

## Goedkeuring van het afwijkend huurbeding

### Auteur(s)

*mw. mr. M. Sterk, advocaat op de sectie Vastgoed en Bouw bij Kennedy van der Laan, Amsterdam.*

### Een onderzoek naar de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de geldende maatstaf al naar gelang de onderliggende rechtsverhouding tussen partijen verschilt

#### Introductie

De rechtspraak vertoont een wisselend beeld daar waar het goedkeuring - en de voorwaarden waaronder dat kan geschieden - van het verzoek voor afwijkende huurbedingen betreft.<sup>1</sup> In deze bijdrage staat de vraag centraal of binnen deze wisselvallige rechtspraak een lijn kan worden ontdekt ten aanzien van de vraag of er een verschil bestaat in de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de beoordelingsmaatstaf van artikel 7:291 BW al naar gelang de onderliggende rechtsverhouding waarbinnen partijen tot elkaar staan verschilt.<sup>2</sup> Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds het geval waarin goedkeuring voor afwijkende huurbedingen wordt verzocht binnen een "zuivere huurrelatie" en anderzijds het geval waarin partijen mede uit hoofde van een andere overeenkomst (franchise-, exploitatie-, concessie etc.) van de beschermingsbepalingen wensen af te wijken. Voordat ik aan bespreking daarvan toekom zal ik achtereenvolgens eerst ingaan op (i) het wettelijke kader en toepassingsgebied, (ii) de procedure, (iii) voorkomende categorieën afwijkende bedingen waarna ik de beoordelingsmaatstaf in beide rechtsrelaties bespreek. Ik sluit af met de conclusie.

#### Wettelijk kader

Op grond van artikel 7:291 BW geldt als uitgangspunt dat van de wettelijke bepalingen van afdeling 6 van de vierde titel van Boek 7 (termijn, opzeggings- en huurprijsbescherming) niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken. Dergelijke bepalingen zijn vernietigbaar. Indien evenwel door de (kanton)rechter desgevraagd goedkeuring aan dergelijke bepalingen is verleend, kan de huurder de vernietiging niet inroepen en zijn de bedingen in beginsel onaantastbaar. De rechter verleent goedkeuring alleen indien het beding de rechten die de huurder aan de genoemde afdeling ontleent niet wezenlijk aantast, of wanneer de maatschappelijke positie van de huurder in vergelijking met de positie van de verhuurder zodanig is dat hij de bescherming van die afdeling in redelijkheid niet behoeft.<sup>3</sup> Deze voorwaarden voor goedkeuring moeten in onderling verband worden gezien en gewogen, waarbij alle feiten en omstandigheden van het geval en de belangen van beide partijen van belang zijn.<sup>4</sup> De rechter zal, zo nodig ambtshalve, beoordelen of aan de vereisten voor goedkeuring is voldaan.<sup>5</sup>

Reeds onder het oude, voor 2003 geldende huurrecht bestond voor partijen op grond van artikel 7A:1629 BW (oud) al de mogelijkheid om ten nadele van de huurder van dwingendrechtelijke bepalingen ten af te wijken, zij het dat enkel kon worden afgeweken

van de bepalingen met betrekking tot termijnbescherming (artikel 1625-1628a BW oud). Het huidige artikel 7:291 BW behelst dan ook een verruiming ten opzichte van de oude bepaling, nu partijen ook ten aanzien van de bepalingen omtrent opzeggingsbescherming- en huurprijsaanpassing kunnen afwijken. Voorts gold op grond artikel 7A:1629 BW (oud) dat het afwijkende beding slechts van kracht was nadat de rechter goedkeuring verleende. Tot die tijd was het beding nietig.<sup>6</sup> Op grond van artikel 7:291 BW geldt dat de huurder de afwijkende bedingen kan vernietigen totdat de rechter goedkeuring heeft verleend. Ook voor wat betreft de gehanteerde maatstaf zijn er verschillen tussen de oude wetgeving en de thans geldende bepaling. Onder het oude recht was voor goedkeuring plaats indien er zich "bijzondere omstandigheden" voordeden, hetgeen doorgaans marginaal werd getoetst. Met de gewijzigde wet en de explicietere maatstaf heeft de wetgever beoogd de rechter meer handvatten te bieden bij de vraag of het verzoek voor afwijkende huurbedingen zich leent voor goedkeuring.<sup>7</sup> Daarnaast noopt de huidige regeling tot een explicietere motivering.<sup>8</sup>

