

Renovatie: is een redelijk voorstel mogelijk als het gehuurde wijzigt van plaats en functie?

mr. G.I. Beij en mr. Th. C. Visser*

Sinds de invoering van het nieuwe huurrecht in 2003 is er een renovatieregeling opgenomen in de wet. Deze regeling, voortbouwend op jurisprudentie onder het oude huurrecht, biedt de verhuurder instrumenten om een renovatie te realiseren met voortzetting of met beëindiging van de huurovereenkomst.¹

In het geval van renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst biedt de wet de mogelijkheid aan de verhuurder om een renovatievoorstel door de rechter te laten toetsen als de huurder daaraan niet wil meewerken. Indien de rechter het renovatievoorstel redelijk acht, dient de huurder alsnog mee te werken dan wel de huurovereenkomst te beëindigen. De wet lijkt echter geen mogelijkheid te bieden om een redelijk voorstel te doen op het moment dat de verhuurder door wil met een huurder na renovatie, maar dan wel nadat de huurder op een andere locatie gaat doorhuren.

Ter illustratie hiervan de volgende casus. Een eigenaar van een groot winkelcentrum wil overgaan tot renovatie. Daarvoor kunnen alle huidige huurders in het winkelcentrum blijven. Een aantal huurders dient echter te verhuizen naar een heel andere kant van het winkelcentrum. De meeste huurders stemmen hier mee in.

Enkele huurders willen echter hun medewerking niet verlenen. Zij willen na de renovatie op dezelfde locatie blijven en niet verplaatsen naar een ander gedeelte van het winkelcentrum. De betreffende huurovereenkomsten hebben nog lange looptermijnen en zijn pas opzegbaar lang nadat de renovatie voltooid dient te zijn. Wat staat de verhuurder nu te doen? Opzeggen is in dit geval geen mogelijkheid en is overigens ook niet wat de verhuurder voor ogen heeft. Hoe kan de verhuurder dan wel medewerking afdwingen van de huurder? In dit artikel wordt besproken of dan wel welke mogelijkheden de verhuurder heeft om alsnog de renovatie te kunnen realiseren.

Is er sprake van voortzetting van de huur bij wijziging van de locatie?

Om de mogelijkheden van de verhuurder te kunnen beoordelen, komt de vraag aan de orde of er in de hiervoor geschetste situatie sprake is van voortzetting van de huur. Immers, alleen als er sprake is van voortzetting van de huur kan de verhuurder trachten via een redelijk voorstel medewerking van de huurder te verkrijgen.

De vraag is dus of wijziging van het gehuurde object ook met zich meebrengt dat er sprake is van een nieuwe huurovereenkomst. Volgens de omschrijving van huur in art. 7:201 BW (samengevat: het ter beschikking stellen van een zaak voor een tegenprestatie) kunnen het object en prijs als de essentialia van de huurovereenkomst worden be-

schouwd. Een wijziging van het object is derhalve een wijziging in één van de essentialia. Een wijziging van de essentialia hoeft echter nog geen nieuwe huurovereenkomst te betekenen. De wijziging van de prijs van een huurovereenkomst bijvoorbeeld betekent op zichzelf niet dat er een nieuwe huurovereenkomst is aangegaan.

In zijn artikel 'Over het wijzigen of vernieuwen van huurcontracten'² neemt Nijenhuis de stelling in dat een wijziging van locatie niet per definitie een nieuwe huurovereenkomst inhoudt. Hij stelt: 'Aan een duurovereenkomst als een huurovereenkomst is dus eigen dat het ter beschikking gestelde object – één van de essentialia van de overeenkomst – wordt veranderd of wordt ingewisseld door een ander object, zonder dat tot de totstandkoming van een nieuwe huurovereenkomst geconcludeerd moet worden.' Nijenhuis is van mening dat bij een wijziging van (één van) de essentialia slechts een nieuwe huurovereenkomst ontstaat als dit uitdrukkelijk door partijen is bedoeld. De wijziging op zichzelf is volgens hem onvoldoende om ervan uit te gaan dat partijen bedoeld hebben een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan.

