

Voorvragen in verzoekschriftprocedures. Juridisch mogelijk en wenselijk?

mr. M. van Heeren*

1. Inleiding

Sinds de invoering van het nieuwe huurrecht op 1 augustus 2003 is een nieuwe verzoekschriftprocedure in het huurrecht van bedrijfsruimte geïntroduceerd, te weten het verzoek tot benoeming van een deskundige in de zin van art. 7:304 lid 2 BW (hierna: de 304-procedure). Na benoeming van de deskundige zal deze een huurprijzadviesrapport met betrekking tot het gehuurde moeten opstellen, waarna mogelijk nog de huurprijzvaststellingsprocedure ex art. 7:303 BW moet plaatsvinden. Een andere en al veel langer bestaande verzoekschriftprocedure in het huurrecht van (bedrijfs)ruimte is het verzoek tot verlenging van ontruimingsbescherming in de zin van art. 7:230a BW¹ (hierna: de 230a-procedure). Het behandelen van voorvragen in de 230a-procedure wordt al geruime tijd mogelijk geacht, maar hoe wordt in de praktijk met voorvragen in de 304-procedure omgegaan? Uit een aantal recente uitspraken blijkt dat bepaalde voorvragen in de 304-procedure niet werden beantwoord omdat deze procedure voor het beoordelen van die vragen zich niet zou lenen om welke reden de voorvragen in de huurprijzvaststellingsprocedure aan de orde moesten komen. In dit artikel zal het beantwoorden van voorvragen in genoemde verzoekschriftprocedures centraal staan.

2. De verzoekschriftprocedure ex artikel 7:230a BW

Art. 7:230a BW is uitsluitend van toepassing op huur van 'overige' gebouwde onroerende zaken en voorziet in de ontruimingsbescherming van deze huurder. Als de huurovereenkomst rechtsgeldig is geëindigd en tevens de ontruiming schriftelijk door de verhuurder aan de huurder is aangezegd, heeft de huurder op grond van dit artikel van rechtswege gedurende twee maanden ontruimingsbescherming. Tijdens deze twee maanden kan de huurder een verzoekschrift tot verlenging van de ontruimingsbescherming tot maximaal één jaar na het eindigen van de huurovereenkomst bij de rechter indienen. Het vierde lid van dit artikel voorziet in enkele verplichte afwijzingsgronden.² Het verzoek wordt toegewezen als de belangen van de huurder en van de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd, ernstiger door de ontruiming worden geschaad dan die van de verhuurder bij voort-

zetting van het gebruik door de huurder. Maar voordat de kantonrechter aan deze inhoudelijke beoordeling van het verzoek toekomt, zal eerst aan een aantal voorwaarden moeten zijn voldaan. In de eerste plaats zal sprake moeten zijn van een huurovereenkomst die betrekking heeft op deze categorie gebouwde onroerende zaken. Betreft het een huurovereenkomst en is wellicht sprake van een ander huurregime (290-bedrijfsruimte of 233-woonruimte)? Kortom: kwalificatievraagstukken. In de tweede plaats zal de huurovereenkomst rechtsgeldig moeten zijn geëindigd en tot slot zal ook de ontruiming door de verhuurder aan de huurder schriftelijk moeten zijn aangezegd. Deze vragen staan niet altijd tussen partijen ter discussie, maar als dat wel het geval is, zal de meest gereede partij deze kwesties als voorvragen in de verzoekschriftprocedure aan de orde willen stellen. Het belang kan immers groot zijn. Als bijvoorbeeld geen sprake is van 230a-ruimte, maar van 290-bedrijfsruimte, zal de verhuurder een huurbeëindigingsprocedure in de zin van art. 7:295 BW moeten starten en zal de huurder voorlopig niet tot ontruiming hoeven over te gaan. Dit laatste geldt ook indien de huurovereenkomst niet rechtsgeldig zou zijn opgezegd, of als de ontruiming nog niet door de verhuurder zou zijn aangezegd. Aanvankelijk werd door enkele rechters aangenomen dat voor het beantwoorden van voorvragen in de verzoekschriftprocedure ex art. 28d Huurwet geen plaats was.³ Daarbij werd overwogen dat de aard van deze verzoekschriftprocedure dit met zich mee bracht en dat deze voorvragen in een bodemprocedure aan de orde moeten worden gesteld.⁴ Inmiddels is vaste jurisprudentie dat voorvragen in deze verzoekschriftprocedure kunnen worden beantwoord en dat het appelerbod (thans art. 7:230a lid 8 BW) niet van toepassing is op de be-