### **Toepassingsgebied**

Rechterlijke goedkeuring kan alleen worden verzocht ten aanzien van bedingen waarin ten nadele van de huurder wordt afgeweken van de bepalingen van afdeling 6 (artikel 7:291 lid 2 BW). Bedingen ten nadele van de verhuurder zijn zonder meer toegestaan.<sup>9</sup> Interessant in dat kader is de vraag hoe dient te worden omgegaan met een beperking van de huurtermijn, ingegeven vanuit de wens van de huurder (flexibiliteit). Omdat de termijnbescherming wordt doorkruist lijkt het vragen van toestemming geïndiceerd, waarbij het voor de hand ligt dat wanneer de huurder zich voldoende realiseert wat de consequenties van de afwijking zijn, toestemming wordt verleend.<sup>10</sup>

Dat partijen het niets eens zijn over de inhoud van het beding vormt geen beletsel voor de behandeling van het verzoekschrift: ook de vaststelling hiervan valt binnen het bestek van de verzoekschriftprocedure.<sup>11</sup> Dat in het verlengde daarvan op voorhand niet altijd duidelijk is of een beding waarvan om goedkeuring wordt verzocht kwalificeert als een afwijkend huurbeding in de zin van artikel 7:291 BW, illustreert de uitspraak van de Rechtbank Den Haag. Het betrof een beding dat ertoe strekte om de huurder een boete op te leggen indien hij de huur na verloop van de eerste termijn van vijf jaren zou opzeggen. De rechtbank oordeelde dat een dergelijk beding als een afwijkend beding kwalificeert welke zonder goedkeuring vernietigbaar is, nu de bepaling omtrent schadevergoeding een belemmering opwerpt ten aanzien van het recht van de huurder om een overeenkomst op te zeggen tegen het einde van die termijn (artikel 7:293 lid 1 BW).<sup>12</sup>

Voor een verzoek van afwijkende bedingen in het kader van een huurovereenkomst aangegaan voor een duur korter dan twee jaar bestaat geen grond, omdat de artikelen 7:290 - 7:300 BW daarop niet van toepassing zijn.<sup>13</sup> Afwijkingen van de in artikel 7:307 BW neergelegde mogelijkheid van indeplaatsstelling worden evenmin goedgekeurd (artikel 7:292 lid 2). Hoewel het gelet op de reikwijdte van artikel 7:291 lid 1 en lid 2 BW weinig zinvol is om toestemming te vragen voor bedingen waarin wordt afgeweken van andere wettelijke huurbepalingen (buiten afdeling 6), is het opmerkelijk dat desondanks toch veelvuldig goedkeuring wordt verzocht voor bedingen die afwijken van artikel 7:231 lid 1 BW (ontbinding). Dergelijke bedingen komen met name voor in gevallen waarin er naast een huurovereenkomst tevens sprake is van franchise-, exploitatie of een andersoortige (samenwerkings)overeenkomst. Met het afwijkende beding wordt dan beoogd te bewerkstelligen dat wanneer er sprake is van een tekortkoming in de franchise-, exploitatie- of samenwerkingsovereenkomst, dit van rechtswege, althans zonder tussenkomst van de rechter, eveneens ontbinding van de huurovereenkomst tot gevolg heeft. Nog los van dat artikel 7:231 lid 3 BW bepaalt dat hiervan niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken, geldt dat de

bevoegdheid voor het vragen van goedkeuring enkel ziet op bedingen die afwijken van bepalingen in de artikelen 7:290 tot en met 7:310 BW, waartoe artikel 7:231 dus niet behoort.<sup>14</sup>

## **Procedure**

Hoewel zowel de huurder als de verhuurder de rechter om goedkeuring kan verzoeken (artikel 7:291 lid 3 BW), komt het in de praktijk meestal voor dat een dergelijk verzoek door de partijen gezamenlijk wordt gedaan. Het verzoekschrift moeten worden gericht aan de rechter binnen wiens rechtsgebied het gehuurde of het grootste gedeelte daarvan is gelegen is (artikel 264 Rv). Voor uitzonderingen op deze hoofdregel kan onder omstandigheden plaats zijn indien huurder en verhuurder uit hoofde van dezelfde rechtsverhouding voor meerdere huurlocaties goedkeuring voor afwijkende bedingen wensen te verkrijgen. In dat geval kunnen zij de verzoeken aanhangig maken bij één rechter en uitdrukkelijk naar voren brengen dat zij voor de verzoeken ten aanzien waarvan die rechter niet relatief bevoegd is, geen verwijzing wensen (artikel 270 lid 1 Rv).<sup>15</sup>