Uit andere literatuur en de jurisprudentie blijkt echter dat niet alleen de bedoeling van partijen van belang is, maar ook de aard van de wijziging.

Vrolijk³ stelt hierover: 'Van een andere overeenkomst moet worden uitgegaan als de voorwaarden ingrijpend verschillen; de 'niet-gelijkheid' van het huurobject kan daarbij een belangrijke factor zijn.'

In de jurisprudentie gaat het bij de afweging of er sprake is van een nieuwe huurovereenkomst inderdaad om een combinatie van de bedoeling van partijen, in samenhang met de aard van de wijzigingen.⁴ Zo werd bijvoorbeeld in een zaak over een Utrechtse stationsrestaurant⁵ geoordeeld dat er sprake was van een nieuwe huurovereenkomst. Tot dit oordeel werd gekomen omdat partijen de afspraken in een nieu-

* Ginio Beij en Michiel Visser zijn advocaat bij M2 Advocaten.

1. Voor meer over de reikwijdte en invulling van de verschillende renovatiemogelijkheden zie 'Renovatie door de verhuurder', G.I. Beij en Th. C. Visser (bewerkt door K.M. Verdurmen), 'Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte', *Serie voor de Rechtspraak*, Hoofdstuk 4, p. 81 – 110.
2. *TvHB* 2012/5, p. 180 e.v.
3. H.E.M. Vrolijk, *Groene Kluwer Huurrecht*, art. 292, aant. 14.
4. Zie o.m. HR 4 mei 1979, *NJ* 1979/509 (Gem. Utrecht/Heijdemans), HR 2 oktober 1981, *NJ* 1982/186 (Stork/Trapman).
5. Ktr. Utrecht, 3 februari 1994, *Prg.* 1994/4067.

we huurovereenkomst hadden vastgelegd, maar ook vanwege de aard van de wijzigingen, waaronder een uitbreiding van het gehuurde.

Op basis van het voorgaande is onze conclusie dat een wijziging van plaats zodanig vergaand is dat er geen sprake zal zijn van voortzetting van de huur. Hiervoor weegt naar onze mening ook mee dat, zeker bij 290-bedrijfsruimte, de locatie van het gehuurde van belang is voor de bedrijfsvoering en derhalve een rol zal hebben gespeeld bij het aangaan van de huurovereenkomst. Als die plaats gewijzigd wordt zal dat daarom niet snel als ondergeschikte wijziging van de huurovereenkomst kunnen worden beschouwd.

Een andere aanwijzing dat er geen sprake is van voortzetting van de huur bij wijziging van plaats is te vinden in de wetsgeschiedenis van de renovatiebepalingen. In de nota naar aanleiding van het verslag valt hierover te lezen: *'De Commissie heeft zich voorts afgevraagd of het wel juist is om in geval van sloop met vervangende nieuwbouw te spreken van voortzetting van de huurovereenkomst, nu er immers een nieuw huurobject is'*. Het antwoord van de wetgever hierop was: *'(..) een dergelijke aanpassing staat er niet aan in de weg de overeenkomst principieel als een voortzetting van de eenmaal bestaande overeenkomst te zien. Daaraan doet niet af dat het gehuurde is gesloopt en opnieuw opgetrokken, zolang maar vast staat dat de plaats en functie van het gehuurde in beginsel gelijk is gebleven (...)*⁶

Hoewel de wetgever zich niet specifiek uitlaat over de situatie dat er wél een wijziging van plaats en/of functie is, lijkt uit deze passage te volgen dat er in dat geval geen sprake is van voortzetting van de huur.

Naar onze mening kan derhalve indien er sprake is van een wijziging van plaats, niet gesproken worden van voortzetting van de huur als bedoeld in art. 7:220 BW. Dit betekent dat in de geschetste casus art. 7:220 BW niet van toepassing is en de verhuurder geen gebruik kan maken van een redelijk voorstel om medewerking van de huurder af te dwingen.

