

Art. 7:230a BW en (al) zijn ha-ken en ogen

mr. A.A.L. Oving¹

Iedere jurist die zich bezighoudt met het huurrecht is bekend met art. 7:230a BW. Hierin is kort gezegd bepaald dat een huurder van een '230a-ruimte' wiens huurovereenkomst is geëindigd, binnen twee maanden nadat hem de ontruiming van het gehuurde is aangezegd, de rechter kan verzoeken de hem gestelde ontruimingstermijn te verlengen. Bij de beoordeling van een dergelijk verzoek komt het in feite neer op een belangenafweging. De rechter moet beoordelen of de belangen van de huurder bij verlenging van de ontruimingstermijn prevaleren boven de belangen van de verhuurder bij ontruiming van het gehuurde op korte termijn en indien dat het geval is, zal de rechter het verzoek toewijzen. In alle gevallen waarin het aankomt op een belangenafweging zal het op voorhand – zoals wij (proces)juristen weten – vaak lastig zijn om precies in te schatten welke kant een rechter op zal gaan. Om deze reden heb ik (het merendeel van) de jurisprudentie die in dit kader voorhanden is, geanalyseerd en in deze bijdrage uiteengezet. Maar voordat ik die jurisprudentie bespreek, zal ik aandacht besteden aan de processuele aspecten rondom art. 7:230a BW.

1. Juridisch kader

1.1. Bestemming

In art. 7:230a lid 1 BW is in de eerste volzin bepaald dat het moet gaan om de huur die betrekking heeft op een gebouwde onroerende zaak (of een gedeelte daarvan) die niet kan worden gekwalificeerd als woon- of bedrijfsruimte (in de zin van de artikelen 7:233 en 7:290 BW). Kortom, art. 7:230a BW is in feite een restcategorie, omdat alle gebouwde onroerende zaken die niet vallen onder de begrippen woon- en bedrijfsruimte, een 230a-ruimte behelzen. Om te spreken van een bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW (ook wel 290-ruimte genoemd) moet de huurovereenkomst allereerst betrekking hebben op een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan.² Verder is de bestemming van het gehuurde van belang. Het moet, om te kwalificeren als een 290-ruimte, kort gezegd gaan om een kleinhandelsbedrijf, restaurant, café, afhaal- of besteldienst, ambachtsbedrijf, hotelbedrijf of kampeerbedrijf. Verder moet het gehuurde voor het publiek toegankelijk zijn voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor het verlenen van een dienst. Als van deze cumulatieve voorwaarden geen sprake is (en er geen sprake is van een woonruimte), maar het gaat wel om een gebouwde onroerende zaak, dan spreken we van een 230a-ruimte. Een belangrijke categorie van 230a-ruimte is kantoorruimte. In de jurisprudentie is verder bepaald dat ook fabrieken, banken, pakhuisen, loodsen, opslagruimten, praktijkruimten van beroepsbeoefenaren (advocaten, artsen, fysiotherapeuten etc.), magazijnen, seksclubs en bioscopen te kwalificeren zijn als een 230a-ruimte.³

1.2. Semi-dwingend recht

Art. 7:230a BW is van semi-dwingend recht. Er kan dus niet ten nadele van de huurder van worden afgeweken. Dit sluit echter niet uit dat partijen dat alsnog doen en in de tusschen hen geldende huurovereenkomst opnemen dat de huurder het gehuurde moet ontruimen na de beëindiging van de huurovereenkomst (en dus geen beroep op ontruimingsbescherming toekomt). Een dergelijke bepaling kan evenwel door de huurder worden vernietigd. Het kan uiteraard alsnog zo zijn dat een huurder niet op de hoogte is van zijn rechten ter zake en dus, gezien de gemaakte afspraken, het gehuurde verlaat zonder een beroep te doen op ontruimingsbescherming.