Uit de wettelijke regeling van artikel 7:291 lid 3 BW volgt geen tijdstip waarvoor, of termijn waarbinnen het verzoek dient te worden gedaan. Partijen kunnen dan ook nadat de huurovereenkomst is aangevangen - en zelfs wanneer de huurder het beding reeds heeft vernietigd<sup>16</sup> - de rechter om goedkeuring voor afwijkende bedingen verzoeken. Van belang is voorts dat het verzoekschrift de tekst bevat van de afwijkende bedingen alsmede de gronden waarop het berust (artikel 7:291 lid 4 BW).<sup>17</sup> Indien er sprake is van koppeling tussen de huur- en een andere overeenkomst, doen partijen er verstandig aan om de afwijkende bedingen expliciet in de huurovereenkomst op te nemen, dan wel hier specifiek naar te verwijzen.<sup>18</sup>

## **Categorieën afwijkende huurbedingen**

Uit de rechtspraak kan een aantal categorieën afwijkende bedingen worden gedestilleerd:<sup>19</sup>

- Volledige uitsluiting van artikel 7:290 BW e.v.;
- Een afwijking van de in artikel 7:292 BW gegeven termijnbescherming;
- Een afwijking van de in artikel 7:293 BW gegeven opzegbescherming;
- Toevoeging van een extra toewijzingsgrond aan artikel 7:296 BW;
- Afwijking van de in artikelen 7:295 en 7:296 BW voorgeschreven mogelijkheid van rechterlijke toetsing;
- Uitsluiting van de huurprijsherzieningsregeling van artikel 7:303 en 7:304 BW en
- Verruiming van artikel 7:306 BW door de onderhuurovereenkomst synchroon te laten lopen aan de hoofdhuurovereenkomst.

## **Toetsingskader zuivere huurrelatie**

Redenen waarom partijen doorgaans goedkeuring verzoeken uit hoofde van een zuivere huurrelatie houden voornamelijk verband met (i) de omstandigheid dat het gehuurde op afzienbare termijn wordt gerenoveerd c.q. herontwikkeld en verhuurder met het oog daarop de mogelijkheid wenst te hebben de huur voortijdig te beëindigen<sup>20</sup>, (ii) verhuurder de bedrijfsruimte op haar beurt van een andere partij huurt en deze bedrijfsruimte vrij van rechten aan derden aan de hoofdverhuurder dient op te leveren<sup>21</sup> en (iii) partijen flexibiliteit wensen gelet op onzekere marktomstandigheden.<sup>22</sup>

### *Wezenlijke aantasting van de rechten van de huurder*

In veruit de meeste gevallen beogen partijen van de wettelijke termijn- en opzegbescherming af te wijken. Hoewel afwijking van die specifieke huurbepalingen haast per definitie de rechten van de huurder lijkt aan te tasten, dient steeds te worden bekeken in hoeverre die aantasting wezenlijk is.

Zo oordeelde de Rechtbank 's-Hertogenbosch dat een beding op grond waarvan wordt afgeweken van de opzeggingsformaliteiten een aantasting van de rechten van huurder vormt, maar niet wezenlijk werd geacht, omdat de huurder in het betreffende geval geen noemenswaardige bedragen in het gehuurde had geïnvesteerd.<sup>23</sup> Anders viel het oordeel van de kantonrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht uit in het geval waarin de duur van de huurovereenkomst aanzienlijk was verkort. Ondanks dat aan de huurder een huurkorting was geboden, bood dit onvoldoende compensatie om de aantasting te rechtvaardigen.<sup>24</sup> Wordt de huurtermijn daarentegen op instigatie van de huurder beperkt, dan is de kans groter dat de aantasting niet per definitie wezenlijk wordt geacht, te meer indien de huurder zich voldoende rekenschap heeft gegeven van de consequenties van die beperking.<sup>25</sup> Ook het uitsluiten van rechterlijke toetsing bij het einde van de huur vormt een wezenlijke aantasting van de rechten van de huurder. Er kunnen zich echter ook hier omstandigheden voordoen die maken dat partijen belang hebben bij de mogelijkheid van voortijdige beëindiging zonder rechterlijke toetsing, bijvoorbeeld in het geval van oplevering van een nieuw complex.<sup>26</sup>

