

RVR 2011/42: Huur winkelruimte. Toekomstige huurpenningen. Wordt bij een huurovereenkomst die is aangegaan voor twee maal één jaar op grond van art...

[Klik hier om het document te openen in een browser venster](#)

Instantie:	Rechtbank Haarlem (Kantonrechter)	Datum:	13 januari 2011
Magistraten:	Mr. J.H. Dubois	Zaaknr:	476038 CV EXPL 10-9971
Conclusie:	-	LJN:	BP1392
Noot:	-	Roepnaam:	Tuttemerul

Wetgeving: BW art. 7:301 lid 2, 301 lid 3

Essentie

Huur winkelruimte. Verlenging na twee jaar. Toekomstige huurpenningen.

Wordt bij een huurovereenkomst die is aangegaan voor twee maal één jaar op grond van art. 7:301 lid 2 en 3 BW de eerste twee jaar in mindering gebracht indien een contractuele verlengingsperiode van vijf jaar is overeengekomen?

Samenvatting

Huurder huurt winkelruimte met ingang van 1 oktober 2005 voor de duur van één jaar. Ingevolge de huurovereenkomst wordt de huurperiode na het eerste jaar met één jaar verlengd en nadien telkens met vijf jaar. De opzeggingstermijn is drie maanden. Huurder heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 oktober 2010. Huurder stelt zich op het standpunt dat de voor twee (één plus één) jaar gesloten huurovereenkomst ingevolge art. 7:301 lid 2 BW na het verstrijken van deze twee jaar wordt verlengd met vijf jaar waarop de eerste twee jaar in mindering worden gebracht. Huurder is van mening dat de huurovereenkomst geldt voor de duur van vijf jaar, te rekenen vanaf de aanvang van de huur op 1 oktober 2005 en dat de huurovereenkomst tegen het einde van deze termijn, 1 oktober 2010, kan worden opgezegd met inachtneming van de overeengekomen opzegtermijn van 3 maanden. Verhuurder is van mening dat de huurovereenkomst pas kan worden opgezegd per 1 oktober 2012. Verhuurder vordert betaling van de huurtermijnen na 1 oktober 2010. Huurder heeft het gehuurde verlaten en het gehuurde is per 1 november 2010 aan een derde verhuurd.

Ktr: Volgens de kantonrechter zien art. 7:301 lid 2 en lid 3 BW op de situatie waarin partijen bij aanvang van de huurovereenkomst geen regeling hebben getroffen voor de situatie na afloop van de eerste twee jaar. Als het feitelijke gebruik door de huurder na die twee jaar wordt voortgezet, geldt vervolgens van rechtswege een huurovereenkomst voor vijf jaar, waarop de reeds verstreken twee jaar in mindering strekken. Deze situatie doet zich hier evenwel niet voor. Huurder kan dan ook geen rechten ontlenen aan de regeling van art. 7:301 lid 2 en 3 BW. Partijen zijn immers bij het aangaan van de huurovereenkomst al overeengekomen dat de huur na de eerste twee jaar wordt voortgezet voor steeds vijf jaar. Daarmee valt de huurovereenkomst binnen het wettelijk systeem, dat uitgaat van een vergaande huurbescherming gedurende de eerste tien (of zoals in dit geval twaalf) jaar. Tussentijdse opzegging door een der partijen gedurende deze bepaalde tijd is niet mogelijk. Huurder heeft de huurovereenkomst niet rechtsgeldig kunnen opzeggen tegen 1 oktober 2010. Omdat het gehuurde echter per 1 november 2010 aan een derde is verhuurd, oordeelt de kantonrechter dat de huurovereenkomst per 1 november 2010 met wederzijds goedvinden geacht moet worden te zijn geëindigd. Verhuurder heeft vanaf 1 november 2010 geen recht op huurbetalingen.

Zie ook

Zie ook:

- Hof Arnhem 17 juni 2008, *WR* 2009, 10.