1.3. Bevoegde rechter en verzoekschrift-procedure

De formulering van art. 7:230a lid 1 BW, waarin gesproken wordt over een "verzoek", verraadt zelf al dat een ontruimingsbeschermingsprocedure dient te worden ingeleid bij verzoekschrift. Art. 264 Rv regelt de zaken die met een verzoekschrift worden ingeleid en dus is het van toepassing op art. 7:230a BW. En op grond van art. 264 Rv geldt in zaken betreffende de huur van gebouwde onroerende zaken of een gedeelte ervan c.q. 230a-ruimten dat uitsluitend de rechter bevoegd is binnen wiens rechtsgebied het gehuurde of het grootste deel ervan gelegen is.

1.4. Termijn indiening verzoek

Als de verhuurder van een 230a-ruimte de huurovereenkomst heeft opgezegd, is de huurder niet verplicht het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst te ontruimen. De huurder geniet namelijk een wettelijke ontruimingsbescherming van

1. Alessandra Oving is werkzaam als advocaat bij Dentons.

2. Zie voor de invulling van het begrip 'gebouwde onroerende zaak' HR 11 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:899, NJ 2014/438.

3. J.A. van Strijen, in: *GS Huurrecht*, art. 7:230a BW.

twee maanden, gerekend vanaf de datum waartegen schriftelijk de ontruiming is aangezegd. Binnen die twee maanden kan de huurder de rechter verzoeken de ontruimingstermijn te verlengen. Deze tweemaandentermijn is een vervaltermijn. Indien het verzoek te laat wordt ingediend, is de verzoekende huurder niet-ontvankelijk.⁴

De indiening van het verlengingsverzoek schorst de verplichting van de huurder om tot ontruiming over te gaan, totdat op het verzoek is beslist. Een verhuurder kan dus niet (rechtsgeldig) verlangen dat de huurder, voor het einde van de tweemaandentermijn of voordat de rechter op het verlengingsverzoek heeft beslist, tot ontruiming overgaat. Het lijkt er daarom op dat een verhuurder niets anders kan doen dan verweer te voeren en vervolgens af te wachten. Een kort geding voorafgaand aan of hangende de verzoekschriftprocedure lijkt immers geen zin te hebben, omdat i) de verhuurder gedurende de tweemaandentermijn niet van zijn huurder kan verlangen dat hij tot ontruiming overgaat en in het geval de huurder het verzoek heeft ingediend moet ii) de verhuurder wachten totdat de kantonrechter op het verzoek heeft beslist. Hetzelfde geldt mijns inziens voor het verzoeken van een voorlopige voorziening voor de duur van het geding (c.q. het door de huurder ingediende verlengingsverzoek) – waar ook om kan worden gevraagd in een verzoekschriftprocedure.⁵ In het geval een verhuurder de kantonrechter zou verzoeken om hangende de verzoekschriftprocedure de huurder, (in ieder geval) voor de duur van het geding, te ontruimen – en de kantonrechter zou dat verzoek toewijzen – dan zou lid 3, waarin zoals gezegd staat dat *"de indiening van het verzoek de verplichting om tot ontruiming over te gaan schorst, totdat op het verzoek is beslist"*, mijns inziens worden doorkruist.

Wellicht zou een beroep op art. 6:248 BW en/of art. 3:13 BW, in een geval waarin de verhuurder een zeer prangend belang heeft bij ontruiming, evenwel nog soelaas kunnen bieden. Onder omstandigheden zou naar mijn mening namelijk kunnen worden betoogd dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is en/of misbruik van recht oplevert dat een desbetreffende huurder zich op de hem toekomende ontruimingsbescherming beroept. Ik denk dan wel dat het om uitzonderlijke omstandigheden zal moeten gaan.

En wat nou als een verhuurder de huurovereenkomst wel heeft *beëindigd* maar de ontruiming niet heeft *aangezegd*. In principe gaat in dat geval, getuige de tekst van art. 7:230a lid 1 BW, de termijn van twee maanden niet lopen.⁶ Een huurder kan in