### *Maatschappelijke positie van de huurder*

Hoewel uit de wetsgeschiedenis niet blijkt welke factoren meewegen bij de vaststelling van de maatschappelijke positie van de huurder in vergelijking met de positie van de verhuurder, kan uit de gepubliceerde rechtspraak een aantal gezichtspunten worden gedestilleerd:

- de hoedanigheid van de huurder (kleine zelfstandige/startende ondernemer/professionele partij);<sup>27</sup>
- de hoedanigheid van de verhuurder (professionele partij/landelijk opererende onderneming);<sup>28</sup>
- de vraag of huurder zich bij het sluiten van de huurovereenkomst heeft laten voorlichten of adviseren door een juridisch deskundige en zich zodoende bewust was wat de afwijkende bedingen in de huurovereenkomst in de praktijk in houden;<sup>29</sup>
- de vraag of huurder in staat moet worden geacht haar belangen te kunnen behartigen en haar positie op juiste wijze weet in te schatten;
- de vraag of huurder in een afhankelijke positie ten opzichte van verhuurder verkeert;<sup>30</sup>
- de vraag of huurder op regelmatige basis bedrijfsruimten huurt en zodoende deskundig kan worden geacht op het gebied van huur en verhuur van bedrijfsruimten;
- de vraag of huurder geacht kan worden financieel over voldoende incasservermogen te beschikken om de door haar in het gehuurde gedane investeringen te kunnen dragen.<sup>31</sup>

Opvallend hierbij is dat er in de rechtspraak géén consistente benadering lijkt te zijn bij het wegen van de verschillende factoren: in het ene geval toetst de rechter wel of huurder in een afhankelijke positie ten opzichte van de verhuurder verkeert, terwijl in andere gevallen met name wordt gekeken naar de hoedanigheid van partijen aan de hand van grootte.

## **Toetsingskader gekoppelde rechtsrelatie**

In de gevallen waarin partijen de rechter (mede) uit hoofde van een onderliggende samenwerkingsovereenkomst (franchise-, exploitatie-, concessie etc.) om goedkeuring voor afwijkende bedingen verzoeken, houden de achterliggende redenen daartoe veelal verband met (i) de omstandigheid dat verhuurder belang heeft bij het behoud van de betreffende locatie in geval van beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst<sup>32</sup>, (ii) verhuurder niet voor een langere periode kan verhuren dan waarvoor hij zelf de beschikking heeft over de huurrechten<sup>33</sup> en (iii) dat beide partijen beiden voortdurend in beweging zijn en flexibiliteit derhalve gewenst is.<sup>34</sup>

### *Maatschappelijke positie van de huurder*

Voor wat betreft de vaststelling van de maatschappelijke positie van de huurder in vergelijking met de positie van de verhuurder spelen nagenoeg dezelfde factoren een rol waar sprake is van een gekoppelde rechtsrelatie als in geval van een zuivere huurrelatie. Ook hier slaat de rechter acht op de hoedanigheid van de huurder<sup>35</sup> en verhuurder<sup>36</sup>, de vraag of huurder zich bij het sluiten van de huurovereenkomst heeft laten voorlichten of adviseren door een juridisch deskundige<sup>37</sup>, of huurder in staat moet worden geacht haar belangen te kunnen behartigen en haar positie op juiste wijze weet in te schatten, of huurder in een afhankelijke positie verkeert<sup>38</sup> en de vraag of huurder geacht kan worden financieel over voldoende incasservermogen te beschikken om de door haar in het gehuurde gedane investeringen te kunnen dragen.<sup>39</sup>

