



# Vernietiging en verjaring

M.H. Wissink



## Overzicht

- › Wettelijk systeem
- › Stern/Gulf
- › Singh/Centre Hotel
- › Evenwicht?
- › Aanvallend of verwerend?



## Wettelijk systeem bij beroep op vernietigingsgrond

Aanvallend beroep op een vernietigingsgrond kan verjaren

- rechtsvordering tot vernietiging verjaart: *“drie jaren nadat de bevoegdheid om deze vernietigingsgrond in te roepen, aan degene aan wie deze bevoegdheid toekomt, ten dienste is komen te staan”* (art. 3:52 lid 1 sub
- idem voor buitengerechtelijke vernietiging (art. 3:52 lid 2)
- ratio: wie daadwerkelijk van bevoegdheid gebruik kan maken, moet dat binnen redelijke tijd (hier: 3 jaar) doen

Verwerend beroep op een vernietigingsgrond kan niet verjaren

- *“Een beroep in rechte op een vernietigingsgrond kan te allen tijde worden gedaan ter afwering van een op de rechtshandeling steunende vordering of andere rechtsmaatregel”* (art. 3:51 lid 3, eerste zin)
- ratio: “zolang de wederpartij stilzit, hoeft de andere partij niet het initiatief tot vernietiging te nemen” (MvA, Parl. Gesch. Boek 3)



## Wettelijke uitwerkingen van art. 3:52

Algemene voorwaarden: *“De termijn bedoeld in artikel 52 lid 1 onder d van Boek 3, begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop een beroep op het beding is gedaan.”* (art. 6:235 lid 4)

- Ratio: (1) het praktische belang van de materie (AV worden veelal niet gelezen); (2) beroep op vernietigbaarheid van bijvoorbeeld exoneratie pas aan de orde na tekortkoming; (3) duidelijke regeling bieden

Arbeidsrecht: *“De termijn, bedoeld in artikel 52 lid 1 onder d van Boek 3, begint met betrekking tot uit deze titel voortvloeiende vernietigingsgronden met de aanvang van de dag, volgende op die waarop een beroep op het beding is gedaan.”* (art. 7:614)

- Ratio: ook (4) voorkomen van een juridische procedure binnen drie jaar na het aangaan van het beding, ook als zich te dien aanzien (nog) geen conflictsituatie voordoet.



## HR Stern/Gulf (ECLI:NL:HR:2013:BZ9951)

Huur tankstation (2000) *“Eerst wanneer uiterlijk op 30 augustus 2019 vast mocht komen te staan dat partijen in eerste instantie niet tot zaken komen, zal verhuurder of huurder het recht hebben zich tot de Kantonrechter te wenden met het verzoek de huurprijs aan te passen, zulks conform de regels van 1624 BW en volgende.”*

Onderhandelingen over huurprijsaanpassing mislukken (2010)

- (i) Huurder verzoekt benoeming deskundige (7:304 lid 2).
- (ii) Verhuurder: tussentijdse huuraanpassing vóór 30-8-2019 contractueel uitgesloten.
- (iii) Huurder: beroep dat beding vernietigbaar is
- (iv) Verhuurder: beroep op vernietigbaarheid is verjaard.

Hof: *geen verwerend beroep* van huurder: huurder heeft zich immers niet verweerd tegen een op het beding steunende vordering of andere rechtsmaatregel van verhuurder; zij heeft zelf een verzoek ingediend

Hof: termijn van 3:52 begint na beroep verhuurder op beding (analoog aan 6:235 en 7:614)



## Hoge Raad in Stern/Gulf

Gaat alleen over toepassing 3:52 (niet over verwerend beroep)

Ten dienste komen te staan = vernietigingsbevoegdheid daadwerkelijk kunnen uitoefenen. Geen categorische invulling à la 6:235/7:614. Regel leent zich voor flexibele toepassing

Onderhavige geval: vernietigbaarheid raakt niet de gehele overeenkomst maar slechts een enkel beding en overeenkomst houdt niet met zoveel woorden het vernietigbare beding in.