Zie anders:

- Hof Arnhem 21 november 2006, *WR* 2007, 79.
- Rb. 's-Gravenhage (Ktr.) 17 mei 1995, *Prg.* 1998/4918.
- Rb. Rotterdam 22 mei 1984 en Hof 's-Gravenhage 1 november 1985, *Prg.* 1986/2431-3432 (bekrachtigd door HR 9 oktober 1987, *NJ* 1988, 253).
- Rossel 2010, (*T&C Huurrecht*), art. 7:306 BW, aant. 3.

Wenk

Wenk:

Als een huur voor art. 290-bedrijfsruimte voor twee jaar of korter wordt overeengekomen en de huurder het gehuurde na deze twee jaar blijft gebruiken, gaat van rechtswege een overeenkomst voor vijf jaar gelden, aldus art. 7:301 lid 2 BW. De reeds verstreken twee jaar wordt hierop in mindering gebracht. De voor vijf jaar geldende overeenkomst is — achteraf bezien — begonnen te lopen bij het aangaan van de aanvankelijk gesloten overeenkomst voor 'korte duur' in de zin van art. 7:301 lid 1 BW.

Gelet op deze uitspraak van de kantonrechter, heeft deze verlenging van rechtswege alleen betrekking op huurovereenkomsten waarin geen verlenging na ommekomst van de eerste twee jaar is overeengekomen. Als partijen niets hebben geregeld en de huurder blijft na twee jaar gebruik maken van het gehuurde, is de huurtermijn in totaal vijf jaar, gerekend vanaf de eerste huurtermijn. Indien echter in de huurovereenkomst een contractuele verlengingsregeling is opgenomen voor de periode na afloop van de eerste twee jaar, wordt deze termijn aangehouden en opgeteld bij de eerste twee jaar. De eerste twee jaar bij een contractuele verlengingsregeling wordt dus niet in mindering gebracht.

Bij het sluiten van een huurovereenkomst voor in beginsel twee jaar of korter dienen partijen erop bedacht te zijn wat de gevolgen zijn van het opnemen van een contractuele verlengingsregeling. Omdat de contractuele verlengingstermijn wordt opgeteld bij de eerste twee jaar huur, heeft dit consequenties voor het moment waarop huurbeëindiging kan worden gevorderd op de voet van art. 7:296 BW. Indien de contractuele verlengingsperiode langer is dan drie jaar, eindigt de eerste huurtermijn als bedoeld in art. 7:296 lid 1 BW niet na vijf jaar, maar later. Hetzelfde geldt voor de huurbeëindiging na ommekomst van de tweede huurtermijn als bedoeld in art. 7:296 lid 3 BW. Indien partijen een huurovereenkomst die zij voor — in beginsel — twee jaar willen sluiten na afloop van deze twee jaar in overeenstemming willen brengen met de wettelijke huurperiode (5+5 jaar), kunnen partijen dit bewerkstelligen door in de huurovereenkomst geen afspraken te maken over de huurtermijn na afloop van de eerste twee jaar. De huurovereenkomst wordt dan op de voet van art. 7:301 lid 2 BW van rechtswege verlengd (met drie jaar) tot vijf jaar en na deze periode met vijf jaar (art. 7:292 lid 2 BW). Indien partijen desalniettemin een huurverlengingstermijn in de huurovereenkomst wensen op te nemen en afspraken wensen te maken over de huurperiode na ommekomst van tien jaar, zou het voorgaande ook kunnen worden bereikt door op te nemen dat de huurovereenkomst na ommekomst van de eerste twee jaar wordt voortgezet met drie jaar en vervolgens wordt voortgezet met aansluitende perioden van telkens vijf jaar.

Partij(en)

Eiseres, eiseres in conventie, verweerster in reconventie, hierna te noemen eiseres, gemachtigde: Van der Vleuten en Van Hooff
tegen

1. V.O.F. Tuttermerul
2. XXX, vennoot van gedaagde sub 1
3. YYY, vennoot van gedaagde sub 1, gedaagden in conventie, eisers in reconventie, hierna te noemen Tuttermerul, gemachtigde: C.H. Meijer.