### *Wezenlijke aantasting van de rechten van de huurder*

Waar partijen toestemming voor afwijkende huurbedingen vragen uit hoofde van de onderliggende overeenkomst, is veel (uiteenlopende) rechtspraak voor handen. Een veelvuldig voorkomend beding is het afwijkende huurbeding dat ertoe strekt dat wanneer de franchise-, exploitatie-, concessie of andersoortige overeenkomst om welke reden dan ook eindigt, de huurovereenkomst (zonder rechterlijke tussenkomst) eveneens gelijktijdig eindigt. Er wordt dan als het ware een extra beëindigingsgrond aan artikel 7:296 BW toegevoegd, gebaseerd op het uitgangspunt dat het huurelement ondergeschikt is aan de onderliggende overeenkomst. In nagenoeg alle gevallen kwalificeert de rechter een dergelijk beding als een beding dat de rechten van de huurder wezenlijk aantast, omdat de huurder niet langer de mogelijkheid zou hebben om desgewenst de rechter te laten toetsen of verhuurder, gegeven de op dat moment bestaande situatie, in redelijkheid gebruik maakt van haar opzegbevoegdheid.

De rechtspraak lijkt hiermee, welbeschouwd, langs de weg van het huurrecht nadere regels te stellen aan het in het algemene verbintenissenrecht geldende beginsel van de contractvrijheid. Of ondanks de aantasting van de huurrechten toch goedkeuring wordt verleend, is veelal afhankelijk van de geboden compensatie.<sup>40</sup> Zo zal de rechter goedkeuring eerder onthouden naarmate de huurder aanzienlijke investeringen heeft gedaan of geacht wordt te doen<sup>41</sup>, en zal goedkeuring eerder worden verleend indien partijen een regeling hebben getroffen op grond waarvan de gedane investeringen bij het einde van de huur afdoende wordt beschermd. Voorts speelt ook de vraag of huurder op grond van de samenwerkingsovereenkomst al dan niet gerechtigd is bij het einde van die overeenkomst een andere onderneming in het gehuurde te exploiteren een rol. Dit is met name aan de orde indien de bestemming van het gehuurde heel specifiek is omschreven en de samenwerkingsovereenkomst in een non-concurrentiebeding voorziet.<sup>42</sup> Veelal wordt betoogd dat de beschermende huurbepaling in dergelijke gevallen illusoir zijn, omdat de huurder niet gerechtigd is een (andere) onderneming in het gehuurde te drijven en zich zodoende geconfronteerd zou zien worden met doorlopende huurverplichtingen, terwijl geen van beide partijen daarbij gebaat is. Voorts is het van belang of in de betreffende samenwerkingsovereenkomst ten aanzien van de beëindiging

geen bepalingen zijn opgenomen die de rechter onredelijk voorkomen.<sup>43</sup> Willen partijen de kans op goedkeuring van het beding dat beoogt de huurovereenkomst te beëindigen wanneer de onderliggende samenwerkingsovereenkomst eindigt vergroten, dan doen zij er verstandig aan om een extra veiligheid in te bouwen, bijvoorbeeld door de mogelijkheid voor de huurder om de rechtsgeldigheid van de beëindiging voor te leggen aan de rechter te behouden.<sup>44</sup>

## **Conclusie**

De beoordeling van de toelaatbaarheid van afwijkende huurbedingen is een casuïstische aangelegenheid. De in artikel 7:291 BW neergelegde maatstaf bevat open normen die telkens worden ingevuld aan de hand van de omstandigheden van het concrete geval. Op de vraag die in deze bijdrage centraal staat, in hoeverre rechters deze normen verschillend invullen al naar gelang de onderliggende rechtsverhouding (zuivere huurrelatie versus de gekoppelde rechtsrelatie) verschilt, valt geen eenduidig antwoord te geven. Dit houdt ermee verband dat de aard van de afwijkende bedingen verschilt, hetgeen te maken heeft met de belangen van partijen bij het verzoek. Zo is het belang van een verhuurder in een gekoppelde rechtsrelatie er meestal in gelegen dat hij zijn vestigingspunt na het einde van de samenwerking wenst te behouden. In dergelijke gevallen wordt bedongen dat de huurovereenkomst gelijktijdig eindigt met de samenwerking, wat de facto de toevoeging van een extra beëindigingsgrond betreft, veelal zonder dat de huurder nog de mogelijkheid heeft om de rechtsgeldigheid van de beëindiging rechterlijk te laten toetsen. In zuivere huurrelaties daarentegen houden de afwijkende bedingen veelal verband met de wens om de huurtermijn te beperken door een aanstaande renovatie of herontwikkeling, de omstandigheid dat verhuurder het gehuurde op haar beurt van een derde huurt en zodoende synchronisatie van beiden huurtermijnen verlangt of met uitsluiting van de regels omtrent huurprijsherziening (vanuit beleggingsoptiek ingegeven, zodat rechtszekerheid wordt verkregen over de genereren huurstromen).