Mogelijkheden verhuurder om alsnog de renovatie te realiseren

Als de verhuurder geen gebruik kan maken van het renovatievoorstel als bedoeld in art. 7:220 lid 2 BW, zijn er ons inziens drie meest voor de hand liggende mogelijkheden om mogelijk alsnog medewerking van de huurder te kunnen verkrijgen.

Als eerste kan de verhuurder uiteraard een minnelijke regeling treffen met de huurder. Daarbij heeft dan wel te gelden dat de onderhandelingspositie van de huurder sterk is en de verhuurder zal moeten meegeven met de wensen van de huurder.

Een tweede mogelijkheid is dat de verhuurder alsnog een voorstel voorlegt aan de rechter met het verzoek te beoordelen of dat voorstel redelijk is. Van de rechter wordt dan gevraagd om art 7:220 BW analoog toe te passen, dan wel wordt een beroep gedaan op de redelijkheid en billijkheid (ex art. 6:2 en 6:248 BW).

De redenering van de verhuurder zal dan moeten zijn dat deze situatie zoveel overeenkomsten vertoont met een renovatie die wel onder 7:220 BW valt, dat het redelijk is om analoog aan dat artikel te toetsen. De grondslag is dan dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat de huurder niet akkoord gaat met het betreffende voorstel, ook al is art 7:220 BW niet direct van toepassing.

Een laatste optie is om toch te trachten tot een beëindiging van de huurovereenkomst te komen. Dit is weliswaar niet wat de verhuurder voor ogen heeft, maar kan als pressiemiddel dienen om alsnog tot de gewenste renovatie te komen. Het is immers niet zelden dat een huurder toch bereid is om zich meer te schikken om een juridische procedure te voorkomen.

Mocht er opgezegd kunnen worden, dan ligt een opzegging op grond van dringend eigen gebruik wegens renovatie voor de hand. Door de opstelling van de huurder is de gewenste renovatie immers niet mogelijk, naast dat er ook een wijziging is van in ieder geval de plaats.

Als er, zoals in de casus, echter geen opzegmogelijkheid is dan zou, voortbouwend op de tweede mogelijkheid die hiervoor is uitgewerkt, een ontbinding wegens het zich niet gedragen als een goed huurder ex art. 7:213 BW aan de orde kunnen komen. Het gebruik van het gehuurde in strijd met het goed huurderschap levert (in beginsel) een tekortkoming op die de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.⁷

De redenering is ook dan dat de huurder ten onrechte weigert mee te werken aan een wijziging van de plaats van het gehuurde, terwijl dit uit hoofde van redelijkheid en billijkheid c.q. het goed huurderschap van de huurder kan worden gevergd.

Een dergelijk standpunt is in de jurisprudentie vaker gehonoreerd. In het kader van woonruimte kwam dit aan de orde bij een renovatie die benodigd was en aan de huurder een redelijk voorstel werd gedaan dat werd geweigerd⁸:

'4.5.4. Onbestreden is gebleven tussen partijen dat de woning ongeschikt is voor bewoning, dat die moet worden gerenoveerd, dat Radon voor de renovatie over een vergunning beschikt, alsmede over een bouwplan en een begroting, terwijl de financiering geen probleem vormt.

4.5.5. Tegen deze achtergrond heeft [appellante] zich naar het oordeel van het hof niet als een goed huurder gedragen. Het gewicht van haar tekortkoming rechtvaardigt de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming met haar gevolgen. Gegeven de toestand van de woning en de noodzaak van herstel ervan, had [appellante] aan Radon de gelegenheid moeten geven om de noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren door de woning (al dan niet tijdelijk) te verlaten.'

Belangrijk in deze casus is dat de (fysieke) renovatie dringend was en verder 'alle seinen voor het uitvoeren van de renovatie op groen stonden'.