een dergelijk geval ervoor kiezen geen verlengingsverzoek in te dienen maar wel in het gehuurde te blijven om vervolgens, op het moment dat de verhuurder op een later moment de ontruiming aanzegt, alsnog een verlengingsverzoek in te dienen. Het is echter maar de vraag of de huurder met een dergelijke keuze extra tijd wint. De rechter kan namelijk de verlenging slechts uitspreken voor een termijn van ten hoogste een jaar na het eindigen van de huurovereenkomst (waarover later meer). Bovendien spreekt het voor zich dat deze keuze ook een risico met zich brengt. In het geval de rechter oordeelt dat er wel degelijk een eerdere aanzegging tot ontruiming is geweest, zodat de termijn al was begonnen te lopen en al was verstreken voordat het verlengingsverzoek werd ingediend, zal niet-ontvankelijkheid volgen. Een tussenweg zou zijn het indienen van een voorwaardelijk verlengingsverzoek en primair betogen dat de huurder niet-ontvankelijk moet worden verklaard omdat de tweemaandentermijn nog niet is aangevangen om subsidiair wel een verlengingsverzoek te doen. De vraag is echter of de huurder daar in de praktijk een voordeel mee zal behalen. Naar verwachting zal de verhuurder in een dergelijk geval de ontruiming alsnog direct aanzeggen. Er hoeft immers geen minimum aanzegtermijn door de verhuurder in acht te worden genomen.⁷

De formele vraag kan evenwel rijzen of het eerder ingediende verzoek tot ontruimingsbescherming zich uitstrekt tegen de later aangezegde ontruiming. In lid 1 staat namelijk vermeld dat *"het verzoek moet worden ingediend binnen twee maanden na het tijdstip waartegen schriftelijk ontruiming is aangezegd"*, hetgeen impliceert dat een huurder die een verlengingsverzoek indient voordat de ontruiming is aangezegd, niet-ontvankelijk moet worden verklaard.⁸ De vraag is daarom of de rechter, bij de beoordeling van de aanvraag of ontruiming is aangezegd, kijkt naar het moment waarop het verlengingsverzoek werd gedaan of het moment dat de zaak voor hem dient. In een dergelijk geval zal de huurder zich namelijk in zijn verzoekschrift op het standpunt stellen dat de ontruiming niet is aangezegd en zal de verhuurder naar aanleiding hiervan (en dus *na* het indienen van het verzoekschrift) hem de ontruiming alsnog aanzeggen. Het antwoord op deze vraag hangt mijns inziens samen met de wijze waarop de rechter in een 230a-procedure oordeelt, te weten *ex nunc* of *ex tunc*. Ik meen dat een verlengingsverzoek *ex nunc* moet worden beoordeeld en dus moet worden gekeken naar de situatie *na* het indienen van het verzoek. De vraag of een verlengingsverzoek moet worden toegewezen, hangt immers samen met de vraag wie een meer prangend belang heeft. Ik ben het daarom ook niet eens met de rechtbank Zeeland-West-Brabant die op 9 december 2021⁹ het volgende oordeelde:

4. Zie Rb. Midden-Nederland 22 januari 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:420 voor een geval waarin de huurder te laat was.

5. HR 5 december 2014, ECLI:NL:HR:2014:3533.

6. Zie Rb. Amsterdam 24 december 2008, ECLI:NL:RBAMS:2008:BH0267 voor een geval waarin de huurovereenkomst wel was opgezegd, maar de ontruiming niet was aangezegd.

7. Rb. Gelderland 25 februari 2014, ECLI:NL:RBGEL:2014:1302.

8. Zie Asser, elfde druk, nr. 768; J.A. van Strijen, *GS Huurrecht*, art. 7:230a BW, aant. 3.4.3.

9. Rb. Zeeland-West-Brabant 9 december 2021, ECLI:NL:RBZWB:2021:6264.

"De kantonrechter gaat bij de belangenafweging uit van de situatie ex tunc, dus ten tijde van de opzegging op 28 oktober 2020."

Kortom, ik denk dat een rechter in een dergelijk geval zal oordelen dat de desbetreffende huurder ontvankelijk is in zijn verzoek, ook al heeft de aanzegging pas plaatsgevonden nadat het verzoek is ingediend. Het tegenovergestelde lijkt mij ook erg onpraktisch en inefficiënt. In dat geval zal de huurder namelijk opnieuw een verzoekschrift moeten indienen.

