

Spoedeisend belang in het huurrecht voor bedrijfsruimte

mr. S.H.J. de Bruijn¹

1. Inleiding

De huurder en de verhuurder van bedrijfsruimte kunnen verschillende voorlopige voorzieningen vorderen,² zowel in een separaat kort geding als tijdens een lopend geding. Met name verhuurders vorderen geregeld voorlopige voorzieningen. Meestal gaat het dan om ontruiming bij wijze van voorlopige voorziening, maar het kan bijvoorbeeld ook de betaling van een huurachterstand of nakoming van de exploitatieplicht betreffen. De beoordeling van het spoedeisend belang speelt een rol bij de ontvankelijkheid van de gevorderde voorlopige voorziening én bij de belangenafweging die voorafgaat aan de toe- of afwijzing van de voorlopige voorziening. Het kan daarom van pas komen om te weten hoe er bij de verschillende voorlopige voorzieningen met betrekking tot de huur van bedrijfsruimte met het spoedeisend belang wordt omgegaan. Met dit artikel is, zonder volledig te willen zijn, beoogd per categorie voorlopige voorzieningen inzichtelijk te maken wanneer in de lagere rechtspraak een spoedeisend belang wel of niet wordt aangenomen. Daarbij zij opgemerkt dat het antwoord op de vraag of het spoedeisend belang aanwezig is, sterk afhankelijk is van de feiten en omstandigheden van het geval.

In deze bijdrage wordt ingegaan op de beoordeling van het spoedeisend belang bij voorlopige voorzieningen in het huurrecht voor bedrijfsruimte. Een voorlopige voorziening kan worden ingesteld door middel van een kort geding en in een bodemprocedure door middel van een provisionele vordering. Eerst wordt een korte introductie gegeven op de voorlopige voorziening (paragraaf 1). Vervolgens worden behandeld het kort geding (paragraaf 2) en de provisionele vordering (paragraaf 3). Vervolgens worden verschillende voorlopige voorzieningen in het huurrecht behandeld. Ten eerste sta ik stil bij de ontruiming (paragraaf 4), waarbij wordt ingegaan op de ontruiming vanwege (a) huurachterstand, (b) dringend eigen gebruik, (c) gebruik in strijd met de bestemming, (d) uitvoerbaar bij voorraad te verklaren ontruiming die in de bodemprocedure niet uitvoerbaar bij voorraad zijn verklaard, (e) ontruiming vanwege buitengerechtelijke ontbinding in

verband met een burgemeesterssluiting en (f) illegale activiteiten. Vervolgens worden behandeld: betaling van de huurachterstand (paragraaf 5), de exploitatieplicht (paragraaf 6), de verplichting het gehuurde te gebruiken zoals overeengekomen (paragraaf 7), het herstellen van gebreken (paragraaf 8), het verlenen van toegang door de huurder voor het verhelpen van gebreken door de verhuurder (paragraaf 9), en de indeplaatsstelling (paragraaf 10). Ten slotte wordt, hoewel dat strikt genomen geen huur betreft, ingegaan op ontruiming vanwege gebruik zonder recht of titel (paragraaf 11), in welk verband worden behandeld (a) kraak en (b) een aantal overige gevallen. Daarna volgt een conclusie.

2. Een introductie tot de voorlopige voorziening

Zowel tijdens een al aanhangige als in een aparte, daarvoor aanhangig te maken civielrechtelijke procedure kunnen een of meer voorlopige voorzieningen worden gevorderd.³ In het eerste geval betreft het het kort geding; in het tweede geval de provisionele vordering. Op beide wordt hierna verder ingegaan. De voorlopige voorziening is gericht op voorlopige ordening – en dus niet, zoals bij andere uitspraken dan de voorlopige voorziening, op (rechts)vaststelling.⁴ Uitspraken met een declaratoir of constitutief karakter zijn daarom niet mogelijk bij wijze van voorlopige voorziening; om die reden kan de voorlopige voorziening bijvoorbeeld ook geen verklaring van recht of wijziging of ontbinding van een overeenkomst inhouden. De rechter geeft de voorlopige voorziening om de genoemde ordening te bereiken, in afwachting van de bodemprocedure. Doel is een toestand te creëren waarin de uiteindelijke uitkomst van de hoofdzaak, dus in de bodemprocedure, zo goed als mogelijk tot zijn recht kan komen.⁵ Inherent aan het voorlopige karakter van de voorlopige voorziening is dat deze geen gezag van gewijsde

1. Sebastian de Bruijn is advocaat bij Houthoff.

2. In dit artikel wordt met 'bedrijfsruimte' bedoeld op de bedrijfsruimte als bedoeld in art. 7:290 BW en de gebouwde onroerende zaak en gedeelte daarvan als bedoeld in art. 7:230a BW.

3. Ook in het bestuursrecht en belastingrecht kunnen voorlopige voorzieningen worden verzocht – daarop zal in deze bijdrage niet worden ingegaan.

4. De voorlopige voorziening is dan ook wel aangeduid als ordemaatregel. Zie Tjong Tjin Tai, *GS Burgerlijke Rechtsvordering*, art. 254 Rv, aant. 2.1, digitaal: actueel t/m 8 september 2019, met verwijzing naar Meijers, noot onder HR 26 januari 1934, ECLI:NL:HR:1934:166, NJ 1934, p. 1021 (*Tunggram/Philips*).

5. W. Schenk & J.H. Blaauw, *Het kort geding. A. Algemeen deel* (Serie Recht en Praktijk, 10a), Deventer: Kluwer 2002, p. 15, en Tjong Tjin Tai, *GS Burgerlijke Rechtsvordering*, art. 254 Rv, aant. 2.1, digitaal: actueel t/m 8 september 2019.

kan verkrijgen: partijen zijn noch in de bodemprocedure noch in een later kort geding gebonden aan het oordeel over de gevraagde voorlopige voorziening.⁶ Naast aan de gestelde rechtsgrondslag wordt de gevraagde voorlopige voorziening getoetst aan de eisen van proportionaliteit en doelmatigheid.⁷

3. Kort geding

Veruit het grootste aantal voorlopige voorzieningen wordt in kort geding gevorderd. Art. 254 Rv bepaalt dat in alle spoedeisende zaken waarin gelet op de belangen van partijen een onmiddellijke voorziening bij voorraad wordt vereist, de voorzieningenrechter bevoegd is deze te geven. Hieruit volgt dat in beginsel aan drie vereisten moet worden voldaan om de gevorderde voorlopige voorziening te kunnen toewijzen: eiser moet een belang hebben bij de voorziening, de belangen van partijen moeten worden afgewogen én er moet sprake zijn van een spoedeisend belang. Het laatste is volgens de wetgever inherent aan de voorlopige voorziening.⁸ Art. 254 Rv is onderdeel van Afdeling 14 Rv, dat ziet op het kort geding. Het spoedeisend belang in kort geding valt uiteen in een vereiste voor de bevoegdheid van de voorzieningenrechter de zaak te behandelen en een vereiste voor toewijzing van de vordering,⁹ hoewel dit onderscheid in de rechtspraak vaak niet wordt gemaakt. Aan het vereiste voor bevoegdheid wordt vrijwel altijd voldaan door de (al dan niet impliciete) stelling dat de eisende partij een spoedeisend belang heeft bij de gevorderde voorziening; het wordt ook wel afgeleid uit de aard van de vordering.¹⁰ De vraag of aan het vereiste voor toewijzing is voldaan, is minder eenvoudig te beantwoorden. In beginsel heeft de eiser van wie niet kan worden gevergd dat hij een bodemprocedure afwacht een spoedeisend belang bij een voorlopige voorziening. Of van de eiser kan worden gevergd of hij een bodemprocedure afwacht, hangt echter af van meerdere factoren. Daarbij kan de omstandigheid dat de eisende partij lang heeft stilgezeten een rol spelen, net als de constatering dat een rechtsvraag in geschil is waarop het antwoord niet evident is.¹¹ Daarnaast moet een afweging worden gemaakt tussen enerzijds het voorlopige karakter van een uitspraak in kort geding en de mate waarin de gevolgen van een te verlenen voorlopige voorziening ingrijpend zijn voor de gedaagde, en anderzijds de omvang van de schade die voor de eiser

dreigt indien een voorlopige voorziening zou uitblijven.¹² Van belang is verder onder meer de vraag in hoeverre toewijzing van de voorlopige voorziening in kort geding tot onomkeerbare gevolgen leidt, hoewel dat op zichzelf bezien geen beletsel voor toewijzing hoeft te zijn.¹³ Het staat vrij over hetzelfde geschil zowel een kort geding als een bodemprocedure te starten. In veel gevallen komt het geschil met de uitspraak in kort geding echter tot een einde en berusten partijen zonder bodemprocedure in de beslissing.¹⁴ Indien hoger beroep wordt ingesteld, dient bij de beoordeling van de gevorderde voorlopige voorziening ook te worden beoordeeld of de eisende partij ten tijde van het arrest van het hof bij die voorziening nog een spoedeisend belang heeft.¹⁵

In dit artikel wordt steeds gesproken van 'voorzieningenrechter': de rechter die zitting heeft in een enkelvoudige kamer en zaken beslist waarvoor in verband met onverwijlde spoed een voorziening wordt gevraagd (art. 50 lid 1 en 2 RO).¹⁶ Voor het huurrecht is mede van belang art. 254 lid 5 Rv, dat bepaalt dat de kantonrechter bevoegd is kennis te nemen van een kort geding in gevallen waarin de kantonrechter ook in de bodemprocedure bevoegd is. Anders dan in kantonbodenzaken is de kantonrechter in kort geding niet exclusief bevoegd;¹⁷ er kan in huurrechtelijke kort gedingen dus ook worden gekozen voor de voorzieningenrechter in plaats van de kantonrechter in kort geding.¹⁸

6. Art. 257 Rv; HR 16 december 1994, ECLI:NL:HR:1994:ZC1583, NJ 1995/213 (Kloes/Fransman).

7. Van Nispen, *T&C Burgerlijke Rechtsvordering*, art. 254 Rv, aant. 4, digitaal: actueel t/m 1 januari 2020.

8. *Kamerstukken II* 1988/89, 19 976, nr. 5, p. 18 (MvA).

9. Vgl. Van Nispen, *T&C Burgerlijke Rechtsvordering*, art. 254 Rv, aant. 1, digitaal: actueel t/m 1 januari 2020.

10. HR 23 januari 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2553, NJ 2000/544 (*Kruidvat/Lancôme*) en HR 12 maart 2004, ECLI:NL:HR:2004:AN8483, NJ 2004/549 m.nt. P.B. Hugenholtz (*XS4all/Ab.Fab*).

11. HR 29 november 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE4553, NJ 2003/78, m.nt. P.A. Stein (*Gem. Groningen/Reilman*).

12. HR 15 december 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1919, NJ 1996/509, m.nt. D.W.F. Verkade (*Procter & Gamble/Kimberley-Clark*).

13. HR 25 oktober 2013, ECLI:NL:HR:2013:1036, NJ 2013/178, m.nt. D.W.F. Verkade (*S&S Import en Expert/Esschert Design*).

14. *Kamerstukken II* 1986/87, 19 976, nr. 3, p. 28-30 (MvT).

15. HR 30 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6341, NJ 2001/389. Opmerkelijk is in dit verband dat het Hof Arnhem-Leeuwarden het door verhuurder (vanwege het voorkomen van het verder oplopen van de huurachterstand) gestelde spoedeisend belang zonder beoordeling aanneemt, omdat het spoedeisend belang tussen partijen niet in geschil was (Hof Arnhem-Leeuwarden 1 mei 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:4104, r.o. 5.1).

16. Waar in dit artikel van 'voorzieningenrechter' wordt gesproken, wordt ook bedoeld de kantonrechter in kort geding.

17. Vgl. *Kamerstukken II* 1999/2000, 26 855, nr. 3, p. 144 (MvT).

18. Bij de keuze voor de voorzieningenrechter dan wel de kantonrechter in kort geding is het aan te bevelen in gedachten te houden dat het griffierecht voor een kort geding bij de kantonrechter aanzienlijk lager is en de gedaagde geen griffierecht verschuldigd is. Het verschil kan – afhankelijk van de hoedanigheid van partijen en de hoogte van de vordering(en) enkele honderden euro's bedragen; zie de bijlage bij de Wet griffierechten burgerlijke zaken. Door de voorzieningenrechter te Almelo werd de vordering van de verhuurder tot ontruiming van het gehuurde door huurder toegewezen, maar werd de gevorderde proceskostenveroordeling afgewezen, omdat de verhuurder de huurder volgens de voorzieningenrechter onnodig op kosten jaagde door de vordering niet bij de kantonrechter in te stellen (Rb. Almelo 30 november 2012, ECLI:NL:RBALM:2012:BY5914, r.o. 12). Dit in weerwil van het uitgangspunt dat verliezende partij in de proceskosten van de andere partij wordt veroordeeld.

