

49. Uitvoerbaar bij voorraad-verklaring bij beëindiging 290-huurovereenkomst

MR. V.G.J. BOUMANS EN MR. M.H.P. DE WIT

In dit artikel wordt de uitvoerbaarheid bij voorraadverklaring van beëindigingsvonnissen van huurovereenkomsten in de zin van artikel 7:290 BW besproken aan de hand van jurisprudentie.

Inleiding

Als een rechter een vonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaart dan betekent dit dat het instellen van een hoger beroep geen schorsende werking heeft. Met andere woorden: het gewezen vonnis kan dan direct uitgevoerd worden, ongeacht een eventueel op te starten of lopende een hogerberoepprocedure. Voor een verhuurder die een huurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte wil beëindigen, kan een dergelijke uitvoerbaar bij voorraadverklaring zeer belangrijk zijn. Te denken valt aan de situatie waarin een verhuurder in het kader van de herontwikkeling van een winkelcentrum zo snel mogelijk vrij over een winkelruimte wil beschikken. Een niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis kan dan qua timing ernstig roet in het 'herontwikkelingseten' gooien. Onlangs heeft de Rechtbank Gelderland daarover een vonnis gewezen. Een goed moment derhalve om de uitvoerbaar bij voorraadverklaring bij beëindiging van de huurovereenkomst in de zin van artikel 7:290 BW nog eens onder de loep te nemen.

Hoofddregel in het huurrecht

Op grond van de hoofddregel van artikel 7:295 lid 1 BW blijft een door de verhuurder opgezegde huurovereenkomst – indien de huurder niet instemt met de opzegging – van kracht, totdat een rechter *onherroepelijk* heeft geoordeeld dat de huurovereenkomst eindigt. Deze hoofddregel leidt er toe dat een rechter een uitspraak waarbij de datum wordt bepaald waarop de huurovereenkomst eindigt, in beginsel niet uitvoerbaar bij voorraad zal verklaren.

Inbedding hoofddregel in burgerlijke rechtsvordering

Uit artikel 233 lid 1 Rv volgt dat de uitvoerbaar bij voor-

raadverklaring expliciet moet worden gevorderd. De rechter kan zijn uitspraak derhalve niet ambtshalve uitvoerbaar bij voorraad verklaren, tenzij het een beslissing betreft omtrent het voorschot van een deskundige. De eisende partij zal – indien de gedaagde partij verweer voert ten aanzien van de gevorderde uitvoerbaar bij voorraadverklaring – op grond van artikel 150 Rv. de nodige feiten en omstandigheden moeten stellen en zo nodig moeten bewijzen, die maken dat de gevorderde uitvoerbaar bij voorraadverklaring kan worden toegewezen door de rechter.

In artikel 233 lid 1 Rv. is voorts bepaald dat de uitvoerbaar bij voorraadverklaring kan worden toegewezen, tenzij de wet of de aard van de zaak zich daartegen verzetten. Artikel 7:295 lid 1 BW is een van de wetsartikelen die zich verzet tegen het uitvoerbaar bij voorraad verklaren van een beëindigingsuitspraak. Op grond van dat artikel dient een rechter in beginsel een uitspraak tot beëindiging van de huurovereenkomst niet uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Deze hoofddregel kent in de tweede volzin van lid 1 van artikel 7:295 BW echter één uitzondering. Een uitspraak kan door de rechter namelijk wel uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard indien het verweer van de huurder de rechter kennelijk ongegrond voorkomt. Deze uitzondering dient volgens de Hoge Raad echter niet zodanig strikt te worden opgevat dat een beëindigingsuitspraak feitelijk nooit uitvoerbaar bij voorraad kan worden verklaard.¹ In HR 8 januari 1982, NJ 1982, 445 (PAS) is daarover overwogen:

“Het is niet aannemelijk, en vindt ook geen steun in de parlementaire geschiedenis van de wet, dat dit lid de strekking heeft om aan de rechter elke bevoegdheid te ontnemen om zijn beschikking tot vast-

stelling van het tijdstip waarop de huurovereenkomst zal eindigen en de ontruiming moet plaatsvinden uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, ook wanneer slechts daardoor kan worden voorkomen dat de huurder, alleen of hoofdzakelijk met het doel de beëindiging van de huur uit te stellen, rechtsmiddelen tegen de beschikking aanwendt.”

