28 Contractuele medehuur van (overige) bedrijfsruimte: samen in, samen uit?

MR. A.L. DE KONING EN MR. E. DE GROOT

Wanneer twee of meer partijen gezamenlijk een huurovereenkomst met een verhuurder aangaan, worden zij als contractuele medehuurders aan elkaar verbonden. Boek 7 titel 4 BW kent voor deze rechtsfiguur geen bijzondere regelgeving.[1] Op de (onderlinge) verhouding tussen de contractuele medehuurders en de verhuurder zijn daarom de algemene regels van het overeenkomstenrecht van Boek 6 BW van toepassing.

Inleiding

De jurisprudentie over contractuele medehuur heeft veelal betrekking op woonruimte. Dit komt waarschijnlijk, omdat de (affectieve) relatie die contractuele medehuurders van woonruimte met elkaar hebben op veel grotere schaal voorkomt dan de (zakelijke) relatie tussen contractuele medehuurders van (overige) bedrijfsruimte. In dit artikel vragen wij ons af hoe de rechtsfiguur van contractuele medehuur zich verhoudt tot (overige) bedrijfsruimte.[3] Wij zullen de beperkte jurisprudentie die over dit onderwerp beschikbaar is bespreken. Daarbij zullen wij ook aandacht besteden aan enerzijds de verhouding tussen verhuurder en huurders en anderzijds de verhouding tussen de huurders onderling. Tenslotte zullen we enkele aandachtspunten benoemen waarmee de verhuurder rekening dient te houden wanneer hij op basis van contractuele medehuur een overeenkomst sluit.

Verhouding verhuurder en medehuurder(s)

Als een prestatie door twee of meer schuldenaren is verschuldigd dan zijn zij ieder voor een gelijk deel verbonden, tenzij uit de wet, gewoonte of rechtshandeling voortvloeit dat zij voor ongelijke delen of hoofdelijk verbonden zijn. Dat volgt uit artikel 6:6 BW. De Hoge Raad[4] heeft bepaald dat bij contractuele medehuur de hoofdregel van aansprakelijkheid voor gelijke delen niet van toepassing is, maar dat de contractuele medehuurders *hoofdelijk voor het geheel aansprakelijk zijn*, ook wanneer de huurovereenkomst hierover geen bepaling bevat. Dat betekent dat de medehuurders jegens de verhuurder hoofdelijk aansprakelijk zijn voor nakoming van alle verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien. Naar aanleiding van voornoemd arrest kan de verhuurder op grond van artikel 6:7 BW (hoofdelijke aansprakelijkheid) iedere contractuele medehuurder aanspreken voor nakoming van alle verplichtingen uit de huurovereenkomst.[5] Dat geldt ook indien de contractuele medehuurovereenkomst gebaseerd is op een ROZ-model (inclusief algemene bepalingen). Het doet niet ter zake welke huurder in de nakoming van een bepaalde verplichting tekortschiet. Of de andere huurder van deze tekortkoming op de hoogte is, is ook niet van belang.[6] In dat geval heeft de ene medehuurder slechts een regresvordering op de andere (tekortschietende) medehuurder.

Een ander punt van aandacht is de beëindiging van de huurovereenkomst. Zolang geen overeenstemming is bereikt met de verhuurder over de beëindiging van de huurovereenkomst lopen de verplichtingen die voortvloeien uit de contractuele medehuur door. Consequentie daarvan is dat een contractuele medehuurder niet alleen met de andere medehuurder(s) overeenstemming over de financiële afwikkeling van de medehuur moet bereiken

1 De wet regelt in artikel 7:267 BW wel de *wettelijke* medehuur van woonruimte.

2 Teeuw, F.C.P, *Huurgeschillen ontleed*, Delft: Eburon 2012, p. 574.

3 Zowel bedrijfsruimte ex 7:290 BW als overige bedrijfsruimte ex 7:230a BW.

4 HR 6 oktober 1989, *NJ* 1990, 184.

5 Teeuw, F.C.P, *Huurgeschillen ontleed*, Delft: Eburon 2012. p. 574 e.v.

6 HR 9 december 2005, ECLI:NL:PHR:2005:AU3255.

maar ook met de verhuurder. Bij contractuele medehuur van woonruimte duurt de hoofdelijke aansprakelijkheid jegens de verhuurder voort als één van de contractuele medehuurders het gehuurde verlaat zonder afspraken te maken over de beëindiging van de hoofdelijke aansprakelijkheid.[7] Ook voor schulden die na het vertrek uit de woning zijn ontstaan, geldt hoofdelijke aansprakelijkheid.[8]

Niet valt in te zien waarom deze (doorlopende) hoofdelijke aansprakelijkheid van contractuele medehuur bij woonruimte niet analoog kan worden toegepast op contractuele medehuur bij (overige) bedrijfsruimte. In de lagere rechtspraak wordt dat al gedaan. In de hiernavolgende alinea's lichten we dat toe.

