

Wat als je huurovereenkomst in strijd is met de wet?

28-05-2015 22:00

Door Bas Le Large

Advocaat bij Bosselaar & Strengers Advocaten

De verhuurder van winkelruimte is gebonden aan strikte wettelijke regels aangaande onder meer de af te spreken huurtermijn, huuropzegging en huurprijzen. Soms bestaat er bij huurder en verhuurder echter behoefte om van deze strikte regels af te wijken en worden er in de huurovereenkomst afspraken opgenomen die in strijd zijn met de huurwetgeving.

In de wet is bepaald dat, indien verhuurder en huurder een bepaling opnemen in de huurovereenkomst die afwijkt van de wet terwijl dat niet is toegestaan (een zogenaamd 'afwijkend beding') partijen voor het aangaan van de huurovereenkomst bij de kantonrechter toestemming kunnen krijgen om van de wet af te wijken. Aan deze toestemming zijn dan wel strikte voorwaarden verbonden. Zo mag de bescherming van de huurder niet echt worden aangetast of moet het zo zijn dat de huurder die bescherming eigenlijk niet nodig heeft. Van een huurder die de bescherming minder snel nodig zal hebben is bijvoorbeeld sprake als de huurder een grote professionele huurder is, zoals een grote retailketen.

In de praktijk wil het nog wel eens gebeuren dat een afwijkend beding in de huurovereenkomst staat zonder dat daar vooraf toestemming voor is verzocht bij de kantonrechter. Wat dan?

Een beding dat in strijd is met de huurwetgeving kan door de huurder buiten werking gesteld worden. In juridisch jargon heet dat: 'vernietigd worden'. Maar om de vernietiging in te roepen moet de huurder wel op tijd zijn. Na een termijn van drie jaar kan de huurder dat beroep namelijk niet meer doen. Dan is die mogelijkheid verjaard.

Eerder had de Hoge Raad, het hoogste rechtscollege in Nederland, al beslist dat het niet zo is dat de mogelijkheid tot vernietiging pas ontstaat wanneer de verhuurder voor het eerste een beroep op het afwijkende beding heeft gedaan. De verjaringstermijn voor de huurder gaat al lopen op het moment de huurder een 'aanvallend beroep doet' op het afwijkende beding. Van een 'aanvallend beroep' is bijvoorbeeld sprake wanneer de huurder zijn verhuurder op basis van de wettelijke regels om een wijziging van de huurprijs verzoekt, maar de bepalingen die over huurprijswijzigingen in de huurovereenkomst zijn opgenomen afwijken van de wet. Dan kan een beroep van de huurder op vernietiging na drie jaar verjaard zijn.

Op 3 april 2015 heeft de Hoge Raad een opvallende uitspraak gedaan die de mogelijkheid verder versmald voor de huurder om een afwijkend beding succesvol te vernietigen. De Hoge Raad oordeelde namelijk dat als de huurder wel tijdig een beroep op vernietiging heeft gedaan, de verhuurder alsnog toestemming kan verzoeken bij de kantonrechter voor het afwijkende beding. Iets dat de verhuurder normaal gesproken bij aanvang van de overeenkomst al zou hebben moeten doen. Als de kantonrechter die toestemming verleent, zal het afwijkende beding dus toch onderdeel uitmaken van de huurovereenkomst. Ondanks dat de huurder tijdig een beroep op vernietiging heeft gedaan.

De Hoge Raad is van oordeel dat de bescherming van de huurder van winkelruimte hiermee niet in gevaar komt. Goedkeuring van de rechter voor een afwijkend beding kan immers alleen worden gegeven indien de bescherming van de huurder niet echt wordt aangetast, dan wel aan die bescherming niet daadwerkelijk behoefte bestaat. De Hoge Raad ziet het juist als voordeel dat de verhuurder niet is gedwongen om steeds vooraf toestemming aan de rechter te vragen voor een afwijkend beding, dus ook indien de houding van de huurder daartoe geen enkele aanleiding geeft. Een onnodig beroep op de rechter, met alle daaraan verbonden

bezwaren, wordt daardoor voorkomen.

Een verhuurder kan dus altijd nog toestemming vragen aan de kantonrechter, ook al heeft de huurder de vernietiging van de met de huurwetgeving strijdige bepaling uit de huurovereenkomst ingeroepen. Laat uw bedingen in uw huurovereenkomst daarom toetsen, zodat u vooraf weet of er bepalingen in uw huurovereenkomst staan die in strijd zijn met de wet. Daarmee weet u als huurder of u nu dan wel te zijner tijd met succes een beroep kunt doen op vernietiging, dan wel of de verhuurder vooraf gerechtelijke toestemming van dit afwijkende beding moet hebben. Dat voorkomt verrassingen.