

Huurrecht



Willemijn Lever
BRICKS Advocaten

Rechterlijke goedkeuring afwijkend huurbeding na vernietiging mogelijk?

Inleiding

De huurder van artikel 290-bedrijfsruimte (zoals winkelruimte, een restaurant of een ambachtsbedrijf) wordt vergaande bescherming geboden door afdeling 6 van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. In artikel 7:291 lid 1 BW is bepaald dat van de bepalingen van afdeling 7.4.6 niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken.

Indien toch ten nadele van de huurder is afgeweken van de bepalingen van afdeling 7.4.6, is een dergelijk beding vernietigbaar door de huurder, tenzij partijen op grond van artikel 7:291 lid 2 BW goedkeuring van de rechter hebben verkregen voor het afwijkende huurbeding.¹

In artikel 7:291 lid 3 BW staan de voorwaarden voor de goedkeuring van een afwijkend beding.²

Bij arrest van 3 april 2015³ heeft de Hoge Raad geoordeeld dat ook in het geval een afwijkend huurbeding door de huurder is vernietigd, goedkeuring van het afwijkend beding kan worden verkregen. Door de goedkeuring wordt het beding volgens de Hoge Raad alsnog rechtsgeldig. De Hoge Raad is hiermee afgeweken van de conclusie van A-G Wissink.⁴ Een interessant arrest voor de huurrecht-praktijk!

Rechtsvraag

De rechtsvraag die aan de Hoge Raad voorlag, is of een verzoek tot goedkeuring van een afwijkend beding op

de voet van artikel 7:291 lid 3 BW nog kan worden behandeld als de vernietigbaarheid van het beding in gevolge artikel 7:291 lid 1 BW is ingeroepen.

Waar ging het in deze zaak om?

Centre Hotel B.V. huurt bedrijfsruimte ten behoeve van de exploitatie van een hotel. Op de in 2006 aangegane huurovereenkomst zijn de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Bedrijfsruimte conform het ROZ-model 2003 van toepassing verklaard.

Artikel 9.2 van de algemene bepalingen bepaalt – kort gezegd – dat, indien een partij gebruik wil maken van zijn wettelijke bevoegdheid om nadere vaststelling van de huurprijs te verlangen, hij de andere partij daarvan bij aangetekend schrijven uiterlijk zes maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs zal moeten ingaan in kennis dient te stellen, en dat, indien partijen geen overeenstemming bereiken over de nieuwe huurprijs, die huurprijs door drie deskundigen wordt vastgesteld, waarvan ieder der partijen één deskundige benoemt en deze beide deskundigen samen een derde deskundige benoemen.

Centre Hotel heeft in 2012 aan zijn verhuurder om een nadere vaststelling van de huurprijs verzocht. Omdat partijen geen overeenstemming konden bereiken, heeft Centre Hotel de rechter op de voet van artikel 7:304 lid 2 BW verzocht een deskundige te benoemen.

In artikel 7:304 lid 2 BW is bepaald dat, indien partijen geen overeenstemming bereiken over de benoeming van een deskundige, de rechter deze benoemt op verzoek van de meest gereede partij. Indien een zodanig verzoek wordt gedaan, geldt de dag van het verzoek in principe als de dag waarop de nadere huurprijs ingaat op grond van artikel 7:303 BW.

De procedure van artikel 9.2 van de algemene bepalingen wijkt dan ook af van de wettelijke procedure.

Centre Hotel heeft in de verzoekschriftprocedure aangevoerd dat het beding ex artikel 9.2 van de algemene bepalingen een ten nadele van de huurder afwijkend beding betreft in

de zin van artikel 7:291 lid 1 BW en hij heeft de nietigheid van het beding ingeroepen.