* Mark van Heeren is advocaat en verbonden aan Holland Van Gijzen advocaten en notarissen LLP te Eindhoven.

1. Voorheen art. 28d Huurwet.
2. De afwijzingsgronden zijn: onbehoorlijk gebruik van het gehuurde, ernstige overlast aan de medegebruikers of de verhuurder aangedaan, of wanbetaling.

3. Zie: kantonrechter Amsterdam, 11 april 2000, *WR* 2001/27. De kantonrechter oordeelde dat gelet op de aard van de rekestprocedure ex art. 28d Huurwet voorvragen, zoals die naar de rechtsgeldigheid van de huuropzegging of ontruimingsaanzegging, niet kunnen worden beantwoord. Volgens de kantonrechter bood de simpele rechtsgang van art. 28d Huurwet niet het juiste kader voor de beslechting van dergelijke primaire geschilpunten. Aldus ook: kantonrechter Amsterdam, 5 februari 2001, *WR* 2001/28. De kantonrechter oordeelde dat in een procedure ex art. 28d Huurwet geen plaats is voor het beantwoorden van voorvragen (in casu betrof het een kwalificatievraagstuk), omdat dit appelmogelijkheden creëert die niet door de wetgever zijn beoogd. Beslissing op voorvragen dienen in een bodemprocedure plaats te vinden, aldus de kantonrechter.

4. Deze uitspraken en materie worden ook besproken in: 'Procedurale ontwikkelingen in de 28d Hw-procedure', mr.drs. R.Y. Nauta en mr. Z.H. Duijnste-Van Imhoff, *WR* 2001, nr. 4, p. 93-99 en 'Van Huurwet naar 230a BW bedrijfsruimte', mr. J.P.H. Jacobs, *TvHR* 2004, nr. 2, p. 32-38.

oordeling van deze voorvragen.⁵ Verder wordt ook algemeen aangenomen dat de verzoekschriftprocedure tot verlenging van de ontruimingsbescherming een bodemprocedure is en dat de beschikking van de kantonrechter waarbij een beslissing is genomen met betrekking tot een aanvraag kracht van gewijsde kan hebben.⁶ De rechtspraak gewezen onder het oude recht blijft haar werking houden voor de huidige 230a-procedure. Kortom: voorvragen als welk huurregime op de huurovereenkomst van toepassing is en de vraag of de huurovereenkomst rechtsgeldig is geëindigd, alsmede de vraag of de ontruiming is aangezegd, kunnen in de 230a-procedure aan de orde worden gesteld.