- › Kon huurder reeds in een eerder stadium dan het moment waarop de verhuurder zich op het beding beriep, de vernietigingsbevoegdheid daadwerkelijk uitoefenen
- › Relevant onder meer: wanneer was huurder zich ervan bewust dat (verhuurder zich op het standpunt stelde dat) in de overeenkomst is afgeweken van art. 7:303 BW; standpunt verhuurder bij onderhandelingen over benoeming deskundige?



## Is het glas half vol of half leeg?

HR laat ruimte voor oordeel dat termijn pas begint na beroep verhuurder op beding

- nu de 'overeenkomst niet met zoveel woorden het vernietigbare beding inhoudt', is de vraag 'of huurder reeds in een eerder stadium dan het moment waarop de verhuurder zich op het beding beriep' de vernietigingsbevoegdheid daadwerkelijk kon uitoefenen.

Maar commentaren oordelen voorzichtiger

- in veruit de meeste gevallen is vernietigingsbevoegdheid de huurder ten dienste komen te staan vanaf het aangaan van de huurovereenkomst (Heikens WR 2013/133)
- HR lijkt als uitgangspunt te formuleren dat de bevoegdheid tot vernietiging in beginsel ontstaat onmiddellijk na het aangaan van de huurovereenkomst met de afwijkende bedingen (Moné, TvHB 2013/17)
- in veel gevallen toch zekerheidshalve binnen drie jaar (Heering WR 2016/1)



## Resultaat

Probleem dat vernietigingsvordering 'ongemerkt' verjaard kan blijken te zijn terwijl situatie waarop beding ziet nog niet actueel is

Dat probleem bestaat niet als het gaat om een verwerend beroep op verjaring

Vraag: is Stern/Gulf wel een aanvallend beroep op de vernietigingsgrond (art. 3:52 lid 1 sub d)? Zou het ook een verwerend beroep kunnen zijn, waarvoor geen verjaring geldt (art. 3:51 lid 3)?

Relevantie van die vraag toegenomen na Singh/Centre Hotel





## HR Singh/Centre Hotel (ECLI:NL:HR:2015:823)

Huur hotel. Art. 9.2 AB Huurovereenkomst Bedrijfsruimte (drie deskundigen bij huurprijsvaststelling)

- (i) Huurder verzoekt benoeming deskundige (7:304 lid 2).
- (ii) Verhuurder verzoekt in reconventie goedkeuring afwijkende beding (7:291 lid 2)
- (iii) Huurder beroept zich op vernietigbaarheid van beding

Hof: beding terecht vernietigd. Goedkeuringsverzoek niet meer aan de orde.



## Hoge Raad in Singh/Centre Hotel

Verzoek om goedkeuring afwijkend beding (art. 7:291 lid 2) kan ook nog na vernietiging

(1) Goedkeuring kan ook na nietigheid (oud recht) respectievelijk vernietiging (huidig recht)

(2) Bescherming huurder door toets aan 7:291 lid 3

(3) Voorkomt onnodige goedkeuringsverzoeken



## Hoe weegt de bescherming van de huurder mee?

Heering WR 2016/1:

- kritiek: verschil positie huurder-verhuurder; complicaties in praktijk
- oordeel dat goedkeuring ook kan na nietigheid/vernietiging is dogmatisch correct (conversie, bekrachtiging)

Beschermingsstrekking 7:290 e.v.?