De verhuurder heeft (in reconventie) op de voet van artikel 7:291 lid 3 BW om goedkeuring van artikel 9.2 van de algemene bepalingen verzocht. De kantonrechter heeft bij beschikking van 20 november 2012⁵ geoordeeld dat artikel 9.2 van de algemene bepalingen op verzoek van Centre Hotel op grond van artikel 7:291 lid 1 BW kon worden vernietigd, omdat daarin ten nadele van de huurder van artikel 7:303 BW wordt afgeweken wanneer de huurder nadere vaststelling van de huurprijs verlangt. De kantonrechter wees het op artikel 7:291 lid 3 BW gebaseerde tegenverzoek tot goedkeuring van artikel 9.2 van de algemene bepalingen af op grond van het oordeel dat het beding de rechten van Centre Hotel wezenlijk aantast.

Het hof heeft de beschikking van de kantonrechter op 16 juli 2013 bekrachtigd.⁶ Ten aanzien van het tegenverzoek van verhuurder heeft het hof evenwel overwogen, voor zover van belang:

‘Nu vaststaat dat partijen geen goedkeuring van het afwijkende beding hebben gevraagd, heeft Centre Hotel terecht de nietigheid van het beding ingeroepen. (...) Onder die omstandigheden kan [eiser] niet alsnog goedkeuring van het beding vragen.’

Tegen het oordeel van het hof is casus ingesteld.

De conclusie van de A-G
Wissink concludeert dat het in lijn is met de bescherming die artikel 7:291 BW aan de huurder biedt, dat deze zich op de vernietigbaarheid van een beding kan beroepen (voor zover verjaring of andere perikelen daaraan niet in de weg staan) en dat dit een goedkeuringsverzoek van de verhuurder in de wielen rijdt. Daarmee ontstaat volgens Wissink een prikkel voor partijen (in het bijzonder de verhuurder) om, in overeenstemming met hetgeen de wetgever voor ogen heeft gestaan omtrent het gebruik dat

partijen zullen maken van de goedkeuringsfaciliteit, een goedkeuringsverzoek aan de rechter te richten in het stadium dat de verhouding tussen partijen nog goed is.⁷

Wissink geeft aan dat onder het bedrijfsruimtehuurrecht van vóór 1 augustus 2003 niet goedgekeurde bedingen nietig waren. Afwijkende bedingen waren pas geldig nadat zij door de rechter waren goedgekeurd.⁸ Goedkeuring kon zowel voor als na de totstandkoming van de huurovereenkomst worden verzocht. Een goedkeuringsverzoek kon dus niet 'botsen' met een verzoek tot gerechtelijke vernietiging.⁹

Dit is volgens Wissink anders onder het huidige recht. Volgens artikel 7:291 lid 1 BW kan van de bepalingen van afdeling 7.4.6 niet ten nadele van de huurder worden afgeweken. Dit betreft ook bedingen die ten nadele van de huurder afwijken van de in artikel 7:303 lid 1 BW opgenomen bevoegdheid om een nadere bepaling van de huurprijs te vorderen.¹⁰

Niet goedgekeurde bedingen zijn vernietigbaar; de huurder kan zich al dan niet op de vernietigbaarheid beroepen.¹¹ Ingevolge artikel 7:291 lid 2 BW kunnen bedingen die ten nadele van de huurder afwijken van de bepalingen van afdeling 7.4.6 evenwel niet op die grond worden vernietigd, indien zij zijn goedgekeurd door de rechter.¹²

Ieder der partijen kan om goedkeuring verzoeken. Daarnaast stelt de wet geen termijn waarbinnen goedkeuring moet worden gevraagd. Partijen (of een van hen) kunnen dus goedkeuring vragen voordat de overeenkomst is gesloten of nadien.¹³

Op zichzelf lijkt het volgens Wissink dan ook mogelijk dat een goedkeuringsverzoek door een partij ook in conflictsituaties nog kan worden gedaan. Immers, ook wanneer de huurder zich niet (meer) schaaft achter het overeengekomen beding, kan de huurder de rechter eenzijdig alsnog om goedkeuring ervan vragen, nu het verzoek niet aan een termijn is gebonden.¹⁴