Hoewel de gehanteerde maatstaf in beide gevallen hetzelfde is, zijn het juist de verschillende belangen in combinatie met de omstandigheden van het geval die maken dat de invulling verschilt. Dit is met name zichtbaar bij de vraag of een huurder wezenlijk wordt aangetast in zijn rechten. Zo ligt bij verzoeken om goedkeuring uit hoofde van een zuivere huurrelatie de nadruk vóóral op de vraag in hoeverre een huurder in het gehuurde heeft geïnvesteerd en hangt de beoordeling in grote mate af van de door verhuurder geboden compensatie. In gekoppelde rechtsrelaties wordt de oplossing - naast de vraag of door de huurder gedane investeringen afdoende worden beschermd - óók vaak gezocht in de vraag of de huurder de mogelijkheid heeft tot rechterlijke toetsing van de beëindiging van de onderliggende samenwerkingsovereenkomst.

Hoe het ook zij, een duidelijke lijn valt (helaas) niet te ontdekken. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat de gepubliceerde rechtspraak beperkt is en de rechtspraak in het kader van gekoppelde rechtsrelaties bovendien velen malen uitgebreider is dan de rechtspraak uit hoofde van een zuivere huurrelatie. Het zou dan ook voor de beantwoording van de onderhavige vraag welkom zijn en zelfs aanbeveling verdienen indien alle uitspraken ongeacht de uitkomst zouden worden gepubliceerd.

## Noten

1. Zie voor mogelijke verklaringen F. van der Hoek e.a., 'De kolonel krijgt nooit post', Trema 2009-1, p. 19-22.
2. Hierbij dient op voorhand de kanttekening te worden geplaatst dat het beeld dat uit de rechtspraak volgt ten aanzien van artikel 7:291 BW zeer waarschijnlijk niet representatief is gelet op het grote aantal niet gepubliceerde beschikkingen en dat bovendien de beschikbare rechtspraak wat betreft de zuivere huurrelatie erg mager is.
3. Kamerstukken II 2000/01, 26932, 5, p. 6-7 (NV).
4. Hof Amsterdam 8 september 2009, WR 2010, 58.
5. Kamerstukken II 1999/00, 26932, 3, p. 5 (MvT).
6. Zie voor een uitgebreidere behandeling van de verschillen met artikel 7A:1629 BW (oud), C.S. Leunissen, 'Afwijkende bedingen', Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte, 2005-4, p. 121-124.
7. Kamerstukken II 2000/01, 26932, 5, p. 6-7 (NV).
8. Kamerstukken II 1999/00, 26932, 3, p. 5 (MvT).
9. HR 20 april 1990, NJ 1990, 701 (Hupkes/Coster).
10. Dordrecht 1 februari 2007, [ECLI:NL:RBDOR:2007:AZ8272](#).
11. Hof Amsterdam 30 mei 2017, [ECLI:NL:GHAMS:2017:2669](#).
12. Rechtbank Den Haag 14 april 2016, [ECLI:NL:RBDHA:2016:4374](#), m. nt. van mr. M.F.A. Evers.
13. Rechtbank Dordrecht 30 januari 2007, [ECLI:NL:RBDOR:2007:AZ8234](#).
14. Rechtbank 's-Hertogenbosch 23 december 2009, [ECLI:NL:RBSHE:2009:BL5207](#).
15. Zie in dat verband bijvoorbeeld Ktr. Utrecht 11 oktober 2007, WR 2008/73 en Rechtbank Assen 23 juli 2008, WR 48. Een dergelijk verzoek ligt overigens niet voor de hand ten aanzien van telkens verschillende huurders/franchisenemers/exploitanten.
16. HR 3 april 2015, NJ 2015/412 (Singh/Centre Hotel).
17. Zie in dat verband bijvoorbeeld rechtbank s'-Hertogenbosch 4 maart 2009, [ECLI:NL:RBSHE:2009:BH9146](#): het verzoekschrift is gericht is op het verkrijgen van goedkeuring van het beding, niet op het verkrijgen van goedkeuring voor de hele overeenkomst.
18. Rechtbank Rotterdam 22 oktober 2010, [ECLI:NL:RBROT:2010:BO3314](#).
19. Voor de vergelijking in deze bijdrage wordt enkel ingegaan op afwijkende bedingen m.b.t. opzeg- en termijnbescherming.
20. Rechtbank Utrecht 24 juni 2008, [ECLI:NL:RBUTR:2008:BD5898](#).
21. Rechtbank Dordrecht 4 april 2006, ECLI:RBDOR:2006:AW7885; Ktr. Utrecht 10 oktober 2009, WR 2009, 10; Rechtbank Noord-Holland 16 juli 2015, ECLI:RBNHO:2015:5624.
22. Rechtbank Rotterdam 1 september 2014, ECLI:NL:RBROT:7688; Rechtbank Noord-Holland, 16 juli 2015, ECLI:RBNHO:2015:5624.
23. Rechtbank s'-Hertogenbosch 4 maart 2009, [ECLI:NL:RBSHE:2009:BH9146](#).
24. Ktr. Utrecht 10 oktober 2009, WR 2009, 101.
25. Rechtbank Dordrecht 1 februari 2007, [ECLI:NL:RBDOR:2007:AZ8272](#).
26. Rechtbank Dordrecht 6 december 2007, ECLI:NL:RBDOR:BC0448.
27. Rechtbank Noord-Holland, 6 juli 2015, ECLI:RBNHO:2015:5624.
28. Rechtbank Utrecht 24 juni 2008, [ECLI:NL:RBUTR:2008:BD5898](#).
29. Rechtbank Rotterdam 16 september 2014, [ECLI:NL:RBROT:2014:7689](#).
30. Rechtbank s'-Hertogenbosch 4 maart 2009, [ECLI:NL:RBSHE:2009:BH9146](#).
31. Rechtbank Utrecht 4 juni 2008, ECLI:RBUTR:2008:BD5898.
32. Hof Arnhem 22 september 2008, [ECLI:NL:GHARN:2008:BJ847](#).
33. Rechtbank Dordrecht 20 oktober 2006, [ECLI:NL:RBDOR:2006:AZ1877](#).
34. Rechtbank s'-Hertogenbosch 25 februari 2009, [ECLI:NL:RBSHE:2009:BH6177](#).
35. Ktr. Haarlem 6 juli 2006, WR 2007, 8; Rechtbank Rotterdam 22 oktober 2010, [ECLI:NL:RBROT:2010:BO3314](#).
36. Rechtbank Rotterdam 23 januari 2012, [ECLI:NL:RBROT:2012:BV2668](#).

