

# HUURRECHT



Nieuwsbrief over huurrecht

## Huurrecht is een uitgave van Fiscaal up to Date – onderdeel van Rendement Uitgeverij BV

Conradstraat 38  
3013 AP Rotterdam  
E-mail: [redactie@futd.nl](mailto:redactie@futd.nl)

### Eindredacteur

Mw. mr. A.M. Kloosterman  
Trainer & adviseur bij Anky Kloosterman  
Opleiding en Advies Huurrecht

### Redacteuren

Mw. mr. C.J. Loggen - ten Hoopen  
SDWW Advocaten te Hoofddorp  
Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen  
Staedion  
Mr. R.M. Goeman  
VBTM advocaten te Rotterdam  
Mr. M. van den Oord  
VBTM advocaten te Rotterdam  
Mw. mr. C.V. van Enkevort  
Woningstichting Rochdale  
Mr. D.L. van Praag  
NGNB advocaten te Amsterdam  
Mr. S. Baggen  
NGNB advocaten te Amsterdam

### Abonnementenadministratie:

Rendement Uitgeverij BV  
Postbus 27020  
3003 LA Rotterdam  
Telefoon: (010) 243 39 33  
E-mail: [info@rendement.nl](mailto:info@rendement.nl)

### Abonnementen

Huurrecht verschijnt 6 keer per jaar. (Proef) abonnementen kunnen ieder moment ingaan, maar slechts worden beëindigd indien uiterlijk twee maanden voor het einde van de abonnements-periode is opgezegd. Zonder of bij niet-tijdige opzegging wordt het abonnement automatisch verlengd met een jaar. Abonnementen worden geacht zakelijk te zijn. Wilt u een particulier abonnement, dan dient u dit binnen één maand na het aangaan van het abonnement aan ons door te geven. Rendement behoudt zich het recht voor om prijzen en inhoud van de algemene voorwaarden te wijzigen. U kunt de volledige algemene voorwaarden nalezen op [www.rendement.nl/av](http://www.rendement.nl/av).

### ISSN 1380-6254

Niets uit deze uitgave mag, noch geheel, noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan.

[www.futd.nl](http://www.futd.nl)

© Rendement Uitgeverij BV 2024

Follow us:



Follow us:



Follow us:



## JURISPRUDENTIE BEDRIJFSRUIMTE

Mw. mr. C.J. Loggen – ten Hoopen<sup>1</sup>

# Verhuurder mocht verplichting tot verschaffen huurgenot opschorten

2024-0023

**Huurder huurt bedrijfsruimte, maar stopt met het betalen van huur en verlaat het gehuurde. Verhuurder vervangt vervolgens de sloten van het gehuurde en vordert achterstallige huur. Huurder stelt zich op het standpunt dat verhuurder tekortschiet in de nakoming van de huurovereenkomst, omdat zij aan huurder geen huurgenot verschaft. De Hoge Raad oordeelt dat verhuurder zijn verplichting tot het verschaffen van huurgenot in dit geval mocht opschorten (ECLI:NL:HR:2024:389).**

### Casus

Huurder huurt van verhuurder bedrijfsruimte, maar stopt met ingang van januari 2019 met het betalen van huur. Op aandringen van verhuurder verlaat huurder het gehuurde en levert de sleutels bij verhuurder in, waarna verhuurder de sloten vervangt. Op 10 juli 2019 heeft verhuurder aan huurder laten weten dat zij geen aanleiding ziet om aan huurder huurgenot te verschaffen. Huurder heeft verhuurder aangeschreven met de mededeling dat verhuurder tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit de huurovereenkomst, omdat verhuurder aan huurder geen huurgenot verschaft. Verhuurder heeft het gehuurde later aan anderen verhuurd. Verhuurder vordert ontbinding van de huurovereenkomst en veroordeling van huurder tot betaling van de huur over de periode vanaf 1 januari 2019 tot het moment waarop verhuurder het gehuurde aan anderen heeft verhuurd. Huurder voert aan dat verhuurder onrechtmatig heeft gehandeld en vordert van verhuurder vergoeding van de schade die huurder daardoor heeft geleden.

