HUURRECHT

Nieuwsbrief over huurrecht

Huurrecht is een uitgave van Fiscaal up to Date – onderdeel van Rendement Uitgeverij BV
Conradstraat 18
3013 AP Rotterdam
E-mail: 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
SDWV Adcocaten te Hoofddorp
Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen
Staedion
Mr. R.M. Goeman
VBTM advocaten te Rotterdam
Mr. A. Çapkurt
VBTM advocaten te Rotterdam
Mw. mr. C.V. van Enckevort
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

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.

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.

© Rendement Uitgeverij BV 2025

Follow us:
LinkedIn

JURISPRUDENTIE BEDRIJFSRUIMTE

Mw. mr. C.J. Loggen – ten Hoopen

Buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst na sluiting bedrijfsruimte vanwege schietincidenten

2025-0014

Huurder exploiteert een viswinkel in Amsterdam. De burgemeester van Amsterdam sluit deze bedrijfsruimte na twee schietincidenten. De verhuurder wil daarop de huur buitengerechtelijk ontbinden en vordert in kort geding ontruiming. De kantonrechter wijst de vordering af.

Casus

Huurder huurt een bedrijfsruimte van verhuurder in een winkelcentrum in Amsterdam. Huurder exploiteert in het gehuurde een viswinkel. Boven de viswinkel zijn woningen. In augustus 2024 is binnen een week tijd de viswinkel twee keer in de nacht beschoten. De naastgelegen horecaruimte is in dezelfde week ook twee keer 's nachts beschoten. De burgemeester van Amsterdam heeft kort daarna de viswinkel en de horecaruimte beide voor de duur van zes maanden gesloten. Verhuurder heeft bij brief van 5 september 2024 de huurovereenkomst buitengerechtelijk ontbonden. Huurder verzet zich tegen de ontbinding van de huurovereenkomst. Verhuurder vordert ontruiming van de viswinkel door huurder.

Kantonrechter

De kantonrechter wijst de vordering van verhuurder af. De kantonrechter overweegt dat voor een buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 7:231 lid 2 BW niet vereist is dat huurder tekortgeschoten is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst. Het enkele feit dat door gedragingen in of in de onmiddellijke nabijheid van de viswinkel de openbare orde is verstoord en het gehuurde daarom door de burgemeester is gesloten, geeft verhuurder al de bevoegdheid de huurovereenkomst te ontbinden.

Artikel 7:231 lid 2 BW *verplicht* verhuurder echter niet om over te gaan tot buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst. Dit artikel geeft verhuurder een keuze om van deze bevoegdheid gebruik te maken. Als verhuurder de huurovereenkomst buitengerechtelijk wil ontbinden, moet, als de huurder er niet mee instemt, de rechter nog wel beoordelen of het beroep van verhuurder op artikel 7:231 lid 2 BW naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid als onaanvaardbaar moeten worden aangemerkt.

De kantonrechter geeft aan dat hij alle relevante omstandigheden in aanmerking moet nemen om een belangenafweging te maken. De belangen van verhuurder bestaan eruit dat hij zich verantwoordelijk voelt voor de veiligheid in het winkelcentrum en bij de daarboven gelegen woningen. Verhuurder acht het risico op een nieuw schietincident te groot en is bang dat andere huurders de huur gaan opzeggen en zijn onroerende zaken minder waard worden. Daar staan de, volgens de kantonrechter zwaarder wegende, belangen van huurder tegenover. Huurder is voor zijn inkomsten afhankelijk van de viswinkel. Verder is van belang dat het motief achter de schietpartijen onbekend is. Het is mogelijk dat de schietpartijen bedoeld waren voor de naastgelegen horecaruimte. Dat niet aannemelijk is geworden dat huurder een persoonlijk verwijt gemaakt kan worden, weegt zwaar mee in de belangenafweging. Ten slotte heeft de burgemeester van Amsterdam de sluiting van de viswinkel niet verlengd. De gemeente vindt het aanvaardbaar dat de viswinkel weer open gaat.

Conclusie

In de media zijn steeds meer berichten te lezen over schietpartijen en ontploffingen bij woningen, bedrijven en winkels. In dit geval betrof het een viswinkel die twee keer in een week werd beschoten. De burgemeester van Amsterdam heeft vanwege die beschietingen de viswinkel op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening gesloten voor de duur van zes maanden.

Als er sprake is van een dergelijke bestuursrechtelijke sluiting kan de verhuurder de huurovereenkomst buitengerechtelijk, dus zonder tussenkomst van de rechter, ontbinden. Verhuurder heeft dat in dit geval gedaan, maar huurder was het daar niet mee eens. Verhuurder moest daarom alsnog naar de rechter om ontruiming van de viswinkel te vorderen.

In de wet staat dat de verhuurder de huurovereenkomst kan ontbinden. Het woordje *kan* geeft aan dat er nog een belangenafweging bij komt. Dat het niet aan de huurder toe te rekenen is dat de bedrijfsruimte is gesloten, staat er op zich niet aan in de weg om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden. Het weegt echter wel mee in de belangenafweging. Net als de belangen van de verhuurder, bijvoorbeeld ten aanzien van de veiligheid ter plaatse en de waarde van het verhuurde pand, en de andere belangen van de huurder, zoals de financiële belangen.

Uit deze uitspraak wordt nog maar eens duidelijk dat buitengerechtelijke ontbinding door de verhuurder vanwege een bestuursrechtelijke sluiting van het gehuurde niet altijd standhoudt in een gerechtelijke procedure. Er komt meer bij kijken dan alleen een sluiting, er wordt door de rechter ook gekeken naar de belangen van partijen. Het mag niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn om de huurovereenkomst te ontbinden. In dit geval was onduidelijk waarom de viswinkel werd beschoten en was niet uit te sluiten dat de beschietingen gericht waren op de naastgelegen horecagelegenheid. Dat speelde een grote rol bij de belangenafweging. Als er sprake is van incidenten waarvan wel bewezen is dat de huurder daar een rol in speelde, dan valt de belangenafweging in de meeste gevallen anders uit.

Verhuurders doen er dan ook goed aan om alle feiten en omstandigheden goed te bezien voordat zij overgaan tot buitengerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst vanwege een bestuursrechtelijke sluiting van het gehuurde.

Bron: Rechtbank Amsterdam 28-02-2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:1332