Een aanzegging dient overigens wel tegen een tijdstip plaats te vinden dat niet valt voor het tijdstip waarop de huurovereenkomst eindigt. De rechtbank Oost-Brabant oordeelde eerder dit jaar dat een aanzegging per de laatste dag waarop de huurovereenkomst nog van kracht was, niet aan het zojuist genoemde vereiste voldeed.¹⁰

1.5. Afwijzingsgronden

Een huurder komt niet het recht toe op verlenging in het geval hij i) de huurovereenkomst zelf heeft opgezegd, ii) uitdrukkelijk in de beëindiging ervan heeft toegestemd en/of iii) tot ontruiming van het gehuurde is veroordeeld wegens niet-nakoming van zijn verplichtingen. Door de Hoge Raad is overigens geoordeeld dat deze opsomming niet limitatief is.¹¹ Ook in andere gevallen komt een huurder niet het recht toe op verlenging. Denk bijvoorbeeld aan het geval dat hij afstand heeft gedaan van zijn recht ter zake:

"Anders dan het hof heeft aangenomen, kan dit echter niet worden gegrond op een limitatief karakter van lid 2 van dat art. Deze bepaling ziet slechts op de vraag in hoeverre de wijze waarop de huur is beëindigd, in de weg staat aan een beroep op ontruimingsbescherming. Zij sluit niet uit dat andere omstandigheden in de weg kunnen staan aan een beroep op de ontruimingsbescherming van art. 7:230a BW, zoals met name afstand van het recht daartoe of omstandigheden die meebrengen dat de huurder dit recht heeft verwerkt. Het beschermingskarakter van art. 7:230a BW brengt echter mee, dat een beroep op ontruimingsbescherming niet wordt uitgesloten door het enkele feit dat de huurder het gehuurde heeft ontruimd, zonder dat sprake is van afstand van recht of rechtsverwerking."

1.6. (On)voorwaardelijk verzoek

Geregeld wordt een verlengingsverzoek op de voet van art. 7:230a BW voorwaardelijk ingediend door primair te verzoeken niet-ontvankelijk te worden verklaard en subsidiair te verzoeken het verlengingsverzoek toe te wijzen.¹² Dit primaire verzoek kan bijvoorbeeld zijn ingegeven door het argument dat i) geen sprake is van een 230a-ruimte (maar van een 290-ruimte), ii) de huurovereenkomst niet rechtsgeldig is geëindigd en/of iii) de ontruiming niet rechtsgeldig is aangezegd. Als vervolgens het primaire verzoek wordt toegewezen, komt de rechter niet toe aan het verlengingsverzoek en als het primaire verzoek wordt afgewezen, zal de rechter zich buigen over de vraag of de ontruimingstermijn dient te worden verlengd. Er moet wel op worden gelet dat de behandeling van het primaire verzoek niet te veel tijd in beslag neemt waardoor de maximale termijn van een jaar sterk wordt ingekort. In een dergelijk geval zal de huurder er (extra) bedacht op moeten zijn dat hij tijdig een tweede verlengingsverzoek indient.

1.7. Belangenafweging

Een verlengingsverzoek wordt slechts toegewezen in het geval de belangen van de huurder (en van de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd) door de ontruiming ernstiger worden geschaad dan die van de verhuurder bij voortzetting van het gebruik door de huurder. En als geoordeeld moet worden dat de belangen van de huurder zwaarder wegen, dient zijn verlengingsverzoek alsnog te worden afgewezen indien de verhuurder aannemelijk maakt dat van hem niet gevergd kan worden dat de huurder nog langer in de desbetreffende 230a-ruimte blijft, omdat de huurder i) het gehuurde onbehoorlijk gebruikt, ii) ernstige overlast veroorzaakt en/of iii) niet aan zijn betalingsverplichting(en) voldoet.