3. De verzoekschriftprocedure ex artikel 7:304 BW

Zoals hiervoor al aangegeven, is op 1 augustus 2003 de nieuwe verzoekschriftprocedure ex art. 7:304 lid 2 BW in werking getreden. Voordat een huurder of verhuurder van 290-bedrijfsruimte een vordering tot nadere huurprijsvaststelling bij de rechter kan instellen, zal deze partij een huurprijsadviesrapport moeten overleggen en dat adviesrapport moet zijn opgesteld door één of meer door partijen gezamenlijk benoemde deskundige(n). Beschikt deze partij daar niet over, dan zal dit in de huurprijsvaststellingsprocedure tot niet-ontvankelijkheid leiden. Als partijen geen overeenstemming bereiken over de benoeming van een deskundige, of de wederpartij niet aan een benoeming wenst mee te werken, dan kan de meest gerede partij zich tot de rechter wenden met het verzoek een deskundige te benoemen. Deze verzoekschriftprocedure gaat vooraf aan de huurprijsvaststellingsprocedure als bedoeld in art. 7:303 BW. Het huurprijsadvies van de deskundige(n) is slechts een advies. Een nieuwe nadere huurprijs is pas verschuldigd als partijen dat met elkaar zijn overeengekomen, of als de rechter de huurprijs nader heeft vastgesteld. Deze dagvaardingsprocedure bij de rechter is de bodemprocedure voor de nadere vaststelling van de huurprijs. In die zin is de daaraan voorafgaande verzoekschriftprocedure tot benoeming van een deskundige anders dan de 230a-procedure, die wél als een bodemprocedure wordt aangemerkt en een einde maakt aan het geschil tussen partijen, te weten wel of geen ontruiming van het gehuurde.

De bedoeling van de wetgever bij de introductie van dit huurprijsadviesrapport als voorfase van de huurprijsvaststellingsprocedure was om partijen aan de hand van het adviesrapport tot serieuze onderhandelingen te bewegen teneinde onnodige huurprijsvaststellingsprocedures te voorkomen⁷.

Onder het oude recht was dit anders en benoemde de rechter

tijdens de huurprijsvaststellingsprocedure de deskundige teneinde de rechter over de nadere huurprijs te adviseren, veelal waren dat de Bedrijfshuuradviescommissies. Ook in deze 304-procedure kunnen voorvragen natuurlijk spelen.⁸ Uit het arrest van de Hoge Raad van 12 mei 2006⁹ volgt dat ook in de 304-procedure voorvragen aan de orde kunnen worden gesteld. In deze kwestie speelde een kwalificatievraagstuk (230a-ruimte of 290-bedrijfsruimte).¹⁰ In cassatie debatteerden partijen over de vraag of de beschikking van de kantonrechter tot benoeming van de deskundige een tussenbeschikking is (in welk geval tussentijds hoger beroep in beginsel niet toegestaan is) of als een eindbeschikking moet worden aangemerkt (in welk geval wel hoger beroep mogelijk is). De Hoge Raad oordeelde¹¹ dat de beschikking van de kantonrechter ex art. 7:304 lid 2 BW geen tussenbeschikking is, maar een eindbeschikking waarmee een einde komt aan deze verzoekschriftprocedure. Hoger beroep stond daarom open. Naast deze kwestie zijn er meerdere uitspraken waarin de kwalificatie in een 304-procedure aan de orde was.¹² Naast kwalificatievraagstukken kunnen in de 304-procedure ook andere voorvragen spelen, zoals de vraag of partijen een nadere huurprijs met elkaar zijn overeengekomen (en er dus nog geen mogelijkheid bestaat om een nadere huurprijs te vorderen), of dat een huurprijsaanpassing nog niet mogelijk is, omdat een bepaalde tijd nog niet is verstreken.¹³ Maar ook vragen die van belang zijn voor het huurprijsonderzoek door de deskundigen, zoals de vraag of sprake is van een afhankelijke woning ex art. 7:290 lid 3 BW (in welke situatie de huurprijs van de afhankelijke woning wordt beheerst door het huurprijsregime van 290-bedrijfsruimte), dan wel van een woonruimte in de zin van art. 7:233 BW (in welke situatie de huurprijs van de woning aan de hand van het Woningwaarderingstelsel moet worden bepaald). Hoe wordt met dergelijke (voor)vragen in de 304-procedure in de praktijk omgegaan?

3.1. Hof Amsterdam, 17 november 2005¹⁴

De casus was als volgt. Verhuurder verzocht de kantonrechter een deskundige op de voet van art. 7:304 lid 2 BW te benoemen. Huurder verzette zich tegen dit verzoek, omdat een vaste huurprijs tussen partijen zou zijn overeengekomen. Verhuurder bestreed dit. Kantonrechter en hof wezen het verzoek van verhuurder toe. Het hof stelde voorop dat verhuurder belang heeft bij benoeming van een deskundige omdat art. 7:304 lid 1 BW bepaalt dat een vordering tot nadere vaststelling van de huurprijs niet ontvankelijk is indien deze niet vergezeld gaat van een advies van een deskundige

5. Zie: HR 14 juli 2000, *NJ* 2000/715 (PAS). De Hoge Raad oordeelde in deze zaak dat de vraag of de huur is geëindigd, buiten het toepassingsgebied van art. 28c en van 28d Huurwet valt, om welke reden het rechtsmiddelenverbod van art. 28g lid 2 Huurwet geen betrekking daarop heeft. Deze aanvraag kan met andere woorden in de verzoekschriftprocedure worden betrokken en het rechtsmiddelenverbod geldt niet voor deze voorvragen. Zie eerder: HR 26 november 1993, *NJ* 1994/124; HR 12 april 1996, *NJ* 1996/450; HR 20 februari 1998, *NJ* 1998/740.

6. Zie: HR 10 september 1999, *NJ* 1999/735.

7. Zie MvT, *Kamerstukken II* 1999/2000, 26 932, nr. 3, p. 9 en Nota naar aanleiding van het verslag, *Kamerstukken II* 1999/2000, 26 932, nr. 5, p. 16.

8. Zie ook: 'Evaluatie van art. 7:304 BW in de praktijk', mw. mr. P.K. van der Maarel en mw. mr. N. Eeken, *TvHB* 2006, nr. 4, p. 113 en 114.

9. HR 12 mei 2006, *WR* 2006/75

10. Zie: Gerechtshof Amsterdam, 19 mei 2005, *WR* 2006/15 met noot mr. M.F.A. Evers.

11. Zie r.o. 3.2.

12. Zie: kantonrechter Zwolle, 13 februari 2006, *WR* 2006/60 en *Prg.* 2006/79.

13. Art. 7:303 lid 1 BW bepaalt dat een huurprijsaanpassing mogelijk is (a) na afloop van de overeengekomen duur, of (b) in alle andere gevallen: telkens wanneer 5 jaar zijn verstreken.

14. *WR* 2006/16 met naschrift mr. M.F.A. Evers.

omtrent de nadere huurprijs. Dit leidt ertoe, aldus het hof, dat het verzoek in beginsel toewijsbaar is.¹⁵ Het hof oordeelde vervolgens¹⁶ dat de juistheid van de stelling van huurder en de gevolgen die aan die stelling moeten worden verbonden, in een eventueel op de voet van art. 7:303 BW tussen partijen te voeren procedure aan de orde moet komen, omdat de onderhavige verzoekschriftprocedure zich niet leent voor een onderzoek van die kwestie. Dit zou, aldus het hof, slechts anders zijn indien reeds thans buiten iedere twijfel zou zijn dat het verzoek tot huurprijsverhoging niet toewijsbaar is, maar die conclusie kon naar het oordeel van het hof niet worden getrokken omdat op basis van de processtukken en het verhandelde ter zitting niet kon worden vastgesteld of de door huurder gestelde afspraak al dan niet gemaakt is. Met andere woorden het hof verwierp het standpunt van de huurder, omdat deze verzoekschriftprocedure zich niet zou lenen voor een nader onderzoek van de door de huurder aan de orde gestelde kwestie, maar dat oordeel is in zijn algemeenheid niet juist. Als het hof hiermee heeft bedoeld dat voor beantwoording van dergelijke (voor)vragen in een verzoekschriftprocedure geen plaats is, miskent het hof dat de Hoge Raad meerdere keren heeft geoordeeld dat dergelijke vragen wél in de verzoekschriftprocedure aan de orde kunnen worden gesteld. Voor zover het hof heeft bedoeld te zeggen dat in een verzoekschriftprocedure geen ruimte is voor nader (feiten)onderzoek, miskent het hof dat het bewijsrecht op grond van art. 284 Rv ook van toepassing is op de verzoekschriftprocedure. Art. 284 lid 1 Rv verklaart de negende afdeling van de tweede titel (art. 149-207) van overeenkomstige toepassing, tenzij de aard van de zaak zich hier tegen verzet. Mijns inziens verzet de aard van de zaak (benoeming van een deskundige) zich niet hier tegen. Bewijsvoering in dezelfde 304-procedure is immers wél mogelijk met betrekking tot kwalificatievraagstukken.