4. Provisionele vordering

Naast in kort geding kan een voorlopige voorziening ook door middel van een incidentele vordering tijdens een aanhangige bodemprocedure worden verkregen, hetgeen in de regel wordt aangeduid als 'provisionele vordering'.¹⁹ Het begrip 'voorziening' heeft in dit verband dezelfde betekenis als in art. 254 lid 1 Rv, met betrekking tot het kort geding (waarover paragraaf 2). Tijdens een aanhangig geding kan iedere partij vorderen dat de rechter een voorlopige voorziening zal treffen voor de duur van het geding, zo is bepaald in art. 223 lid 1 Rv. Hieruit volgt dat een eerste vereiste voor toewijzing van een provisionele vordering is dat een bodemprocedure aanhangig is. Rv bevat geen verdere voorschriften voor het tijdstip van het instellen van de provisionele vordering; deze kan dus worden ingesteld zowel bij inleidende dagvaarding (het geding is immers aanhangig vanaf de dag van dagvaarding, art. 125 lid 1 Rv), als bij conclusie in de hoofdzaak, als bij incidentele conclusie wanneer een van partijen dat nodig acht. Een tweede vereiste wordt gegeven door art. 223 lid 2 Rv: de provisionele vordering moet samenhangen met de hoofdvordering. Derde vereiste is dat de eisende partij belang bij de provisionele vordering moet hebben, in die zin dat van hem niet kan worden gevergd dat hij de uitkomst van de bodemprocedure afwacht. Dit is in de regel het geval indien op grond van eindbeslissingen in de hoofdzaak al vaststaat dat het provisioneel gevorderde in de hoofdzaak zal worden toegewezen.²⁰

Anders dan bij de voorlopige voorziening in kort geding is bij de voorlopige voorziening als provisionele vordering in beginsel niet vereist dat sprake is van een spoedeisend belang voor het kunnen vorderen en toewijzen van de voorlopige voorziening.²¹ Met betrekking tot het belang bij de gevraagde voorziening geldt dus een minder zware eis bij de provisionele vordering. De aanwezigheid van een spoedeisend belang is echter wel vaak van doorslaggevend belang om belang bij een provisioneel gevorderde

voorlopige voorziening aan te nemen, wat volgens Snijders de reden is dat in de lagere rechtspraak regelmatig (toch) de eis wordt toegepast dat sprake moet zijn van *voldoende* spoedeisend belang.²² Bijl en Thijssen hebben erop gewezen dat de provisionele vordering in huurrechtelijk verband weinig wordt toegepast, terwijl dit een handige manier kan zijn om een voorlopige uitspraak te krijgen zonder dat een kort geding aanhangig moet worden gemaakt.²³ In het kader van het huurrecht zouden met name incassogeschillen en voortdurende geschillen over huurprijsherziening of over gebreken en/of ontzuiming zich lenen voor de provisionele vordering.²⁴ Dat lijkt mij op zich juist, maar men dient daarbij wel bedacht te zijn op het tijdelijk karakter van de provisionele voorziening: het einde van de hoofdprocedure betekent het einde van de voorlopige voorziening, zoals het hierboven aangehaalde art. 223 Rv bepaalt.²⁵ Men dient er bovendien op bedacht te zijn dat een provisionele vordering niet altijd even alert wordt behandeld, met name wanneer deze 'verborgen' is in een groter processtuk.²⁶ Het is namelijk aan de rechter overgelaten of hij, gelet op de inhoud van het verzoek, de belangen van partijen en het belang van een doelmatige en voortvarende procesvoering, het verzoek aanstonds behandelt en beslist.²⁷ Gelet op het laatste is het aan te raden op de eerste pagina van het processtuk duidelijk te maken dat het stuk een provisionele vordering bevat en te verzoeken deze vordering met voorrang te behandelen.²⁸

19. Dat de incidentele vordering tot het treffen van een voorlopige voorziening doorgaans wordt aangeduid als provisionele vordering is vermoedelijk het gevolg van de formulering van art. 51 Rv (oud), dat de mogelijkheid van een voorlopige voorziening hangende het geding met zoveel woorden veronderstelde: "*Indien er een provisionele eisch gedaan is, en de zaak zoo ten principale als op de provisie in staat van wijzen is, zal de regter op beide bij één en hetzelfde vonnis uitspraak kunnen doen.*" De 'provisionele eisch' zelf was in Rv (oud) niet geregeld. Zie ook Snijders, *GS Burgerlijke Rechtsvordering*, art. 223 Rv, aant. 1, digitaal: actueel t/m 1 augustus 2019.
20. HR 14 november 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2489, NJ 1998/113.
21. J.J. Bijl & M.B.J. Thijssen, 'De provisionele vordering in het huurrecht', *HIP* 2013, nr. 4, p. 99; P.J.M. von Schmidt auf Altenstadt, 'Spel der Voorzieningen', *TCR* 2003, nr. 2, p. 39; Van Dam-Lely, *T&C Rv*, art. 223 Rv, aant. 2c, digitaal: actueel t/m 1 januari 2020, en Snijders, *GS Burgerlijke Rechtsvordering*, art. 223 Rv, aant. 10, digitaal: actueel t/m 1 augustus 2019. Anders: A-G.C.L. de Vries Lentsch-Kostense, conclusie bij HR 14 november 1997, NJ 1998/113, onder 7.

22. Snijders, *GS Burgerlijke Rechtsvordering*, art. 223 Rv, aant. 10, digitaal: actueel t/m 1 augustus 2019, met verwijzing naar hof 's-Hertogenbosch 16 januari 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:139; hof 's-Hertogenbosch 26 februari 2008, ECLI:NL:GHSHE:2008:BG9299; hof 's-Hertogenbosch 8 maart 2005, ECLI:NL:GHSHE:2005:AT1530; hof 's-Gravenhage 6 juli 2004, ECLI:NL:GHSGR:2994:AP8250, en Rb. Arnhem 23 juli 2003, NJ 2003/773. Zie ook hof 's-Hertogenbosch 28 juni 2005, ECLI:NL:GHSHE:2005:AU4094, r.o. 4.5.2, dat spreekt van het "voor de beoordeling van het in artikel 223 Rv vereiste spoedeisende belang".
23. Dat niet een apart kort geding aanhangig hoeft te worden gemaakt, is ook vanuit financieel perspectief aantrekkelijk, omdat niet opnieuw griffierechten verschuldigd zijn.
24. Vgl. J.J. Bijl & M.B.J. Thijssen, 'De provisionele vordering in het huurrecht', *HIP* 2013, nr. 4, p. 99.
25. Vgl. M. den Besten, 'Provisionele vordering tegenover kort geding', *Advocatenblad* 30 november 2007, p. 739.
26. Vgl. J.J. van der Helm, *Het rechterlijk bevel en verbod* (BPP nr. 19), Deventer: Wolters Kluwer 2019, nr. 63, en H.J. Snijders, C.J.M. Klaassen & G.J. Meijer, *Nederlands burgerlijk procesrecht*, Deventer: Wolters Kluwer 2017, nr. 330.
27. HR 5 december 2014, ECLI:NL:HR:2014:3533, NJ 2016/261, m.nt. W.D.H. Asser.
28. Vgl. art. 2.10 Landelijk procesreglement voor civiele dagvaardingszaken bij de rechtbanken, dat voorschrijft dat een partij die een incident instelt, dit op duidelijk kenbare wijze in de titel van haar processtuk en op het B-formulier vermeldt.

5. Ontruiming

De meeste huurrechtelijke zaken waarin het spoedeisend belang aan de orde komt, betreffen kort gedingen waarin ontruiming van het gehuurde wordt gevorderd.²⁹ Op grond van het in paragraaf 2 van dit artikel besproken art. 254 Rv kan in spoedeisende zaken in kort geding ontruiming van het gehuurde worden gevorderd. Voor toewijzing van de ontruiming in kort geding is in beginsel vereist dat van de verhuurder niet kan worden gevergd dat hij de uitkomst van een bodemprocedure afwacht, en dat in zodanige mate aannemelijk is dat in een bodemprocedure de huurovereenkomst zal worden beëindigd, of dat in de bodemprocedure wordt vastgesteld dat de huurovereenkomst is geëindigd, en de huurder tot ontruiming zal worden veroordeeld. Gelet hierop moet worden beoordeeld of het in de gegeven omstandigheden – rekening houdend met de belangen van beide partijen – gerechtvaardigd is daarop voort te lopen door de ontruimingsvordering bij wijze van voorlopige voorziening toe te wijzen.³⁰ Verhuurders kunnen onder verschillende omstandigheden ontruiming van het gehuurde vorderen: onder meer in geval van een huurachterstand, dringend eigen gebruik, illegale activiteiten in het gehuurde, en gebruik van het gehuurde zonder recht of titel. Hierna komt aan bod hoe in deze gevallen met de eis van het spoedeisend belang wordt omgegaan.

a. Huurachterstand

Het is vaste rechtspraak van de Hoge Raad dat een betalingsachterstand van de huurpenningen ontbinding van de huurovereenkomst met betrekking tot bedrijfsruimte kan rechtvaardigen.³¹ Vooruitlopend daarop kan de huurder die een betalingsachterstand heeft onder omstandigheden, bij wijze van voorlopige voorziening, tot ontruiming van het gehuurde worden veroordeeld. Uit de rechtspraak blijkt dat indien sprake is van een grote huurachterstand (in uitspraken ook wel als enorm, fors, aanzienlijk of aanmerkelijk aangeduid) een spoedeisend belang in een aantal gevallen zonder of met een beperkte motivering wordt aangenomen.³² Het Hof Amsterdam heeft in een van die gevallen overwogen dat het

spoedeisend belang dan gezien de aard van de onderliggende vordering is gegeven.³³ Dat het spoedeisend belang is gegeven uit de aard van de vordering wordt ook wel gerelateerd aan het spoedeisend belang bij het niet verder laten oplopen van de huurachterstand.³⁴ Het Hof Den Haag heeft het feit dat verhuurder 'reeds lange tijd' geen huur meer ontving voldoende geacht om diens spoedeisend belang bij de vordering tot ontruiming aan te nemen.³⁵ Zelfs vanwege het enkele niet-betalen van de huur is al een spoedeisend belang aangenomen.³⁶ Uit sommige uitspraken (met name die van de Rechtbank Limburg) blijkt echter dat juist ook – mijns inziens terecht – gewicht wordt toegekend aan het definitieve karakter dat de ontruiming in kort geding kan hebben en de als gevolg daarvan ingrijpende gevolgen in het bedrijfsbelang van huurder. In een enkel geval is (mede) vanwege die ingrijpende gevolgen geoordeeld dat er geen sprake is van een spoedeisend belang,³⁷ ondanks een fikse huurachterstand.³⁸ In veruit de meeste gevallen is het spoedeisend belang echter toch aangenomen, ongeacht de hoogte van de huurachterstand.³⁹

Voor het aannemen van een spoedeisend belang in het kader van ontruiming vanwege een huurachterstand kunnen – naast de grootte van de huurachterstand – verschillende andere omstandigheden een rol spelen. Zo kan het feit dat de huurachterstand bij de verhuurder tot financiële problemen leidt, bijvoorbeeld omdat hij geen huurpenningen ontvangt terwijl eigenaarslasten voldaan moeten worden, aanleiding zijn het spoedeisend belang aan te nemen.⁴⁰ In de zaak die heeft geleid tot een arrest

29. Kritisch over deze praktijk van ontruimingskortgedingen is A.C. van Schaick, 'Het ontruimingskortgedingvonnis', *NTBR* 2016, nr. 48, p. 329, die constateert dat de ontruiming in kort geding door verhuurder gretig wordt ingezet, en dit toeschrijft aan het feit dat voorzieningen- en kantonrechters in het algemeen geen blijf geven moeite te hebben met toewijzing van de ontruimingsvordering in kort geding.

30. Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/443.

31. Zie Heering & Reimert, *GS Huurrecht*, art. 7:231 BW, aant. 6.1.1, digitaal: actueel t/m 17 augustus 2020, met verwijzingen.

32. Vgl. Hof Amsterdam 5 december 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:5034, r.o. 3.6; Hof 's-Hertogenbosch 28 juni 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:2631, r.o. 6.7.3; Hof Amsterdam 15 september 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:3858, r.o. 3.3; Hof 's-Hertogenbosch 28 juni 2005, ECLI:NL:GHSHE:2005:AU4094, r.o. 4.5.1, en Rb. Noord-Holland (ktr.) 4 mei 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:3422, r.o. 5.1.

33. Hof Amsterdam 15 september 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:3858, r.o. 3.3. In die zin: Rb. Midden-Nederland (ktr.) 27 oktober 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:4511, r.o. 4.1; Rb. Overijssel (ktr.) 19 oktober 2020, ECLI:NL:RBOVE:2020:3700, r.o. 4.1; Rb. Zeeland-West-Brabant (ktr.) 27 februari 2017, ECLI:NL:RBZWB:2017:4914, r.o. 3.6; Rb. Limburg (ktr.) 16 april 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:3227, r.o. 4.1; Rb. Limburg (ktr.) 23 mei 2013, ECLI:NL:RBLIM:2013:CA0961.

34. Rb. Rotterdam (ktr.) 22 juni 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:5205, r.o. 5.2; Rb. Overijssel (ktr.) 15 december 2017, ECLI:NL:RBOVE:2017:4813, r.o. 4.1; Rb. Noord-Holland (ktr.) 4 april 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:5222, r.o. 5.1.

35. Hof Den Haag 1 maart 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:977, r.o. 3.12.

36. Rb. Overijssel (ktr.) 14 december 2016, ECLI:NL:RBOVE:2016:4964, r.o. 4.1; Rb. Limburg (ktr.) 25 januari 2016, ECLI:NL:RBLIM:2016:578, r.o. 4.2, waarbij overigens wel een rol speelde dat huurder het gehuurde ook niet meer exploiteerde. Anders: Rb. Oost-Brabant (ktr.), ECLI:NL:RBOBR:2018:6220, r.o. 3.4.

37. Rb. Oost-Brabant (ktr.) 6 februari 2017, ECLI:NL:RBOBR:2017:546.

38. Rb. Noord-Holland (ktr.) 14 november 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:10726, r.o. 17.

39. Zie bijv. Rb. Limburg (ktr.) 10 maart 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:1998, r.o. 3.1; Rb. Limburg 28 augustus 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:8123, r.o. 3.1; Rb. Limburg (ktr.) 18 april 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:3708, r.o. 3.1; Rb. Limburg (ktr.) 28 december 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:11144, r.o. 3.1; Rb. Noord-Holland (ktr.) 14 november 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:10726, r.o. 17.

40. Hof 's-Hertogenbosch 7 juli 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:2471, r.o. 3.6; Rb. Midden-Nederland (ktr.) 9 oktober 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:4972, r.o. 2.5; Rb. Noord-Nederland (ktr.) 20 april 2016, ECLI:NL:RBNNE:2016:1894, r.o. 4.1.

van het Hof 's-Hertogenbosch, leed de verhuurder niet alleen inkomensschade vanwege de huurachterstand, die ongeveer drie maanden bedroeg, maar ook leegstandsschade als gevolg van het feit dat de huurder in het gehuurde niet langer een bar-dancing exploiteerde. Dit heeft in het oordeel van het hof gewicht in de schaal gelegd voor de aanwezigheid van een spoedeisend belang.⁴¹ Een spoedeisend belang is ook aangenomen in het geval waarin de hoofdhuurder zijn verplichtingen jegens de hoofdverhuurder als gevolg van de betalingsachterstand van de onderhuurder niet langer kon nakomen,⁴² en in het geval waarin de verhuurder het gehuurde zelf wilde exploiteren om de schade als gevolg van de betalingsachterstand van de huurder te beperken dan wel om in zijn eigen onderhoud te voorzien.⁴³

Voorts kan het betalingsgedrag van de huurder, al dan niet vanwege diens financiële toestand, van belang zijn. Het Hof 's-Hertogenbosch heeft van belang geacht dat bij een huurachterstand van acht maanden het risico bestaat dat de huurder financiële problemen heeft waardoor de huurachterstand verder kan oplopen en overwoog daarom dat van spoedeisend belang sprake was.⁴⁴ Het hof heeft hetzelfde geoordeeld in een zaak waarin de huurder soms weer wel en dan weer niet de huur voldeed, hetgeen volgens het hof de vraag deed rijzen of de huurder in staat zou zijn om in de toekomst zijn huurbetalingsverplichtingen na te komen. Dat het antwoord op die vraag onzeker is, brengt voor de verhuurder het risico mee dat hij geconfronteerd wordt met een oplopende en moeilijk inbare huurvordering, terwijl de huurder het genot van het gehuurde blijft behouden. Om die reden is, onder meer bij een huurachterstand van circa tweeënhalve maand, meer dan eens een spoedeisend belang aangenomen.⁴⁵ In het kader van het betalingsgedrag van de huurder kan een rol spelen dat de huurder zelf aangeeft niet in staat te zijn de overeengekomen huur te betalen: dit heeft er in een uitspraak van de Rechtbank Limburg aan bijgedragen dat een spoedeisend belang bij de vordering van de verhuurder werd aangenomen.⁴⁶

Interessant is dat de coronacrisis invloed heeft op de beoordeling van het spoedeisend belang van de verhuurder bij ontruiming van het gehuurde. De Rechtbank Amsterdam overwoog dat bij het spoedeisend

belang van de verhuurder van bedrijfsruimte die door de huurder als restaurant werd geëxploiteerd, de nodige vraagtekens konden worden geplaatst "nu de horeca voorlopig weer op slot zit" – naar valt aan te nemen vanwege de Covid-19-maatregelen, nu de uitspraak dateert van oktober 2020. De verhuurder stelde een spoedeisend belang bij de gevorderde ontruiming te hebben, om de bedrijfsruimte te kunnen verhuren aan een ander, die zich wel aan zijn verplichtingen houdt.⁴⁷

b. Dringend eigen gebruik

Uit art. 7:296 lid 1 aanhef en onder b BW volgt dat dringend eigen gebruik van het gehuurde een grond voor beëindiging van de huurovereenkomst kan zijn.⁴⁸ Indien de huurder niet met deze opzegging instemt, dient de beëindiging door de rechter op vordering van de verhuurder te worden uitgesproken. Daarop vooruitlopend kan bij wijze van voorlopige voorziening ontruiming vanwege dringend eigen gebruik gevorderd worden. Uit jurisprudentie blijkt dat een dergelijke voorlopige voorziening kan worden gevorderd na een tussenvonnissen, waaruit blijkt dat de huurovereenkomst zal worden beëindigd,⁴⁹ hoewel eerder ook mogelijk is.⁵⁰ De vraag is wanneer in een dergelijk geval een spoedeisend belang wordt aangenomen.

Uit de spaarzame rechtspraak blijkt dat een spoedeisend belang wordt aangenomen wanneer het dringend eigen gebruik bestaat uit renovatie of sloop van het gehuurde. De Rechtbank Zwolle-Lelystad heeft een spoedeisend belang aanwezig geacht, omdat voldoende aannemelijk was dat de verhuurder het gehuurde op korte termijn wenste te slopen en er al afspraken waren gemaakt met de beoogde huurders van het bouwwerk dat op de plaats van het gehuurde zou komen.⁵¹ Naar het oordeel van de Rechtbank Utrecht had de eigenaar van het winkelcentrum Hoog Catharijne ook een spoedeisend belang bij de door hem gevorderde ontruiming van het als Chinees fastfoodrestaurant in gebruik zijnde gehuurde vanwege dringend eigen gebruik. Dit omdat ontruiming van het gehuurde nodig was om het tijdig te kunnen slopen en vertraging in diverse deelprojecten van de herontwikkeling van het Utrechtse

41. Hof 's-Hertogenbosch 21 augustus 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:3591, r.o. 3.6.

42. Hof Amsterdam 21 juli 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:2096, r.o. 3.4.

43. Hof Amsterdam 21 juli 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:2096, r.o. 3.4; Hof 's-Hertogenbosch 21 augustus 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:3591, r.o. 3.6.

44. Hof 's-Hertogenbosch 1 oktober 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:2605, r.o. 3.5. In die zin: Rb. Amsterdam (vzr.) 30 januari 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:348, r.o. 4.1.

45. Hof 's-Hertogenbosch 27 november 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:4878, r.o. 3.5.1. Ook in Hof Amsterdam 26 augustus 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:3553, r.o. 2.8.5, werd vanwege (onder meer) een huurachterstand van ongeveer tweeënhalve maand spoedeisend belang aangenomen.

46. Rb. Limburg (ktr.) 15 augustus 2019, ECLI:NL:RBLIM:2019:7509, r.o. 4.1.

47. Rb. Amsterdam (vzr.) 28 oktober 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5222, r.o. 5.10 en 5.2. Uit de uitspraak blijkt dat het gehuurde volgens de huurovereenkomst bestemd was te worden gebruikt als horeca. Niet duidelijk is of een andere bestemming dan horeca ook mogelijk zou zijn geweest. Zou dat het geval zijn, dan is het oordeel van de kantonrechter wel wat kort door de bocht, nu de verhuurder het gehuurde wellicht als iets anders (bijvoorbeeld winkelruimte) had willen verhuren.

48. Zie hierover (onder meer) Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/611-633.

49. Vgl. Rb. Utrecht (ktr.) 19 september 2012, ECLI:NL:RBUTR:2012:BY1142, r.o. 2.12.

50. Vgl. Rb. Zwolle-Lelystad (ktr.) 21 juli 2006, ECLI:NL:RBZLY:2006:AY8057, r.o. 1.5.

51. Rb. Zwolle-Lelystad (ktr.) 21 juli 2006, ECLI:NL:RBZLY:2006:AY8057, r.o. 2.3.

stationsgebied te voorkomen.⁵² Ook de verhuurder die voornemens was het gehuurde te renoveren, is geacht daarbij een spoedeisend belang te hebben, nu de renovatie onderdeel was van een meeromvattend, door de gemeente Dordrecht gewenst plan voor een deel van de Dordtse binnenstad. Dat nog geen huurovereenkomst met de beoogde nieuwe huurder na renovatie was aangegaan, maakte dit niet anders.⁵³ Een spoedeisend belang werd met betrekking tot een ontruiming vanwege dringend eigen gebruik ook aangenomen uit de aard van de vordering tot ontruiming.⁵⁴ Een spoedeisend belang is – begrijpelijkerwijs – echter niet aanwezig geacht toen als voorlopige voorziening vanwege dringend eigen gebruik ontruiming werd gevorderd tegen een datum die een jaar in de toekomst lag.⁵⁵

c. Gebruik in strijd met bestemming gehuurde

In een aantal uitspraken over een in kort geding gevorderde ontruiming vanwege gebruik in strijd met de contractuele bestemming en/of het bestemmingsplan, is een spoedeisend belang bij die vordering aangenomen omdat de verhuurder een last onder dwangsom was of zou worden opgelegd vanwege het strijdige gebruik van het gehuurde door de huurder,⁵⁶ een bodemprocedure zou dus niet kunnen worden afgewacht zonder (meer) dwangsommen te verbeuren. Een spoedeisend belang is niet aangenomen in het geval waarin de verhuurder al geruime tijd op de hoogte was of had moeten zijn dat het gehuurde niet volgens de bestemming werd gebruikt.⁵⁷

d. Het vonnis tot ontruiming in kort geding in verhouding tot een niet-uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis tot beëindiging van de huurovereenkomst

Wanneer door de rechter een vordering tot beëindiging van een 290-huurovereenkomst wordt toegewezen, mag deze in beginsel niet uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard (art. 7:295 lid 1 BW). Dit is een uit de wet voortvloeiende uitzondering als bedoeld in art. 233 Rv, op grond waarvan een uitspraak steeds uitvoerbaar bij voorraad kan worden verklaard indien dat is gevorderd. Slechts in enkele gevallen zal een uitspraak tot beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde dus uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard.⁵⁸ Wanneer een uitspraak niet uitvoerbaar bij voorraad is verklaard, wordt de tenuitvoerlegging daarvan geschorst door de aanwending van een rechtsmiddel tegen die uitspraak. De ratio hiervan is dat de huurder een groot deel van zijn belang bij hoger beroep of cassatie zou verliezen als hij tot ontruiming zou kunnen worden gedwongen, terwijl de beëindiging van de huurovereenkomst nog niet onherroepelijk vaststaat. In theorie zou de huurder in een dergelijk geval het gehuurde opnieuw mogen betrekken, indien hij in hoger beroep gelijk krijgt, maar dit zal in de praktijk vrijwel nooit mogelijk zijn, omdat het gehuurde dan al aan een ander zal zijn verhuurd,⁵⁹ of anderszins in gebruik zal zijn gegeven.

Art. 7:295 lid 1 BW houdt niet in dat aan de rechter elke bevoegdheid tot het uitvoerbaar bij voorraad verklaren van een uitspraak tot beëindiging van de huurovereenkomst is ontnomen;⁶⁰ indien het verweer van de huurder de rechter kennelijk ongegrond voorkomt, kan hij zijn toewijzend vonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaren, zo is bepaald in art. 7:295 lid 1 BW. Wanneer de huurder ten onrechte bezwaar maakt tegen de uitvoerbaarverklaring bij voorraad kan sprake zijn van misbruik van recht (art. 3:13 BW) en kan de rechter zijn uitspraak tot beëindiging van de huurovereenkomst eveneens uitvoerbaar bij voorraad verklaren. Daarbij dient hij wel terughoudendheid te betrachten.⁶¹ Ook een afweging van de belangen van partijen kan aanleiding zijn de uitspraak toch uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.⁶²

Wanneer door de rechter in een bodemprocedure de huurovereenkomst is beëindigd en de huurder tot

52. Rb. Utrecht 19 september (ktr.) 2012, ECLI:NL:RBUTR:2012:BY1142, r.o. 4.3-4.4.

53. Rb. Dordrecht (vzr.) 18 augustus 2008, ECLI:NL:RBDOR:2008:BE9010, r.o. 4.4.

54. Rb. Overijssel (ktr.) 1 november 2018, ECLI:NL:RBOVE:2018:4638, r.o. 4.1.

55. Rb. Arnhem (ktr.) 27 juni 2012, ECLI:NL:RBARN:2012:BW9938, r.o. 5.14.

56. Rb. Amsterdam (vzr.) 10 december 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:9240, r.o. 4.1, betrof strijd met zowel de contractuele bestemming als het bestemmingsplan (aanbieden seksuele diensten in massagesalon). Uit de formulering van de kantonrechter lijkt overigens te volgen dat het spoedeisend belang aanwezig is vanwege de stelling van verhuurder dat huurder "in het gehuurde seksuele diensten aanbiedt", maar dat zal niet precies zo zijn bedoeld. Vergelijkbaar is Rb. Amsterdam (ktr.) 29 mei 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:4169, r.o. 6. Zie ook Rb. Overijssel (ktr.) 19 juli 2018, ECLI:NL:RBOVE:2018:2942, r.o. 4.1, betrof strijd met zowel de contractuele bestemming als het bestemmingsplan (exploitatie cateringbedrijf).

57. Rb. Amsterdam (vzr.) 3 oktober 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:7034, r.o. 4.1. Hoewel uit de uitspraak blijkt dat de verhuurder stelde dat alleen sprake was van strijd met de contractuele bestemming, zal het gebruik van het gehuurde door huurder (prostitutie in een vrouwenkapperszaak) ook in strijd zijn geweest met het bestemmingsplan.

58. A. Bergers-Kemp, 'Uitvoerbaarheid bij voorraadverklaring van een huurbeëindigingsuitspraak. Over art. 7:295 lid 1 BW: ratio, reikwijdte en rekken', *TvHB* 2018, nr. 3, p. 149, UDH:TvHB:14990.

59. *Kamerstukken II* 2000/01, 26 932, nr. 5, p. 8 (NV).

60. HR 8 januari 1982, ECLI:NL:HR:1982:AG4313, *NJ* 1982/445 (*Lenderink/Woningstichting Hengelo*). Ook hier meen ik dat het aangehaalde arrest weliswaar ziet op de huur van woonruimte, maar kan worden aangenomen dat de uit dit arrest voortvloeiende regel ook op de huur van bedrijfsruimte kan worden toegepast, nu de regeling van de huur van 290-bedrijfsruimte nagenoeg gelijk is aan de regeling van de huur van woonruimte. Zie S.H.J. de Bruijn, 'Uitspraak uitgelicht: beëindiging 290-huurovereenkomst niet onherroepelijk: toch ontruiming', *HIP* 2020, nr. 3, p. 17.

61. *Kamerstukken II* 2000/01, 26 932, nr. 5, p. 8 (NV).

62. HR 8 januari 1982, ECLI:NL:HR:1982:AG4313, *NJ* 1982/445 (*Lenderink/Woningstichting Hengelo*); HR 3 mei 1996, ECLI:NL:HR:1996:ZC2065, *NJ* 1996/655 (*Van Peski/Nieuw Amsterdam*).

ontruiming van het gehuurde is veroordeeld, waarbij die uitspraak niet uitvoerbaar bij voorraad is verklaard, dient de uitspraak van de bodemrechter in eventuele volgende procedures in beginsel te worden gerespecteerd. Hiervan kan echter worden afgeweken wanneer sprake is van nieuwe omstandigheden die tot een nadere belangenafweging kunnen leiden, of bij misbruik van recht.⁶³ Wanneer daarvan sprake is, kan dus in kort geding alsnog ontruiming worden gevorderd van het gehuurde, mits daarbij een spoedeisend belang aanwezig is. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer aan de verhuurder na de uitspraak in de bodemprocedure een last onder dwangsom is opgelegd vanwege bouwtechnische gebreken,⁶⁴ of wanneer door de huurder is aangegeven dat hij niet voornemens is het gehuurde te verlaten tijdens het hoger beroep.⁶⁵ Opvallend is overigens dat het spoedeisend belang in aangetroffen rechtspraak niet steeds aan de orde lijkt te zijn gekomen, althans niet uitdrukkelijk.⁶⁶

e. Ontruiming in verband met buitengerechtelijke ontbinding vanwege burgemeesterssluiting

Wanneer het gehuurde door de burgemeester is gesloten vanwege gedragingen in het gehuurde waardoor de openbare orde is verstoord of in strijd met de Opiumwet is gehandeld, kan de verhuurder de huurovereenkomst buitengerechtelijk ontbinden, vanaf het moment dat het gehuurde feitelijk is gesloten en verder uitsluitend gedurende de periode van sluiting (art. 7:231 lid 2 BW).⁶⁷ Hiervoor is een tekortkoming van de huurder niet vereist.⁶⁸ Evenmin is vereist dat de betreffende gedragingen door de huurder zelf zijn verricht;⁶⁹ die kunnen bijvoorbeeld ook door een onderhuurder zijn verricht. De burgemeesterssluiting is namelijk een objectgebonden en niet

een persoonsgebonden maatregel; de sluiting wordt dus ook niet automatisch opgeheven als de huurder die tot die sluiting aanleiding gaf het gehuurde heeft ontruimd. Volgens de parlementaire geschiedenis is art. 7:231 lid 2 BW ingegeven doordat bij sluiting van het pand, waardoor naleving van de huurovereenkomst onmogelijk wordt gemaakt, een impasse optreedt die snel moet kunnen worden doorbroken. Daarbij is het wenselijk dat de verhuurder de bestaande huurovereenkomst zo spoedig mogelijk kan beëindigen, een nieuwe huurder kan zoeken en kan meewerken aan sanering. Als hij eerst een ontbindingsvordering zou moeten instellen, zou de impasse juist langer blijven bestaan.⁷⁰ Na de buitengerechtelijke ontbinding op grond van art. 7:231 lid 2 BW kan in kort geding ontruiming van het gehuurde worden gevorderd.⁷¹ Het Hof Den Haag heeft hierover overwogen dat het doel van deze op elkaar aansluitende bestuursrechtelijke en civielrechtelijke instrumenten, te weten "de loop eruit halen" en "saneren", naar zijn aard spoedeisend is, en dat een ontruimingsvordering in aansluiting op de buitengerechtelijke ontbinding in dit kader past.⁷² De rechter dient in civiele zaken wel een zelfstandige toets aan te leggen of ontbinding gerechtvaardigd is.

De in de vorige alinea aangehaalde parlementaire geschiedenis is in verschillende uitspraken terug te vinden in de motivering van het spoedeisend belang. Zo is door het Hof 's-Hertogenbosch een spoedeisend belang aangenomen bij de vordering tot ontruiming van een woningcorporatie op grond van art. 7:231 lid 2 BW, waarbij is overwogen dat de route om via een kort geding te komen tot eerdere ontruiming dan tegen het einde van de burgemeesterssluiting van het gehuurde, met als beoogd gevolg dat de woning aan een ander kan worden verhuurd, strookt met de bedoeling van de wetgever.⁷³ In een andere uitspraak is door de Rechtbank Rotterdam een spoedeisend belang aangenomen omdat het in dat geval nog geruime tijd kon duren voordat in de bodemprocedure uitspraak werd gedaan, terwijl de verhuurder er volgens de rechtbank belang bij had de illegale activiteiten die tot de burgemeesterssluiting hebben geleid zo snel mogelijk een halt toe te roepen, eventueel ontstane onrust in de omgeving weg te nemen en de beschikking te krijgen over het pand om leegstand te voorkomen.⁷⁴

In een aantal gevallen is een spoedeisend belang aangenomen uit de aard van de vordering. Indien de

63. Hof Amsterdam 14 mei 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:1668, r.o. 3.2. Het hof noemt een noodtoestand als derde grond om af te wijken van het oordeel van de bodemrechter strekkende tot niet-uitvoerbaarbijvoorraadverklaring van de huurbekindigingsuitspraak, maar deze schaar ik onder de categorie "nieuwe omstandigheden die tot een nadere belangenafweging kunnen leiden". Zie S.H.J. de Bruijn, 'Uitspraak uitgelicht: beëindiging 290-huurovereenkomst niet onherroepelijk: toch ontruiming', *HIP* 2020, nr. 3, p. 18.

64. Hof Amsterdam 14 mei 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:1668, r.o. 3.2.

65. Rb. Limburg (ktr.) 4 november 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:9335, r.o. 4.1.

66. Zie bijv. Hof Amsterdam 14 mei 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:1668; Rb. Zutphen (ktr.) 25 januari 2007, ECLI:NL:RBZUT:2007:BA3054.

67. Zie bijv. Hof Arnhem 31 januari 2012, ECLI:NL:GHARN:2012:BV2383.

68. Wel is het zo dat de omstandigheden die resulteerden in de burgemeesterssluiting ook maken dat de huurder is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst, als bedoeld in art. 7:231 lid 1 BW. Vaak is de grondslag voor de vordering tot ontruiming in gevallen met betrekking tot burgemeesterssluiting dan ook primair lid 2 en subsidiair lid 1 van art. 7:231 BW.

69. Hof Amsterdam 10 januari 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BD1151, r.o. 4.3.1.

70. *Kamerstukken II* 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 37.

71. Gezien de geringe hoeveelheid aangetroffen jurisprudentie met betrekking tot burgemeesterssluitingen van bedrijfsruimte waarin het spoedeisend belang aan de orde komt, wordt in deze paragraaf ook een aantal uitspraken behandeld met betrekking tot burgemeesterssluitingen van woonruimte. Art. 7:231 lid 2 BW geldt voor zowel bedrijfs- als woonruimte.

72. Hof 's-Gravenhage 8 december 2009, ECLI:NL:GHSGR:2009:BK7116, r.o. 5.1.3.

73. Hof 's-Hertogenbosch 30 augustus 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:3800, r.o. 3.3. Zie ook Rb. Rotterdam (ktr.) 14 juli 2017, ECLI:NL:RBROT:2017:5448, r.o. 5.3.

74. Rb. Rotterdam (ktr.) 17 oktober 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:8493, r.o. 4.1.

huurder na buitengerechtelijke ontbinding het pand – ondanks verzoek daartoe – niet ontruimt, verblijft hij daar zonder recht of titel, waarmee het spoedeisend belang van de verhuurder bij ontruiming kan zijn gegeven.⁷⁵ Een spoedeisend belang werd aangenomen uit de aard van de zaak vanwege het enkele feit dat zich drugs in het pand bevonden en dit aanleiding was voor een burgemeesterssluiting.⁷⁶ De Rechtbank Oost-Brabant heeft een spoedeisend belang aangenomen vanwege de buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst, als gevolg waarvan geen verbintenis meer zou bestaan om aan de huurder het huurgenot te verschaffen en de verhuurder (dus) belang heeft bij spoedige ontruiming van het pand.⁷⁷ In sommige uitspraken is het spoedeisend belang ook zonder nadere motivering aangenomen.⁷⁸

Uit een uitspraak van de Rechtbank Amsterdam volgt voorts dat de verhuurder bij een burgemeesterssluiting een spoedeisend belang bij zijn vordering tot ontruiming kan hebben omdat sluiting van het gehuurde mogelijk leidt tot een daling van de beleggingswaarde, nu potentiële nieuwe huurders door de sluiting mogelijk worden afgeschrikt. Daaraan hoeft niet af te doen dat het besluit tot sluiting nog niet onherroepelijk is geworden, indien het gehuurde feitelijk al is gesloten.⁷⁹ Een spoedeisend belang bij ontruiming van het gehuurde vanwege een burgemeesterssluiting kan daarnaast aanwezig zijn vanwege – naast een huurachterstand van een maand – met de burgemeesterssluiting gepaard gaande imagoschade voor de verhuurder, die op die wijze wordt geassocieerd met criminele activiteiten, en de burgemeesterssluiting pas kan worden opgeheven na ontruiming door de huurder.⁸⁰ Ook het feit dat de huurder het gehuurde nog niet heeft verlaten na de buitengerechtelijke ontbinding vanwege een burgemeesterssluiting, kan ertoe leiden dat een spoedeisend belang bij de vordering tot ontruiming wordt aangenomen.⁸¹ Een spoedeisend belang is door het Hof Amsterdam aangenomen vanwege de

overlast die omwonenden ondervonden van de illegale gokactiviteiten in het gehuurde die tot de burgemeesterssluiting leidden. Mede van belang is daarbij door het hof geacht dat met de ontruiming door de verhuurder – een woningcorporatie – een signaal werd afgegeven dat zij dergelijke gedragingen van haar huurder niet accepteert.⁸²

Uit een arrest van het Hof Amsterdam volgt dat een spoedeisend belang dat in eerste aanleg aanwezig was, vanwege het hiervoor genoemde belang van de woningcorporatie een signaal af te geven, in hoger beroep kan ontbreken indien het gehuurde inmiddels weer is vrijgegeven en een aantal maanden (in de betreffende zaak: vijf) is verstreken na het eindtijdstip van de sluiting. In het licht van dat tijdsverloop is het zonder nadere toelichting niet direct voor de hand liggend dat een onmiddellijke ontruiming van het gehuurde noodzakelijk is om de door de woningcorporatie gewenste algemeen preventieve werking te effectueren aldus het hof.⁸³ Door de Rechtbank Midden-Nederland is geoordeeld dat van spoedeisend belang geen sprake was, ondanks de aanwezigheid van een grote hoeveelheid hasj, xtc en cocaïne in het gehuurde, omdat het pand – nadat de periode van sluiting door de burgemeester was opgeheven – weer voor legale activiteiten in gebruik was genomen door de huurder. In dit geval was de huurovereenkomst niet buitengerechtelijk ontbonden, maar door de verhuurder tegen het einde van de sluitingsperiode opgezegd. Hoewel de rechtbank het niet uitgesloten achtte dat de huurovereenkomst in de bodemprocedure zou worden ontbonden, wees zij erop dat de voorlopige voorziening een ordemaatregel is en dat daarvoor hier geen aanleiding (meer) was.⁸⁴ Dit zou mogelijk anders zijn geweest indien de verhuurder na de burgemeesterssluiting meteen tot buitengerechtelijke ontbinding was overgaan en in kort geding ontruiming zou hebben gevorderd.

f. Illegale activiteiten

De verhuurder kan in kort geding ook ontruiming van het gehuurde vorderen vanwege illegale activiteiten in het gehuurde, zonder dat sprake is geweest van een burgemeesterssluiting, en zonder zich daarbij (kennelijk) te beroepen op gebruik in strijd met de contractuele bestemming.⁸⁵ De vraag is of de verhuurder in dergelijke gevallen een spoedeisend belang heeft bij zijn vordering. Hierbij kan een rol spelen dat de burgemeester kan besluiten het pand niet

75. Zie onder meer Hof 's-Hertogenbosch 19 december 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:5743, r.o. 3.5. Zie ook Rb. Gelderland (ktr.) 11 september 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:4682, r.o. 4.1; Rb. Oost-Brabant (vzr.) 12 april 2019, ECLI:NL:RBOBR:2019:2082, r.o. 4.1; Rb. Noord-Holland (ktr.) 23 november 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:9501, r.o. 5.1 (waarbij overigens ook een rol speelde dat het een sociale woning betrof waarvoor lange wachtlijsten bestaan); Rb. Oost-Brabant (ktr.) 28 november 2018, ECLI:NL:RBOBR:2018:5908, r.o. 4.1.

76. Rb. Midden-Nederland (ktr.) 3 mei 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:1923, r.o. 4.3.

77. Rb. Oost-Brabant (ktr.) 29 juni 2015, ECLI:NL:RBOBR:2015:3726, r.o. 4.1.

78. Rb. Overijssel (ktr.) 24 februari 2020, ECLI:NL:RBOVE:2020:869, r.o. 4.1; Rb. Rotterdam (ktr.) 19 januari 2016, ECLI:NL:RBROT:2016:507, r.o. 4.1.

79. Rb. Amsterdam (ktr.) 24 mei 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:3728, r.o. 5.2.

80. Rb. Amsterdam (ktr.) 2 oktober 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:7632, r.o. 3.4.

81. Rb. Midden-Nederland (vzr.) 24 februari 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:1128, r.o. 4.6.

82. Hof Amsterdam 19 april 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:1557, r.o. 3.6.1.

83. Hof Amsterdam 5 april 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:1308, r.o. 3.4.1.

84. Rb. Midden-Nederland (ktr.) 12 februari 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:466, r.o. 4.5-4.7. De verhuurder voerde overigens aan dat hij niet wist dat hij de huurovereenkomst kon ontbinden vanwege de sluiting door de burgemeester.

85. Het verrichten van illegale activiteiten in het gehuurde door de huurder kan ook aanleiding zijn voor bestuursrechtelijke handhaving gericht aan de verhuurder. Regelmatige inspectie van het gehuurde kan helpen dat te voorkomen. Zie S.H.J. de Bruijn, 'Inspectie door de verhuurder: het wapen tegen illegale activiteiten?', *HIP* 2020, nr. 6, p. 8-13.

meteen te sluiten, maar pas wanneer opnieuw illegale activiteiten in het gehuurde worden verricht. In geval van een hennepkwekerij in het gehuurde is een spoedeisend belang aangenomen uit de aard van de vordering.⁸⁶ Waar dit voorheen echter standaard was, is dit tegenwoordig niet meer het geval. Zo achtte de Rechtbank Rotterdam van belang dat de verhuurder met de ontruiming wilde bewerkstelligen dat geen verdere afbreuk aan de leefbaarheid in de buurt werd gedaan,⁸⁷ en werd bij het aannemen van een spoedeisend belang ook gewicht toegekend aan het feit dat ontruiming ter bescherming van omwonenden noodzakelijk was.⁸⁸ Indien de hennepkwekerij ten tijde van het instellen van de vordering tot ontruiming reeds is verwijderd en door de verhuurder geen andere omstandigheden zijn gesteld die de vrees rechtvaardigen dat op of in het gehuurde wederom een dergelijke kwekerij zal worden opgezet, kan een spoedeisend belang echter ook ontbreken.⁸⁹

Met betrekking tot illegale prostitutie in een pand van woningcorporatie Eigen Haard is geoordeeld dat Eigen Haard een spoedeisend belang had bij de gevorderde ontruiming, nu deze strekte tot beëindiging van het onrechtmatig gebruik van het gehuurde.⁹⁰

6. Betaling huurachterstand

Verhuurders maken geregeld gebruik van het kort geding om bij wijze van voorlopige voorziening betaling van een huurachterstand te vorderen. Zoals hierboven in paragraaf 1 is uiteengezet, zijn voorlopige voorzieningen gericht op voorlopige ordening en niet op definitieve rechtsvaststelling. De veroordeling tot betaling van een geldsom heeft geen voorlopig karakter en strookt dus niet met het karakter van de voorlopige voorziening. In kort geding kan wel een (voorschot op de) betaling van een geldsom worden gevorderd, maar is gelet op het restitutierisico terughoudendheid op zijn plaats, zo heeft de Hoge Raad bepaald.⁹¹ Voor toewijzing worden drie voorwaarden gesteld: (i) het bestaan van de vordering moet voldoende aannemelijk zijn; (ii) er moet sprake zijn van feiten en omstandigheden die meebrengen dat uit hoofde van onverwijlde spoed een onmiddellijke voorziening is vereist; en (iii) de rechter moet in de afweging van de belangen van partijen mede betrekken het restitutierisico. Niet vereist is

dat de eiser in een financiële noodsituatie zou moeten komen te verkeren bij het achterwege blijven van een voorziening.⁹²