Tegen deze gedachte pleit volgens Wissink echter dat de parlementaire geschiedenis geen aanknopingspunt biedt om aan te nemen dat de wetgever toepassing van de goedkeuringsfaciliteit in dergelijke conflictsituaties voor ogen heeft gestaan. Een afwij-

king veronderstelt immers wilsovereenstemming tussen partijen.¹⁵

De vraag of de goedkeuringsfaciliteit ook nog bij conflictsituaties kan worden gehanteerd, lijkt in de rechtspraktijk evenwel niet in overwegende mate principieel ontkennend te worden beantwoord.¹⁶ Aan de ene kant zou men volgens Wissink kunnen zeggen dat dit een vorm van on-eigenlijk gebruik van de goedkeuringsfaciliteit is; zij is daarvoor immers niet door de wetgever in het leven geroepen. Aan de andere kant kan men volgens Wissink echter ook niet zeggen dat de toepassing van deze faciliteit in de gevallen van conflict die zijn vermeld in de gepubliceerde rechtspraak, heeft geleid tot onbillijke uitkomsten.¹⁷

De mogelijkheid voor de verhuurder om ook in een conflictsituatie nog gebruik te maken van de goedkeuringsfaciliteit, wordt blijkens de jurisprudentie niet zozeer als een principiële kwestie behandeld, maar meer als een praktische kwestie: heeft de huurder het beding tijdig vernietigd? Door tijdig een beroep te doen op de vernietigbaarheid van het beding kan de huurder zich volgens Wissink dus beschermen tegen 'late', dat wil zeggen eenzijdige verzoeken tot goedkeuring van de zijde van de verhuurder wanneer een conflict is ontstaan over het beding.¹⁸ Ook in de literatuur is opgemerkt dat een verzoek tot goedkeuring niet meer ontvankelijk is nadat de huurder zich op vernietigbaarheid heeft beroepen.¹⁹ Na vernietiging met terugwerkende kracht van het beding, valt er immers niets meer goed te keuren.²⁰

Wissink concludeert dan ook dat als de rechter het beroep op vernietiging aanvaardt, hij niet meer toekomt aan de behandeling van het goedkeuringsverzoek. Hij acht het logisch dat een rechter die oordeelt dat een partij (in of buiten rechte) terecht de vernietigbaarheid heeft ingeroepen, daaraan de gevolgtrekking verbindt dat er verder geen goedkeuringsvraagstuk meer voorligt.²¹ Zulks acht Wissink ook in lijn met de bescherming die artikel 7:291 BW aan de huurder biedt.²²

Het oordeel van de Hoge Raad

De Hoge Raad gaat contrair. Volgens de Hoge Raad is blijkens de toelich-

ting met artikel 7:291 lid 2-4 BW beoogd hetzelfde te bepalen als voorheen met artikel 7A:1629 lid 2 (oud) BW.²³ Het eerste lid van artikel 7:291 BW stemt overeen met artikel 7A:1629 lid 1 (oud) BW, zoals dat is uitgelegd in HR 20 april 1990 (*Hupkens/Coster*),²⁴ zij het dat onder artikel 7:291 BW thans sprake is van vernietigbaarheid in plaats van nietigheid ten gunste van de huurder.²⁵ Artikel 7:291 lid 3 BW geeft – in navolging van artikel 7A:1629 lid 2 (oud) BW – geen tijdstip waarvoor of termijn waarbinnen het verzoek om goedkeuring moet worden gedaan. Partijen kunnen daarom, nu de wet niet anders bepaalt en er ook anderszins geen grond is die zich daartegen verzet, ook na ingang van de huur dat verzoek doen.²⁶