3.2. Hof Amsterdam, 12 juni 2008¹⁷

De kern van dit geschil betrof de wijze waarop de huurovereenkomst moest worden uitgelegd en in het bijzonder de vraag of op 18 november 2006 sprake was van afloop van de overeengekomen duur van de huurovereenkomst als bedoeld in art. 7:303 lid 1 sub a BW. Huurder beantwoordde deze vraag bevestigend en daarom was zij naar haar mening ontvankelijk. Verhuurder bestreed dit. De kantonrechter wees het verzoek van de huurder tot benoeming van een deskundige af, omdat nog geen sprake was van afloop van de overeengekomen duur in voormelde zin. Het hof vernietigde de beschikking van de kantonrechter en benoemde alsnog deskundigen. Het hof stelde net als in de hiervoor besproken zaak voorop dat huurder belang heeft bij de benoeming van (een) deskundige(n), omdat in de huurprijsvaststellingsprocedure een deskundigenadvies omtrent de nadere huurprijs op straffe van niet-ontvankelijkheid moet worden overgelegd, hetgeen ertoe leidt dat het verzoek in beginsel toewijsbaar is.¹⁸ Vervolgens oordeelde het hof¹⁹ dat de juistheid van de

stellingen van verhuurder en de gevolgen die daaraan moeten worden verbonden in een eventueel op de voet van art. 7:303 BW tussen partijen te voeren procedure aan de orde moeten komen en derhalve nadat de inhoud van het uit te brengen deskundigenbericht de informatie over de huurprijs heeft opgeleverd die nodig is om te kunnen beoordelen of het voeren van die procedure de moeite waard is. Zo wordt naar het oordeel van het hof bereikt dat reeds in de aanvangsfase gefundeerde kennis wordt verzameld over de materiële kwestie die partijen uiteindelijk verdeeld houdt: namelijk de omvang van de huurprijs. Vervolgens overweegt het hof dat de 304-procedure de rechter slechts een beperkte discretionaire bevoegdheid biedt en zich daarom niet leent voor een onderzoek van de door verhuurder aan de orde gestelde kwesties. Dit zou slechts anders zijn indien reeds thans zonder noemenswaardig nader onderzoek buiten iedere twijfel zou zijn dat het verzoek van huurder tot huurprijsverlaging niet toewijsbaar zou zijn, maar daarvan was naar het oordeel van het hof geen sprake.

Deze overwegingen van het hof tonen gelijkenis met de hiervoor behandelde uitspraak van ditzelfde hof. In deze uitspraak overweegt het hof echter ook dat de 304-procedure de rechter slechts een beperkte discretionaire bevoegdheid biedt en zich daarom niet leent voor een (nader) feitenonderzoek naar de door de verhuurder naar voren gebrachte (voor)vragen. Het hof motiveert deze overweging niet, zodat niet duidelijk is waarop het hof dit oordeel baseert. In de Parlementaire Geschiedenis is naar mijn mening in ieder geval geen steun voor deze opvatting te lezen. Misschien zelfs wel in tegendeel: de wetgever heeft nu juist huurprijsvaststellingsprocedures willen voorkomen en in die visie past juist wél het behandelen van voorvragen in de 304-procedure. Hierbij komt dat de Hoge Raad meerdere keren heeft beslist dat voorvragen in verzoekschriftprocedures – waaronder de 304-procedure – aan de orde kunnen worden gesteld en de verzoekschriftprocedure ook als volwaardige bodemprocedure dient te worden aangemerkt. Indien één van partijen dergelijke voorvragen expliciet aan de orde stelt, zal mijns inziens als uitgangspunt hebben te gelden dat de rechter daarover een beslissing neemt.

