

De bevoegdheid van de kantonrechter om (meer) huurzaken tegelijk te behandelen

prof. mr. A.W. Jongbloed¹

In deze bijdrage komt - om de puntjes op de i te zetten - aan de orde de absolute en relatieve bevoegdheid van de rechter in het huurrecht in algemene zin, maar ook de mogelijkheid om een forum- en rechtskeuze te maken. Ook komt aan de orde de bevoegdheid van partijen om meer zaken door één rechter te laten behandelen.

1. Absolute en relatieve bevoegdheid in huurzaken die beginnen met een dagvaarding

De vraag welke rechter bevoegd is in huurzaken levert in de regel geen problemen op. Het antwoord dat klinkt is: dat is natuurlijk de kantonrechter. Maar wordt de vervolgvraag gesteld: waar is dat op gebaseerd?, dan volgt in de regel een incompleet antwoord. Dat geldt ook als wordt gevraagd of de bevoegdheid ruim of eng moet worden opgevat. En wordt nog een vervolgvraag gesteld: is het mogelijk een huurprocedure voor te leggen aan een rechter naar keuze?, dan volgen vaak vragende blikken.

Dat de kantonrechter bevoegd is blijkt in dagvaardingszaken uit art. 93 Rv: 'Door de kantonrechter worden behandeld en beslist: (...) c. zaken betreffende (...) een agentuur-, huur- of consumentenkoopovereenkomst, (...)'. Omdat het hier gaat om zogeheten aardvorderingen kan de kantonrechter kennisnemen van vorderingen die het in art. 93 Rv sub a. en b. genoemde bedrag van € 25.000 te boven gaan. Dit betekent dat als in discussie is of een huurovereenkomst betreffende middenstandsbedrijfsruimte van rechtswege is verlengd voor vijf jaar het onderliggend belang vele tienduizenden euro's kan betreffen, maar de kantonrechter weldegelijk bevoegd is.

Opmerking verdient dat er een subtiel onderscheid moet worden gemaakt tussen 'huurzaken' en 'zaken betreffende huur'. De laatste categorie is iets ruimer: het gaat niet alleen om vorderingen die hun grondslag hebben in een huurovereenkomst, maar voldoende is dat de vordering verband houdt met een huurovereenkomst. Daarmee heeft de wetgever gekozen voor een ruime uitleg van de bevoegdheid van

de kantonrechter,² die de eigen bevoegdheid in een dergelijk geval marginaal zal toetsen, zodat in geval van twijfel de kantonrechter zich bevoegd zal achten. Het betekent dat vorderingen tot terugbetaling van onverschuldigd betaalde huur of ten onrechte in verband met huur in rekening gebrachte omzetbelasting,³ vorderingen tot vernietiging van huurovereenkomsten wegens dwaling of bedrog,⁴ vorderingen strekkend tot schadevergoeding wegens in de context van een huurovereenkomst gedane onjuiste mededelingen,⁵ regresvorderingen tussen medehuurlers onderling,⁶ de overnameprijs van inventaris na beëindiging van een huurovereenkomst⁷ en de afgifte van een urgentieverklaring door een woningbouwvereniging⁸ hieronder vallen te begrijpen.

2. Vgl. HR 16 november 2001, ECLI:NL:HR:2001:AD3992; NJ 2002/400 (*Olde Damink/Oldenjaal, restaurant Vondersweijde*): 'rov. 3.6 Met het oog op de hanteerbaarheid van het recht dient te worden uitgegaan van een ruime uitleg van de in art. 39 (thans art. 53, awj) Wet RO aan de Kantonrechter gegeven bevoegdheid. Deze ruime uitleg brengt mee dat aan vorderingen die verband houden met en niet los gezien kunnen worden van het (oorspronkelijke) bestaan van een huurovereenkomst, de kwalificatie "betrekkelijk tot huur" moet worden toegekend. (...)'
3. HR 8 juni 1984, ECLI:NL:HR:1984:AG4827, NJ 1985/49 (*Mijstocit/IIB*).
4. HR 6 mei 1989, ECLI:NL:HR:1988:AB9418, NJ 1989/51 (*Holland/De Kortenhoeff*).
5. HR 16 november 1990, ECLI:NL:HR:1990:ZC0047, NJ 1991/66 (*Smits/Van Mensvoort*).
6. HR 6 oktober 1989, ECLI:NL:HR:1989:AB9519, NJ 1990/184. Het betrof een regresvordering van een huurder tegen een 'medehuurler' terzake van betaalde huur en bijkomende kosten (energie en water).
7. Rb. Den Haag 28 maart 2018, ECLI:NL:RBDHA:2018:3735 (*Escamp/gem. Den Haag*).
8. Rb. Gelderland (ktr.) 19 augustus 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:4444; NJF 2020/435 (*X/Centrada*).

1. Ton Jongbloed is hoogleraar executie- en beslagrecht Universiteit Utrecht en redacteur van dit blad.

Of de kantonrechter al dan niet bevoegd is moet ambtshalve worden getoetst.⁹ Weliswaar kan een aanknopingspunt worden gevonden in de stellingen van partijen, maar dat neemt niet weg dat de rechter tot en ander oordeel kan komen dan partijen. Illustratief is rb. Utrecht 11 maart 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BH5709, WR 2009/69 (Generali/St. Zwembad Driebergen-Rijsenburg). Het betrof het openbreken van een kluisje ter bewaring van kleding en andere persoonlijke eigendommen. Door het kluisje open te breken kon een autosleutel behorende bij een Audi A4 Cabriolet met een waarde van € 53.000 worden weggenomen en daarmee ook de auto. Partijen startten hun procedure bij de toenmalige handelssector van de Utrechtse rechtbank omdat sprake zou zijn van bewaarneming, maar de rechter oordeelde anders: 'Omdat het element toevertrouwen ontbreekt, is er geen sprake van bewaarneming. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat er geen sprake is van het vereiste 'toevertrouwen' indien de ene partij een zaak mag plaatsen in een ruimte (i.c. het zwembadkluisje) die hem door de andere partij ter beschikking wordt gesteld en die hij door een aan hem overhandigde sleutel kan afsluiten. Aan de essentialia van huur is voldaan nu vaststaat dat het zwembadkluisje tegen een tegenprestatie van € 0,20 in gebruik is verstrekt. