

# 25. Uitspraak uitgelicht: beëindiging 290-huurovereenkomst niet onherroepelijk: toch ontruiming

MR. S.H.J. DE BRUIJN

Indien de rechter een vordering tot beëindiging van een huurovereenkomst voor bedrijfs- of woonruimte toewijst, mag hij deze in beginsel niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren. Dit heeft als gevolg dat pas wanneer de uitspraak waarin de beëindiging is toegewezen onherroepelijk is geworden, de huurder tot ontruiming kan worden gedwongen. Zou dit anders zijn, dan zou de huurder zijn belang bij hoger beroep of cassatie grotendeels verliezen. Interessant is daarom een recent arrest van het Hof Amsterdam waarin de vordering tot ontruiming als voorlopige voorziening werd toegewezen, terwijl de beëindiging van de huurovereenkomst nog niet onherroepelijk was. In dit artikel ga ik op deze uitspraak in.

## Regeling ontruiming bij beëindigingsvordering

Voordat de hiervoor genoemde uitspraak aan bod komt, wordt een korte toelichting gegeven op de regeling van ontruiming bij een beëindigingsvordering. Op grond van art. 7:295 lid 1 BW blijft een opgezegde huurovereenkomst met betrekking tot 290-bedrijfsruimte na de dag waartegen rechtsgeldig is opgezegd van rechtswege van kracht, tot de rechter onherroepelijk heeft beslist op een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst van de verhuurder, tenzij de huurder de overeenkomst zelf heeft opgezegd of na de opzegging door de verhuurder schriftelijk in de beëindiging ervan heeft toegestemd. In art. 7:272 lid 1 BW is hetzelfde bepaald voor woonruimte.

**Dit heeft als gevolg dat pas wanneer de uitspraak waarin de beëindiging is toegewezen onherroepelijk is geworden, de huurder tot ontruiming kan worden gedwongen**

Uit het gegeven dat de overeenkomst pas eindigt op het door de rechter bij onherroepelijke uitspraak vastgestelde tijdstip, volgt dat de rechter zijn uitspraak in beginsel niet uitvoerbaar bij voorraad mag verklaren. Indien een uitspraak uitvoerbaar bij voorraad is verklaard, wordt de tenuitvoerlegging daarvan niet geschorst door de aanwending van een rechtsmiddel tegen die uitspraak. Zou dat wel mogen – en de huurder dus tot ontruiming gedwongen kunnen worden terwijl de beëindiging nog niet onherroepelijk vaststaat – dan zou de huurder een groot deel van zijn belang bij hoger beroep of cassatie verliezen. Art. 7:295 lid 1 BW vormt hiermee uit de wet voortvloeiende uitzon-

dering op het uitgangspunt van art. 233 lid 1 Rv. Daarin is bepaald dat de rechter, indien dit wordt gevorderd, kan verklaren dat zijn vonnis uitvoerbaar bij voorraad zal zijn niettegenstaande daartegen aan te wenden rechtsmiddelen.

**Uit vaste rechtspraak volgt voorts dat een afweging van de belangen van partijen tot gevolg kan hebben dat de rechter zijn beëindigingsvonnis toch uitvoerbaar bij voorraad verklaart**

Art. 7:295 lid 1 BW houdt echter niet in dat aan de rechter elke bevoegdheid tot het uitvoerbaar bij voorraad verklaren van een uitspraak tot beëindiging van de huurovereenkomst is ontnomen.<sup>1</sup> Uit de laatste volzin van dit artikel volgt dat de rechter zijn toewijzende uitspraak tot beëindiging van de huurovereenkomst voor bedrijfsruimte toch uitvoerbaar bij voorraad kan verklaren bij een kennelijk ongegrond verweer van de huurder, omdat er dan sprake is van misbruik van recht als bedoeld in art. 3:13 BW. Uit de wetsgeschiedenis volgt dat de rechter hierbij wel terughoudendheid moet betrachten.<sup>2</sup> Uit vaste rechtspraak volgt voorts dat een afweging van de belangen van partijen tot gevolg kan hebben dat de rechter zijn beëindigingsvonnis toch uitvoerbaar bij voorraad verklaart.<sup>3</sup>

1 HR 8 januari 1982, NJ 1982/445 (*Lenderink/Woningstichting Hengelo*).

2 *Kamerstukken II* 2000/01, 26932, nr. 5, p. 8 (NV).

3 HR 8 januari 1982, NJ 1982/445 (*Lenderink/Woningstichting Hengelo*); HR 3 mei 1996, NJ 1996/655 (*Van Peski/Nieuw Amsterdam*). Deze arresten zien op de huur van woonruimte, maar omdat de regeling van de huur van 290-bedrijfsruimte nagenoeg gelijk is aan de regeling van de huur van woonruimte wordt aangenomen dat de uit deze arresten voortvloeiende regel ook voor de huur van 290-bedrijfsruimte geldt.

## Hof Amsterdam 14 mei 2019

In de zaak die heeft geleid tot het arrest van het Hof Amsterdam van 14 mei 2019 werd de begane grond van een rijksmonument verhuurd.<sup>4</sup> In de bedrijfsruimte werd een restaurant geëxploiteerd. De gemeente Amsterdam deed op enig moment onderzoek en constateerde dat werkzaamheden moesten worden verricht aan de fundering, de vloerbalken en het dak van het pand. In de geconstateerde staat voldeed het pand niet aan de eisen van het Bouwbesluit. De verhuurder zegde daarop de huur op wegens dringend noodzakelijk onderhoud aan voornoemde elementen. Gelijkijdig met het noodzakelijke onderhoud wilde de verhuurder de bedrijfsruimte verbouwen, waarna deze een andere indeling zou krijgen. De huurders stemden echter niet in met de opzegging. Daarom vorderde de verhuurder beëindiging van de huurovereenkomst, maar deze vordering werd door de kantonrechter afgewezen. In hoger beroep werd de huurovereenkomst wel beëindigd. Bovendien werden de huurders veroordeeld tot ontruiming van het gehuurde. De vordering tot uitvoerbaarverklaring bij voorraad werd echter afgewezen vanwege het bepaalde in art. 7:295 lid 1 BW. De huurders stelden tegen deze uitspraak beroep in cassatie in. Daarnaast maakte de gemeente na het einde van de procedure in hoger beroep kenbaar dat zij voornemens was tot handhaving over te gaan. Doordat het pand niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, overtrad de verhuurder de Woningwet. Handhaving zou geschieden door het opleggen van een last onder dwangsom, ter hoogte van naar verwachting € 100.000.

Na het einde van de procedure in hoger beroep zit de verhuurder dus klem: zijn pand voldeed niet aan de eisen van het Bouwbesluit en daar moet hij op straffe van een dwangsom op korte termijn verandering in brengen. Dat kan echter niet zolang de huurders het pand niet ontruimen. De huurders kunnen op hun beurt pas tot ontruiming worden gedwongen, wanneer de rechterlijke uitspraak tot beëindiging van de huurovereenkomst onherroepelijk is geworden. Aangezien de huurders beroep in cassatie hebben ingesteld, gaat dat nog wel even duren.

**Het hof overweegt dat de omstandigheid dat op korte termijn een last onder dwangsom zal worden opgelegd, een nieuwe omstandigheid is**

Begrijpelijkerwijs wil de verhuurder uit deze vervelende situatie geraken. Hij vordert daarom in kort geding ontruiming van het gehuurde. De kantonrechter wijst deze vordering af, maar in hoger beroep wordt de gevorderde ontruiming toegewezen. Het hof overweegt dat wanneer in de bodemprocedure de huurovereenkomst is beëindigd en

de huurders tot ontruiming zijn veroordeeld, waarbij die veroordeling niet uitvoerbaar bij voorraad is verklaard, de uitspraak van de bodemrechter in de daaropvolgende kortgedingprocedure in beginsel dient te worden gerespecteerd. Volgens het hof is hierop in de volgende gevallen een uitzondering mogelijk:

1. Er is sprake van nieuwe omstandigheden, die tot een nadere belangenafweging kunnen leiden.
2. Bij misbruik van recht.
3. Bij een noodtoestand.

**De categorie 'noodtoestand', die het hof lijkt te introduceren, kan naar mijn mening ook onder 'nieuwe omstandigheden' worden geschaard**

Het hof overweegt dat de omstandigheid dat op korte termijn een last onder dwangsom zal worden opgelegd, een nieuwe omstandigheid is. Deze nieuwe omstandigheid brengt het hof tot een andere belangenafweging: naar het oordeel van het hof weegt het belang van de verhuurder om te kunnen voldoen aan de aanschrijving van de gemeente en de te verwachten last onder dwangsom, zwaarder dan het belang van de huurders om de uitkomst van de door hen ingestelde cassatieprocedure in de bodemzaak te kunnen afwachten. De verhuurder had er wel voor kunnen kiezen om uitsluitend funderingsherstel uit te voeren, aldus het hof. Met de verhuurder meent het hof echter dat dat van hem niet kan worden verwacht, omdat hij een gerechtvaardigd belang heeft bij het gelijktijdig uitvoeren van andere bouwkundige wijzigingen en het splitsen van de werkzaamheden financieel zeer nadelig is. De gevorderde ontruiming wordt toegewezen.