3.3. Hof Amsterdam, nevenvestigingsplaats Arnhem, 16 december 2008²⁰

Deze kwestie betrof het volgende. Een huurovereenkomst was gesloten voor 25 jaar met beëindigingsmogelijkheden voor de huurder na 10, 15 en 20 jaar. De verhuurder diende enkele jaren voordat de huurperiode van 25 jaar was verstreken, een verzoekschrift tot benoeming van een deskundige in. Huurder voerde aan dat de overeengekomen duur in de zin van art. 7:303 lid 1 sub a BW nog niet verstreken is en dat de verhuurder daarom niet-ontvankelijk moet worden verklaard, althans dat het verzoek tot benoeming van een deskundige moet worden afgewezen. De kantonrechter verklaarde verhuurder in haar verzoek niet-ontvankelijk. De verhuurder ging hiervan in hoger beroep. Het hof beoordeelde

15. Zie r.o. 2.4.

16. Zie r.o. 2.5.

17. *WR* 2008/122 met noot mr. A.G.A. van Rappard.

18. Zie r.o. 3.7.

19. Zie r.o. 3.8.

20. Zie: *TvHB* 2009, nr. 1, p. 39 t/m p. 41 met commentaar mr. N. Eeken.

de standpunten van beide partijen²¹ en behandelde met andere woorden deze voorvraag en kwam tot de conclusie dat het standpunt van huurder juist is en dat de overeengekomen duur als bedoeld in art. 7:303 lid 1 sub a BW 25 jaar is en dat betekende dat eerst per 1 oktober 2012 een aanpassing van de huurprijs mogelijk is. Het hof bekrachtigde mitsdien de beschikking van de kantonrechter. In tegenstelling tot het Hof Amsterdam beantwoordde het Hof Arnhem deze (vergelijkbare) voorvraag wel.

De vraag hoe 'overeengekomen duur' als bedoeld in art. 7:303 lid 1 sub a BW moet worden uitgelegd (wetsuitleg) werd door het Hof te 's-Gravenhage in een 304-procedure bij arrest van 24 juni 2005²² beantwoord.

3.4. Gerechtshof Den Bosch, 9 januari 2009²³

Ook in deze zaak voerden partijen discussie over de vraag of een huurprijsaanpassing mogelijk was. Partijen gaven allebei een andere uitleg aan een allonge op een lopende huurovereenkomst waarin een nieuwe huurprijs was vastgelegd en waarin tevens een bepaling was opgenomen over de voortzetting van de huurovereenkomst voor een bepaalde periode (tot en met 31 juli 2011). Verhuurder diende een verzoekschrift tot benoeming van een deskundige in, waartegen de huurder zich verzette. De kantonrechter²⁴ verklaarde de verhuurder niet-ontvankelijk, omdat een huurprijsaanpassing eerst mogelijk was per 1 augustus 2011 en daarom had de verhuurder geen belang bij haar verzoek, om welke reden het verzoek tot benoeming van een deskundige werd afgewezen. Verhuurder ging van deze beschikking in hoger beroep. Het hof oordeelde anders en vernietigde de beschikking van de kantonrechter en benoemde alsnog deskundigen. De kernoverwegingen van het hof waren de volgende. De 304-procedure is een procedure van eenvoudige aard, die vooruitloopt op de (hoofd) procedure tot nadere vaststelling van de huurprijs. Het is daarom in beginsel niet de bedoeling op (voor)vragen – dus vragen die niet de benoeming van de deskundigen betreffen, maar die mogelijk een rol (gaan) spelen in de hoofdprocedure – op voorhand te beslissen. De behandeling van dergelijke voorvragen valt buiten het toepassingsgebied van art. 7:304 BW. Weliswaar kan de betreffende voorvraag door de rechter worden beantwoord, maar dan alleen als daartoe rechtens relevante noodzaak bestaat, of als partijen dat gezamenlijk verlangen, maar daarvan was, naar het oordeel van het Hof, geen sprake.²⁵