- 'conversie'/'bekrachtiging' ondanks beschermingsstrekking wet?
- compensatie zit in de goedkeuringstoets (art. 7:291, leden 2 en 3)
  - biedt de huurder een andere bescherming dan de afwijkingstoets (art. 7:291 lid 1)
  - minder, maar - per definitie - niet 'te weinig'
  - immers alleen goedkeuring als recht huurder niet wezenlijk aangetast resp. deze huurder bescherming niet nodig heeft



## Is het resultaat evenwichtig?

### huurder

- vordering tot/buitengerechtelijke vernietiging verjaart binnen 3 jaar (na sluiten contract?)
- als succesvol beroep op vernietiging: mogelijkheid succesvol goedkeuringsverzoek verhuurder

### verhuurder

- beroep op verjaring vordering tot/buitengerechtelijke vernietiging
- goedkeuringsverzoek is niet aan termijn gebonden

### termijndiscriminatie (Sengers JHV 2015/89)

- waarschuwing Rossel (T&C BW): De verhuurder die na het beroep op vernietigbaarheid (in de dagvaardingsprocedure) niet onmiddellijk een goedkeuringsverzoek indient, wekt al gauw de indruk dat hij zich neerlegt bij de vernietigbaarheid (en de vernietiging) van het beding
- verwerend beroep huurder op vernietigingsgrond is niet aan termijn gebonden



## Stern/Gulf: aanvallend of verwerend beroep?

Hof: geen verwerend beroep van huurder: huurder heeft zich immers niet verweerd tegen een op het beding steunende vordering of andere rechtsmaatregel van verhuurder; zij heeft zelf een verzoek ingediend

- Vgl. Den Engelsman & Terstegge (TvHB 2011, p. 65), Moné (THvB 2017/17), Heikens (WR 2013/133)

Huydecoper (NJ 2013/557): wel verwerend beroep bij 'ruime lezing' van art. 3:51 lid 3 op de voet van HR Van Etten/Kippersluis c.s.

- bijgevallen door Rossel (T&C BW), Winter-Bossink (VGR2014/2), Veldman (Bb 2015/32; wetgever ingrijpen)
- aarzeling bij Vrolijk (GS Huurrecht)
- en Heering (WR 2016/1)
  - steunargument: bij ruime uitleg heeft huurder weer ongeveer dezelfde positie als onder het oude huurrecht (beding was nietig, bij nietigheid speelt geen verjaring)



## Standaardvoorbeeld verwerend beroep

### Koopovereenkomst

- (i) Verkoper vordert nakoming
- (ii) Koper beroept zich op vernietiging overeenkomst o.g.v. dwaling

HR NJ 1958/67 (Baris/Riezenkamp)

### Bemiddelingsovereenkomst met makelaar

- (i) Makelaar vordert courtage o.g.v. NVM-voorwaarden
- (ii) Opdrachtgever beroept zich op vernietigbaarheid NVM-voorwaarden omdat deze niet ter hand zijn gesteld (6:233 sub b)

HR NJ 2000/140 (Breg/Asper)



## Standaardvoorbeeld aanvallend beroep

Zie MvA II Inv. Parl. gesch. Inv. Boek 3, p. 1155; Asser/Hartkamp & Sieburgh 6-III 2014/622; Verbeek, GS Vermogensrecht, art. 3:51, aant. 6

### Huurovereenkomst A-B

- (i) A vordert vernietiging huurovereenkomst o.g.v. dwaling + revindicatie zaak
- (ii) B verweert zich met beroep op verjaring vernietigingsvordering

### Variant

- (i) A vordert revindicatie zaak
- (ii) B beroept zich op huurovereenkomst
- (iii) A beroept zich op vernietiging huurovereenkomst o.g.v. dwaling (= óók aanvallend)
- (iv) B verweert zich met beroep op verjaring vernietigingsvordering



## Toepassing van deze gedachte in het huurrecht

Rb. Midden-Nederland (Ktr. Almere) ECLI:NL:RBMNE:2013:7733, WR 2014/27

- (i) huurder beroept zich op vernietiging afwijkend beding *ktr. = aanvallend (vgl. voorbeeld revindicatie)*  
+ verzoekt benoeming deskundige (7:304 lid 2)
- (ii) verhuurder: buitengerechtelijke vernietiging in 2011 was verjaard want huurder vanaf 2007 bekend met beding