Reeds is geoordeeld dat het feit dat de huurder het gehuurde heeft ontruimd tijdens de schorsing van de ontruimingstermijn niet per definitie tot gevolg heeft dat een beroep op ontruimingsbescherming moet worden uitgesloten. Wel kan deze omstandigheid worden meegenomen bij de belangenafweging.¹³

1.8. Verlengingstermijn

In het geval de rechter tot de conclusie komt dat het verlengingsverzoek moet worden toegewezen, kan hij de verlenging uitspreken voor een termijn van

10. Rb. Oost-Brabant 25 maart 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:1184.

11. HR 13 februari 2009, ECLI:NL:HR:2009:BF8925.

12. Zie bijvoorbeeld Rb. Amsterdam 14 januari 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:544; Rb. Rotterdam 27 maart 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:2768; Rb. Zeeland-West-Brabant 19 december 2021, ECLI:NL:RBZWB:2021:6264.

13. HR 13 februari 2009, ECLI:NL:HR:2009:BF8925.

ten hoogste een jaar na het eindigen van de huurovereenkomst. Deze termijn kan vervolgens, op verzoek van de huurder, nog twee keer met maximaal een jaar worden verlengd. Elke keer moet een dergelijk verzoek uiterlijk een maand voor het verstrijken van de lopende verlengingstermijn worden ingediend. Als de huurder dat nalaat, kan hij niet meer worden ontvangen in een tweede verlengingsverzoek en zal hij dus niet-ontvankelijk worden verklaard.¹⁴

1.9. Gebruiksvergoeding

Als de huurovereenkomst is geëindigd, houdt ook de contractuele verplichting van de huurder tot betaling van de huurprijs voor het gebruik van het gehuurde op. Voor het gebruik gedurende de verlengingstermijn zal de huurder een vergoeding moeten betalen. In de praktijk is dat veelal de laatst geldende huurprijs. Als partijen over de gebruiksvergoeding twisten, kan de rechter evenwel bij het bepalen van de verlengingstermijn de som voor het gebruik vaststellen op een, gezien het huurpeil ter plaatse, redelijk (ander) bedrag.

1.10. Ontruimingstitel

In het geval de rechter het (hernieuwde) verlengingsverzoek afwijst, heeft hij op grond van art. 7:230a lid 7 BW het tijdstip van de ontruiming vast te stellen. Daarmee levert de afwijzende beschikking voor de verhuurder een titel voor ontruiming op. Een huurder moet hierop bedacht zijn. Het kan namelijk zijn dat een huurder kort na de beschikking gedwongen wordt het gehuurde leeg en ontruimd op te leveren.

1.11. Geen hoger beroep, tenzij

Uitgangspunt is dat op grond van art. 7:230a lid 8 BW tegen het oordeel c.q. de beschikking van de rechter geen hoger beroep openstaat. Niettemin is het vaste rechtspraak dat hoger beroep tegen een beschikking ex art. 7:230a BW mogelijk is indien i) de rechter art. 7:230a BW ten onrechte niet heeft toegepast, ii) art. 7:230a BW ten onrechte wel heeft toegepast (en derhalve buiten het toepassingsgebied van dat artikel is getreden) en/of iii) bij de totstandkoming van de beschikking een fundamenteel rechtsbeginsel is geschonden zodat van een eerlijke en onpartijdige behandeling van de zaak niet kan worden gesproken.¹⁵

14. Zie Rb. Overijssel 18 maart 2019, ECLI:NL:RBOVE:2019:915 voor een geval waarin de huurder te laat was.

15. J.A. van Strijen, in: *GS Huurrecht*, art. 7:230a BW; Hof Arnhem 14 oktober 2008, ECLI:NL:GHARN:2008:BJ3596.

2. Jurisprudentie

De materiële kern van art. 7:230a BW is de weging van de wederzijdse belangen bij de ontruiming. Voor een dergelijke weging zijn alle omstandigheden van het geval van belang. Daarmee is art. 7:230a BW voer voor jurisprudentie. Hierna zal ik ingaan op de omstandigheden die in de jurisprudentie zijn genoemd bij het wel of juist niet toewijzen van een door een huurder ingediend verlengingsverzoek.