Uitspraak

Kantonrechter:

In conventie en in reconventie

De procedure

Eiseres heeft Tuttemerul op 22 juli 2010 gedagvaard. Tuttemerul heeft geantwoord en een tegenvordering ingesteld. Eiseres heeft een conclusie van antwoord in reconventie genomen. De kantonrechter heeft bij tussenvonnis van 19 augustus 2010 een comparitie van partijen gelast, die heeft plaatsgevonden op 20 september 2010. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat partijen verder naar voren hebben gebracht. Na de comparitie heeft eiseres een akte uitlating tevens vermeerdering van eis ingediend. Tuttemerul heeft ten slotte bij brief van 30 november 2010 op die akte gereageerd.

De feiten

Bij schriftelijk huurcontract van 12 september 2005 heeft eiseres aan Tuttemerul verhuurd de winkelruimte aan de [adres] te [woonplaats] tegen een huurprijs van (laatstelijk) € 1.272,50 per maand. Artikel 3 van de huurovereenkomst luidt, voor zover van belang:

Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 1 jaar, ingaande op en lopende 01-10-2005 tot en met 01-10-2006.

Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 1 jaar, derhalve tot en met 01-10-2007.

Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.

Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden.

(...)

Tuttemerul heeft de huurtermijnen vanaf mei 2010 (met uitzondering van de maand juni 2010) onbetaald gelaten.

Bij aangetekende brief van 12 juli 2010 aan eiseres heeft Tuttemerul de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 oktober 2010.

De vordering en het verweer in conventie

Eiseres vordert (samengevat en na vermeerdering van eis) veroordeling van Tuttemerul tot betaling van € 6.362,50 (huur over de maanden mei, juli, augustus, september en oktober 2010). Eiseres legt aan de vordering ten grondslag dat Tuttemerul zonder geldige reden deze huurtermijnen onbetaald heeft gelaten.

Daarnaast maakt eiseres aanspraak op vergoeding van de door haar gemaakte buitengerechtelijke incassokosten ad € 714, € 3,42 aan verschenen rente, een en ander te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag van dagvaarding tot aan de dag van algehele voldoening.

Tuttemerul betwist de vordering. Zij voert aan dat de door eiseres gevorderde huurtermijnen zijn verrekend met openstaande vorderingen in verband met teveel betaalde servicekosten.

De vordering en het verweer in reconventie

Tuttemerul vordert —voor het geval de huurovereenkomst niet per 1 oktober 2010 mocht zijn geëindigd— om eiseres te verplichten uitvoering te geven aan het noodzakelijke achterstallig onderhoud, om de huurpenningen te verlagen vanwege aantasting van het huurgenot, en om de kosten van leveringen en diensten overeenkomstig de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst in te richten.

Tuttemerul stelt hiertoe dat zij eiseres in gebreke heeft gesteld, zodat zij per 1 juli 2010 in verzuim is. Eiseres heeft de vordering betwist. De inhoud van haar verweer zal hierna, voor zover van belang voor de te nemen beslissing, worden besproken.

De beoordeling van het geschil in conventie en in reconventie

Na vermeerdering van eis heeft eiseres ook betaling gevorderd van de huurtermijnen na 1 oktober 2010. Tuttemerul heeft het verweer gevoerd dat de huurovereenkomst met haar schriftelijke opzegging is geëindigd per 1 oktober 2010, zodat zij vanaf deze datum geen huur meer verschuldigd zou zijn. Gelet op deze stellingnames van partijen zal de kantonrechter in de eerste plaats de vraag naar de rechtsgeldigheid van de huuropzegging door Tuttemerul bij brief van 12 juli 2010 beoordelen. Tuttemerul stelt zich op het standpunt dat de voor twee (één plus één) jaar gesloten huurovereenkomst ingevolge artikel 7:301 lid 2 BW, na het verstrijken van deze periode van twee jaar, wordt verlengd met vijf jaar, waarop de eerst twee jaar dan weer in mindering strekken. Dit betekent dat de huurovereenkomst —met de voortzetting van het gebruik van het gehuurde na 1 oktober 2007— geldt voor de duur van 5 jaren, te rekenen vanaf aanvang van de huur op 1 oktober 2005. De huurovereenkomst kan vervolgens door Tuttemerul tegen het einde van deze termijn, per 1 oktober 2010, worden opgezegd met inachtneming van de overeengekomen opzeggingstermijn van drie maanden. Met de opzeggingsbrief van 12 juni 2010 is de huurovereenkomst dan ook rechtsgeldig beëindigd tegen 1 oktober 2010, aldus Tuttemerul.