De regeling die artikel 7A:1629 (oud) BW bevatte, komt blijkens de wettekst erop neer dat een afwijkend beding nietig is totdat goedkeuring daarvoor is gekregen. De nietigheid van het beding stond dus niet in de weg aan het verlenen van goedkeuring. In artikel 7:291 lid 2-4 BW is beoogd hetzelfde te bepalen als voorheen in artikel 7A:1629 lid 2 (oud) BW. Ook indien het afwijkend beding door de huurder is vernietigd, kan derhalve nog goedkeuring daarvoor worden verkregen. Door de goedkeuring wordt het beding, evenals onder het oude recht, alsnog rechtsgeldig.²⁷

Door deze regeling komt de door de wetgever beoogde bescherming van de huurder van bedrijfsruimte volgens de Hoge Raad niet op enige wijze in het gedrang. Bovendien heeft deze regeling als voordeel dat de verhuurder niet is gedwongen om steeds vooraf toestemming aan de rechter te vragen, dus ook indien de houding van de huurder daartoe geen enkele aanleiding geeft.²⁸

Kanttekeningen

Rechtszekerheid in het gedrang

Op grond van het arrest van de Hoge Raad kan de verhuurder dus alsnog goedkeuring van een afwijkend beding verzoeken, ook al heeft de huurder het beding reeds rechtsgeldig vernietigd.

De Hoge Raad acht het niet van belang dat onder het huidige BW de huurder een afwijkend beding kan

vernietigen terwijl onder het oude BW een afwijkend beding *nietig* was. Dit is echter wel een wezenlijk verschil. Immers, een vernietigbaar beding is, ook zonder rechterlijke goedkeuring, rechtsgeldig totdat het wordt vernietigd terwijl een nietig beding niet rechtsgeldig is totdat het wordt goedgekeurd door de rechter. Op het moment dat een afwijkend beding door de huurder op goede gronden vernietigd wordt, is het beding daarmee van begin af aan niet rechtsgeldig (nietig) geweest. De vernietiging heeft immers terugwerkende kracht.²⁹ Indien het afwijkend beding echter alsnog wordt goedgekeurd, verliest de vernietiging haar kracht. Door de goedkeuring wordt het beding volgens de rechter alsnog rechtsgeldig.

Dit betekent dat een huurder geen rechtszekerheid meer heeft op het moment dat hij het afwijkend beding rechtsgeldig heeft vernietigd. Met de vernietiging staat vast dat het beding ten nadele van de huurder is. Als de verhuurder echter alsnog goedkeuring van het afwijkend beding verlangt, doet het feit dat het beding ten nadele van de huurder is niet meer ter zake. De rechter dient alsdan te onderzoeken of het beding de rechten die de huurder aan afdeling 7.4.6 ontleent niet wezenlijk aantast en of diens maatschappelijke positie in vergelijking met die van de verhuurder zodanig is dat hij de bescherming van afdeling 7.4.6 in redelijkheid niet nodig heeft. De rechterlijke goedkeuring 'overruled' in dat geval de vernietiging.

Op zichzelf is het mijns inziens juist dat de rechterlijke goedkeuring 'voorrang heeft' boven de vernietiging. Immers, als het afwijkend beding is goedgekeurd door de kantonrechter, is het beding niet meer vernietigbaar.³⁰

Echter, dit wordt naar mijn mening anders indien vaststaat dat de vernietiging door de huurder *rechtsgeldig* heeft plaatsgevonden (en er dus niet eerder om goedkeuring van het afwijkend beding is verzocht). De huurder moet er dan op kunnen vertrouwen dat de vernietiging niet ongedaan wordt gemaakt doordat de verhuurder alsnog goedkeuring van het afwijkend beding verzocht. De rechtszekerheid komt dan in het gedrang. Zulks acht ik niet in lijn met de, te-

vens door Wissink betoogde, beschermingsgedachte van artikel 7:291 BW.

Verjaring bevoegdheid tot vernietiging

Een ander punt van aandacht is de verjaring van de bevoegdheid van de huurder om tot vernietiging van het afwijkend beding over te gaan.