De volgende omstandigheden zijn genoemd bij het toewijzen van een op de voet van art. 7:230a BW ingediend verlengingsverzoek:

- de huurder betrof een exploitant van een school en ontruiming gedurende het schooljaar werd onwenselijk geacht¹⁶;
- de huurder kwam tegemoet aan een maatschappelijke behoefte door in de wijk kinderopvang aan te bieden¹⁷;
- de huurder exploiteerde een woon-zorglocatie en een ontruiming had (te) grote negatieve gevolgen voor de bewoners¹⁸;
- de huurder had veel investeringen verricht (die hij nog niet had terugverdiend)¹⁹;
- de huurder was reeds lange tijd in het gehuurde gevestigd en had een klantenkring opgebouwd van mensen die in de buurt van het gehuurde woonden, terwijl in de buurt geen beschikbare alternatieve ruimte was²⁰;
- de huurder was voor de voortzetting van zijn onderneming afhankelijk van het gehuurde²¹;
- de huurder – die een zalen- en vergadercentrum met horeca in het gehuurde exploiteerde – had reeds (gelet op de verlengingsonderhandelingen die nog liepen) verschillende reserveringen met klanten afgesproken²²;
- de huurovereenkomst liep reeds een lange tijd en was plots (al dan niet met een korte opzegtermijn) opgezegd²³;

16. Rb. Noord-Holland 10 februari 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:2211.

17. Rb. Zeeland-West-Brabant 30 augustus 2021, ECLI:NL:RBZWB:2021:4569; Rb. Amsterdam 12 juni 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2996.

18. Rb. Gelderland 7 juni 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:2981; Rb. Midden-Nederland 5 oktober 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:5370.

19. Rb. Rotterdam 29 januari 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:1453; Rb. Amsterdam 16 december 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:6952.

20. Rb. Zwolle-Lelystad 17 mei 2006, ECLI:NL:RBZLY:2006:AX2341.

21. Rb. Zwolle-Lelystad 17 mei 2006, ECLI:NL:RBZLY:2006:AX2341; Rb. Alkmaar 30 maart 2012, ECLI:NL:RBALK:2012:BW5018; Rb. Amsterdam 14 januari 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:544; Rb. Noord-Holland 11 december 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:11758.

22. Rb. 's-Gravenhage 3 mei 2006, ECLI:NL:RBSGR:2006:AY5931.

23. Rb. 's-Gravenhage 27 april 2011, ECLI:NL:RBSGR:2011:BS8931.

- voor de huurder was het lastig om een andere, geschikte, ruimte te vinden.²⁴

De volgende omstandigheden zijn genoemd bij het afwijzen van een op de voet van art. 7:230a BW ingediend verlengingsverzoek:

- tussen partijen was reeds definitieve overeenstemming bereikt over een huurbeëindiging²⁵;
- zijdens de huurder was sprake van (al dan niet ernstige) wanbetaling²⁶;
- de huurder wist al enige tijd dat hij het gehuurde behoorde te verlaten en had in die tijd (ogenschijnlijk) stil gezeten²⁷;
- de verhuurder wilde het gehuurde gaan verkopen om in zijn pensioen te kunnen voorzien²⁸;
- de huurder was voor zijn bedrijfsvoering niet gebonden aan de locatie van het gehuurde²⁹;
- de verhuurder stond financieel in feite met zijn rug tegen de muur³⁰;
- de verhuurder was bezig met de herontwikkeling van het gehuurde³¹;
- beide belangen wogen even zwaar en daarom pakte de belangenafweging uit in het voordeel van de verhuurder³²;
- partijen waren expliciet overeengekomen dat de huurovereenkomst steeds met (maar) een jaar zou worden verlengd en dus had de huurder er rekening mee moeten houden dat de overeenkomst elk jaar kon worden opgezegd³³;
- de huurder had onbevoegdlijk onderverhuurd en met deze onderhuurder werden reeds afspraken gemaakt (voor ontruiming)³⁴;

- vanaf aanvang van de huurovereenkomst was al duidelijk dat de huur tijdelijk zou zijn³⁵;
- de verhuurder had het gehuurde doorverkocht en zou een boete verbeuren als hij niet tijdig het gehuurde (vrij van huurders) aan de koper zou leveren³⁶;
- de verhuurder diende over het gehuurde te beschikken om (ernstige) funderingsproblemen te herstellen.³⁷

Bestudering van de jurisprudentie leert dat rechters voornamelijk kijken naar de prangende belangen van (een van de) partijen op korte termijn. Het lijkt erop dat rechters vooropstellen dat het verlengen van de ontruimingstermijn niet tot doel heeft de huurovereenkomst te verlengen doch slechts tot het uit de brand helpen van een huurder die nog enige tijd nodig heeft om een andere oplossing te vinden (uiteraard mits de belangen van de verhuurder niet (nog) zwaarder wegen).