Parlementaire geschiedenis

De parlementaire geschiedenis van artikel 7:295 lid 1 BW is beknopt. De wetgever heeft in de ‘Nota naar aanleiding van Vragen’ bevestigd dat een beslissing tot beëindiging van de huurovereenkomst slechts uitvoerbaar bij voorraad kan worden verklaard, indien de huurder met het instellen van rechtsmiddelen misbruik van bevoegdheid zou maken:

“De vraag van de Commissie of de rechter de beslissing alleen uitvoerbaar bij voorraad kan verklaren wanneer er sprake is van misbruik van recht, moet bevestigend worden beantwoord. Artikel 3:13 BW regelt het leerstuk van misbruik van bevoegdheid in het algemeen. De onderhavige bepaling strekt ertoe buiten twijfel te stellen dat in geval van een kennelijk ongegrond verweer van de huurder er sprake is van misbruik van recht en de rechter bevoegd is het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. (...) Evenals voor het huidige recht geldt dat een terughoudende opstelling van de rechter hier op zijn plaats is (...)”²

Of het verweer van de huurder kennelijk ongegrond is en of het instellen van rechtsmiddelen door de huurder – op voorhand – enkel gezien moet worden als misbruik van bevoegdheid, dient dus getoetst te worden aan de hand van artikel 3:13 BW.

Misbruik van bevoegdheid

Op grond van lid 2 van artikel 3:13 BW kan er sprake zijn van misbruik van bevoegdheid indien (1) de bevoegdheid enkel wordt gebruikt met geen ander doel dan om de ander te schaden of (2) met een ander doel dan waarvoor zij is verleend of (3) ingeval de huurder, gelet op de onevenredigheid tussen het belang bij de uitoefening van de bevoegdheid en het belang dat daardoor wordt geschaad, in redelijkheid niet tot die uitoefening had kunnen komen. Deze laatste omstandigheid is ook door de Hoge Raad expliciet erkend als grond voor het aannemen van misbruik van bevoegdheid.³

Naar het zich laat aanzien zullen de eerste twee gevallen zich bij een beëindiging van de huurovereenkomst niet al te snel voordoen. Artikel 7:295 lid 1 BW is nu juist door de wetgever in het leven geroepen om het recht van de huurder om rechtsmiddelen aan te wenden tegen een beëindigingsvonnis niet illusoir te maken. Slechts het moedwillig aanwenden van rechtsmiddelen zonder dat de huurder enig belang heeft bij voortzetting van de huurovereenkomst,

zou kunnen leiden tot een van de onder (1) of (2) genoemde gevallen.

Indien een verhuurder wil dat een beëindigingsvonnis uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard, dan dient hij feiten en omstandigheden te stellen, en zo nodig te bewijzen, op grond waarvan geoordeeld moet worden dat het belang van de verhuurder onevenredig wordt geschonden ten opzichte van het belang van de huurder bij het niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren van het beëindigingsvonnis. Daarnaast zal de verhuurder ook moeten

Een verhuurder zal moeten stellen en zo nodig bewijzen dat, gelet op de (grootschalige) renovatie, zijn belangen onevenredig worden geschaad indien het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard en de huurder een rechtsmiddel instelt.

stellen dat het verweer van de huurder kennelijk ongegrond is. Uit het enkele feit dat de verweren van de huurder door de kantonrechter zijn verworpen, kan niet worden afgeleid dat de verweren kennelijk ongegrond zijn.