### Betekenis voor de praktijk

Het is in overeenstemming met de in art. 7:295 lid 1 BW genoemde bestendige praktijk dat de rechter zijn uitspraak strekkende tot beëindiging van de huurovereenkomst niet uitvoerbaar bij voorraad verklaart.<sup>5</sup> De verhuurder die zich geconfronteerd ziet met een uitspraak in de bodemprocedure waarin de vordering tot beëindiging en de daarmee samenhangende ontruiming wordt toegewezen, maar die niet uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard, dient nieuwe feiten en omstandigheden aan te voeren. Uit deze nieuwe feiten en omstandigheden moet blijken dat de belangen van de verhuurder bij een uitvoerbaar bij voorraad verklaarde uitspraak zwaarder wegen dan de belangen van de huurder bij een uitspraak die dat niet is.

De verhuurder kan deze nieuwe feiten en omstandigheden aanvoeren in een incident in het hoger beroep (art. 234

4 Hof Amsterdam 14 mei 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:1668.

5 Zie ook M.C. ten Kleij-Mulder, 'Uitvoerbaar bij voorraad verklaring in het huurrecht: eerder regel dan uitzondering?', *WR* 2006/111.

Rv).<sup>6</sup> Een andere optie is dat de verhuurder een kort geding aanhangig maakt waarin hij een uitvoerbaar bij voorraad te verklaren ontruiming vordert, net als in de voorliggende uitspraak van het Hof Amsterdam. Zoals het hof in deze uitspraak overwoog, dient de kortgedingrechter de uitspraak van de bodemrechter in beginsel te respecteren. Het hof oordeelde dat de gevorderde ontruiming in kort geding in deze situatie alleen kan worden toegewezen wanneer sprake is van nieuwe omstandigheden die tot een nadere belangenafweging kunnen leiden, misbruik van recht of een noodtoestand. Daarmee lijkt het hof aan te sluiten bij de hierboven beschreven mogelijkheid die (de rechtspraak over) art. 7:295 lid 1 BW biedt om een uitspraak tot

beëindiging toch uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.<sup>7</sup> De categorie ‘noodtoestand’, die het hof lijkt te introduceren, kan naar mijn mening ook onder ‘nieuwe omstandigheden’ worden geschaard. Hiermee is de uitspraak een mooi voorbeeld waarin een nieuwe omstandigheid aanleiding geeft om de ontruiming van de huurder toch toe te staan, terwijl de beëindiging van de huurovereenkomst nog niet onherroepelijk is.<sup>8</sup>

**Over de auteur**

**Mr. S.H.J. (Sebastian) de Bruijn**

Advocaat bij Houthoff te Amsterdam.

6 Een incidentele vordering tot uitvoerbaarverklaring bij voorraad van de uitspraak in de bodemprocedure is ook een mogelijkheid wanneer het feit dat het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad is verklaard, berust op een kennelijke fout. Zie *Kamerstukken II* 1981/82, 16593, nr. 5.

7 Dat gesproken wordt van ‘nieuwe omstandigheden’ en niet van ‘omstandigheden’ zoals in HR 3 mei 1996 *Van Peski/Nieuw Amsterdam*, wekt geen verbazing, omdat de beoordeling op grond van art. 7:295 lid 1 BW al in de bodemprocedure is geschied, aan de hand van onder meer deze ‘omstandigheden’. Om afwijking van de niet-uitvoerbaarverklaring bij voorraad in de bodemprocedure te rechtvaardigen, moet dus sprake zijn van ‘nieuwe omstandigheden’.

8 Opvallend is dat in sommige uitspraken de maatstaf voor de uitvoerbaarverklaring bij voorraad op grond van art. 234 Rv in het kort geding lijkt te worden toegepast. Zie bijv. Rb. Amsterdam 23 december 2011, ECLI:NL:RBAMS:2011:BU9236, r.o. 4.5 (*Stichting Filminstituut Nederland/Vertigo B.V.*).