Hof in Stern/Gulf

- (i) huurder verzoekt benoeming deskundige (7:304 lid 2)
- (ii) verhuurder: tussentijdse huuraanpassing vóór 30-8-2019 contractueel uitgesloten.
- (iii) huurder: dat beding is vernietigbaar *hof = aanvallend (vgl. variant voorbeeld revindicatie)*





## HR NJ 2013/101 (Van Etten/Kippersluis c.s.)

- (i) Van Etten vordert (in vrijwaring) nakoming van een overeenkomst waarbij Kippersluis c.s. hebben beloofd een door Van Etten aan Rabo verleende borgtocht over te nemen
- (ii) Kippersluis c.s. beroepen zich op vervuld zijn van ontbindende voorwaarde
- (iii) Van Etten beroept zich in appel bij MvA op vernietiging van ontbindende voorwaarde wegens misbruik van omstandigheden

Had ook kunnen zijn:

- (i) Van Etten beroept zich op vernietiging van ontbindende voorwaarde wegens misbruik van omstandigheden + vordert (in vrijwaring) nakoming van een overeenkomst waarbij Kippersluis c.s. hebben beloofd een door Van Etten aan Rabo verleende borgtocht over te nemen
- (ii) Kippersluis c.s. beroepen zich op vervuld zijn van ontbindende voorwaarde



## Hoge Raad

Slagende motiveringsklacht dat hof onvoldoende heeft gereageerd op vernietigingsberoep in MvA.

Falend verweer dat geen belang bij klacht omdat beroep op vernietigingsgrond in MvA sowieso is verjaard (3:52), want:

- › Het *beroep* van Kippersluis c.s. *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. Van E. 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 tegengeworpen. *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).
- Innovatieve uitleg van 'rechtsmaatregel' (Parl. gesch. noemt executie door separatist of krachtens authentieke akte, derdenbeslag)
- Kwalificatie berust op (i) effect (teniet doen overeenkomst) en (ii) ratio (bij stilzitten wederpartij geen actie vereist)



## Navolging van Van Etten/Kippersluis c.s.

Hof Den Bosch 3 mei 2016 ECLI:NL:GHSHE:2016:1744

- (i) A wil nakomen van afbetalingsregeling ter zake van prijs uit een koopovereenkomst
- (ii) B verweert zich met stelling dat bij latere overeenkomst is afgesproken dat er niets meer te vorderen is
- (iii) A beroept zich op vernietigbaarheid van latere overeenkomst wegens bedreiging

Hof: *verwerend*. In dit geval heeft B zich ter bevrijding van de vorderingen van A beroepen op de latere overeenkomst van 27 december 2009. Dat beroep op die overeenkomst beschouwt het hof als een dergelijke daarop steunende rechtsmaatregel (vergelijk Hoge Raad 8 februari 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY2640).



## Navolging van Van Etten/Kippersluis c.s.

Hof Den Bosch 8 juli 2014 ECLI:NL:GHSHE:2014:2075

- (i) A wil aflossing van een door haar opgezegde lening
- (ii) B verweert zich dat lening niet opeisbaar is door achterstellingsovereenkomst tussen A en Bank
- (iii) A beroept zich op vernietigbaarheid van achterstellingsovereenkomst wegens MvO

Hof: *verwerend*. Het beroep van B op de achterstellingsovereenkomsten is er op gericht om een rechtsgevolg van de geldleningsovereenkomst (vooralsnog) teniet te doen, namelijk de opeisbaarheid van de verplichting tot terugbetaling van de geleende hoofdsom, en moet dan ook worden aangemerkt als een op de rechtshandeling (de achterstellingsovereenkomsten) steunende 'rechtsmaatregel' als bedoeld in artikel 3:51 lid 3 BW (vgl. HR 8 februari 2013, ECLI:NL:HR:BY2640).



## Stern/Gulf volgens Van Etten/Kippersluis c.s.

- (i) Huurder verzoekt benoeming deskundige (7:304 lid 2)
- (ii) Verhuurder: tussentijdse huuraanpassing vóór 30-8-2019 contractueel uitgesloten (= *rechtsmaatregel*)
- (iii) Huurder: dat beding is vernietigbaar (~~hof=aanvallend~~) (= *verwerend*)

Redenering op basis van Van Etten/Kippersluis c.s.