Geen uitvoerbaarheid bij voorraad

Dat van een verhuurder in een beëindigingsprocedure het nodige wordt verwacht, blijkt ook wel uit de vele uitspraken waarin een beëindigingsvonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard. Vaak wordt een dergelijke beslissing ook niet of nauwelijks gemotiveerd, omdat de stellingen van verhuurders in het kader van artikel 7:295 BW kennelijk weinig omvatten en de huurder in veel gevallen verweer zal hebben gevoerd tegen de uitvoerbaar bij voorraadverklaring.⁴

Interessanter zijn de uitspraken waarbij de rechter uitvoeriger ingaat op het al dan niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren van de beëindigingsuitspraak. Recent heeft de kantonrechter Gelderland⁵ op grond van de volgende overweging een beëindigingsvonnis niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard:

“In artikel 7:295 BW staat dat de huurovereenkomst na opzegging van rechtswege van kracht blijft, tot de rechter onherroepelijk heeft beslist op een beëindigingsvordering en dat de rechter zijn vonnis toch uitvoerbaar bij voorraad kan verklaren indien het verweer van de huurder hem kennelijk ongegrond voorkomt. De blijkens het voornoemde artikel aan te leggen maatstaf is dus dat de vaststelling van het einde van de huurovereenkomst en de veroordeling tot ontruiming alleen uitvoerbaar bij voorraad kunnen worden verklaard als het verweer van de huurder de rechter kennelijk ongegrond voor-

2 Nota Kamerstukken II, 26932, nr. 5, p. 8.

3 HR 8 januari 1982, NJ 1982, 445 en HR 3 mei 1996, NJ 1996, 655.

4 Als voorbeelden worden genoemd: Hof Den Haag 3 februari 2006, WR 2006/68; Ktr. Zutphen 14 februari 2006, WR 2006/112; Hof Amsterdam 23 november 2006, WR 2007/68.

5 Rb. Gelderland 9 december 2015, ECLI:NL:RBGEL:2015:7681.

komt. *Dat is een strenge maatstaf, zij het minder streng dan de maatstaf voor misbruik van recht.* De kantonrechter acht het verweer van Zus & Jet, dat met name erop neerkomt dat in de gegeven omstandigheden de dringende noodzaak ontbreekt, niet kennelijk ongegrond. Het vonnis zal daarom niet uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard.”

Overigens wekt deze motivering van de kantonrechter wel enige verbazing. De huurder had in deze procedure onder meer als verweer gevoerd dat de opzegging van de verhuurder misbruik van bevoegdheid zou opleveren. Dat verweer werd door de kantonrechter verworpen. De

Een beëindigingsvonnis kan uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard indien de voortzetting van de huurovereenkomst een (grootschalige) renovatie tegenhoudt.

kantonrechter overweegt vervolgens op de vordering van de verhuurder om de beëindiging uitvoerbaar bij voorraad te verklaren dat de maatstaf van artikel 7:295 BW weliswaar streng is, maar niet zo streng als de maatstaf van misbruik van recht. Gelet op de hiervoor weergegeven parlementaire geschiedenis lijkt deze motivering het oordeel van de kantonrechter ten aanzien van de niet uitvoerbaar bij voorraadverklaring van het vonnis niet te kunnen dragen.

Een andere belangwekkende motivering ten aanzien van de uitvoerbaar bij voorraadverklaring van een beëindigingsvonnis wordt gegeven door het Hof Den Bosch:⁶

“Weliswaar kan aan Beursgebouw worden toegegeven dat ook indien geen sprake is van kennelijk ongegrond verweer wél sprake kan zijn van misbruik van (proces)recht. Doch naar het oordeel van het hof is in deze zaak noch van het één noch van het ander sprake. Het verweer van [X.] dat – kort gezegd – geen sprake is van dringend eigen gebruik, is, zoals hiervoor is gebleken, ongegrond, doch van kennelijke ongegrondheid is in de visie van het hof geen sprake, nu het begrip ‘dringend eigen gebruik’ als huurbeëindigingsgrond bij horeca-bedrijfsruimte, evenals de daaraan ten grondslag liggende ‘algemene bedrijfseconomische redenen’ in een zaak als de onderhavige door uitleg en weging van alle omstandigheden van het geval moeten worden ingevuld en toegepast. Daarbij kan niet worden gezegd dat de weren van [X.] zich op voorhand als klaarblijkelijk kansloos en ongegrond hebben aangediend.”