37. Rechtbank Zwolle-Lelystad 20 juni 2007, [ECLI:NL:RBZLY:2007:BA9075](#).
38. Rechtbank Dordrecht 30 maart 2008, [ECLI:NL:RBDOR:2008:BC7512](#).
39. Rechtbank Utrecht 25 februari 2008, [ECLI:NL:RBUTR:2008:BD0227](#).
40. Rechtbank Dordrecht 20 maart 2008, [ECLI:NL:RBDOR:2008:BC7512](#); Rechtbank Rotterdam 23 januari 2012, [ECLI:NL:RBROT:2012:BV2668](#). Opvallend in dit verband is de uitspraak van de Rechtbank Zwolle-Lelystad 24 april 2009, [ECLI:NL:RBZLY:2009:BI4058](#), waarin de rechtbank bepaalt dat de nadelen uit een dergelijk afwijkend beding niet via specifieke contractuele bedingen ondervangen kunnen worden.
41. Ktr. Delft 12 januari 2006, WR 2006, 71.
42. Rechtbank Rotterdam 2 februari 2018, [ECLI:NL:RBROT:2018:1152](#); Hof Arnhem 22 september 2008, [ECLI:NL:GHARN:2008:BJ847](#); Rechtbank Dordrecht 12 maart 2008, [ECLI:NL:RBDOR:2008:BC6628](#).
43. Rechtbank Dordrecht 31 maart 2009, [ECLI:NL:RBDOR:2009:BI0125](#).
44. Hof Den Haag 15 januari 2013, [ECLI:NL:DHDHA:2012:BY8258](#).
45. Met dank aan mr. N.J. Jacobs voor zijn waardevolle suggesties bij een eerdere versie van dit artikel.