Toegesplitst op de betaling van een huurachterstand geldt dat van belang kan zijn of de verhuurder lang heeft stilgezeten: als dat het geval is, is van een spoedeisend belang mogelijk geen sprake meer.⁹³ Vanwege de hierboven genoemde vereiste terughoudendheid bij de toewijzing van een vordering tot betaling van een geldsom, heeft de Rechtbank Overijssel geoordeeld dat de stelling van de verhuurder dat deze moest leven van de huur en geen pensioen had opgebouwd onvoldoende was om bij een huurachterstand van twee maanden een spoedeisend belang aan te nemen.⁹⁴ Het Hof Amsterdam heeft evenwel het tegenovergestelde geoordeeld toen de verhuurder verdedigde dat de ontvangst van de huurpenningen juist tot de reguliere inkomsten van de verhuurder (woningcorporatie) behoorde.⁹⁵ Het spoedeisend belang is door de Rechtbank Amsterdam ook aangenomen omdat de verhuurder betoogde dat deze voor zijn levensonderhoud (deels) afhankelijk was van de huurinkomsten van het gehuurde.⁹⁶ Indien nader onderzoek nodig is naar conflictpunten tussen huurder en verhuurder en de hoogte van de huurachterstand in onvoldoende mate vaststaat, kan dit in de weg staan aan het aannemen van spoedeisend belang.⁹⁷ Van belang is uiteraard ook dat het spoedeisend belang bij de vordering tot betaling van de huurachterstand in kort geding wel door de verhuurder gesteld wordt; gebeurt dat niet, dan mag niet ambtshalve een spoedeisend belang worden aangenomen.⁹⁸ Omgekeerd geldt ook dat de huurder zal moeten aanvoeren dat sprake is van een restitutierisico indien hij meent dat dit aan de spoedeisendheid

86. Rb. Overijssel 19 oktober 2020 (ktr.), ECLI:NL:RBOVE:2020:3700, r.o. 4.1.

87. Rb. Rotterdam (ktr.) 28 oktober 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:9837, r.o. 3.4.

88. Rb. Amsterdam (ktr.) 21 november 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:8593, r.o. 6.

89. Hof Amsterdam 20 januari 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AU6511, r.o. 4.6.

90. Rb. Amsterdam (vzr.) 3 oktober 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:7034, r.o. 4.1.

91. HR 22 januari 1982, ECLI:NL:HR:1982:AG4317, r.o. 3, NJ 1982/505, m.nt. W.H. Heemskerk.

92. HR 29 maart 1985, ECLI:NL:HR:1985:AG4992, r.o. 3, NJ 1986/84, m.nt. W.L. Haardt (*M'Barek/Van der Vloot*). Deze vereisten zijn door de Hoge Raad later meermaals bevestigd. Zie Tjong Tjin Tai, *GS Burgerlijke Rechtsvordering*, art. 254 Rv, aant. 2.1, digitaal: actueel t/m 8 september 2019, met verdere verwijzingen in voetnoot 1. Zie ook bijv. Rb. Zutphen (vzr.) 27 november 2009, ECLI:NL:RBZUT:2009:BK4652, r.o. 5.5.

93. Hof Arnhem-Leeuwarden 23 juli 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:6036, r.o. 5.4; Rb. Limburg 14 juli 2016, ECLI:NL:RBLIM:2016:6133, r.o. 3.3; Rb. 's-Gravenhage 2 februari 2010, ECLI:NL:RBSGR:2010:BL1615, r.o. 4.2. Vgl. J. Boekhoudt, 'De huurvordering in kort geding: een lang verhaal?', *HIP* 2012/3, p. 79.

94. Rb. Overijssel (ktr.) 20 augustus 2020, ECLI:NL:RBOVE:2020:3503, r.o. 4.4-4.5.

95. Hof Amsterdam 25 maart 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:937, r.o. 3.9.2.

96. Rb. Amsterdam (ktr.) 3 november 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5583, r.o. 5.

97. Rb. Oost-Brabant (ktr.) 6 februari 2017, ECLI:NL:RBOBR:2017:546.

98. In de zaak die tot Rb. Den Haag (vzr.) 27 maart 2013, ECLI:NL:RBDHA:2013:CA2531, r.o. 3.7, leidde, was dit door verhuurder nagelaten. Vergelijkbaar: Rb. Noord-Holland (ktr.) 14 november 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:10726, r.o. 17.

van de gevraagde voorziening in de weg staat, hetgeen niet altijd gebeurt.⁹⁹

Meermaals is geoordeeld dat de verhuurder een spoedeisend belang had bij diens vordering tot betaling van de huurachterstand, omdat de huurder had nagelaten de huur te betalen zonder dat daarvoor enige rechtsgrond aanwezig was.¹⁰⁰ Van belang kan in een dergelijk geval ook zijn dat huurder geen enkele zekerheid biedt om na te komen,¹⁰¹ of dat het gevaar bestaat dat deze geen verhaal meer zal bieden, omdat hij heeft aangegeven naar het buitenland te zullen verhuizen,¹⁰² of failliet dreigt te gaan.¹⁰³ Een spoedeisend belang kan ook aanwezig zijn enkel vanwege de aanwezigheid van een grote huurachterstand,¹⁰⁴ of gecombineerd met het belang van de verhuurder om het oplopen van de huurachterstand te voorkomen.¹⁰⁵ Voorts kan van belang zijn of de huurder op korte termijn wel tot tijdige en volledige betaling zal of kan overgaan.¹⁰⁶ De omstandigheid dat de verhuurder de gevorderde bedragen nodig heeft om aan zijn eigen verplichtingen te kunnen voldoen, kan ook er toe leiden dat een spoedeisend belang wordt aangenomen.¹⁰⁷ Het spoedeisend belang wordt echter ook wel uit de aard van de zaak aangenomen.¹⁰⁸ Indien een spoedeisend belang met betrekking tot de betaling van huurachterstand wordt aangenomen,

kan de proceseconomie erbij gebaat zijn dat in hetzelfde geding ook over een nauw verwante nevenvordering (bijvoorbeeld met betrekking tot een contractuele boete) wordt beslist; er mag dan in beginsel worden aangenomen dat ook toewijzing van die nevenvordering uit hoofde van onverwijld spoed is geboden.¹⁰⁹

Opvallend is dat de spoedeisendheid van de vordering tot betaling van de huurachterstand niet altijd – althans niet uitdrukkelijk – zelfstandig van de spoedeisendheid van eventuele andere vorderingen (zoals ontruiming) lijkt te worden beoordeeld.¹¹⁰ Omdat in bepaalde gevallen wel de (in het begin van deze paragraaf omschreven) maatstaf van de Hoge Raad wordt aangehaald – en deze dus impliciet lijkt te worden toegepast – zou het aanbeveling verdienen de toepassing van deze maatstaf expliciet te maken, om niet de indruk te wekken dat het spoedeisend belang bij vorderingen tot betaling van een huurachterstand en vorderingen tot (bijvoorbeeld) ontruiming volgens geheel hetzelfde kader wordt beoordeeld. Los hiervan lijkt de aangetroffen rechtspraak sterk casuïstisch te zijn. Indien een voorlopige voorziening wordt gevraagd met betrekking tot de betaling van een huurachterstand, verdient echter niettemin aanbeveling om de in de eerste alinea van deze paragraaf vermelde, door de Hoge Raad geformuleerde vereisten duidelijk te behandelen en te vermelden hoe daaraan in het betreffende geval al dan niet is voldaan.

99. Zie bijv. Rb. Limburg (ktr.) 12 november 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:8818, r.o. 4.5; Rb. Limburg (ktr.) 10 maart 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:1998, r.o. 3.1-3.3; Rb. Limburg (ktr.) 29 maart 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:3232, r.o. 4.1; Rb. Limburg (ktr.) 21 augustus 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:8456, r.o. 3.3; Rb. 's-Gravenhage (vzr.) 23 december 2010, ECLI:NL:RBSGR:2010:BO8522.
100. Rb. Limburg (ktr.) 12 november 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:8818, r.o. 4.5; Rb. Limburg (ktr.) 19 augustus 2019, ECLI:NL:RBLIM:2019:7636, r.o. 4.1; Rb. Limburg (ktr.) 21 augustus 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:8456, r.o. 3.3.
101. Rb. Limburg (ktr.) 11 augustus 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:5956, r.o. 4.1-4.4.
102. Rb. Amsterdam (vzr.) 14 november 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:8507, r.o. 4.7.
103. Rb. Amsterdam (vzr.) 30 januari 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:348, r.o. 4.1.
104. Rb. Noord-Holland (ktr.) 4 mei 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:3422, r.o. 5.1; Rb. Overijssel (ktr.) 14 december 2016, ECLI:NL:RBOVE:2016:4964, r.o. 4.5.
105. Zie bijv. Rb. Rotterdam (ktr.) 11 juni 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:5205, r.o. 5.2; Rb. Overijssel (ktr.) 15 december 2017, ECLI:NL:RBOVE:2017:4813, r.o. 4.1; Rb. Noord-Holland (ktr.) 4 april 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:5222, r.o. 5.1; Rb. Limburg (ktr.) 28 december 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:11144, r.o. 3.3.
106. Rb. Rotterdam (ktr.) 18 juni 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:5589, r.o. 5.5; Rb. Limburg (ktr.) 10 maart 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:1998, r.o. 3.3.
107. Hof 's-Hertogenbosch 7 juli 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:2471, r.o. 3.6-3.8; Rb. Amsterdam (vzr.) 30 januari 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:348, r.o. 4.1.
108. Zie bijv. Rb. Midden-Nederland (vzr.) 18 december 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6114, r.o. 4.1; Rb. Overijssel (ktr.) 14 maart 2018, ECLI:NL:RBOVE:2018:916, r.o. 4.4; Rb. Overijssel (vzr.) 8 maart 2017, ECLI:NL:RBOVE:2017:1091, r.o. 4.3; Rb. Limburg (ktr.) 12 januari 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:263, r.o. 4.1; Rb. Limburg (ktr.) 16 april 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:3227, r.o. 4.1; Rb. Limburg (ktr.) 23 mei 2013, ECLI:NL:RBLIM:2013:CA0961.

7. Exploitatieplicht

In de algemene bepalingen van de veelgebruikte modelhuurovereenkomsten van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) is de verplichting voor de huurder opgenomen het gehuurde gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf te gebruiken.¹¹¹ Ook zonder

109. Hof Amsterdam 11 augustus 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BK1837, r.o. 3.7; Rb. Overijssel (vzr.) 8 maart 2017, ECLI:NL:RBOVE:2017:1091, r.o. 4.3.
110. Zie bijv. Rb. Amsterdam (ktr.) 3 november 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5583, r.o. 5; Rb. Midden-Nederland (ktr.) 9 oktober 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:4972, r.o. 2.9; Rb. Limburg (ktr.) 28 augustus 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:8123, r.o. 3.1-3.3; Rb. Limburg (ktr.) 18 april 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:3708, r.o. 3.1-3.3; Rb. Noord-Nederland (ktr.) 20 april 2016, ECLI:NL:RBNNE:2016:1894, r.o. 4.1; Rb. Zeeland-West-Brabant (ktr.) 23 maart 2016, ECLI:NL:RBZWB:2016:1709, r.o. 3.4; Rb. Limburg (ktr.) 25 januari 2016, ECLI:NL:RBLIM:2016:578, r.o. 4.2.
111. Artikel 5.1 algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW; artikel 5.1 algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Zie over de exploitatieplicht onder meer C.C. van Meurs Janssens, 'Standaardclausules in huurovereenkomsten: de exploitatieplicht voor de huurder van bedrijfsruimte', *HIP* 2020, nr. 7, p. 26-29; M.J. Terstegge, 'De contractuele exploitatieplicht van de huurder en de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid: enkele recente gevallen uit de rechtspraak', *TvHB* 2020, nr. 5, p. 320-328, UDH:TvHB:16369, en L. Dröge, 'De exploitatieplicht; wat kan er (op grond van de ROZ modelhuurovereenkomsten) van huurder en verhuurder worden verlangd?', *TvHB* 2016, nr. 2, p. 85-91, UDH:TvHB:13006.

dat op basis van een ROZ-model is gecontracteerd, kan sprake zijn van een exploitatieplicht; uit de memorie van toelichting bij art. 7:213 BW, waarin de verplichting is opgenomen zich als een goed huurder te gedragen, volgt dat van een gebruiksplicht in het algemeen sprake zal zijn als het gehuurde door het ongebruikt laten daarvan in waarde daalt of in conditie achteruitgaat.¹¹² Het niet gebruiken van de bedrijfsruimte kan verhinderen dat goodwill wordt opgebouwd of behouden, en kan tot waardedaling van het pand leiden, hetgeen nog meer nadruk krijgt als de verhuurder ook andere panden in de directe omgeving verhuurt, bijvoorbeeld in een winkelcentrum.¹¹³ In sommige gevallen vordert de verhuurder in kort geding nakoming door de huurder van deze zogenoemde exploitatieplicht. Hierbij komt dus de vraag aan orde of de verhuurder een spoedeisend belang heeft bij zijn vordering.

Een spoedeisend belang werd in de volgende gevallen aangenomen:

- De Staat had het voornemen het gehuurde te verlaten kenbaar gemaakt in een regionale krant. De vordering van de verhuurder tot ontruiming van een aan de Staat verhuurde bedrijfsruimte (waarbij de verhuurder meende dat het de Staat niet vrijstond het gehuurde op een bepaalde datum te verlaten).¹¹⁴
- De aankondiging van huurder Hudson's Bay dat hij zijn Nederlandse winkels zou sluiten, maakte dat de verhuurder in kort geding nakoming verlangde.¹¹⁵
- De vordering van de verhuurder om de exploitatie van een voorheen als supermarkt in gebruik zijnde ruimte te hervatten, gezien de substantiële daling van de beleggingswaarde van het pand en de goodwill die het pand vertegenwoordigde als gevolg van de leegstand.¹¹⁶
- De vordering van de verhuurder om huurder ABN AMRO te veroordelen tot gebruik van het gehuurde, vanwege waardedaling van het gehuurde als gevolg van leegstand, dan wel niet-behoorlijke exploitatie.¹¹⁷
- De vordering van een verhuurder jegens huurder Ernst & Young, die had aangekondigd de door hem gehuurde Ernst & Young Tower te verlaten.¹¹⁸
- Vanwege de belangrijke rol die supermarkten speelden bij het succes van een winkelcentrum – en daarmee bij het succes van de investering van de verhuurder.¹¹⁹

- Vanwege de door de verhuurder gestelde schade als gevolg van de volgens hem door InBev geschonden huurdersverplichtingen.¹²⁰
- In een casus waarin de verhuurder vorderde huurder Marqt te veroordelen het gehuurde overeenkomstig de huurovereenkomst te gebruiken, omdat de verhuurder bescherming verlangde tegen een doen of nalaten in strijd met een voortdurende huurdersverplichting. Dit 'doen of nalaten' berokkende de verhuurder doorlopend schade.¹²¹

Geen spoedeisend belang was aanwezig:

- Bij de vordering van de verhuurder tot ingebruikname door huurder Ahold van een aan een Albert Heijn-supermarkt grenzende ruimte, nu enig verband tussen het gebruik van deze ruimte en de waarde van het winkelcentrum of de verhuurbaarheid van de nog te verhuren ruimtes in het winkelcentrum niet aannemelijk was gemaakt. Daarbij was ook van belang dat de exploitatie van de betreffende Albert Heijn reeds verlieslatend was.¹²²
- In de situatie waarin Blokker Holding als moederbedrijf van huurder Marskramer reeds had toegezegd de huurovereenkomst te laten overnemen door, dan wel het gehuurde onder te zullen verhuren aan een andere dochteronderneming, Big Bazar.¹²³

In enkele uitspraken is het spoedeisend belang bij de vordering zich te houden aan de exploitatieplicht uit de aard van de vordering,¹²⁴ of zonder nadere motivering,¹²⁵ aangenomen.

8. Overeengekomen gebruik

Vaak is in de huurovereenkomst voor bedrijfsruimte opgenomen dat de huurder het gehuurde volgens een bepaalde bestemming moet gebruiken. Hoe precies de bestemming wordt omschreven, varieert van zeer globaal tot zeer specifiek.¹²⁶ Bol wijst erop dat de huurder in de meeste gevallen in beginsel is gebonden aan de overeengekomen bestemming, nu in de veelgebruikte ROZ-modellen is bepaald dat de huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder geen andere bestemming aan het

112. *Kamerstukken II 1997/98*, 26 089, nr. 3, p. 23 (MvT). In die zin: A-G J.L.R.A. Huydecoper, conclusie bij HR 23 december 2005, ECLI:NL:PHR:2005:AU4784 (*Schuitema/Laurus*).

113. Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/71.

114. Hof Arnhem 17 november 2009, ECLI:NL:GHARN:2009:BL5943, r.o. 4.1.

115. Rb. Den Haag (ktr.) 26 november 2019, ECLI:NL:RBDHA:2019:12722, r.o. 4.1-4.2.

116. Rb. Breda (ktr.) 31 oktober 2007, ECLI:NL:RBBRE:2007:BB6921, r.o. 3.2 en 3.4.

117. Rb. 's-Hertogenbosch (ktr.) 18 november 2009, ECLI:NL:RBSHE:2009:BK3768, r.o. 3.2 en 4.1.

118. Rb. Zutphen (vzr.) 1 april 2008, ECLI:NL:RBZUT:2008:BC8393, r.o. 4.2.

119. Hof 's-Gravenhage 13 juli 2010, ECLI:NL:GHSGR:2010:BN7673, r.o. 3.3.

120. Hof Arnhem 28 september 2010, ECLI:NL:GHARN:2010:BN8112, r.o. 2.3.

121. Hof Arnhem-Leeuwarden 8 december 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:10286, r.o. 5.2.

122. Rb. Noord-Nederland (ktr.) 11 november 2015, ECLI:NL:RBNNE:2015:5157, r.o. 5.3.

123. Rb. Rotterdam (ktr.) 20 februari 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:1353, r.o. 4.1.5-4.1.6.

124. Rb. Groningen (ktr.) 27 oktober 2008, ECLI:NL:RBGRO:2008:BG3936, r.o. 3.1.

125. Zie bijv. Rb. Rotterdam (ktr.) 26 oktober 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:9807, r.o. 4.1; Rb. Overijssel (vzr.) 22 juli 2013, ECLI:NL:RBOVE:2013:1576, r.o. 4.1; Rb. Almelo (vzr.) 13 november 2012, ECLI:NL:RBALM:2012:BY5495, r.o. 4.1.

126. K. Bol, 'Standaardclausules in huurovereenkomsten: de bestemming van het gehuurde', *HIP* 2020, nr. 5, p. 22. In de veelgebruikte ROZ-modellen is deze bestemmingsclausule opgenomen in artikel 1.2 (7:230a-model) en artikel 1.3 (7:290-model).

gehuurde mag geven.¹²⁷ De verhuurder mag een verzoek van de huurder tot wijziging van de bestemming niet zonder meer en zonder enige onderbouwing weigeren.¹²⁸ Hoewel in veruit de meeste gevallen waarin het gehuurde niet wordt gebruikt zoals overeengekomen, de huurovereenkomst wordt opgezegd en ontruiming van het gehuurde wordt gevorderd (zie paragraaf 4c van dit artikel), is in een aantal gevallen in kort geding gebruik volgens de contractuele bestemming gevorderd, waarbij het spoedeisend belang bij deze vordering is beoordeeld.

De Rechtbank Rotterdam heeft een spoedeisend belang bij de (subsidiare) vordering tot het staken van activiteiten die volgens de verhuurder in strijd waren met de overeengekomen bestemming niet aangenomen. Volgens de rechtbank moest daarvoor voldoende evident zijn dat de huurder de bedrijfsruimte op een andere manier gebruikte dan in de huurovereenkomst was overeengekomen en moest de tekortkoming zodanig ernstig zijn dat het van de verhuurder in redelijkheid niet kon worden gevergd de uitkomst van een bodemprocedure af te wachten. Dat was naar het oordeel van de rechtbank niet het geval, nu op het adres van het gehuurde weliswaar ook andere ondernemingen in het handelsregister waren ingeschreven, maar deze ondernemingen geen feitelijke activiteiten in of vanuit het gehuurde ontplooiden en slechts om praktische redenen op het adres van het gehuurde waren ingeschreven.¹²⁹

Een spoedeisend belang is wel aangenomen met betrekking tot een vordering van de verhuurder dat supermarkt Marqt het gehuurde overeenkomstig de huurovereenkomst zou gebruiken, vanwege de bescherming van de verhuurder tegen een doen of nalaten in strijd met een voortdurende huurdersverplichting die de verhuurder naar eigen zeggen doorlopend schade berokkende.¹³⁰ Met betrekking tot een vordering van de verhuurder dat de huurder het gehuurde uitsluitend volgens de overeengekomen bestemming – kapsalon met bijbehorende winkelruimte – zou gebruiken, is het spoedeisend belang eveneens aangenomen, omdat de huurder al diverse stappen had ondernomen om het gehuurde op korte termijn aan te passen en vervolgens deels als Surinaamse toko in gebruik te nemen.¹³¹ Voorts is

een spoedeisend belang aangenomen bij de vordering van de huurder dat de verhuurder moest gedogen dat de huurder in het gehuurde naast ijs en wafels ook pannenkoeken mocht verkopen, omdat hij stelde met het huidige gebruik van het gehuurde niet in zijn levensonderhoud te kunnen voorzien en hij dit deed om de exploitatie rendabel te maken.¹³² Het Hof 's-Hertogenbosch heeft geoordeeld dat de huurder die vorderde dat de verhuurder toestemming gaf om, in afwijking van de overeengekomen bestemming van restaurant, het gehuurde te gebruiken als bed & breakfast/kamerverhuur, daarbij een spoedeisend belang had. Dit omdat de huurder dreigde reeds tot kamerverhuur over te gaan en de verhuurder daartegen bezwaar had. Dat de gemeente geen bewaar had en er geen gevaarsituatie dreigde, maakte dit niet anders.¹³³

Het spoedeisend belang bij de vordering bepaald gebruik toe te staan is overigens ook meerdere keren in rechte aangenomen zonder nadere motivering.¹³⁴

9. Herstellen gebreken

De verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen (art. 7:206 lid 1 BW). Deze verplichting geldt niet voor kleine herstellingen die de huurder moet verrichten en ook niet voor gebreken voor het ontstaan waarvan de huurder jegens de huurder aansprakelijk is (art. 7:206 lid 2 BW). Als de verhuurder met het verhelpen van een of meer gebreken in verzuim is, kan de huurder die zelf verhelpen en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover ze redelijk zijn, op de verhuurder verhalen; desgewenst door deze met de huurpenningen te verrekenen (art. 7:206 lid 3 BW). Op grond van art. 7:208 BW is de verhuurder (kort gezegd) verplicht tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade.¹³⁵ De vorderingen van huurders om gebreken te verhelpen komen ook in kort geding aan de orde, evenals vorderingen van huurders tot betaling van een voorschot op de vergoeding van de schade die het gevolg is van de gebreken. De vraag is wanneer de huurder daarbij een spoedeisend belang heeft, mede gezien de in art. 7:206 lid 3 BW opgenomen bevoegdheid van de huurder om zelf gebreken te verhelpen en de kosten daarvan op de verhuurder te verhalen.

127. K. Bol, 'Standaardclausules in huurovereenkomsten: de bestemming van het gehuurde', *HIP* 2020, nr. 5, p. 23. In de ROZ-modellen volgt dit uit artikel 1.3 van het 7:230a-model en artikel 1.4 van het 7:290-model.

128. K. Bol, 'Standaardclausules in huurovereenkomsten: de bestemming van het gehuurde', *HIP* 2020, nr. 5, p. 24, die erop wijst dat ook huurovereenkomsten worden beheerst door de redelijkheid en billijkheid en een verzoek tot wijziging van de bestemming in dat kader zal worden beoordeeld, met verwijzing naar Rb. Rotterdam (ktr.) 29 april 2019, ECLI:NL:RBROT:2019:4296. In artikel 14.2 van het 7:230a-model is opgenomen dat indien de toestemming van de verhuurder is vereist, de verhuurder deze niet op onredelijke gronden zal weigeren of vertragen.

129. Rb. Rotterdam (ktr.) 25 juli 2019, ECLI:NL:RBROT:2019:5971, r.o. 4.4-4.10.

130. Hof Arnhem-Leeuwarden 8 december 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:10286, r.o. 5.2.

131. Rb. Haarlem (ktr.) 26 maart 2007, ECLI:NL:RBHAA:2007:BA1607.

132. Hof Amsterdam 22 juli 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:2587, r.o. 3.1-3.2.

133. Hof 's-Hertogenbosch 10 juli 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:2936, r.o. 8.17.

134. Hof 's-Hertogenbosch 13 april 2010, ECLI:NL:GHSHE:2010:BM1426, r.o. 4.2-4.4; Rb. Rotterdam (ktr.) 29 april 2019, ECLI:NL:RBROT:2019:4296, r.o. 5.1.

135. Vereist is op grond van art. 7:208 BW dat het gebrek na het aangaan van de huurovereenkomst is ontstaan en aan de verhuurder is toe te rekenen, dat het gebrek toen al aanwezig was en de verhuurder het kende of had behoren te kennen, of dat de verhuurder aan de huurder te kennen heeft gegeven dat de zaak het gebrek niet had.

De vraag of een spoedeisend belang aanwezig is bij de vordering tot het verhelpen van een gebrek door de verhuurder, wordt vaak beantwoord aan de hand van de ernst van het betreffende gebrek. De huurder van een als bakkerij in gebruik zijnde bedrijfsruimte had naar het oordeel van de Rechtbank Limburg een spoedeisend belang bij zijn vordering dat de verhuurder gebreken aan het gehuurde moest herstellen, vanwege de vrees van de huurder dat de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit de bakkerij zou sluiten vanwege een gebrek aan hygiëne en gezondheidsrisico's. Met betrekking tot reeds verholpen gebreken had de huurder evenwel geen spoedeisend belang bij zijn vordering.¹³⁶ Ook de huurder die bij regenval steeds opnieuw ernstige lekkages ondervond, had bij zijn vordering tot herstel een spoedeisend belang, zo is geoordeeld.¹³⁷ Door de Rechtbank Rotterdam werd geoordeeld dat de verhuurder een spoedeisend belang had bij zijn vordering een gebrek te verhelpen. Volgens de huurder zou de (door de verhuurder aangekondigde) vestiging van een hospice in het pand van de verhuurder, waar de huurder reeds was gevestigd, een gebrek aan het gehuurde opleveren. Volgens de rechtbank was een spoedeisend belang bij die vordering aanwezig, omdat het hospice het pand op korte termijn wilde betrekken.¹³⁸

Stilzitten kan ertoe leiden dat een spoedeisend belang bij een vordering tot het verhelpen van een gebrek niet wordt aangenomen: huurder Swiss Sense, die van zijn verhuurder vorderde het 'gebrek', dat bestond uit de opening van een KFC-vestiging naast de winkel van Swiss Sense, te 'verhelpen' (oftewel opening van de KFC-vestiging te voorkomen), deed dat pas drie maanden nadat hij met de voorgenomen vestiging van KFC bekend raakte, hetgeen naar het oordeel van de Rechtbank Oost-Brabant te lang was om een spoedeisend belang aan te nemen.¹³⁹ 'Stilzitten' hoeft echter niet altijd problematisch te zijn: de huurder die vorderde dat de verhuurder de verstopte riolering zou verhelpen, vanwege de daardoor veroorzaakte overstrooming van het toilet en de daaruit volgende overlast, had daarbij een spoedeisend belang, ondanks dat hij ook enkele maanden eerder een voorlopige voorziening had kunnen vorderen, aldus de Rechtbank Zwolle-Lelystad, omdat het toilet recent nog steeds overstroomde.¹⁴⁰ Bovendien werd in de situatie waarin twee verhuurders gezamenlijk een bedrijfsruimte verhuurden en de ene verhuurder van de andere verhuurder medewerking vorderde aan herstel van een gebrek aan de vloer van het gehuurde, een spoedeisend belang aangenomen,

ondanks dat er anderhalf jaar tussen de beschadiging aan de vloer en de betekening van de dagvaarding zat. Dit vanwege de pogingen die de ene verhuurder had ondernomen om de andere verhuurder tot medewerking te bewegen.¹⁴¹ Ook een advocatenkantoor dat overlast ondervond van een in hetzelfde pand gevestigde hogeschool en dat als gebrek aan het gehuurde aanmerkte, had een spoedeisend belang bij zijn vordering, nu het gebruik van het pand door de hogeschool sterk was uitgebreid. Dat veel studenten thuis onderwijs volgden als gevolg van de overheidsmaatregelen in verband met de coronacrisis, maakte dit niet anders.¹⁴²

De Rechtbank 's-Gravenhage heeft geoordeeld dat de huurder een spoedeisend belang had bij zijn vordering tot herstel van de keuken van het gehuurde, op de (enkele) grond dat er recent tussen de huurder en de verhuurder een geschil was ontstaan met betrekking tot de huur van de bedrijfsruimte. Dit was door de huurder aangevoerd naar aanleiding van de betwisting van het spoedeisend belang door de verhuurder, die had gewezen op het tijdsverloop van bijna zes maanden tussen de aanvang van de werkzaamheden en het aanhangig maken van het kort geding.¹⁴³ Een spoedeisend belang bij het verhelpen van een gebrek door de verhuurder is in een aantal gevallen ook zonder nadere motivering aangenomen.¹⁴⁴

Met betrekking tot een voorschot op de vergoeding van schade als gevolg van gebreken kan een spoedeisend belang aanwezig zijn vanwege de omvang van de per dag oplopende schade, en het feit dat dit verband houdt met een patstelling tussen de huurder en de verhuurder over het herstel van het gebrek.¹⁴⁵

In het kader van een door de huurder gevorderde huurprijzvermindering is meermaals een spoedeisend belang aangenomen vanwege de mogelijk als gebrek aan te merken coronacrisis,¹⁴⁶ om te bepalen of, en zo ja, hoe, de gevolgen van de coronacrisis over huurder en verhuurder verdeeld moeten worden,¹⁴⁷ waarbij van belang kan zijn dat de huurachterstand steeds verder oploopt en dat het faillissement van

136. Rb. Limburg (ktr.) 6 juli 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:6454, r.o. 4.5-4.6.

137. Rb. Limburg (ktr.) 16 juli 2014, ECLI:NL:RBLIM:2014:6281, r.o. 4.1.

138. Rb. Rotterdam (ktr.) 21 september 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:8214, r.o. 3.1-3.2 en 4.1.

139. Rb. Oost-Brabant (ktr.) 3 januari 2019, ECLI:NL:RBOBR:2019:21, r.o. 4.3.

140. Rb. Zwolle-Lelystad (ktr.) 3 december 2010, ECLI:NL:RBZLY:2010:BP0469, r.o. 2.

141. Hof Amsterdam 20 mei 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:2580, r.o. 3.1.3 en 3.4.

142. Hof Arnhem-Leeuwarden, 15 december 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:10500, r.o. 6.4.

143. Rb. 's-Gravenhage (vzr.) 4 april 2011, ECLI:NL:RBSGR:2011:BT7154, r.o. 3.2.

144. Rb. Rotterdam (ktr.) 23 oktober 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:7557, r.o. 4.1; Rb. Noord-Nederland (ktr.) 19 augustus 2015, ECLI:NL:RBNNE:2015:4031, r.o. 4.1; Rb. Rotterdam (ktr.) 10 maart 2006, ECLI:NL:RBROT:2006:AV7593, r.o. 1.

