkeuring óók achteraf gegeven kan worden. Vraag is wel of de rechter in een dergelijke situatie nog genegen zal zijn om te oordelen dat de rechten van de huurder niet wezenlijk zijn aangetast nu de huurder op dat moment reden ziet om van het afwijkende beding af te willen. Goedkeuring van het afwijkende beding vindt immers doorgaans plaats met instemming van de huurder. Het lijkt er dan ook op dat het risico voor het gebrek aan voorafgaande goedkeuring vooral bij de verhuurder ligt.

Verjaring beroep op vernietigbaarheid

Ondanks het voorgaande lonkt er toch nog een voordeel voor de verhuurder als hij een afwijkend beding aangaat met zijn huurder zonder goedkeuring van de rechter. Op grond van artikel 3:52 BW verjaart het recht van de huurder om zich te beroepen op vernietigbaarheid van het beding na een termijn van 3 jaar nadat de huurder een beroep op die vernietigingsgrond ten dienste is komen te staan. Doorgaans zal dit 3 jaar zijn nadat de huurovereenkomst met het afwijkende beding is aangegaan, maar onder bepaalde omstandigheden kan dit ook een ander

moment zijn ([zie deze voorgaande blog van M2 Advocaten](#)).

Conclusie

De rechtspraak laat zien dat goedkeuring door de rechter van veel verschillende factoren afhankelijk is. Bij een rechterlijke beoordeling van het afwijkende beding staat vooral voorop dat de belangen van de huurder niet te veel worden geschaad. Verder is de positie van de huurder van belang. Een afwijkend beding zal minder snel goed worden gekeurd indien de huurder een zelfstandige ondernemer is terwijl bij een internationaal opererende keten er aanmerkelijk meer ruimte zal zijn voor de verhuurder om een afwijkend beding op te nemen.

Zoekt u advies bij het opstellen van een afwijkend beding of verzoekschrift tot goedkeuring van het afwijkende beding? Neemt u gerust contact op met M2 Advocaten.

Advocaat [Ginio Beij](mailto:beij@m2advocaten.nl) (beij@m2advocaten.nl)

Advocaat [Marius Rijntjes](mailto:rijntjes@m2advocaten.nl) (rijntjes@m2advocaten.nl)