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. L. Bergervoet: VBTM advocaten
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
Alle rechten voorbehouden. Geen tekst- en datamining. 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

Mw. mr. C.J. Loggen – ten Hoopen

Horeca: snelle ontruiming bij huurachterstand

2025-0033

Huurder huurt van NS Stations B.V. de horecagelegenheid "Restaurant 1e Klas", gelegen in station Amsterdam Centraal Station. Huurder heeft een huurachterstand laten ontstaan van meer dan € 800.000,00. De rechtbank Amsterdam heeft de huurovereenkomst ontbonden, met een ontruimingstermijn van negen maanden. Ook gedurende de ontruimingstermijn betaalt huurder niet het vastgestelde maandbedrag. NS Stations vordert daarom in kort geding ontruiming van het gehuurde binnen van twee weken. Het gerechtshof Amsterdam wijst, in turbo kort geding, de vordering toe.

Casus

Huurder huurt sinds 1986 van NS Stations de bedrijfsruimte gelegen in station Amsterdam Centraal Station, die wordt geëxploiteerd als "Restaurant 1e Klas". Tussen partijen is een discussie ontstaan nadat de ov chippoortjes zijn verplaatst. Volgens huurder heeft dat negatieve gevolgen voor haar omzet. Huurder is gestopt met het betalen van huur. De kantonrechter heeft in de bodemprocedure, die door NS Stations was gestart, onder andere de huurovereenkomst ontbonden en huurder veroordeeld tot het ontruimen van het gehuurde binnen negen maanden. NS Stations heeft zich ter zitting akkoord verklaard met deze termijn. Vanaf 1 april 2025 moest huurder vervolgens als gebruiksvergoeding € 38.230,00 per maand betalen tot het einde van de maand waarin de daadwerkelijke ontruiming heeft plaatsgevonden. Huurder is in hoger beroep gegaan. Ondertussen heeft huurder de vastgestelde gebruiksvergoeding niet betaald. NS Stations is daarop een kort geding gestart, waarbij zij vordert dat huurder binnen twee weken het gehuurde ontruimt.

Gerechtshof Amsterdam

De voorzieningenrechter (de rechter die oordeelt in kort geding) van de rechtbank heeft de vordering van NS Stations toegewezen en heeft huurder veroordeeld om tijdens de looptijd van door de kantonrechter in de bodemprocedure vastgestelde ontruimingsperiode binnen twee weken de bedrijfsruimte te ontruimen. Huurder is daartegen in hoger beroep gegaan. Het gerechtshof heeft in turbo kort geding mondeling uitspraak gedaan op 21 juli 2025.

Het gerechtshof overweegt in hoger beroep van het kort geding dat het zijn uitspraak moet afstemmen op het oordeel van de kantonrechter in de bodemprocedure. De in de bodemprocedure uitgesproken ontbinding van de huurovereenkomst tussen partijen en ontruiming (inclusief ontruimingstermijn van negen maanden) zijn gegrond op de huurachterstand zoals die op dat moment bestond. Dat huurder de vastgestelde gebruiksvergoeding niet zou gaan betalen was niet voorzienbaar. Het niet voldoen aan deze betalingsverplichting is een omstandigheid die de kantonrechter in de bodemprocedure niet (kenbaar) heeft meegewogen. Het hof neemt – met de voorzieningenrechter – aan dat dit een zodanige wijziging van omstandigheden betreft dat, ingeval de kantonrechter in de bodemprocedure daarvan wél op de hoogte zou zijn geweest, hij tot een andere beslissing was gekomen.

Volgens huurder had de kantonrechter in de bodemprocedure de ontruimingstermijn ruim genomen, terwijl bekend was dat huurder ook de gebruiksvergoeding niet zou gaan betalen. Deze uitleg zou er toe leiden dat huurder gedurende negen maanden op kosten van NS Stations haar bedrijfsvoering kan voortzetten, waarmee de betalingsachterstand steeds verder zou oplopen. Een dergelijke uitleg van het bodemvonnis is zo onaannemelijk dat het hof daarvan niet uitgaat.

De gevolgen voor huurder zijn groot en het hof heeft dat onder ogen gezien, maar gelet op het niet voldoen van de maandelijkse gebruiksvergoeding verwacht het hof dat ook in het hoger beroep in de bodemprocedure de ontruiming op een termijn van veertien dagen zal worden uitgesproken. In deze procedure in kort geding loopt het hof daarop vooruit en veroordeelt huurder dus om binnen twee weken het gehuurde te ontruimen.

Conclusie

Als in een bodemprocedure bij de kantonrechter de huurovereenkomst van een bedrijfsruimte wordt beëindigd en de huurder veroordeeld wordt tot het ontruimen van het gehuurde, stelt de kantonrechter daarvoor een termijn vast. Vaak is die termijn vrij kort, bijvoorbeeld één of twee maanden. Soms zijn er omstandigheden dat

de ontruimingstermijn wat ruimer wordt genomen. In dit geval zelfs negen maanden. De huurovereenkomst is dan al ontbonden, de (voormalig) huurder hoeft dan geen huur meer te betalen, maar wordt dan veroordeeld tot het betalen van een gebruiksvergoeding gedurende de tijd dat de huurde het gehuurde nog niet ontruimd heeft. Gebruikelijk is dat deze gebruiksvergoeding even hoog is als de voormalige huur.

Maar wat als de huurder deze gebruiksvergoeding niet betaalt? Als de ontruimingstermijn ruim genomen is, dan kan de betalingsachterstand van de huurder flink oplopen. In die gevallen kun je als verhuurder tijdens de vastgestelde ontruimingstermijn, ook als de huurder in hoger beroep is gegaan tegen de uitspraak van de kantonrechter, een kort geding starten om de ontruiming alsnog op kortere termijn vastgesteld te krijgen. De voorzieningenrechter moet dan wel zijn uitspraak afstemmen op de uitspraak van de kantonrechter in de bodemprocedure. Een uitspraak van een bodemrechter gaat in beginsel voor op een uitspraak van een voorzieningenrechter. De kantonrechter heeft een reden gehad om de ontruimingstermijn op langere termijn te stellen. Toch kunnen er gewijzigde omstandigheden zijn waardoor de huurder in een kort geding wordt veroordeeld om op kortere termijn te ontruimen. Bijvoorbeeld in de situatie dat de huurder de vastgestelde gebruiksvergoeding niet betaalt, waar de kantonrechter in de bodemprocedure niet vanuit ging, of in de situatie dat de huurder op andere wijze na de uitspraak van de kantonrechter in de bodemprocedure ernstig tekort schiet in zijn verplichtingen.

Voor verhuurders is dit een belangrijke mogelijkheid, zeker in het geval van een oplopende betalingsachterstand. De verhuurder loopt immers het risico dat hij dat geld nooit zal krijgen, bijvoorbeeld omdat de huurder failliet gaat.

Gerechtshof Amsterdam 21 juli 2025,
ECLI:NL:GHAMS:2025:1959