- › Het beroep van de verhuurder op het beding is een rechtsmaatregel in de zin van art. 3:51
- › Huurder beroept zich op vernietigbaarheid van beding ter afwering van deze rechtsmaatregel. Een zodanig beroep kan te allen tijde worden gedaan. Beroep op vernietigingsgrond is *verwerend*

Gaat deze redenering op?



## Positieve beantwoording

Door Huydecoper (NJ 2013/557) zelf genoemde tegenargumenten

1. Bij ruime lezing van Van Etten/Kippersluis c.s. zou ieder beroep op een met semi-dwingend recht strijdige bepaling zou de kwalificatie 'andere rechtsmaatregel' krijgen
  - waarom is dat bezwaarlijk?
  - aanvallend en verwerend beroep op vernietigingsgrond afzonderlijk beoordelen
2. Is wel sprake van het effect 'teniet doen'? Stern beroept zich niet op (a) beding dat overeenkomst teniet doet, maar op (b) beding dat rechtsgevolgen semi-dwingende huurrecht teniet doet
  - Gulf (huurder) beroept zich op wet; Stern (verhuurder) beroept zich op afwijkend beding
  - waarom zou 'teniet doen' wet anders worden behandeld dan 'teniet doen' overeenkomst?

Tegenargumenten tegen ruime lezing niet sterk. Voorts:

3. Ruime lezing strookt met de *ratio* van art. 3:51 lid 3: zolang de wederpartij stilzit en geen beroep doet op de (gebrekkige) rechtshandeling, hoeft de andere partij niet het initiatief tot vernietiging te nemen.



## Ad 1 - Aanvallend en verwerend beroep afzonderlijk beoordelen

1. Bij een *aanvallend* beroep gaat het om *bekendheid* (ten dienste staan)
  - vgl. Dexia-zaken: verjaringstermijn 1:88-1:89 start vanaf moment bekendheid met (uitvoering van) effectenleaseovereenkomst
  - vgl. HR Stern/Gulf over art. 3:52: wanneer was huurder zich bewust dat beding (volgens verhuurder) afwijkt van wet?
  - als de huurder wat wil met de vernietigingsgrond die hem ten dienste staat, dan moet hij tijdig actie onder nemen
2. Bij een *verwerend* beroep is doorslaggevend of er voor huurder *aanleiding* is om in actie te komen
  - zolang de wederpartij stil zit (MvA II, Parl. Gesch. BW Boek 3, p. 237)
  - en deze blijkbaar geen gebruik van de gebrekkige rechtshandeling wil maken (TM, Parl. Gesch. BW Boek 3, p. 231)
  - behoeft ook de andere partij niet het initiatief tot vernietiging te nemen
3. Bekendheid  $\neq$  aanleiding



## Vervolg

4. Het ontbreken van een aanval, staat niet aan een succesvol verweer in rechte in de weg
    - als huurder beding niet zelf vernietigt, kan hij zich nog 'te allen tijde' tegen vordering of rechtsmaatregel van wederpartij *verweren* met beroep op vernietigbaarheid van beding
    - óók als inmiddels de verjaringstermijn voor een *aanvallend* beroep van de huurder verlopen zou zijn
  
  5. Het mislukken van een aanval (wegens verjaring) staat evenmin aan een succesvol verweer in rechte in de weg
    - in beide gevallen is niet binnen de termijn van art. 3:52 aanvallend vernietigd
  
  6. Als het zwaard uit handen is geslagen (3:52), behoudt de huurder het schild (3:51 lid 3)
- › **Ingeval een rechtshandeling slechts ten dele is uitgevoerd en ook de** in het gegeven geval toepasselijke van de **termijnen van artikel [3.52] is verlopen**, zal hij die ook **uitvoering van het restant** wenst, er dus rekening mee moeten houden, dat het nemen van rechtsmaatregelen daartoe ook het reeds uitgevoerde gedeelte van de rechtshandeling weer op losse schroeven kan zetten (MvA II, Parl. Gesch. BW Boek 3, p. 237).





