

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: SWDV
Advocaten
Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen: VBTM
Advocaten
Mr. L. Bergervoet: VBTM advocaten
Mr. A. Çapkurt: VBTM advocaten
Mw. mr. C.V. van Enckevort: Woningstichting
Rochdale
Mr. D.L. van Praag: NGNB advocaten
Mr. S. Baggen: NGNB advocaten

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.

Mr. C.J. Loggen – ten Hoopen

Opzegging 290-bedrijfsruimte om hogere huurprijs te bewerkstelligen

2026-0007

Ahold huurt sinds 1989 van verhuurders een 290-bedrijfsruimte in Amsterdam. Vanaf 1 juli 2019 is er sprake van huur voor onbepaalde tijd en zijn partijen in overleg over de hoogte van de huurprijs. Als partijen geen overeenstemming krijgen over de huurprijs, zeggen verhuurders de huur op. Verhuurders vorderen beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde. De kantonrechter en het gerechtshof hebben de vordering van de verhuurders afgewezen. De Hoge Raad verwerpt het cassatieberoep van verhuurders, alleen het willen verhogen van de huurprijs is geen geldig belang voor beëindiging van de huur van een 290-bedrijfsruimte, want in de wet is voor geschillen over de huurprijs een aparte procedure opgenomen.

Casus

Verhuurders verhuren sinds 1989 een 290-bedrijfsruimte aan Ahold in Amsterdam. Vanaf 1 juli 2019 is er sprake van huur voor onbepaalde tijd. Partijen zijn sinds dat moment in overleg over de hoogte van de huurprijs, verhuurders willen een hogere huurprijs. Ahold heeft voorgesteld om een procedure op de voet van artikel 7:303 BW, vaststelling van de huurprijs, te starten. Verhuurders hebben hiermee niet ingestemd. Een andere potentiële huurder is bereid om een fors hogere huurprijs te betalen en verhuurders willen de bedrijfsruimte voor die hogere huurprijs verhuren. Ahold en verhuurders onderhandelen over een hogere huurprijs, maar Ahold gaat niet akkoord met het door verhuurders gevraagde bedrag. Verhuurders vorderen vervolgens beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.

Kantonrechter en gerechtshof

De kantonrechter heeft de vorderingen van verhuurders afgewezen. Het gerechtshof heeft dat vonnis bekrachtigd. Het gerechtshof overweegt dat verhuurders alleen een hogere huuropbrengst wensen te bereiken, van andere relevante belangen is niet gebleken. Verhuurders hebben op een beëindiging van de huur aangestuurd en zijn niet akkoord gegaan met het voeren van een huurprijsherzieningsprocedure. Ahold voert als belang aan dat zij in geval van beëindiging van de huurovereenkomst de mogelijkheid tot exploitatie op deze goed renderende locatie verliest aan een concurrent. Ahold wijst erop dat zij bij aanvang van de huurovereenkomst een bestemmingswijziging heeft bewerkstelligd waarvan verhuurders ook profiteren en dat zij hoge

kosten heeft moeten maken om de locatie geschikt te maken voor het huidige gebruik. Het gerechtshof oordeelt dat alleen het belang van het verkrijgen van een hogere huurprijs niet tot beëindiging van de huurovereenkomst kan leiden omdat de wet voorziet in een regeling tot huurprijsaanpassing.

Hoge Raad

Verhuurders hebben cassatie ingesteld en aangevoerd dat, gelet op de omstandigheid dat de huur al meer dan dertig jaar voortduurt en voor onbepaalde tijd loopt, verhuurders zonder meer de huur mogen opzeggen en de rechter de vordering tot beëindiging van de huur moet toewijzen. Volgens verhuurders is niet relevant dat de reden van de opzegging is dat verhuurders een hogere huurprijs willen ontvangen. Na verloop van meer dan dertig jaar zouden verhuurders niet meer gehouden moeten worden aan de wettelijke prijswijzigingsprocedure.