Verder overweegt het hof nog dat het niet vanzelfsprekend is dat in het algemeen de proceseconomie wordt gediend bij beantwoording van voorvragen²⁶ en dat een verzoeker voldoende belang kan ontlenen aan het deskundigenadvies als zelfstandig feit.²⁷ Voor beantwoording van een voorvraag zou, aldus het Hof, alleen ruimte bestaan als sprake is van een zekere noodzaak, zoals ten aanzien van vragen naar

rechtsmacht en bevoegdheid van de rechter, of zoals in het kader van art. 7:230a BW als ontruiming aan de orde is.²⁸ Ten overvloede overweegt het hof nog dat teneinde vast te kunnen stellen wat partijen over en weer hebben verklaard en wat zij van elkaar mochten verwachten (Haviltex-criterium) getuigenverhoren noodzakelijk zijn en naar het oordeel van het hof is in het onderhavige geding geen plaats voor een bewijsfase.²⁹

Dit hof gaat in feite nog verder dan het Hof Amsterdam in de eerder behandelde uitspraken door te oordelen dat er alleen ruimte voor beantwoording van voorvragen bestaat, indien daartoe een zekere noodzaak bestaat en gelet op de voorbeelden die het hof noemt, zal daar niet snel sprake van zijn en wellicht zelfs niet indien in een 304-procedure een kwalificatievraagstuk aan de orde zou zijn.

Ik ben van mening dat het hof een te strikt criterium hanteert bij de beoordeling van de vraag of een bepaalde voorvraag in een 304-procedure aan de orde kan komen. Een dergelijk strikt criterium valt mijns inziens niet te lezen in de jurisprudentie van de Hoge Raad over het beantwoorden van voorvragen in verzoekschriftprocedures, noch in de parlementaire geschiedenis terzake van art. 7:304 BW. Integendeel zelfs. Overigens valt in deze uitspraak van het hof verder op dat in de beslissing tevens wordt aangegeven dat de deskundigen het huurprijsadviesrapport binnen een bepaalde termijn ter griffie moeten deponeren en dat het voorschot ook aan de griffie moet worden betaald en wordt één van de raadsheren tot raadsheer-commissaris benoemd tot wie de deskundigen zich (via de griffie) kunnen wenden met (procedurele) vragen en verzoeken indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft. Mijns inziens zijn deze onderdelen van de beslissing van het hof strijdig met het hiervoor aangehaalde arrest van de Hoge Raad van 12 mei 2006³⁰, waarin de Hoge Raad besliste dat de beschikking van de rechter ex art. 7:304 lid 2 BW een eindbeschikking is, waarmee een einde komt aan deze verzoekschriftprocedure.