## Ad 2 – aanvallen, verweren en ‘teniet doen’

- › Aanvallend beroep op vernietigingsgrond door gerechtigde
  - gerechtigde *vordert vernietiging* van de rechtshandeling
  - *gerechtigde* stelt *vordering* in die steunt op *vernietiging* van de rechtshandeling (voorbeeld revindicatie)
  
- › Verwerend beroep op vernietigingsgrond door gerechtigde als reactie op
  - *vordering/rechtsmaatregel* van de *wederpartij* steunt op (vernietigbare) *rechtshandeling*  
voorbeeld vordering:
    - verkoper vordert nakoming van (vernietigbare) overeenkomst  
voorbeeld maatregel:
      - HR Van Etten/Kippersluis c.s.: beroep op (vernietigbare) ontbindende voorwaarde
      - 2x Hof Den Bosch: beroep op (vernietigbare) latere/andere overeenkomst dat recht uit overeenkomst teniet doet
      - beroep op (vernietigbaar) beding dat recht uit wet teniet doet



gerechtigde aanvallend	wederpartij (3:52)	wederpartij	gerechtigde verwerend (3:51 lid 3)
vordert vernietiging van de rechtshandeling	beroept zich op verjaring	vordering steunt op (vernietigbare) rechtshandeling	rechtshandeling is vernietigbaar
stelt vordering in die steunt op vernietiging van de rechtshandeling	beroept zich op verjaring		

gerechtigde	wederpartij (rechtsmaatregel steunt op vernietigbare rechtsh.)	gerechtigde verwerend (3:51 lid 3)
vordering gebaseerd op overeenkomst	beroep op ontbindende voorwaarde doet dat teniet	ontbindende voorwaarde is vernietigbaar
vordering gebaseerd op overeenkomst	latere overeenkomst doet dat teniet	latere overeenkomst is vernietigbaar
vordering gebaseerd op overeenkomst	andere overeenkomst doet dat teniet	andere overeenkomst is vernietigbaar
vordering/verzoek huurder gebaseerd op wet	afwijkend beding in overeenkomst doet dat teniet	afwijkend beding in overeenkomst is vernietigbaar



## Ad 3 - Ratio

- › Als een contractuele afwijking van het wettelijke huurrecht pas na verloop van tijd actueel wordt (d.w.z. de door het beding geregelde situatie doet zich dan pas voor), dan brengt de *ratio* van art. 3:51 lid 3 mee dat de huurder mocht blijven wachten omdat er voor hem geen aanleiding was om in actie te komen tegen het beding
  - dat geldt voor situatie dat verhuurder stilzit omdat hij geen gebruik *wil* maken van de gebrekkige rechtshandeling (TM)
  - dat geldt m.i. ook voor de situatie dat verhuurder stilzit omdat verhuurder geen gebruik *kan* maken van de gebrekkige rechtshandeling, omdat het beding nog niet actueel is
    - de huurder hoeft niet proactief te zijn wanneer verhuurder nog niet in actie komt op basis van vernietigbare beding
    - vgl. voorbeeld gedeeltelijk uitgevoerde overeenkomst (MvA II)
  
- › Huydecoper (ruime lezing van Van Etten/Kippersluis c.s.): ieder beroep op een met semi-dwingend recht strijdige bepaling zou dan de kwalificatie ‘andere rechtsmaatregel’ krijgen, *indien het gaat om een contractuele afwijking van het semi-dwingende huurrecht ten nadele van de huurder die pas na verloop van tijd actueel wordt en er voor de huurder geen aanleiding is zich te beroepen op de vernietigbaarheid van het beding zolang de verhuurder geen op het beding steunende actie onderneemt.*