Verhouding huurders onderling

Naast het feit dat contractuele medehuurders richting de verhuurder hoofdelijk zijn verbonden, hebben zij ook verplichtingen jegens elkaar. Deze verplichtingen worden ingekleurd door het verbintenissenrecht uit Boek 6 BW, waarvan de belangrijkste artikelen hierna aan de hand van een aantal voorbeelden kort worden toegelicht.

Zo bepaalt artikel 6:8 BW dat de eisen van redelijkheid en billijkheid uit artikel 6:2 BW ook gelden tussen hoofdelijke schuldenaren. Contractuele medehuurders dienen dus met elkaars belangen rekening te houden.

Daarnaast volgt uit artikel 6:10 BW dat hoofdelijke schuldenaren naar elkaar gehouden zijn om dat gedeelte van de schuld te betalen zoals zij dat onderling hebben bepaald. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om af te spreken dat contractuele medehuurders de huurprijs volgens de verhouding 40/60 aan de verhuurder voldoen. Als de contractuele medehuurders over de onderlinge verdeling niets hebben afgesproken, zijn zij naar elkaar voor gelijke delen verbonden tot nakoming van de huurovereenkomst.

Het feit dat de huurovereenkomst ondeelbaar is, brengt met zich mee dat contractuele medehuurders slechts gezamenlijk tot opzegging van de huurovereenkomst kunnen overgaan: 'samen in, samen uit' lijkt het principe. Dat geldt voor alle huurvormen, zowel voor woon- als (overige) bedrijfsruimte. Zomaar vertrekken uit het gehuurde lijkt geen verstandige keuze.

Zo heeft het Hof Den Haag[9] in een zaak over contractuele medehuur van woonruimte bepaald dat de huurovereenkomst slechts eenzijdig kon worden opgezegd door alle contractuele medehuurders samen. Bovendien overwoog het hof dat een vertrekkende medehuurder door de opzegging niet van aansprakelijkheid wordt bevrijdt.

De kantonrechter Zaandam[10] oordeelde hetzelfde in een zaak over medehuur van bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW:

"Nu een dergelijke gezamenlijke opzegging niet is gedaan, is de huurovereenkomst alleen al om die reden niet geëindigd."

Recentelijk is duidelijk geworden dat ook voor de huur van overige bedrijfsruimte ex artikel 7:230a BW een gezamenlijke opzegging noodzakelijk is, althans zo oordeelde de Rechtbank Noord-Holland.[11] In de zaak speelde het volgende. Stichting Sportservice Noord-Holland (hierna: Sportservice) en Stichting Cultuurcompagnie (hierna: Cultuurcompagnie) hadden gezamenlijk een huurovereenkomst gesloten met (een rechtsvoorganger van) Vereniging Hendrick De Keyser (hierna: Verhuurder). Tijdens een bespreking tussen Cultuurcompagnie, Sportservice en de Verhuurder is op een gegeven moment aan de orde gekomen wat zou gebeuren indien Cultuurcompagnie het gehuurde zou verlaten. Er zijn toen diverse opties besproken, waaronder de optie dat Sportservice in dat geval het gehele pand zou huren. Zonder dat partijen tot concrete afspraken zijn gekomen, heeft Cultuurcompagnie de huurovereenkomst eenzijdig opgezegd bij de Verhuurder. De Verhuurder heeft met deze opzegging ingestemd en de gehele huurprijs bij Sportservice in rekening gebracht. Sportservice heeft zich op het standpunt gesteld dat de huurovereenkomst niet door eenzijdige opzegging van Cultuurcompagnie is geëindigd. Hoewel Cultuurcompagnie en Sportservice (voor de opzegging) dus wel met elkaar (en de Verhuurder) hebben gesproken over de situatie die zou ontstaan na vertrek van een van hen, zijn partijen het niet eens geworden over een gezamenlijke opzegging. Sportservice heeft daardoor maandenlang meer voldaan dan zij in haar onderlinge verhouding met Cultuurcompagnie had afgesproken (artikel 6:10 BW). Sportservice heeft dan ook betaling gevorderd van het gedeelte van de huurprijs dat voorheen altijd door Cultuurcompagnie werd betaald. De rechtbank heeft Sportservice in het gelijk gesteld en Cultuurcompagnie tot betaling veroordeeld.
Uit voornoemde uitspraken blijkt dat wanneer contractuele medehuurders het gehuurde niet tegelijkertijd willen verlaten, zij met elkaar en met de verhuurder in overleg moeten treden over een gezamenlijke oplossing. Een