Beknoptere motiveringen zijn te vinden in vonnissen van de Rechtbank Oost-Brabant⁷ en Rechtbank Amsterdam.⁸ De kantonrechter verklaarde het eerste vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad en overwoog daartoe:

“Er zijn onvoldoende aanwijzingen dat de door [gedaagde] gevoerde

verweren (ook) in hoger beroep geen kans van slagen zullen hebben.”

De kantonrechter in de tweede uitspraak motiveerde zijn oordeel als volgt:

“Het verweer van Heineken en [gedaagde sub 2] tegen de gevorderde beëindiging van de huurovereenkomst is gemotiveerd en niet kennelijk onredelijk of ongegrond. Er bestaat geen aanleiding om in afwijking van artikel 7:295 BW het vonnis ten aanzien van die vordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.”

Het Hof Arnhem⁹ ziet in het feit dat een beëindiging van de huurovereenkomst wordt gebaseerd op een belangenafweging voldoende reden om het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad te verklaren:

“Nu het hier om een belangenafweging gaat en het verweer van [geïntimeerde] niet aanstonds kennelijk ongegrond is, wijst het hof de gevorderde uitvoerbaar bij voorraadverklaring terzake de ontruiming af.”

Deze motivering van het Gerechtshof Arnhem bevreemdt enigszins. De Hoge Raad zal immers de belangenafweging zelf niet kunnen toetsen in cassatie. Mijns inziens zou er derhalve sneller sprake van misbruik van bevoegdheid kunnen zijn indien een huurder toch cassatie instelt tegen een arrest waarin de huurovereenkomst op grond van de belangenafweging is beëindigd. Vanzelfsprekend moet de verhuurder in hoger beroep wel een grief instellen tegen de afwijzing van de vordering om de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

Overigens zou een dergelijke motivering in eerste aanleg zondermeer voldoende zijn voor de afwijzing van een vordering tot het uitvoerbaar bij voorraad verklaren van een beëindigingsvonnis. Bij een beëindiging op grond van een belangenafweging kan in hoger beroep immers zeer wel tot een andere afweging van de gestelde belangen gekomen kunnen worden. Ons inziens zal het verweer van een huurder bij een beëindiging op grond van de belangenafweging in eerste aanleg niet snel kennelijk ongegrond zijn.

Uit deze (afwijzende) uitspraken wordt in ieder geval duidelijk dat er niet snel sprake is van een kennelijk ongegrond verweer van de huurder en dus dat de huurder met het instellen van een rechtsmiddel niet snel misbruik van bevoegdheid maakt. De verhuurder zal daadwerkelijk de nodige feiten en omstandigheden moeten stellen (en zo nodig bewijzen) op grond waarvan het misbruik van bevoegdheid blijkt en op grond waarvan geoordeeld moet worden dat het verweer van de huurder kennelijk ongegrond is. In dat kader wijzen wij nog op de overwegingen van het Hof Amsterdam:¹⁰