145. Rb. Noord-Holland (ktr.) 24 mei 2019, ECLI:NL:RBNHO:2019:4827, r.o. 5.2.

146. Of de coronacrisis als gebrek kan worden aangemerkt, is onderwerp van discussie. Zie hierover J.P. van Lochem, 'De gebrekendiscussie in de tijd van noodverordeningen', *WR* 2020/100, afl. 8, p. 473-483. In procedures waarin de vraag speelt of de coronacrisis als gebrek is aan te merken, wordt in vrijwel ieder geval gelijktijdig een beroep op onvoorziene omstandigheden gedaan.

147. Rb. Noord-Nederland (ktr.) 21 juli 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:254, r.o. 4.2.

de huurder is aangevraagd.¹⁴⁸ Ook bij huurprijsvermindering vanwege de coronacrisis als gebrek dient niet te lang worden stilgezetten voordat een voorlopige voorziening wordt gevraagd: de Rechtbank Midden-Nederland nam geen spoedeisend belang aan bij een in november 2020 gevorderde huurprijsvermindering voor de periode van 15 maart 2020 tot 1 juni 2020.¹⁴⁹

Bij een vordering tot herstel van gebreken in hoger beroep kan een spoedeisend belang enkel aanwezig zijn indien de gebreken ten tijde van het hoger beroep nog steeds bestaan.¹⁵⁰

Bij een in kort geding gevorderde huurprijsvermindering vanwege een gebrek is een spoedeisend belang ook uit de aard van de zaak aangenomen.¹⁵¹

Indien sprake is van kennelijke onwil bij de verhuurder om gebreken te herstellen, kan dit ertoe leiden dat de verhuurder geen spoedeisend belang heeft bij zijn vordering dat huurder hem toegang tot het gehuurde dient te verschaffen om de gebreken te verhelpen.¹⁵² Een spoedeisend belang bij een machtiging tot herstel kan eveneens ontbreken, indien niet vaststaat dat de voorgenomen werkzaamheden noodzakelijk zijn en de voorgenomen werkzaamheden mogelijk ook op iets anders dan herstel zien.¹⁵³

10. Verlening toegang door huurder vanwege dringende onderhoudswerkzaamheden of renovatie

Op grond van art. 7:220 lid 1 BW moet, indien tijdens de huurperiode dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd, de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding. In de door mij aangetroffen uitspraken met betrekking tot bedrijfsruimte komt de beoordeling van het spoedeisend belang niet (uitdrukkelijk) aan de orde. Nu art. 7:220 BW geldt voor zowel bedrijfsruimte als woonruimte, kan de jurisprudentie met betrekking tot woonruimte ook voor bedrijfsruimte van belang zijn.

Uit de grote hoeveelheid uitspraken die zien op de verlening van toegang door de huurder aan de verhuurder vanwege dringende onderhoudswerkzaamheden of renovatie volgt dat het eerder regel dan uitzondering is dat het spoedeisend belang zonder nadere motivering wordt aangenomen reeds vanwege

de enkele omstandigheid dat de uitvoering van de werkzaamheden dringend is.¹⁵⁴ Op zichzelf is dat ook niet opmerkelijk, nu dit dringende karakter al lijkt te zijn verscholen in de omstandigheid dat het werkzaamheden betreffen die niet kunnen worden uitgesteld tot het einde van de huurovereenkomst. Toch zijn er ook uitspraken te vinden waarin wel een nadere motivering is gegeven. Zo kunnen de omstandigheden dat (onvoldoende weersproken is dat) de verhuurder dringende onderhoudswerkzaamheden moet uitvoeren die niet kunnen worden uitgesteld tot het einde van de huur, de werkzaamheden in een aantal appartementen moeten worden uitgevoerd en de verhuurder daarvoor een planning heeft gemaakt, leiden tot het oordeel dat de verhuurder een spoedeisend belang heeft bij de gevorderde voorziening tot het verlenen van medewerking aan het verrichten van de dringende werkzaamheden aan het gehuurde.¹⁵⁵ Een spoedeisend belang is ook aangenomen vanwege het belang van verhuurder om duidelijkheid te krijgen over de vraag of hij, zodra hij uitvoering wenst te geven aan de werkzaamheden, in het kader van het totale onderhoudsplan in het gehuurde de gewenste werkzaamheden kan uitvoeren, ondanks dat de kwestie op zichzelf niet de door de verhuurder in de dagvaarding geveinsde spoed leek te dragen.¹⁵⁵ Een spoedeisend belang werd voorts aangenomen vanwege het voorkomen van hoge kosten als gevolg van stagnatie van complexgewijze werkzaamheden.¹⁵⁶ Een spoedeisend belang bij het betreden van het gehuurde voor het uitvoeren van dringende werkzaamheden kan ook aanwezig zijn om een urgente situatie die overlast, bijvoorbeeld door water, veroorzaakt te verhelpen.¹⁵⁷

11. Indeplaatsstelling

In art. 7:307 BW is ten aanzien van bedrijfsruimte bepaald dat de huurder kan vorderen dat hij gemachtigd wordt om een derde als huurder in zijn plaats te stellen, indien overdracht door de huurder aan die derde van het in gehuurde uitgeoefende bedrijf gewenst is. De huurder kan dus zonder medewerking van de verhuurder zijn positie overdragen, indien hij daartoe tot de rechter wordt gemachtigd. Daarmee vormt art. 7:303 BW een uitzondering op

148. Rb. Overijssel (ktr.) 11 december 2020, ECLI:NL:RBOVE:2020:4215, r.o. 4.1.

149. Rb. Midden-Nederland (ktr.) 3 november 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:4753, 6.3.

150. Hof Amsterdam 30 januari 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:316, r.o. 3.6, met betrekking tot klachten van stankoverlast in een door Heineken gehuurd en onderverhuurd café.

151. Rb. Noord-Holland (vzr.) 28 juni 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:5259, r.o. 4.1.

152. Hof 's-Hertogenbosch 8 januari 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:47, r.o. 6.8.4.

153. Rb. Limburg (ktr.) 15 september 2014, ECLI:NL:RBLIM:2014:7958, r.o. 6.1.

154. Hof Leeuwarden 2 november 2010, ECLI:NL:GHLEE:2010:BO4570, r.o. 4; Rb. Rotterdam 21 oktober 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:10691, r.o. 5.1; Rb. Gelderland (ktr.) 3 maart 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:1509, r.o. 2.2; Rb. Rotterdam (ktr.) 14 november 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BZ2697, r.o. 4.1; Rb. Arnhem (vzr.) 15 oktober 2012, ECLI:NL:RBARN:2012:BY0755, r.o. 4.1. Het spoedeisend belang is door de Rechtbank Amsterdam ook met de zeer beperkte motivering dat sprake is van dringende werkzaamheden aangenomen, zie Rb. Amsterdam (vzr.) 8 januari 2004, ECLI:NL:RBAMS:2004:AO9386, r.o. 7.

155. Rb. Utrecht (ktr.) 15 augustus 2011, ECLI:NL:RBUTR:2011:BR5028, r.o. 4.2.

156. Rb. Den Haag (ktr.) 27 juli 2017, ECLI:NL:RBDHA:2017:8432, r.o. 4.1.

157. Rb. Noord-Holland (ktr.) 26 november 2013, ECLI:NL:RBNHO:2013:11278, r.o. 1.

art. 6:159 BW, op grond van welk artikel een partij bij een overeenkomst haar rechtsverhouding tot de wederpartij alleen met medewerking van de wederpartij aan een derde kan overdragen. In kort geding kan worden gevorderd dat door de verhuurder overname van de bedrijfsvoering wordt gedoogd vooruitlopend op de beslissing in een bodemprocedure op de door de huurder in te stellen vordering tot indeplaatsstelling. De voorzieningenrechter zal in een dergelijk kort geding een inschatting maken van de kans van slagen van de genoemde vordering in de bodemprocedure. Het komt in de praktijk vaak voor dat geen bodemprocedure meer wordt gevoerd en de indeplaatsstelling wordt vastgelegd door de betrokken partijen, indien de voorzieningenrechter de vordering toewijst.¹⁵⁸

De verhuurder die zich geconfronteerd ziet met een beoogd opvolgend huurder die het gehuurde wenst te betrekken, kan in kort geding een verbod op straffe van een dwangsom vorderen voor die beoogd opvolgend huurder om het gehuurde (al) te betrekken.¹⁵⁹ Machtiging tot indeplaatsstelling is in kort geding niet mogelijk, aangezien de rechter bij het verlenen van de machtiging, in afwijking van de aan partijen toegekende contracteervrijheid, een nieuwe huurverhouding met een derde tot stand zou brengen. Een dergelijke uitspraak heeft een constitutief karakter, waarvoor het kort geding zich niet leent.¹⁶⁰

Gelet op het onomkeerbare karakter van het overnemen van de bedrijfsvoering door de beoogde indeplaatsstellingskandidaat ligt toewijzing bij wijze van een voorlopige voorziening niet zonder meer in de rede. Van belang kan zijn of al een bodemprocedure aanhangig is gemaakt; zo niet, dan kan dit ertoe leiden dat geen spoedeisend belang wordt aangenomen.¹⁶¹ Wanneer wel een bodemprocedure aanhangig is, maar de uitspraak wordt verwacht op een latere datum dan de in de overeenkomst met de beoogde indeplaatsstellingskandidaat geplande overdracht, kan een spoedeisend belang worden aangenomen.¹⁶² Dat enkele maanden is gewacht met het instellen van de vordering in kort geding, hoeft niet aan het aannemen van een spoedeisend belang bij die vordering in de weg te staan wanneer duidelijk is dat de huurder en de verhuurder in die periode in overleg zijn geweest over de beoogde indeplaatsstelling.¹⁶³ Voorts kan sprake zijn van een spoedeisend

belang indien de huurder failliet is en de verhuurder, die aan de indeplaatsstelling weigert mee te werken, de huurovereenkomst met de huurder heeft opgezegd en de huurder over het gehuurde wil kunnen blijven beschikken tot in de bodemprocedure over de indeplaatsstelling is geoordeeld.¹⁶⁴

Wanneer de koopovereenkomst ouder is dan een jaar, kan dit aan het spoedeisend belang bij de vordering tot het gedogen van het overnemen van de exploitatie door de beoogde indeplaatsstellingskandidaat in de weg staan.¹⁶⁵

De Rechtbank Leeuwarden heeft het spoedeisend belang bij een vordering in kort geding tot indeplaatsstelling zonder nadere motivering aangenomen. Dit verrast, nu de enkele omstandigheid dat een huurder een indeplaatsstelling wenst op zichzelf niet betekent dat hij daarbij een spoedeisend belang heeft.¹⁶⁶

12. Ontruiming vanwege gebruik zonder recht of titel

a. Kraak

In deze paragraaf wordt ingegaan op vorderingen tot ontruiming van gekraakte panden, die geregeld in kort geding worden ingesteld. Ik heb ervoor gekozen om ook aan dit onderwerp aandacht te besteden, nu de pandeigenaren die tot verhuur wensen over te gaan, zich geconfronteerd kunnen zien met kraak van dat pand. In het algemeen is bij ontruiming van gekraakte panden sprake van een spoedeisend belang wanneer de eigenaar een concreet plan met het gekraakte pand heeft dat binnen afzienbare tijd wordt uitgevoerd,¹⁶⁷ maar in veel uitspraken wordt het spoedeisend belang ook onmiddellijk aangenomen vanwege de aard van de zaak,¹⁶⁸ of vanwege de enkele schending van het eigendomsrecht door de krakers.¹⁶⁹

Een spoedeisend belang bij de ontruiming van gekraakte panden kan worden aangenomen wanneer een voorgenomen sloop op een vertraging dreigt uit

158. M. van Schie & M. Schröer, 'Indeplaatsstelling', in: N. Amiel e.a. (red.), *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer: Den Hollander 2018, p. 148.

159. M. van Schie & M. Schröer, 'Indeplaatsstelling', in: N. Amiel e.a. (red.), *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer: Den Hollander 2018, p. 149.

160. Rb. Assen (ktr.) 30 maart 2011, ECLI:NL:RBASS:2011:BQ0358, r.o. 4.2.

161. Rb. Amsterdam (ktr.) 21 januari 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:288, r.o. 7.

162. Rb. Groningen (ktr.) 3 oktober 2007, ECLI:NL:RBGRO:2007:BB4843, r.o. 5; Rb. Almelo (ktr.) 20 september 2007, ECLI:NL:RBALM:2007:BB4092, r.o. 4.2; vgl. Rb. Almelo (ktr.) 20 september 2007, ECLI:NL:RBALM:2007:BB4093, r.o. 3 en 5.

163. Rb. Haarlem (ktr.) 6 december 2010, ECLI:NL:RBHAA:2010:BO9004, r.o. 1.

164. Rb. Den Haag (ktr.) 19 juli 2019, ECLI:NL:RBDHA:2019:8410, r.o. 5.2. Vgl. Rb. Oost-Nederland (ktr.) 17 januari 2013, ECLI:NL:RBONE:2013:BZ1425, r.o. 2.2.