Ingevolge artikel 3:52 lid 1 onderdeel d BW verjaren rechtsvorderingen tot vernietiging van een rechtshandeling in geval van een andere vernietigingsgrond dan onbekwaamheid, bedreiging, misbruik van omstandigheden, bedrog, dwaling of benadeling, drie jaar nadat de bevoegdheid om deze vernietigingsgrond in te roepen, aan degene aan wie deze bevoegdheid toekomt, ten dienste is komen te staan.

Echter, in artikel 3:51 lid 3 BW wordt een ruimhartige uitzondering gemaakt op de verjaringsregel van artikel 3:52 lid 1 onderdeel d BW: een beroep op vernietigbaarheid *ter afweziging* van een vordering 'of andere rechtsmaatregel' is te allen tijde mogelijk.

De beschikkingen van de kantonrechter en het hof in de zaak die ten grondslag lag aan het arrest van de Hoge Raad van 3 april 2015, waarbij het beroep van de huurder op de vernietigbaarheid van het afwijkend beding derhalve zijn gehonoreerd, zijn gedaan voordat de Hoge Raad op 9 augustus 2013 arrest wees.³¹

In de zaak die aan de Hoge Raad in 2013 ter beoordeling lag, wenste de huurder tevens een nadere huurprijsvaststelling, namelijk een huurverlaging. De huurder verzocht op de voet van artikel 7:304 BW benoeming van een deskundige om over de nader vast te stellen huurprijs te adviseren. De verhuurder pareerde het verzoek van de huurder met een beroep op de huurovereenkomst waaruit zou volgen dat er na het verstrijken van de (eerste) huurtermijn geen nadere huurprijsvaststelling ex artikel 7:303 BW zou mogen plaatsvinden. Daarop reageerde de huurder weer met een beroep op vernietigbaarheid van de bepaling in de huurovereenkomst. De verhuurder beargumenteerde vervolgens dat de aanspraak op vernietiging op de voet van artikel 3:52 lid 1 onderdeel d BW zou zijn verjaard. Het standpunt van de verhuurder werd gevolgd.

De Hoge Raad oordeelde bij arrest van 9 augustus 2013, met een beroep op de wetsgeschiedenis dat met de woorden 'ten dienste komen te staan' is bedoeld te bewerkstelligen dat de verjaring een aanvang neemt zodra de partij die een beroep op de vernietigbaarheid toekomt, die bevoegdheid daadwerkelijk kan uitoefenen. Wanneer de vernietigbaarheid niet de gehele overeenkomst maar slechts een enkel beding daarvan raakt en de overeenkomst niet met zoveel woorden het vernietigbare beding inhoudt, moet worden onderzocht of de partij die de vernietigbaarheid inroept reeds in een eerder stadium dan het moment waarop de andere partij zich op het beding beriep, de vernietigingsbevoegdheid daadwerkelijk kon uitoefenen.³²

Uit het arrest van de Hoge Raad zou kunnen worden afgeleid dat de huurder van artikel 290-bedrijfsruimte zich veelal slechts gedurende drie jaar na het sluiten van de huurovereenkomst op de vernietigbaarheid van afwijkende bedingen kan beroepen.³³ In de zaak die ten grondslag lag aan het arrest van 9 augustus 2013 stond, bij gebreke van cassatieklachten, tussen partijen vast dat het inroepen van de vernietigbaarheid van het beding inzake uitsluiting van het in artikel 7:303 BW aan partijen dwingendrechtelijke toegekende recht om nadere vaststelling van de huurprijs te vorderen, niet valt aan te merken als een afwerend beroep als bedoeld in artikel 3:51 lid 3 BW. Het hof had zulks bij arrest van 5 juni 2012 geoordeeld nu het immers de huurder was die een verzoek tot benoeming van een deskundige had ingediend en niet de verhuurder.³⁴