Welke verplichtingen/welk gedrag van de huurder mag worden gevergd en wat niet, zal met name afhangen van de contractuele verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien en (daarmee) de bedoeling die partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst hebben gehad. Daarnaast zijn de feiten en omstandigheden van belang.

6. NV II, *Kamerstukken II* 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 22. Onderstreping GIB/MV.
7. HR 27 november 1998, *NJ* 1999, 197 (De Bruin/Meiling) en HR 22 oktober 1999, *NJ* 2000, 208 (Twicker/R).
8. Hof Amsterdam, 8 maart 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BR6446.

Een belangrijk onderscheid moet in onze optiek in ieder geval worden gemaakt naar de (objectieve) benodigdheid van de renovatie en voorts de afspraken die bij het aangaan van de huurovereenkomst zijn gemaakt. Een renovatie die bijvoorbeeld nodig is omdat het winkelcentrum door achterstallig onderhoud en een jaren '70-stijl niet langer bewinkelbaar is, zal gemakkelijker objectief benodigd zijn, dan een nieuw winkelcentrum dat 'niet loopt'. Anderzijds is, althans dan kunnen wij ons voorstellen, de toets die door de rechter moet worden aangelegd minder zwaar dan de toets die ten aanzien van het dringend eigen gebruik moet worden aangelegd. De huurder behoudt immers de winkelruimte, doch niet de oorspronkelijke plek.

Het zal voorts eenvoudiger zijn van een huurder een vertrek naar een ander gehuurde te vergen indien de nadelen voor de huurder zo goed als niet aanwezig zijn en de huurder er zelfs 'beter' van wordt. Of zoals in kort geding ten aanzien van een woning en een daarbij behorende berging werd geoordeeld⁹:

'De voorzieningenrechter volgt City Ventures wel in haar subsidiaire standpunt dat [eiseres 2] in het kader van goed huurderschap gehouden is om haar medewerking te verlenen aan het verplaatsen van haar berging (lattenzolder). Daarbij is in aanmerking genomen dat City Ventures voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de verplaatsing van de berging (lattenzolder), twee meter richting de bestaande trap, geen zwaarwegende nadelige gevolgen voor [eiseres 2] met zich brengt. De nieuwe berging zal dezelfde oppervlakte krijgen als haar huidige berging en [eiseres 2] zal vanaf haar woning een eigen opgang naar haar berging en zolderkamers krijgen. Daarnaast zal de nieuwe berging, in plaats van uit latten uit muren bestaan en zal het, in tegenstelling tot de huidige berging, een volwaardige deur krijgen. Daarbij komt nog dat City Ventures voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de zolder aan een opknopbeurt toe is en dat de nieuwe indeling van de zolder nodig is om een inpandige trap vanuit de woning op de derde verdieping te kunnen realiseren, waarmee met die woning een hogere huur te generen valt.'

Met andere woorden (op onze casus toegepast), als de huurder een nieuwe plek in het winkelcentrum krijgt die vergelijkbaar of zelfs beter is dan de huidige plek, zou dat in het oordeel van de rechter zwaar kunnen meewegen.

Conclusie

In de renovatiebepalingen is geen rekening gehouden met de situatie dat de verhuurder na een renovatie door wil met een huurder, maar dan op een andere locatie. Een redelijk renovatievoorstel ex art 7:220 BW is ons inziens dan niet inzetbaar, aangezien deze niet van toepassing is indien de plaats van het gehuurde wijzigt.

De beste oplossing hiervoor lijkt ons dat de wetgever een mogelijkheid creëert, zodat de verhuurder ook een redelijk voorstel kan doen aan een huurder bij wijziging van de plaats en functie van het gehuurde na renovatie. Tot die tijd zal de verhuurder het moeten doen met één van de opties zoals hiervoor omschreven.

9. Rechtbank Amsterdam, 24 december 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:9233.