Niet valt in te zien waarom deze (doorlopende) hoofdelijke aansprakelijkheid (…) niet analoog kan worden toegepast op contractuele medehuur bij (overige) bedrijfsruimte.

7 Hof 's-Gravenhage 8 mei 2011, ECLI:NL:GHSGR:2011:BQ4742; Hof Arnhem 19 juli 2011, ECLI:NL:GHARN:BR2336;Hof 's-Gravenhage 15 november 2011, ECLI:NL:GHSGR:2011:BU7195.

8 Rueb, A.S.& H.E.M. Vrolijk en E.E. de Wijkerslooth-Vinke, *Memo huurrecht 2012/2013*, Deventer: Kluwer 2012, p.77.

9 Hof Den Haag 15 november 2011, ECLI:NL:GHSGR:2011:BU7195.

10 Kantonrechter Zaandam, 14 januari 1999, *WR* 1999,7.

11 Rechtbank Noord-Holland, 7 februari 2013, *WR* 2013, 129.

mogelijke oplossing zou kunnen zijn dat de achterblijvende medehuurder de huurverplichtingen van de ander overneemt. In de zaak tussen Sportservice en Cultuurcompagnie was in geschil of partijen een dergelijke afspraak met elkaar hadden gemaakt. In de gesprekken die partijen met elkaar hebben gevoerd, zijn slechts hypothetische situaties besproken. Uit deze verkennende gesprekken kon volgens de Rechtbank Noord-Holland niet afgeleid worden dat partijen overeenstemming hadden bereikt over het vertrek van Cultuurcompagnie.

Het feit dat de huurovereenkomst ondeelbaar is, brengt met zich dat contractuele medehuurders slechts gezamenlijk tot opzegging van de huurovereenkomst kunnen overgaan.

Cultuurcompagnie stelde zich bovendien op het standpunt dat Sportservice van haar niets meer te vorderen had, omdat Cultuurcompagnie alles met de Verhuurder had afgewikkeld. Dat deze stelling onjuist is, volgt uit artikel 6:14 BW; afstand door de schuldeiser (lees: Verhuurder) van zijn vorderingsrecht jegens één hoofdelijke schuldenaar (lees: Cultuurcompagnie), bevrijdt deze niet van zijn verplichting tot bijdragen aan de andere schuldenaar (lees: Sportservice). Een door de verhuurder geaccepteerde opzegging van één medehuurder werkt dus niet door in de onderlinge verhouding tussen de contractuele medehuurders. Gelet op artikel 6:10 BW ontstaat een regresvordering van de achterblijvende medehuurder(s) op de vertrekkende medehuurder(s).

Tot slot is het huurrecht tussen de contractuele medehuurders op grond van artikel 6:15 lid 2 BW één vorderingsrecht. De regels over een gemeenschappelijk recht van Boek 3 titel 7 BW zijn daarom van toepassing. Uit artikel 3:171 BW volgt dat elke medehuurder in principe zelfstandig bevoegd is tot het instellen van een rechtsvordering ten behoeve van de gemeenschap, tenzij de medehuurders daarover andere afspraken hebben gemaakt.

In de praktijk

Contractuele medehuur biedt een verhuurder bij verhuur van (overige) bedrijfsruimte meer zekerheid. Mocht één contractuele medehuurder in financiële problemen verkeren, dan heeft de verhuurder de mogelijkheid de andere contractuele medehuurder(s) aan te spreken. Ook kan contractuele medehuur voordelig zijn indien een van de medehuurders gedurende de huurperiode de bedrijfsruimte wil verlaten; wanneer partijen de huurovereenkomst niet met wederzijds goedvinden beëindigen, verkeert de verhuurder in de mogelijkheid om de achterblijvende huurder aan te spreken op de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst. In de huidige markt is deze vorm van extra zekerheid voor een verhuurder geen overbodige luxe.