Zoals Wissink in zijn conclusie bij het arrest van 9 augustus 2013 opmerkt, lijkt de uitleg die het hof in het arrest van 5 juni 2012 aan het begrip 'ter afweziging van een (...) andere rechtsmaatregel' heeft gegeven, niet te sporen met recente rechtspraak van de Hoge Raad.³⁵ Het gaat dan om het arrest van de Hoge Raad van 8 februari 2013.³⁶ De Hoge Raad oordeelde in dit arrest, waarbij het ging om een beroep op de vernietiging van een ontbindende voorwaarde in een intentieovereenkomst, als volgt:

'Het beroep van verweerders in cassatie op de ontbindende voorwaarde is erop gericht de rechtsgevolgen van

de intentieovereenkomst (in het bijzonder de vrijwaringsverplichting) teniet te doen, en moet dan ook worden aangemerkt als een op de rechtshandeling (de ontbindende voorwaarde) steunende "rechtsmaatregel" als bedoeld in art. 3:51 lid 3 BW. Eiser heeft zich op misbruik van omstandigheden bij de totstandkoming van de ontbindende voorwaarde beroepen ter afwering van deze rechtsmaatregel. Een zodanig beroep kan volgens art. 3:51 lid 3 "te allen tijde worden gedaan", dat wil zeggen zonder dat daaraan verjaring kan worden tegenovergevoerd. Dat strookt met de ratio van deze bepaling dat, zolang de wederpartij stilzit en geen beroep doet op de (gebrekkige) rechtshandeling, de andere partij niet het initiatief tot vernietiging hoeft te nemen. (Parl. Gesch. Boek 3, p. 232 en 238)

Dit arrest was bij het hof overigens ten tijde van de beschikking (die immers dateert van 5 juni 2012) nog niet bekend.

In zijn conclusie bij het arrest van 3 april 2015 merkt Wissink vervolgens op dat de bevoegdheid tot vernietiging van de huurder een reële beschermingsmogelijkheid is, aangenomen dat de verjaringsproblematiek de huurder niet snel parten zal spelen. Volgens Wissink sluit het arrest van de Hoge Raad van 9 augustus 2013³⁷ niet uit, dat de bevoegdheid tot vernietiging van een van de wet afwijkend beding kan zijn verjaard reeds voordat de in dat beding geregelde kwestie tussen partijen in de praktijk gaat spelen, maar dat arrest betrof uitsluitend de toepassing van artikel 3:52 lid 1 onderdeel d BW. Het afwerend beroep op vernietiging van artikel 3:51 lid 3 BW was in die zaak niet aan de orde. Wissink verwijst naar hetgeen oud-A-G Huydecoper daaromtrent heeft opgemerkt in zijn *NJ*-noot onder dit arrest.³⁸ Huydecoper heeft ter zake betoogd dat ook in een geval als het onderhavige sprake kan zijn van een 'afwerend beroep' van de huurder, dus ook indien het de huurder is die een verzoek indient.³⁹

Conclusie

Als inderdaad met Wissink en Huydecoper moet worden aangenomen dat in het geval als het onderhavige de bevoegdheid van de huurder om tot vernietiging van het afwijkend

beding over te gaan, niet reeds is verjaard ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst,⁴⁰ en de huurder derhalve nog steeds een 'afwerend beroep' op vernietiging kan doen op het moment dat de huurder een nadere huurprijsvaststelling wenst en in dat kader een verzoek tot benoeming van een deskundige indient en de verhuurder zich vervolgens beroept op de toepassing van het bepaalde in artikel 9.2 van de algemene bepalingen, dan betekent dit dat weliswaar dient te worden beoordeeld of de huurder de vernietigbaarheid op juiste gronden heeft ingeroepen, maar wil dit, blijkens onderhavig arrest van de Hoge Raad niet zeggen, dat het afwijkend beding niet alsnog kan worden goedgekeurd.