### Kantonrechter en gerechtshof 's-Hertogenbosch

De kantonrechter heeft de vorderingen van verhuurder toegewezen en die van huurder afgewezen. Het gerechtshof 's-Hertogenbosch heeft het vonnis van de kantonrechter bekrachtigd. Het gerechtshof overweegt dat huurder als eerste in verzuim is komen te verkeren door de huur vanaf 1 januari 2019 niet meer te betalen. Verhuurder hoefde daarom niet meer het huurgenot aan huurder te verschaffen. Hoewel huurder het gehuurde begin mei 2019 heeft verlaten, loopt de huurovereenkomst door en moet huurder de huur betalen tot het moment waarop verhuurder het gehuurde aan anderen heeft verhuurd.

### Hoge Raad

De Hoge Raad overweegt dat in dit geval de huurder gestopt is met het betalen van huur en het gehuurde heeft verlaten, waarbij huurder de sleutels heeft ingeleverd bij verhuurder, waarna de verhuurder het gehuurde voor de huurder heeft afgesloten. In zo'n geval kan de verhuurder de nakoming van zijn verplichting tot het (blijven) verschaffen van het huurgenot opschorten.

Daarvoor is van belang dat een huurovereenkomst een wederkerige overeenkomst is. De regel dat als een van de partijen haar verbintenis niet nakomt, de andere partij bevoegd is de nakoming van haar daartegenover staande verplichtingen op te schorten, geldt daarom ook voor partijen bij een huurovereenkomst.

De verplichting tot het verschaffen van het huurgenot enerzijds en tot het betalen van de huur anderzijds zijn tegenover elkaar staande verplichtingen. Daaraan hoeft niet in de weg te staan dat de uit de huurovereenkomst voortvloeiende (niet-nagekomen) betalingsverplichting betrekking heeft op een eerder tijdvak dan de uit diezelfde huurovereenkomst voortvloeiende (opgeschorte) verplichting tot verschaffing van het huurgenot.

Het is niet zo dat de verhuurder geen opschortingsbevoegdheid toekomt omdat hij na het eventuele inlopen van de huurachterstand, niet alsnog het huurgenot over de periode van de opschorting kan verschaffen.

De Hoge Raad houdt het arrest van het gerechtshof dan ook in stand. De vorderingen van de verhuurder zijn toegewezen en de vorderingen van huurder zijn afgewezen.

**Conclusie**

Rechters hebben al vaak geoordeeld dat een verhuurder, als de huurder een huurachterstand heeft laten ontstaan, niet de sloten mag vervangen van het gehuurde om zo er voor te zorgen dat de huurder het gehuurde niet meer kan gebruiken. Dat zou eigenrichting zijn. Toch heeft de Hoge Raad nu geoordeeld dat verhuurder in dat bepaalde geval wel zijn verplichting tot het verschaffen van huurgenot mocht opschorten, en de sloten van het gehuurde dus mocht vervangen, omdat de huurder het gehuurde al had verlaten en de sleutels had ingeleverd. Verhuurder handelde niet onrechtmatig en huurder moet toch huur betalen tot het moment dat verhuurder het gehuurde aan en ander heeft verhuurd.

Dit arrest van de Hoge Raad is in het voordeel van verhuurders, maar werpt vooral vragen op. Wanneer mag de verhuurder ervan uitgaan dat een huurder die de huur niet meer betaalt het gehuurde heeft verlaten? Moet de huurder de sleutels inleveren voordat de verhuurder de sloten mag vervangen? Of zou het

ook voldoende zijn als de huurder geen huur meer betaalt en het duidelijk is dat huurder al enige tijd geen gebruik meer maakt van het gehuurde? Wanneer is het duidelijk dat een huurder geen gebruik meer maakt van het gehuurde, en hoe lang moet de huurder dan geen gebruik meer hebben gemaakt van het gehuurde?

De verhuurder, die al een tijd geen huur meer ontvangt, heeft er natuurlijk belang bij om het gehuurde zo snel mogelijk weer opnieuw te verhuren om zo huurinkomsten te krijgen. Toch moeten verhuurders wel oppassen dat zij niet te snel de huurder de toegang tot het gehuurde ontzeggen en de sloten van het gehuurde vervangen. Als ze dat te snel doen, handelen ze onrechtmatig en zijn ze schadeplichtig richting de huurder. Verhuurders doen er dan ook goed aan om eerst juridische bijstand te zoeken voordat zij overgaan tot het vervangen van de sloten van het gehuurde bij een huurder die een huurachterstand heeft laten ontstaan.

**Noten:**

1. Mw. mr. C.J. Loggen – ten Hoopen, SDWW Advocaten te Hoofddorp