“Het hof is van oordeel dat het verweer van Diamond Design niet als kennelijk ongegrond in vorenbedoelde zin kan worden bestempeld. Niet gebleken is dat zij het hoger beroep heeft ingesteld met het uitsluitende oogmerk de renovatie te vertragen en evenmin kan worden volgehouden dat een eventueel beroep in cassatie geen (enkele) kans van slagen zou hebben. (...) Zij heeft echter slechts in algemene bewoordingen gesteld dat ‘vooral bij de grotere renovatie/investeringsprojecten (waarvan in deze sprake is) de belangen van huurder niet opwegen tegen het belang van verhuurder’ en dat het niet alleen voor haarzelf maar ook voor de huidige winkeliers, de publiekstrek- kers en het publiek nadelig is wanneer de dringend noodzakelijke renovatie van het binnenplein langer op zich laat wachten. Dat Unibail-Rodamco haar stellingen in zoverre niet nader heeft geconcretiseerd, komt voor haar rekening. Aan haar stelling dat een aantal van de internationale retailers die ruimte hebben gehuurd aan de (reeds gerenoveerde) rechterzijde van het binnenplein een contractuele in- spanningsverplichting van haar hebben bedongen om de kiosk te doen verwijderen en dat één van hen in het huurcontract een beding heeft laten opnemen op grond waarvan zij een boete verbeurt van € 10.000 voor iedere maand dat de kiosk er na de huuringangsdatum nog staat, kan niet de betekenis worden toegekend die zij eraan ge- hecht wil zien. (...) De omstandigheid dat Unibail-Rodamco Diamond Design (onverplicht) vervangende ruimte in het winkelcentrum heeft aangeboden is, mede gezien in onderling verband en samen- hang met haar hiervoor besproken stellingen, onvoldoende om te kunnen oordelen dat onevenredigheid in de hiervoor bedoelde zin bestaat tussen het belang van Diamond Design enerzijds en dat van Unibail-Rodamco anderzijds, reeds omdat is gesteld noch gebleken dat de aangeboden vervangende winkelruimte vergelijkbaar is met een kiosk met aan drie zijden etalageruimte, gelegen op het centrale binnenplein en omdat het realiseren van de plannen van Unibail- Rodamco ertoe zal leiden dat de kiosk wordt gesloopt en niet wordt herbouwd. (...) De conclusie is dat Diamond Design geen misbruik van bevoegdheid maakt door zich te beroepen op het bepaalde in art. 7:295 lid 1 BW en dat geen plaats is voor terzijdestelling van het in die bepaling vastgelegde uitgangspunt.”

Wel uitvoerbaarheid bij voorraad

Hiervoor hebben wij aan de hand van de rechtspraak een kader geschetst op basis waarvan een beëindigings- uitspraak niet uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard. Het is – met name voor de verhuurder – interessant om te bezien onder welke omstandigheden een beëindigings- vonnis wél uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard. De kantonrechter Dordrecht¹¹ geeft in dat kader in zijn overwegingen een aardig kader:

“Ingevolge artikel 233 lid 1 Rv kan een vonnis desgevorderd uitvoer- baar bij voorraad worden verklaard, tenzij uit de wet of de aard van de zaak anders voortvloeit. De Grote Griek heeft er op aangedron- gen om dat in het onderhavige geval niet te doen. In huurzaken als de onderhavige zaak geldt artikel 7:295 lid 1 BW op grond waarvan een beëindigingvordering als de onderhavige slechts uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard, indien het daar tegen gevoerde verweer

kennelijk ongegrond voorkomt. Zoals hiervoor ook al is overwogen ter zake van het dringend persoonlijk gebruik van Spuihave, betreft het hier een grootschalig renovatieplan, dat met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid doorgang zal vinden en waarin een be- drijf als De Grote Griek niet langer past. Aldus kan worden aangenomen dat het verweer van De Grote Griek kennelijk ongegrond is. Het is daarenboven volstrekt onverantwoord om een reële grootschalige renovatie met zo vele belanghebbenden en betrokkenen als de on- derhavige gedurende een periode van wellicht jaren te blokkeren door de door Spuihave gevorderde uitvoerbaarverklaring bij voor- raad in dezen niet uit te spreken.”