165. Rb. Arnhem (vzr.) 11 mei 2009, ECLI:NL:RBARN:2009:BK8303.

166. Rb. Leeuwarden (vzr.) 23 december 2005, ECLI:NL:RBLEE:2005:AU8515, r.o. 4.1.

167. M.E. Voorrips, 'Kraken gaat door. Een analyse van recente kraakjurisprudentie', *TvHB* 2018, nr. 2, p. 88, UDH: TvHB:14873. Zie bijv. Rb. Rotterdam 26 mei 2009, ECLI:NL:RBROT:2009:BI4869, r.o. 5.4.3, waarin de plannen concreet genoeg waren (er was onder meer een sloopvergunning verleend), en Rb. Amsterdam 27 januari 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:2943, r.o. 4.6, waarin een concrete onderbouwing ontbrak.

168. Rb. Limburg (ktr.) 23 januari 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:584, r.o. 4.1; Rb. Gelderland (vzr.) 21 december 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:6927, r.o. 4.2; Rb. Limburg (vzr.) 2 september 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:7529, r.o. 4.1; Rb. Utrecht (vzr.) 21 februari 2002, ECLI:NL:RBUTR:2002:AD9449, r.o. 3.5-3.7.

169. Rb. Noord-Nederland (vzr.) 2 oktober 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:3354, r.o. 4.5; Rb. Zeeland-West-Brabant (vzr.) 14 mei 2020, ECLI:NL:RBZWB:2020:2151, r.o. 3.5.

te lopen.¹⁷⁰ Indien aannemelijk is gemaakt dat voortlopend op sloop/herbouw onderzoek zal worden gedaan naar de bodem, fundering en de aanwezigheid van asbest, geldt ook dat sprake kan zijn van een spoedeisend belang bij ontruiming.¹⁷¹ Asbestonderzoek of -sanering kan eveneens leiden tot het oordeel dat sprake is van een spoedeisend belang bij de vordering tot de ontruiming van de gekraakte panden, waarbij van belang kan zijn of de asbestwerkzaamheden al zijn gegund en hoe lang deze zullen duren, indien beoogd wordt het gekraakte pand na de werkzaamheden te verhuren.¹⁷²

Een spoedeisend belang werd ook aangenomen in het geval waarin de anti-kraak-beheerder van het gekraakte pand door die kraak zijn verplichtingen jegens de eigenaar om het gehuurde leeg op te leveren niet kon nakomen.¹⁷³ In de casus waarin een terrein door de aanwezigheid van krakers niet bouwrijp kon worden opgeleverd aan een ontwikkelaar werd eveneens een spoedeisend belang aangenomen.¹⁷⁴ Het risico op schade doordat niet tijdig aan een nieuwe huurder kan worden opgeleverd, kan ook leiden tot het oordeel dat de eigenaar een spoedeisend belang heeft bij de ontruiming.¹⁷⁵ In het laatste geval is dat (uiteraard) anders wanneer sprake is van een schijnconstructie.¹⁷⁶ Een schijnconstructie is mogelijk aan de orde wanneer de eigenaar bijvoorbeeld niet op de hoogte is van elementaire bijzonderheden van de nieuwe huurovereenkomst en een familielid van de eigenaar als makelaar optreedt,¹⁷⁷ of wanneer sprake is van een huurprijs die slechts circa een derde bedraagt van de huurprijs waarvoor het pand eerder te huur werd aangeboden.¹⁷⁸ Ook indien de eigenaar voornemens is het gekraakte pand

leeg te verkopen, maar nog geen daadwerkelijke koper heeft gevonden kan een spoedeisend belang bij de ontruiming worden aangenomen, bijvoorbeeld omdat de aanwezigheid van krakers potentiële kopers afschrikt; vereist is dan wel dat de verkoper concrete activiteiten heeft ondernomen om tot de verkoop van het pand te geraken.¹⁷⁹ Voorts kan gewicht worden toegekend aan de belangen van andere huurders/aanwezigen in het gekraakte pand, wiens huurgenot door de aanwezigheid van krakers kan worden verminderd.¹⁸⁰

Aan een spoedeisend belang bij het ontruimen van een gekraakt pand vanwege sloop of nieuwbouw staat niet in de weg dat de voor de sloop of nieuwbouw benodigde vergunning nog niet onherroepelijk is geworden. Het Hof Den Haag heeft over de situatie dat beroep was ingesteld tegen de afwijzing van een bezwaar tegen de verlening van een omgevingsvergunning geoordeeld dat niet aannemelijk was gemaakt dat er sprake was van kansrijke beroepsgronden. Als deze al kansrijk waren, hoefden deze niet noodzakelijkerwijs tot (grote) vertraging te leiden. De plannen van de eigenaar waren dus voldoende concreet, aldus het hof.¹⁸¹ Dat een vergunning is aangevraagd en de kans dat deze wordt verleend groot wordt geacht, kan ook voldoende zijn voor het aannemen van een spoedeisend belang tot ontruiming.¹⁸²

Indien wordt betoogd dat de eigenaar een spoedeisend belang bij de ontruiming van krakers heeft omdat hij het pand feitelijk in gebruik had toen het werd gekraakt, dient hij wel voldoende aannemelijk te maken dat feitelijk van eigen gebruik sprake is; wanneer het pand in een behoorlijk vergaande staat van verval is, zal dit niet snel worden aangenomen.¹⁸³ In geval van eigen gebruik is in beginsel ook sprake van het strafbare feit huisvredebreuk (art. 138 Sr).

Voorts kan bij het vaststellen van een spoedeisend belang bij ontruiming van een gekraakt pand een rol spelen dat de dekking van een verzekering voor dit pand dreigt te worden beëindigd, de premie aanzienlijk hoger is geworden of dreigt te worden, of dat het pand überhaupt niet kan worden verzekerd.¹⁸⁴ Voorrips meent dat de onverzekerbaarheid van een pand

170. Rb. Midden-Nederland (vzr.) 8 april 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:26223, r.o. 4.12, waarbij de voorzieningenrechter oordeelde dat hieraan niet afdeed dat er geen sloopplan was overgelegd. Zie ook Rb. Zutphen (vzr.) 29 april 2008, ECLI:NL:RBZUT:2008:BD0695, r.o. 4.5, waarin werd overwogen dat uit de inmiddels verstreekte sloopvergunning en correspondentie met de aannemer voldoende aannemelijk was geworden dat het voornemen was het pand op zeer korte termijn te slopen.

171. Rb. 's-Gravenhage (vzr.) 12 oktober 2007, ECLI:NL:RBSGR:2007:BB5509, r.o. 4.4.

172. Rb. Amsterdam (vzr.) 29 december 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:9337, r.o. 2.2.

173. Rb. Amsterdam (vzr.) 4 mei 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2468, r.o. 4.2; Rb. Amsterdam (vzr.) 31 mei 2011, ECLI:NL:RBAMS:2011:BQ6863, r.o. 4.8.

174. Hof Den Haag 1 september 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:2333, r.o. 9, met betrekking tot de ontruiming van culturele broedplaats "de Vloek".

175. Rb. Zeeland-West-Brabant (vzr.) 11 augustus 2015, ECLI:NL:RBZWB:2015:5351, r.o. 3.7; Rb. Utrecht (vzr.) 25 februari 2011, ECLI:NL:RBUTR:2011:BP5611, r.o. 4.2 en 4.4; Rb. Leeuwarden (vzr.) 7 april 2010, ECLI:NL:RBLLE:2010:BM0243, r.o. 4.3; Rb. Utrecht (vzr.) 2 februari 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BH2758, r.o. 4.7-4.12.

176. Rb. Amsterdam (vzr.) 1 april 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:2502, r.o. 4.5; Rb. Leeuwarden (vzr.) 15 april 2009, ECLI:NL:RBLLE:2009:BI3633, r.o. 4.3-4.8.

177. Rb. Amsterdam (vzr.) 1 april 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:2502, r.o. 4.5.

178. Rb. Leeuwarden (vzr.) 15 april 2009, ECLI:NL:RBLLE:2009:BI3633, r.o. 4.5.

179. Rb. 's-Gravenhage (vzr.) 3 oktober 2012, ECLI:NL:RBSGR:2012:BX9064, r.o. 4.3-4.4.

180. Rb. Breda (vzr.) 31 maart 2009, ECLI:NL:RBBRE:2009:BH9038, r.o. 3.5; Rb. Dordrecht (vzr.) 10 juli 2008, ECLI:NL:RBDOR:2008:BD6843, r.o. 4.1; Rb. Roermond (vzr.) 18 juni 2008, ECLI:NL:RBROE:2008:BD4722, r.o. 4.4, in welke uitspraak belang werd gehecht aan het gevoel van onveiligheid bij de verstandelijk beperkte cliëntele van in een instelling die in het gebouw was gevestigd.

181. Hof Den Haag 1 september 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:2333, r.o. 9.

182. Rb. Haarlem (vzr.) 7 augustus 2009, ECLI:NL:RBHAA:2009:BJ6790, r.o. 4.5.

183. Rb. Alkmaar (vzr.) 13 december 2002, ECLI:NL:RBALK:2002:AF1896, r.o. 3.2-3.6.

184. Rb. Zeeland-West-Brabant (vzr.) 11 augustus 2015, ECLI:NL:RBZWB:2015:5351, r.o. 3.7; Rb. Den Haag (vzr.) 15 augustus 2014, ECLI:NL:RBDHA:2014:11244, r.o. 4.9; Rb. Leeuwarden (vzr.) 7 april 2010, ECLI:NL:RBLLE:2010:BM0243, r.o. 4.4; Rb. Breda (vzr.) 12 september 2008,

zwaar dient te wegen vanwege de opstalaansprakelijkheid van de eigenaar (art. 6:174 BW).¹⁸⁵ Deze opstalaansprakelijkheid heeft in de rechtspraak ook geleid tot het aannemen van een spoedeisend belang bij ontruiming wegens kraak.¹⁸⁶ In het verlengde daarvan kan de brandgevaarlijkheid van een gekraakt pand eveneens leiden tot het oordeel dat sprake is van een spoedeisend belang.¹⁸⁷

Overigens wordt ook wel (met name door de Rechtbank Amsterdam) overwogen dat als een ontruimingsvonnis volgt, dit niet tot ongerechtvaardigde leegstand mag leiden (bij gebreke waarvan het spoedeisend belang toch niet aanwezig wordt geacht).¹⁸⁸ Overwegingen die ook geregeld terugkomen in uitspraken is dat de enkele inbreuk op het eigendomsrecht van de eigenaar of het plegen van het strafbare feit (te weten: kraak) onvoldoende is voor het aannemen van een spoedeisend belang.¹⁸⁹

b. Overig

In een geval waarin het gebruik van een bedrijfsruimte door een derde van de huurder werd overgenomen zonder dat de verhuurder daarvan op de hoogte was en deze derde dus zonder recht of titel van de bedrijfsruimte gebruikmaakte, is het spoedeisend belang uit de aard van de zaak aangenomen.¹⁹⁰ Het feit dat huurder na beëindiging van de huur door middel van een huurbeëindigingsovereenkomst het gehuurde blijft gebruiken zonder daarvoor een vergoeding te betalen, terwijl de verhuurder hoge hypotheeklasten heeft en door het gebrek aan huurinkomsten een doorlopend krediet moet afsluiten om de maandlasten te kunnen voldoen en executoriale verkoop dreigt, kan eveneens tot het aannemen van een spoedeisend belang bij het gevorderde leiden.¹⁹¹

13. Conclusie

De huurder en de verhuurder van bedrijfsruimte staan verschillende voorlopige voorzieningen ter beschikking, waarvan de vordering tot ontruiming door de verhuurder vermoedelijk het vaakst voorkomt. De beoordeling van het spoedeisend belang van de gevorderde voorlopige voorziening is niet bij iedere categorie voorlopige voorzieningen gelijk. Voor de huurrechtsspecialist kan het daarom nuttig zijn om te weten welke omstandigheden bij bepaalde voorlopige voorzieningen een rol spelen bij het al dan niet aannemen van een spoedeisend belang. Het spoedeisend belang ligt soms besloten in de grondslag van de vordering en soms zijn juist aanvullende feiten nodig om het spoedeisend belang aan te kunnen nemen. Het spoedeisend belang is in ieder geval niet standaard gegeven. Het is afhankelijk van de grondslag van de vordering of het spoedeisend belang daarin besloten ligt. Uit dit artikel volgt dat bij verschillende grondslagen juist meer onderbouwing nodig is om een spoedeisend belang te kunnen aannemen. Dit laat onverlet dat de rechtspraak een gevarieerd beeld laat zien, en ook gevallen kent waarin (kennelijk) geen nadere onderbouwing is vereist. Voor de huurrechtsspecialist is het van belang hiervan bewust te zijn en niet te verzuimen het spoedeisende karakter behoorlijk te onderbouwen aan de hand van de relevante feiten en omstandigheden. Dit artikel biedt daartoe wellicht een aanknopingspunt.

ECLI:NL:RBBRE:2008:BF1895, r.o. 3.4-3.5; Rb. Dordrecht (vzr.) 10 juli 2008, ECLI:NL:RBDOR:2008:BD6843, r.o. 4.1; Rb. Zutphen (vzr.) 29 april 2008, ECLI:NL:RBZUT:2008:BD0695, r.o. 4.5; Rb. Arnhem (vzr.) 3 november 2005, ECLI:NL:RBARN:2005:AV0532, r.o. 11 en 13; Rb. Arnhem (vzr.) 18 juni 2004, ECLI:NL:RBARN:2004:AQ5067, r.o. 11.

185. M.E. Voorrips, 'Kraken gaat door. Een analyse van recente kraakjurisprudentie', *TvHB* 2018, nr. 2, p. 89-90, UDH:TvHB:14873.

186. Rb. Arnhem (vzr.) 28 oktober 2005, ECLI:NL:RBARN:2005:AU9195, r.o. 4 en 8.

187. Rb. Noord-Nederland (vzr.) 21 april 2015, ECLI:NL:RBNNE:2015:1919, r.o. 4.1.

188. Rb. Amsterdam (vzr.) 5 oktober 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:7571, r.o. 4.2; Rb. Amsterdam (vzr.) 27 januari 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:2943, r.o. 4.1; Rb. Amsterdam 29 oktober 2009, ECLI:NL:RBAMS:2009:BK6078, r.o. 4.1; Rb. Amsterdam (vzr.) 24 september 2009, ECLI:NL:RBAMS:2009:BJ9760, r.o. 4.1; Rb. Amsterdam (vzr.) 16 juli 2009, ECLI:NL:RBAMS:2009:BJ4179, r.o. 4.1.

189. Rb. 's-Gravenhage (vzr.) 3 oktober 2012, ECLI:NL:RBSGR:2012:BX9064, r.o. 4.2.

190. Hof Den Haag 29 december 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:3685, r.o. 4; Rb. Limburg (vzr.) 15 december 2016, ECLI:NL:RBLIM:2016:11002, r.o. 4.1.

191. Hof 's-Hertogenbosch 30 september 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:3897, r.o. 3.2.3.