## Vervolg

- › Voor deze gevallen zou het niet moeten uitmaken of huurder
  - (a) vordering instelt o.g.v. wet + daarbij al aangeeft dat afwijkende beding vernietigbaar is dan wel
  - (b) die vordering instelt, afwacht of verhuurder bij antwoord een beroep doet op beding en daarop vervolgens reageert met een beroep op de vernietigingsgrond (spiegelbeeld van revindicatie-voorbeeld)
  
- › Dus (geval b):
  - Huurder verzoekt benoeming deskundige (7:304 lid 2)
  - Verhuurder: is contractueel uitgesloten (= *rechtsmaatregel*)
  - Huurder: dat beding is vernietigbaar (= *verwerend*)
  - Anders: Hof in Stern/Gulf
  
- › En ook (geval a):
  - Huurder beroept zich op vernietigbaarheid beding (= *verwerend*)  
+ verzoekt benoeming deskundige (7:304 lid 2)
  - Verhuurder: is contractueel uitgesloten (= *rechtsmaatregel*)
  - Anders: Rb. Midden-Nederland (Ktr. Almere) ECLI:NL:RBMNE:2013:7733, WR 2014/27



## Rb Zeeland-West-Brabant (Ktr. Tilburg) ECLI:NL:RBZWB:2015:882

Huurovereenkomst met verbod van indeplaatsstelling (2002)

- (i) huurder vordert indeplaatsstelling + heeft buitengerechtelijk vernietigd in 2013 (*ktr. = aanvallend*)
- (ii) verhuurder verweert zich met beroep op beding + verjaring van vernietigingsbevoegdheid al vóór 2013

Noot Rang (WR 2015/85): in 'ruime uitleg' Huydecoper brengt de verhuurder het vernietigbare beding in stelling en doet de huurder doet een afwerend beroep op de vernietigbaarheid.

Dit is een situatie dat beding pas in de toekomst actueel wordt

- (i) huurder vordert indeplaatsstelling
- (ii) verhuurder verweert zich met beroep op beding (= *rechtsmaatregel*)
- (iii) huurder kan zich daartegen verweren met beroep op vernietigbaarheid (= *verwerend*)

- › *aanvallende* beroep van de huurder (buitengerechtelijke vernietiging) was weliswaar verjaard;
- › maar *verwerend* beroep in rechte staat dan nog open tegen rechtsmaatregel verhuurder
  - *heeft* huurder zich ook in rechte *verwerend* op de vernietigingsgrond *beroepen*?
  - ligt verwerend beroep besloten in verwijzing naar buitengerechtelijke vernietiging?



## Hof Amsterdam (Arnhem) ECLI:NL:GHARN:2012:3857(Insinger/TBB)

Huurovereenkomst (1999) voor tankstation met beding dat deze automatisch eindigt na 15 jaar.

- (i) verhuurder verzoekt goedkeuring beding (2010)
- (ii) huurder vernietigt beding buitengerechtelijk (2011) (*hof = aanvallend*)

Dit is een situatie dat beding pas in de toekomst actueel wordt

- (i) verhuurder verzoekt goedkeuring beding (= *rechtsmaatregel*)
- (ii) beroep huurder op vernietigingsgrond (= *verwerend*)

- › *aanvallende* beroep van de huurder (buitengerechtelijke vernietiging) was weliswaar verjaard;
- › maar *verwerend* beroep in rechte staat dan nog open tegen rechtsmaatregel verhuurder
  - *heeft* huurder zich ook in rechte *verwerend* op de vernietigingsgrond *beroepen*?
  - ligt verwerend beroep besloten in verwijzing naar buitengerechtelijke vernietiging?

Nog relevant na Singh/Centre Hotel?

- › Singh/Centre Hotel koppelt goedkeuring los van de vernietiging
- › als goedkeuringsverzoek wordt ingediend, dan kan vernietigbaarheid beding nog in verwerende zin aan de orde komen



## Tot slot

- › Vindt de Hoge Raad dit ook?
- › ...
- › Dank voor uw aandacht