4. Conclusies

Door de Hoge Raad is verschillende keren geoordeeld dat voorvragen in verzoekschriftprocedures aan de orde kunnen worden gesteld. Dit geldt zowel voor de 230a-procedure als de 304-procedure. Als de voorvraag een kwalificatievraagstuk betreft dan wordt deze vraag normaal gesproken door rechters in deze procedures behandeld en beantwoord. In de jurisprudentie van de afgelopen jaren ben ik geen uitspraken tegengekomen waarin een rechter de beantwoording van een dergelijk vraagstuk niet beantwoordde. Ook dit geldt voor zowel de 230a-procedure als de 304-procedure. Voor wat betreft de 230a-procedure worden ook voorvragen over de rechtsgeldige beëindiging van de huurovereenkomst en in hoeverre een ontruimingsaanzegging heeft plaatsgevonden, behandeld.³¹ Maar met betrekking tot andere voorvragen dan kwalificatievragen in de 304-procedure, zoals de vraag of tussen partijen

21. Een discussiepunt was of een tussentijdse beëindigingmogelijkheid gelijk te stellen is aan een stilzwijgende verlengingsoptie.

22. Gerechtshof 's-Gravenhage, 24 juni 2005, *LJN* AU0188.

23. *WR* 2009/47.

24. Rechtbank 's-Hertogenbosch, sector kanton, locatie Eindhoven, 8 juli 2008, *WR* 2008/123.

25. Zie r.o. 4.3.1.

26. Zie r.o. 4.3.2.

27. Zie r.o. 4.3.3.

28. Zie r.o. 4.3.5.

29. Zie r.o. 4.3.6.

30. *WR* 2006/75.

31. Zie o.a.: Voorzieningenrechter Rechtbank Amsterdam, 6 april 2006, *WR* 2007/22 en Hof 's-Hertogenbosch, 25 september 2002, *WR* 2003/30.

een nadere huurprijs is overeengekomen, of een bepaalde periode nog niet is verstreken, wordt verschillend geoordeeld. Zowel het Hof Amsterdam als het Hof 's-Hertogenbosch heeft in de hiervoor besproken uitspraken deze voorvragen niet willen behandelen, omdat - kort gezegd - deze 304-procedure zich niet hiervoor zou lenen. Deze vragen en het in dat kader noodzakelijke nadere feitenonderzoek moeten, aldus deze hoven, in de huurprijsvaststellingsprocedure aan de orde komen. Dit zou slechts anders zijn 'indien reeds buiten iedere twijfel zou zijn dat het verzoek tot huurprijsverhoging niet toewijsbaar is' (Hof Amsterdam), of 'indien daartoe een rechtens relevante noodzaak bestaat, of als partijen dat gezamenlijk verlangen' (Hof 's-Hertogenbosch). Mijns inziens hebben beide Hoven hier een te strikt criterium toegepast dat mijns inziens ook niet in lijn ligt met de jurisprudentie van de Hoge Raad, waarbij ik wel opmerk dat de Hoge Raad, voor wat betreft de 304-procedure, zich nog niet heeft uitgelaten over andere voorvragen dan kwalificatievraagstukken. Hier komt bij dat de bedoeling van de wetgever bij de introductie van de 304-procedure juist was om huurprijsvaststellingsprocedures te voorkomen en in die gedachte past het beantwoorden van voorvragen in de verzoekschriftprocedure. Verder heeft ook A-G mr. Huydecoper in zijn conclusie onder het arrest van de Hoge Raad van 12 mei 2006 aangegeven dat er een legitieme behoefte bestaat aan een rechtsgang waarin de 'voorraag' kan worden beoordeeld zonder dat de tijdrovende en kostbare weg van een deskundigenadvies over de huurprijs moet worden bewandeld³². Vanuit praktisch oogpunt is het mijns inziens wenselijk dat voorvragen, zoals hiervoor besproken, ook in de 304-procedure kunnen worden beoordeeld. Als in dat kader nader feitenonderzoek nodig is, dan zal in de 304-procedure bewijsvoering nodig zijn en een verzoekschriftprocedure leent zich daar ook voor. Daarom hoop ik dat de uitspraken van de Hoven Amsterdam en 's-Hertogenbosch geen navolging zullen krijgen.

32. Zie onderdeel 8 van de conclusie van A-G mr. Huydecoper van het arrest van de Hoge Raad, 12 mei 2006, *NJ* 2006/75.