De kantonrechter overweegt het volgende.

Artikel 7:301 lid 2 en 3 BW ziet op de situatie waarin partijen bij aanvang van de huurovereenkomst géén regeling hebben getroffen voor de situatie na afloop van de eerste twee jaar. Als het feitelijke gebruik door de huurder na die twee jaar wordt voortgezet, geldt vervolgens van rechtswege een huurovereenkomst voor vijf jaar, waarop de reeds verstreken twee jaar in mindering strekt.

Deze situatie doet zich hier evenwel niet voor, en dus kan Tuttemerul geen rechten ontleen aan de regeling van artikel 7:301 lid 2 en 3 BW. Partijen zijn immers bij de huurovereenkomst van 12 september 2005 al overeengekomen dat de huur na de eerste twee jaar wordt voortgezet voor steeds vijf jaar. Daarmee valt de huurovereenkomst binnen het wettelijk systeem, dat uitgaat van een vergaande huurbescherming gedurende de eerst tien (of, zoals in dit geval 12) jaar. Gedurende deze bepaalde tijd kan de huurovereenkomst door de huurder noch door de verhuurder tussentijds worden opgezegd.

Tuttemerul heeft de huurovereenkomst dus niet rechtsgeldig kunnen opzeggen tegen 1 oktober 2010, omdat de verbintenis voortduurt tot 1 oktober 2012 en tussentijdse opzegging niet mogelijk is. Gelet op het vaststaande feit dat eiseres de bedrijfsruimte per 1 november 2010 aan een derde heeft verhuurd, moet de huurovereenkomst evenwel geacht worden per laatstgenoemde datum met wederzijds goedvinden tussen partijen te zijn geëindigd. Vanaf 1 november 2010 heeft eiseres dan ook geen recht meer op huurbetalingen door Tuttemerul.

Uit het voorgaande volgt dat Tuttemerul de —onbetwist openstaande— huur over de maanden mei, juli, augustus, september en oktober 2010 (€ 6.362,50) aan eiseres verschuldigd is. Nu niet is komen vast te staan welke opeisbare tegenvordering Tuttemerul terzake van servicekosten heeft, kan van verrekening met de door Tuttemerul te betalen huur geen sprake zijn. Overigens is eiseres bij akte uitlating uitdrukkelijk akkoord gegaan met de berekening door Tuttemerul van de verschuldigde energiekosten.

Tuttemerul heeft een tegenvordering ingesteld voor het geval de huur doorloopt na 1 oktober 2010. Aangezien hierboven is geoordeeld dat de huurovereenkomst weliswaar niet per laatstgenoemde datum is geëindigd, maar wel per 1 november 2010, heeft Tuttemerul geen belang bij haar vordering zodat deze zal worden afgewezen.

De kosten verbonden aan de door eiseres gestelde — en door Tuttemerul niet betwiste — buitengerechtigde werkzaamheden zijn aan te merken als redelijke kosten die voor afzonderlijke vergoeding in aanmerking komen, en wel voor een bedrag overeenkomstig het in rapport Voorwerk II vastgelegde geldende tarief van € 714. De gevorderde rente van € 3,24 is eveneens toewijsbaar. Tuttemerul dient aldus aan eiseres te betalen aan hoofdsom € 6.362,50, aan buitengerechtigde incassokosten € 714 en aan rente € 3,24, in totaal een bedrag van € 7.079,74.

Tuttemerul zal als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van dit geding.

Beslissing

in conventie en in reconventie

- veroordeelt Tuttemerul tot betaling van € 7.079,74, te vermeerderen met de wettelijke rente over de hoofdsom en incassokosten van € 7.076,50 vanaf de dag van dagvaarding tot aan de dag der algehele betaling;
- veroordeelt Tuttemerul tot betaling van de proceskosten, die aan de kant van eiseres tot en met vandaag worden begroot op de volgende bedragen:

dagvaarding	€	98,93
vastrecht	€	208
salaris gemachtigde	€	600

- verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;
- wijst af het meer of anders gevorderde.