Ondanks het feit dat een contractuele medehuurovereenkomst de verhuurder meer zekerheid biedt dan de reguliere contractsvormen, zal een huurder van (overige) bedrijfsruimte niet snel akkoord gaan met deze huurvorm. Met name bij (overige) bedrijfsruimte zal de medehuurder niet willen instaan voor tekortkomingen van de andere medehuurder. Voor een medehuurder biedt deze huurvorm geenszins zekerheid, maar een uitbreiding van zijn aansprakelijkheid. Bij het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst ligt het daarom niet voor de hand dat partijen contractuele medehuur overeenkomen. Dat volgt ook uit de beperkte jurisprudentie die beschikbaar is over deze huurvorm. De contractuele medehuurovereenkomsten die wél zijn gesloten, zullen veelal zijn ontstaan vanuit historisch gegroeide (zakelijke) verhoudingen tussen partijen. Dit was ook het geval bij Sportservice en Cultuurcompagnie.[12] Wanneer in die gevallen onenigheid tussen partijen ontstaat (medehuurders onderling of medehuurder(s) met verhuurder) zijn de hierna genoemde aandachtspunten relevant.

Praktische tips voor meer zekerheid voor de verhuurder

Het enkel overeenkomen van contractuele medehuur bij (overige) bedrijfsruimte is niet voldoende. Het feitelijk gebruik van het gehuurde kan voor de kwalificatie van de huurvorm van doorslaggevende betekenis zijn. In de zojuist aangehaalde uitspraak tussen Sportservice en Cultuurcompagnie ging de Rechtbank Noord-Holland aan de hand van de feitelijke situatie zelfstandig na of sprake was van hoofdelijke aansprakelijkheid van de contractuele medehuurders.[13] waarin is bepaald dat contractuele medehuurders altijd hoofdelijk aansprakelijk zijn. De rechtbank heeft niet gemotiveerd waarom zij daar alsnog toe is overgegaan. Een reden kan zijn geweest dat de uitspraak van de Hoge Raad betrekking had op contractuele medehuur bij woonruimte. In dit geval ging het om overige bedrijfsruimte. Wellicht dat de rechtbank het uitgangspunt van de Hoge Raad niet een-op-een had willen toepassen op de situatie bij overige bedrijfsruimte, al lijkt die gedachte geen steun te vinden in de literatuur of lagere jurisprudentie.[14] De afweging die de rechtbank in dat kader heeft gemaakt, blijft dus ongewis. Tegen de uitspraak is geen hoger beroep ingesteld.
De volgende aspecten lijken voor de Rechtbank Noord-Holland een rol te spelen bij de vraag of sprake is van hoofdelijkheid. Het is dan ook raadzaam dat de verhuurder van (overige) bedrijfsruimte met deze aspecten rekening houdt.

12 Beide stichtingen hebben het provinciebeleid op sport- en cultuurgebied ondersteund en waren gevestigd in het pand dat voorheen ook aan de provincie toebehoorde.

13 Rechtbank Noord-Holland 7 februari 2013, *WR* 2013, 129, r.o. 2.] Dat strookt niet met de uitspraak van de Hoge Raad van 6 oktober 1989[NOOT: HR 6 oktober 1989, *NJ* 1990, 184.

14 Kantonrechter Zaandam 14 januari 1999, *WR* 1999, 7, p. 193 (rechtsboven).

Aparte of gezamenlijke ruimte(s)

Wanneer de huurders bij het gebruik van de ruimtes niets met elkaar van doen hebben (bijvoorbeeld eigen opgang en sanitair en andere voorzieningen) en dus gebruikmaken van aparte ruimtes, zal minder snel worden aangenomen dat sprake is van contractuele medehuur. Voor vaststelling van de hoofdelijkheid is het overigens niet vereist dat de medehuurders alle ruimtes met elkaar delen. In de zaak tussen Sportservice en Cultuurcompagnie vormde – onder andere – het feit dat partijen, naast de aparte ruimtes die zij ieder exclusief in gebruik hadden, een gezamenlijke keuken en vergaderzaal deelden aanleiding om hoofdelijkheid aan te nemen.[15]