3. Slotsom

Een huurder van een 230a-ruimte kan, in het geval zijn verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd én de ontruiming heeft aangezegd, de rechter verzoeken de termijn waarbinnen hij het gehuurde dient te ontruimen, te verlengen. De rechter zal het verlengingsverzoek toewijzen in het geval de belangen van de huurder bij verlenging van de ontruimingstermijn zwaarder wegen dan de belangen van de verhuurder bij ontruiming van het gehuurde op korte termijn, behalve wanneer van de verhuurder niet gevergd kan worden dat de ontruimingstermijn wordt verlengd, omdat de huurder het gehuurde onbehoorlijk gebruikt, ernstige overlast veroorzaakt of niet aan zijn betalingsverplichting(en) voldoet. Daarnaast komt een verzoek tot verlenging niet toe aan de huurder die zelf heeft opgezegd, uitdrukkelijk in de beëindiging van de huurovereenkomst heeft toegestemd of tot ontruiming van het gehuurde is veroordeeld wegens niet-nakoming van zijn verplichtingen.

Na bestudering van de nodige jurisprudentie is mijn conclusie dat rechters bij het afwegen van de belangen van partijen voornamelijk acht slaan op wat de prangende belangen aan weerszijde zijn op de korte termijn. Rechters lijken tot uitgangspunt te nemen dat het verlengen van de ontruimingstermijn tot doel heeft om een huurder, die nog even nodig heeft om een oplossing te vinden, uit de brand te helpen. Voor specifieke omstandigheden die hebben geleid tot toe- dan wel afwijzing van een verlengingsverzoek verwijst ik naar bovengenoemde jurisprudentie.

24. Rb. 's-Gravenhage 27 april 2011, ECLI:NLRBSSGR:2011:BS8931; Rb. Groningen 8 september 2010, ECLI:NL:RBGRO:2010:BN7293; Rb. Rotterdam 29 januari 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:1453.

25. Rb. Rotterdam 19 oktober 2021, ECLI:NLRBROT:2021:10281; Rb. Midden-Nederland 31 augustus 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:4179.

26. Rb. Rotterdam 27 maart 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:2768; Rb. Noord-Holland 10 februari 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:2211.

27. Rb. Rotterdam 27 maart 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:2768; Rb. Midden-Nederland 31 augustus 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:4179; Rb. Midden-Nederland 7 april 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:1619; Rb. Noord-Holland 6 april 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:2901.

28. Rb. Rotterdam 27 maart 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:2768.

29. Rb. Rotterdam 12 oktober 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:8588.

30. Rb. Midden-Nederland 31 augustus 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:4179; Rb. Oost-Brabant 23 januari 2019, ECLI:NL:RBOBR:2019:985; Rb. Utrecht 9 maart 2010, ECLI:NL:RBUTR:2010:BL7057.

31. Rb. Midden-Nederland 31 augustus 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:4179; Rb. Haarlem 14 maart 2012, ECLI:NL:RBHAA:2012:BV6242; Rb. Rotterdam 22 juli 2011, ECLI:NL:RBROT:2011:BT8983; Rb. 's-Gravenhage 25 oktober 2006, ECLI:NL:RBSGR:2006:BA7521.

32. Rb. Amsterdam 27 april 2005, ECLI:NL:RBAMS:2005:AX8580.

33. Rb. Noord-Nederland 4 mei 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:3058.

34. Rb. Dordrecht 28 april 2009, ECLI:NL:RBDOR:2009:BI2880.

35. Rb. Rotterdam 22 juli 2011, ECLI:NL:RBROT:2011:BT8983.

36. Rb. Noord-Holland 1 maart 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:1542.

37. Rb. Rotterdam 9 april 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:3852.