De Hoge Raad oordeelt anders en verwerpt het cassatieberoep. Onder het oude Burgerlijk Wetboek, dat gold tot 1 augustus 2003, was opzegging door de verhuurder van de huurovereenkomst die na ommekomst van de eerste termijn was verlengd, nietig, indien deze opzegging ertoe strekte om een verhoging van de huurprijs te bewerkstelligen. Dit staat nu niet meer in de wet, omdat de huurprijsvaststelling en de opzeggingsbescherming nu gescheiden worden geregeld. De Hoge Raad overweegt dat het echter niet de bedoeling is geweest het systeem op dit punt te wijzigen.

De Hoge Raad oordeelt dat het niet mogelijk is om via een opzegging van de huur tot een beëindiging van een

huurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte te komen, uitsluitend om ervoor te zorgen dat er een hogere huurprijs komt. Voor het krijgen van een hogere huurprijs staat voor verhuurders de procedure van artikel 7:303 BW open. Op grond van deze bepaling kan de rechter de huurprijs nader vaststellen. Dat geldt ook voor een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd zoals die aan de orde was.

Conclusie

Bij 290-bedrijfsruimte zijn in de wet regels opgenomen over de duur van de huur, de opzegging en beëindiging van de huur en het vaststellen van de huurprijs, als de verhuurder en de huurder daar gedurende de looptijd van de huur onmin over krijgen. Op grond van de wet moet de verhuurder bij het opzeggen van de huur de grond vermelden die tot opzegging heeft geleid. In de wet zijn daarvoor verschillende gronden opgenomen. Na tien jaar kan de rechter, als de huurder niet instemt met de opzegging, onder andere de vordering tot beëindiging van de huur toewijzen op grond van een redelijke afweging van de belangen van de verhuurder bij beëindiging van de overeenkomst tegen die van de huurder bij verlenging van de overeenkomst.

In dit geval vonden de verhuurders dat hun belang van een fors hogere huurprijs, € 750.000,00 per jaar in plaats van de huidig geldende huurprijs van € 488.000,00 per jaar, zwaarder woog dan het belang van Ahold om te blijven huren en dat de lange duur van de huurovereenkomst sowieso beëindiging van de zijde van verhuurders rechtvaardigde. De verhuurders wilden geen huurprijsaanpassingsprocedure starten omdat zij van mening waren daarmee geen marktconforme huurprijs te krijgen.

De Hoge Raad gaat daar niet in mee en heeft geoordeeld dat het lange tijdsverloop op zichzelf geen voldoende reden voor beëindiging is en het belang van een hogere huurprijs geen belang is dat meegewogen mag worden bij de belangenafweging. Voor het verkrijgen van een hogere huurprijs kunnen verhuurders een artikel 7:303 BW procedure beginnen. Dat is een huurprijsaanpassingsprocedure, waarin de rechter op verzoek van partijen met behulp van deskundigen een marktconforme huurprijs vaststelt. Deze procedure kan gestart worden door de verhuurder als hij denkt dat de geldende huurprijs te laag is, of door de huurder als hij denkt dat de geldende huurprijs te hoog is.

Naar mijn mening heeft De Hoge Raad in deze principiële zaak terecht voor alle 290-bedrijfsruimte duidelijk vastgesteld dat als de verhuurder een hogere prijs wil, hij een artikel 7:303 BW procedure moet beginnen. De enkele reden dat de verhuurder een hogere huurprijs wil ontvangen is niet voldoende om, als de huurder niet instemt met opzegging, de huur op basis van een belangenafweging op te zeggen. Een marktconforme huurprijs willen hebben als verhuurder is geheel begrijpelijk, maar dat dient via een huuraanpassingsprocedure bewerkstelligt te worden en niet via de opzegging van de lopende huurovereenkomst. Dit voorkomt ook dat concurrenten elkaar door het bieden van een (veel) hogere huurprijs weg kunnen concurreren van zeer rendabele bedrijfslocaties.

Bron: Hoge Raad 19 december 2025