Ondeelbare factuur

Gelet op de ondeelbaarheid van de huurovereenkomst is het voldoende als de verhuurder één factuur stuurt die gericht is aan beide contractuele medehuurders. Volgens welke verhoudingen zij onderling de betaling van de factuur verdelen, is geen zaak van de verhuurder. Hij kan immers beide contractuele medehuurders aanspreken voor nakoming van het geheel. Als verhuurder is het daarom niet verstandig om bij iedere medehuurder zijn/haar deel van de huur in rekening te brengen. Dit kan er mogelijk toe leiden dat geen hoofdelijkheid wordt aangenomen.

De opstelling van de verhuurder bij tussentijds vertrek van een contractuele medehuurder

Als gezegd, dient een contractuele medehuurder die de ruimte tussentijds wil verlaten niet alleen afspraken te maken met de andere contractuele medehuurder, maar ook met de verhuurder. De afspraken die de medehuurders onderling over de beëindiging maken, raken de verhuurder in beginsel niet. De verhuurder kan beide medehuurders aansprakelijk houden. Ook nadat de medehuurder de ruimte heeft verlaten. De aansprakelijkheid wordt echter niet zonder meer aangenomen. Bij het maken van beëindigingsafspraken kan de houding van de verhuurder van belang zijn voor de toerekening van de aansprakelijk van de vertrekkende medehuurder.[16] De verhuurder dient zich actief op te stellen in het overleg over de beëindiging. Het een en ander volgt uit lagere jurisprudentie die betrekking heeft op de huur van woonruimte.[17] Ktr. Amsterdam 15 februari 2005 en 3 mei 2005, *Prg.*2005/118. Wij zien geen aanleiding waarom dit uitgangpunt niet kan worden toegepast op (overige) bedrijfsruimte. Als de vertrekkende medehuurder een vervanger heeft geregeld, kan de hoofdelijke aansprakelijkheid overgaan op deze nieuwe contractuele medehuurder, mits de verhuurder daarmee instemt. Ook kan de situatie ontstaan dat de overgebleven medehuurder akkoord gaat met het feit dat hij als enige contractuele medehuurder overblijft. Met een dergelijke afspraak wordt de extra verhaalsmogelijkheid van de verhuurder ontnomen. In de meeste gevallen zal deze mogelijkheid de voornaamste reden van de verhuurder zijn geweest om een huurovereenkomst op basis van contractuele medehuur aan te gaan. Mag een verhuurder om die reden zijn goedkeuring onthouden aan de voorgestelde afspraken over de aansprakelijkheid? De eisen van redelijkheid en billijkheid zullen bij de beantwoording van die vraag een rol spelen.

Een door de verhuurder geaccepteerde opzegging van één medehuurder werkt dus niet door in de onderlinge verhouding tussen de contractuele medehuurders.

Conclusie

Hoewel contractuele medehuur bij (overige) bedrijfsruimte in de praktijk niet veel wordt toegepast, biedt deze huurvorm de verhuurder meer zekerheid dan de reguliere contractsvormen. Zeker in deze roerige tijden kan dat uitkomst bieden. Daar staat tegenover, zo laat de zaak Sportservice tegen Cultuurcompagnie zien, dat bij vertrek van een van de medehuurders de kans aanwezig is dat partijen in een juridische strijd verwikkeld raken. Medehuurders realiseren zich bij het aangaan van een contractuele medehuurderovereenkomst namelijk in veel gevallen niet dat zij de huurovereenkomst ook samen moeten beëindigen. Als dit niet gebeurt, en een van hen vertrekt zonder toestemming van de ander, vrijwaart dat hem niet van nakoming van zijn verplichtingen jegens de verhuurder en zijn contractuele medehuurder.

Over de auteur
Mr. Anouk de Koning en mr. Evelien de Groot zijn beiden advocaat bij Pot Jonker Advocaten N.V. te Haarlem.

15 Rechtbank Noord-Holland 7 februari 2013, *WR* 2013, 129, r.o. 2.

16 Rueb, A.S.& H.E.M. Vrolijk en E.E. de Wijkerslooth-Vinke, *Memo huurrecht 2012/2013*, Deventer: Kluwer 2012, p.77.

17 Ktr. Amsterdam 15 februari 2005 en 3 mei 2005, *Prg.*2005/118.