

150. De wettelijke bepaling in de praktijk: artikel 7:212 BW

MR. M.H.P. DE WIT

In ieder nummer van *HIP* wordt aan de hand van een praktijkgeval een wettelijke bepaling besproken. Het gaat steeds om een bepaling waarover in de literatuur weinig is geschreven. De casus wordt geschetst, de tekst van de bepaling wordt geciteerd, kort toegelicht en toegepast op die casus. In deze aflevering van *HIP* is artikel 7:212 BW aan bod, over de belangrijkste verplichting van de huurder, namelijk het voldoen van de tegenprestatie.

Het praktijkgeval

Huurder huurt sinds 2002 bedrijfsruimte van verhuurder. Vanwege betalingsachterstand verkrijgt verhuurder een verstekvonnis van de kantonrechter, waarbij de huurovereenkomst is ontbonden op grond van de betalingsachterstand. Verhuurder executeert het vonnis. De huurder voldoet vervolgens per 1 januari 2003 alsnog de betalingsachterstand aan verhuurder. Verhuurder restitueert deze betalingen. De kantonrechter vernietigt het verstekvonnis en veroordeelt verhuurder om het gehuurde weer aan huurder ter beschikking te stellen, waarna verhuurder berust in dit vonnis. De huurder stelt zich op het standpunt dat hij geen huur verschuldigd was over de periode dat er ten gevolge van de executie van het verstekvonnis in ieder geval gedurende een jaar geen huurgenot is geweest van de woning. De vraag rijst of de huurder slaagt in dit verweer.

Artikel 7:212 BW

‘De huurder is verplicht de tegenprestatie op de overeengekomen wijze en tijdstippen te voldoen.’

In dit artikel wordt de kernverplichting van de huurder vooropgesteld, namelijk die tot betaling van de tegenprestatie. De voldoening van deze tegenprestatie is dan ook een kernverplichting van de huurder. De tegenprestatie is verschuldigd vanaf het moment waarop de verhuurder het gehuurde aan de huurder in gebruik heeft verstrekt, tenzij partijen anders zijn overeengekomen of uit de overeenkomst van partijen anders voortvloeit.¹

Artikel 7:212 BW vermeldt bewust het begrip ‘tegenprestatie’. Vrijwel altijd zal die tegenprestatie zijn het voldoen

van een geldelijk bedrag. Echter, de huurprijs kan ook in ‘andere vorm dan geld zijn overeengekomen’. Wát partijen als tegenprestatie zijn overeengekomen is een kwestie van uitleg van de betreffende bepaling in de huurovereenkomst. Ook zijn partijen vrij om overeen te komen op welke wijze de tegenprestatie voldaan moet worden; als het gaat om een geldsom dan kan dat zijn contante betaling of per bank en als het gaat om het verrichten van een persoonlijke prestatie dan kan dat in de huurovereenkomst omschreven worden.

Vrijwel altijd is de wijze en het tijdstip van voldoening vastgelegd in de huurovereenkomst.

Bij commerciële verhuur wordt veelal gebruikgemaakt van de modelovereenkomsten die zijn opgesteld door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ). Dit model bestaat uit de huurovereenkomst en van toepassing verklaarde algemene bepalingen. In de huurovereenkomst staat opgenomen dat de huursom op een bepaald tijdstip, meestal vóór aanvang van een nieuwe maand of kwartaal, voldaan moet worden. In het 2015-model voor huurruimte in de zin van artikel 7:230a BW² wordt vervolgens in artikel 23 van de algemene bepalingen daarbij meer stilgestaan, derhalve tevens bij de werking van artikel 7:212 BW. Dit artikel 23 luidt als volgt:

‘De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft- geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld. (...)’

¹ HR 10 augustus 2012, NJ 2012, 483 (Menckenberg/Lüske-Bos).

² Het 2012-model voor middenstandsbedrijfsruimte heeft in artikel 25.1 een bepaling van soortgelijke strekking

‘Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van Huurder ontvangen betaling in mindering komt.’

Een gedetailleerde beschrijving derhalve hoe en wanneer de huurder de tegenprestatie aan de verhuurder dient te voldoen. Echter, indien de wijze en het tijdstip van voldoening niet is vastgelegd, dan zal een en ander moeten worden vastgesteld met behulp van aanvullende bronnen, zoals afdelingen 6 en 11 van de eerste titel van Boek 6, de gewoonte en de maatstaven van redelijkheid en billijkheid van artikel 6:248 BW.³

Niet-nakoming

Betaalt de huurder niet of niet tijdig, dan schiet hij tekort in de nakoming van zijn verbintenis. De verhuurder kan dan nakoming afdwingen en/of schadevergoeding vorderen. Bovendien riskeert de huurder een vordering van de verhuurder gericht op het beëindigen van de huurovereenkomst.⁴ Indien sprake is van huur van woonruimte kan de rechter nog wel de huurder een zogenoemde *terme de grâce* toestaan, een termijn van ten hoogste een maand om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.⁵

Artikel 7:212 BW toegepast in de praktijk

Artikel 7:212 BW staat eigenlijk nooit op zich. Veelal wordt door de verhuurder aan dit artikel gerefereerd in het kader van diens nakomings- of ontbindingsacties als gevolg van het niet-nakomen door huurder van diens huurbetalingsverplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst. Een huurder op haar beurt verweert zich veelal daartegen met een beroep op (wettelijke) opschortingsrechten en partiële ontbindingsrechten, gecombineerd met een beroep het bestaan van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. Terug naar de casus. Doordat de huurovereenkomst, na vernietiging van het verstekvonnis, tussen partijen in stand is gebleven, blijft ook de verplichting van de huurder tot betaling van de huur bestaan. De huurder heeft geen vordering tot (partiële) ontbinding ingesteld als gevolg van de gestelde tekortkoming aan de zijde van de verhuurder voor het niet verschaffen van huurgenot aan de huurder. Verhuurder kan daarom in beginsel nakoming vorderen.⁶

Over de auteur

Mr. Michiel de Wit

Advocaat bij Lexence N.V. en lid van de redactie van HIP.

³ Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3, p. 23, Asser 7-II, 65 Verplichting tegenprestatie te voldoen.

⁴ Artikel 6:265 BW, zie ook artikel 7:231 BW.

⁵ Artikel 7:280 BW, zie nr. 454.

⁶ Zie ook Parket bij de HR 30 november 2012, RvdW 2012/1530.