De huurder dient zich dat te realiseren op het moment dat hij de vernietiging inroept. Met een rechtsgeldige vernietiging van het afwijkend beding kan de huurder niet voorkomen dat het afwijkend beding later alsnog (opnieuw) rechtsgeldig wordt. Het feit dat met de rechtsgeldige vernietiging vaststaat dat het afwijkend beding ten nadele van de huurder is, betekent niet automatisch dat het beding de rechten van de huurder *wezenlijk* aantast. Bovendien kan de maatschappelijke positie van de huurder in vergelijking met die van de verhuurder zodanig zijn dat de huurder de bescherming in redelijkheid niet behoeft.

Voor de verhuurder betekent dit een extra instrument om het (afwerend) beroep van de huurder op vernietiging te pareren door alsnog goedkeuring van het beding te verzoeken. De verhuurder kan een afwachter houding aannemen. Zolang het beding niet is vernietigd door de huurder, is het rechtsgeldig. Wordt alsnog een beroep op vernietiging gedaan, dan kan de verhuurder goedkeuring van het beding verzoeken. De kantonrechter zal het verzoek om goedkeuring in een dergelijk geval waarschijnlijk eerst gaan behandelen. Op het moment dat de rechter tot het oordeel komt dat het beding moet worden goedgekeurd, doet niet meer ter zake of de huurder rechtsgeldig de vernietigbaarheid van het beding heeft ingeroepen. Met de goedkeuring wordt het beding immers (alsnog) rechtsgeldig geacht.

Al met al een interessant arrest dat de gemoederen zal bezighouden.

1. Artikel 7:291 lid 2 BW luidt: 'Bedingen die ten nadele van de huurder afwijken van de bepalingen van deze afdeling, kunnen evenwel, behoudens wanneer het betreft een afwijking van artikel 307, niet op die grond worden vernietigd, indien zij zijn goedgekeurd door de rechter.'
2. Zie voor de toepassing van de goedkeuringsgronden bij afwijkende bedingen het artikel van A. de Fouw, K. Keij & A. Sinnige in *TvHB* 2015, afl. 1, p. 10 e.v.
3. Zie HR 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:823.
4. Zie concl. A-G M.H. Wissink van 9 januari 2015, ECLI:NL:PHR:2015:2.
5. Ktr. Amsterdam 20 november 2012, zaak EA 12-1633, niet gepubliceerd.
6. Zie Hof Amsterdam 16 juli 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:2105.
7. Zie concl. A-G M.H. Wissink, punt 2.19.
8. Zie nader over artikel 7A:1629 (oud) BW: H.E.M. Vrolijk, in: *GS Handboek Huurrecht*, Deventer: Kluwer (losbl.), art. 1629, aant. 1-9; W.A.P. Smit & M.F.A. Evers, *Huurrecht bedrijfsruimten*, Deventer: Kluwer 1997, p. 113-116; R.A. Dozy & Y.A.M. Jacobs, *Hoofdstukken Huurrecht*, Deventer: Kluwer 1999, p. 402-404.
9. Zie concl. A-G M.H. Wissink, punt 2.3.
10. Zie concl. A-G M.H. Wissink, punt 2.4 met verwijzing naar HR 28 mei 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL9562, *NJ* 2010/300, *TvHB* 2010/16, m.nt. A. de Fouw, *JHV* 2010/131, m.nt. H. Ferment, *WR* 2010/92.
11. Zie concl. A-G M.H. Wissink, punt 2.5.
12. Zie concl. A-G M.H. Wissink, punt 2.6. Zie nader H.E.M. Vrolijk, in: *GS Handboek Huurrecht*, art. 291, aant. 1 e.v. (i.h.b. 4, 12, 22, 23); Asser/Abas 5-IIA 2007/262; M.F.A. Evers, *Huurrecht Bedrijfsruimten*, 2011, p. 74-75 en 78-79; H.J. Rossel, *Hoofdlijnen Huurrecht*, 2011, p. 271-272; G.M. Kerpestein, *Huurrecht Bedrijfsruimte*, 2012, p. 500-502; A.R. de Jonge, *Huurrecht*, 2013, p. 437-440; F.C.P. Teeuw, *Huurgeschillen ontleed*, 2013, p. 875-876; J.A. Kinderman, *Huur van bedrijfsruimten*, 2014, p. 111-126; G.M. Kerpestein, 'Semi-dwingend recht en afwijkende bedingen', *Praktisch Procederen* 2008, afl. 5, p. 126 e.v.; E.D. den Engelsman & M.J. Terstegge, 'Mogelijkheden tot vernietiging van afwijkende bedingen', *TvHB* 2011, afl. 2, p. 63 e.v.; N. Eeken, 'Goedkeuring van afwijkende bedingen', *TvHB* 2011, afl. 1, p. 6 e.v. (geactualiseerd verschenen als N. Eeken & A. de Fouw in *TvHB* 2012, afl. 4, p. 212 e.v. en in *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte* 2013, p. 205 e.v.).
13. Zie concl. A-G M.H. Wissink, punt 2.7.1 en 2.7.2.
14. Zie concl. A-G M.H. Wissink, punt 2.8.

