

3+7, 5 +5 of 3+2+5?

Bij de beoordeling van huurovereenkomsten bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW (in de praktijk ook wel “winkelruimte” genoemd), kom ik regelmatig bepalingen tegen, waarin met de wet strijdige huurtermijnen zijn overeengekomen. Voorbeeld: verhuurder en huurder komen een huurtermijn van 3 jaar met een optieperiode van 7 jaar overeen. Artikel 7:292 lid 1 BW bepaalt echter dat een huurovereenkomst ex artikel 7:290 BW een wettelijke minimumduur van vijf jaar moet hebben. Een overeenkomst van drie jaar tijd geldt dus voor vijf jaar. Ook wat betreft de verlenging zijn partijen gebonden aan de wet. Artikel 7:292 lid 2 BW bepaalt namelijk dat bij een huurovereenkomst aangegaan voor een termijn korter dan 10 jaar, maar langer dan vijf jaar, de verlenging plaatsvindt tot het einde van het tiende jaar (5+5, 6 + 4, 7 +3, enz.). Uitgangspunt is dus dat verhuurder en huurder perioden voor de duur van 5 + 5, 6 + 4, 7 + 3 jaar, enz. overeenkomen.

Artikel 7:292 BW is van semi-dwingend recht, zodat niet ten nadele (lees kortere huurperioden) van de huurder mag worden afgeweken. Afwijkende contractuele bepalingen, waarin ten nadele van de huurder wordt afgeweken, zullen middels een beroep op de vernietigbaarheid door huurder in rechte in beginsel stranden. In beginsel, want ze kunnen op verzoek van ieder van de partijen worden goedgekeurd door de kantonrechter. Verhuurder en huurder kunnen wel weer overeenkomen dat een voor 6 jaar aangegane huurovereenkomst verlengd wordt met 6 jaar. Blijkens artikel 7:300 lid 2 BW kunnen verhuurder en huurder voorts een huurovereenkomst voor 10 jaar of langer overeenkomen. Een langere huurperiode wordt door de wetgever namelijk niet als ten nadele van de huurder gezien. Er is daarom ook geen goedkeuring van de kantonrechter vereist.

Er bestaat nog een wettelijke mogelijkheid om de minimumduur van vijf jaar te passeren. Artikel 7:301 BW biedt de mogelijkheid om een huurovereenkomst van maximaal twee jaar aan te gaan, welke eindigt na afloop van de overeengekomen duur zonder verplichte opzeggingsformaliteiten. Deze bepaling kan bijvoorbeeld worden toegepast, indien huurder gedurende twee jaar wil onderzoeken of het bedrijf in het gehuurde levensvatbaar is of indien de verhuurder het pand slechts gedurende korte tijd voor de verhuur beschikbaar wil stellen. Er zit bij deze variant wel een addertje onder het gras. Duurt het aangevangen gebruik namelijk langer dan twee jaar, dan geldt, kort gezegd, behoudens bijzondere omstandigheden van rechtswege een overeenkomst voor vijf jaar, waarop de artikelen 7:290 BW e.v. (opzeggingsformaliteiten!) van toepassing zijn. De reeds verstreken twee jaren worden in mindering gebracht, zodat er sprake is van een 2+3+5 jaar durende huurovereenkomst.

Kortom, verhuurder en huurder moeten bij het aangaan van de huurovereenkomst de duur waarvoor deze wordt aangegaan goed voor ogen hebben, nu ingevolge de wet afwijkende termijnen worden omgezet naar een minimumduur van vijf jaar en dat er in ieder geval verlenging plaatsvindt tot het einde van het tiende jaar.