De kantonrechter is aldus geneigd om een beëindigings- vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren indien de voortzetting van de huurovereenkomst een (grootschalige) renovatie tegenhoudt. De kantonrechter gaat er dan kennelijk van uit dat de belangen van de verhuurder onevenredig worden geschonden, indien de huurder hoger beroep instelt van het vonnis.

Het hof laat deze beoordeling van de kantonrechter overigens in stand in een door de huurder ingestelde incidentele vordering op grond van artikel 351 Rv.¹² Het hof lijkt overigens nog een stap verder te gaan dan de kantonrechter. Het hof overweegt:

“dat het verweer zo weinig kans van slagen maakte en maakt, dat mede gelet op de betrokken wederzijdse belangen er sprake is van kennelijk ongegrond verweer in de zin van artikel 7:295 BW, hetgeen een goede grond vormde om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, zodat het verzoek om schorsing zal worden afgewezen.”

Recent heeft de kantonrechter Den Haag¹³ in gelijke zin geoordeeld bij het uitvoerbaar bij voorraad verklaren van een beëindigingsvonnis:

“De kantonrechter zal haar vonnis uitvoerbaar bij voorraad verkla- ren. Gelet op de geplande herontwikkeling van Kijkduin (...) is het voldoende duidelijk dat Fortress het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik en dat het verweer van BI c.s. hiertegen, dat erop was gericht na de renovatie te mogen terugkeren, nauwelijks kans

Er is niet snel sprake van een kennelijk ongegrond verweer van de huurder en misbruik van bevoegdheid door de huurder.

van slagen heeft gehad. Partijen zijn ook, (...), tijdens de comparitie van partijen op 9 april 2014 in principe de beëindiging van de huur- overeenkomst overeengekomen. Onduidelijkheid over de datum van de start van de herontwikkeling heeft ertoe geleid dat partijen over het tijdstip van de beëindiging geen overeenstemming heb- ben bereikt. Fortress heeft tijdens de comparitie van partijen van 24 november 2015 onweersproken door BI c.s., gesteld dat in de zomer van 2016 wordt aangevangen met de herontwikkeling. Gelet op dit

6 Gerechtshof Den Bosch 18 maart 2008, «JIN» 2008/587.

7 Rb. Oost-Brabant 13 juni 2013, ECLI:NL:RBOBR:2013:CA3292.

8 Rb. Amsterdam 29 maart 2010, ECLI:NL:RBAMS:2010:BM1680.

9 Gerechtshof Arnhem 23 juni 2009, ECLI:NL:GHARN:2009:BJ8602.

10 Gerechtshof Amsterdam 21 april 2015, RVR 2015/97.

11 Rechtbank Dordrecht 17 april 2008, WR 2008/130.

12 Gerechtshof Den Haag 24 juli 2008, WR 2008/131.

13 Rechtbank Den Haag 17 december 2015 (ongepubliceerd).

een en ander is manifest dat de belangen van BI c.s. bij het niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren van de ontruimingsbeslissing niet opwegen tegen de belangen van Fortress bij het doorgaan van een omvangrijk renovatieplan waarbij vele belanghebbenden zijn betrokken en dat als gevolg van het niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren jarenlange vertraging zou kunnen oplopen."

Ook in de procedure tussen de Gemeente Amsterdam en Febo met betrekking tot twee kiosken bij het Olympisch Stadion werd het vonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaard, omdat de huurovereenkomst de herontwikkeling van het Stadionplein dwarsboomde.¹⁴ De kantonrechter kwam tot de volgende motivering:

"Het terrein van de beide kiosken is een klein onderdeel van het gehele Stadionplein. Teneinde het gehele Stadionplein bouwrijp te maken, dient de gemeente Amsterdam en de ontwikkelaars ook vrijelijk over het terrein van deze kiosken te beschikken. Als Febo van het (eind)vonnis van de kantonrechter waarin de huurovereenkomst wordt beëindigd in hoger beroep gaat, zodat de kiosken niet ontruimd kunnen worden, zal dit tot een belangrijke vertraging in de realisering van de voorgestane nieuwe inrichting van het Stadionplein met zich meebrengen met alle kosten van dien. Onder deze omstandigheden is het naar het oordeel van de kantonrechter voldoende duidelijk dat de gemeente Amsterdam dringend vrijelijk over het gehuurde wil beschikken. De gemeente Amsterdam heeft tijdig aan Febo een tijdelijke vervangende locatie aangeboden, waarbij Febo zelf heeft zorg te dragen voor de benodigde vergunningen. Het voorgaande leidt er toe dat de mogelijkheid van een tijdelijke vervangende locatie voor Febo bij een ontruiming op of omstreeks 1 oktober 2013 de belangen van de gemeente Amsterdam onevenredig worden geschaad, indien Febo van het vonnis waarin de beëindiging van de huurovereenkomsten wordt uitgesproken in hoger beroep komt en de ontruiming dientengevolge niet zou kunnen plaatsvinden."

In gelijke zin oordeelde ook de kantonrechter te Nijmegen.¹⁵

Het lijkt er aldus op dat indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het gehuurde dringend nodig heeft voor de uitvoering van een renovatie en de renovatie op het punt van beginnen staat, maar wordt gedwarsboomd door de voortzetting van de huurovereenkomst, de rechter sneller geneigd is om een beëindigingsvonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Een verhuurder zal in een dergelijk geval zijn vordering om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, moeten motiveren met de stelling dat, gelet op de (grootschalige) renovatie, zijn belangen onevenredig worden geschaad indien het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard.

Wat dat laatste betreft is de zaak *McDonalds/Weissglas*¹⁶ overigens een vreemde eend in de bijt. Het hof verklaarde

het arrest uitvoerbaar bij voorraad met de volgende motivering:

"Het hof acht het verweer van Weissglas tegen de beëindigingsvordering van McDonald's kennelijk ongegrond. Gezien het aantal procedures dat partijen in het verleden al tegen elkaar hebben gevoerd en het belang van McDonald's het gehuurde nu ter beschikking te krijgen, ziet het hof daarom aanleiding om zijn arrest in deze zaak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren."

Kortom

Al met al moet de conclusie zijn dat een rechter niet snel zal overgaan tot het uitvoerbaar bij voorraad verklaren van een beëindigingsvonnis. De verhuurder kan er derhalve niet van uitgaan dat hij na de procedure bij de kantonrechter vrij kan beschikken over het gehuurde.

Toch lijkt de rechtspraak een opening te bieden voor verhuurders die opzeggen op grond van dringend eigen gebruik in het kader van een voorgenomen renovatie of herontwikkeling. Vanwege die opening kan het voor de verhuurder interessant zijn om in huurbeëindigingsprocedures bijzondere aandacht te schenken aan het aspect van de uitvoerbaar bij voorraadverklaring.

Van een verhuurder wordt wel het nodige verlangd in de wijze waarop hij procedeert om een beëindigingsvonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaard te krijgen. De verhuurder zal aannemelijk moeten maken dat er sprake is van dringend eigen gebruik. Voorts zal de verhuurder feiten en omstandigheden moeten stellen en zo nodig bewijzen die aannemelijk maken dat het verweer van de huurder kennelijk ongegrond is en dat de huurder aldus misbruik van bevoegdheid zal maken indien hij een rechtsmiddel instelt tegen het beëindigingsvonnis. Doet de verhuurder dat niet dan loopt hij het risico dat zijn strakke herontwikkeling alsnog uitloopt in een lang juridisch traject.

Over de auteur

Mr. Vincent Boumans en mr. Michiel de Wit zijn beiden advocaat bij Lexence N.V.

¹⁴ Rechtbank Amsterdam 27 augustus 2013, *WR* 2014/11.

¹⁵ Kantonrechter Nijmegen 29 februari 2008, *WR* 2009/24.

¹⁶ Gerechtshof Den Haag 30 november 2007, *WR* 2010/51.