15. Zie concl. A-G M.H. Wissink, punt 2.9.1 met verwijzing naar *Kamerstukken II* 1988/89, 19976, 5, p. 22 (MvA).
16. Zie bijv. Ktr. Alkmaar 25 september 2007, ECLI:NL:RBALK:2007:BB7337, *WR* 2008/36 en Hof Arnhem 14 februari 2012, ECLI:NL:GHARN:2012:3857 en Hof Arnhem-Leeuwarden 28 juni 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:4995, *TvHB* 2013/18, p. 308.
17. Zie concl. A-G M.H. Wissink, punt 2.11.
18. Zie concl. A-G M.H. Wissink, punt 2.13.
19. Zie M.F.A. Evers, *Huurrecht Bedrijfsruimten*, 2011, p. 78-79; G.M. Kerpestein, *Huurrecht Bedrijfsruimte*, 2012, p. 501; A.R. de Jonge, *Huurrecht*, 2013, p. 440.
20. Zie concl. A-G M.H. Wissink, punt 2.12.2.
21. Zie concl. A-G M.H. Wissink, punt 2.18.
22. Zie concl. A-G M.H. Wissink, punt 2.19.
23. Zie *Kamerstukken II* 1999/2000, 26932, 3, p. 4.
24. Zie HR 20 april 1990, ECLI:NL:HR:1990:AD1091, *NJ* 1990/701.
25. Zie IIR 20 april 1990, r.o. 3.3.3.
26. Zie HR 20 april 1990, r.o. 3.3.4.
27. Zie HR 20 april 1990, r.o. 3.3.5.
28. Zie HR 20 april 1990, r.o. 3.3.6.
29. Ingevolge artikel 3:53 lid 1 BW werkt de vernietiging terug tot het tijdstip waarop de rechtshandeling is verricht.
30. Zie artikel 7:291 lid 2 BW.
31. Zie HR 9 augustus 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ9951 (*Gulf/Stern*).
32. Zie HR 9 augustus 2013, r.o. 3.5.2 en 3.5.3.
33. Zie noot mr. H. Ferment bij Hof Amsterdam 16 juli 2013, *JHV* 2013/199.
34. Zie Hof Amsterdam 5 juni 2012, *WR* 2013/50, m.nt. mr. H.E.M. Vrolijk.
35. Zie HR 9 augustus 2013 (concl. A-G M.H. Wissink), punt 2.9.2-2.9.5.
36. Zie HR 8 februari 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY2640.
37. Zie HR 9 augustus 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ9951 (*Gulf/Stern*).
38. Zie HR 9 augustus 2013 (concl. A-G M.H. Wissink), punt 2.13.
39. Zie noot J.L.R.A. Huydecoper bij HR 9 augustus 2013, *NJ* 2013/557.
40. Of eerder indien er op een moment voorafgaand aan de ondertekening van de huurovereenkomst al sprake zou zijn van (aantoonbare) onvoorwaardelijke overeenstemming (over het aangaan van de huurrelatie en over het betreffende beding).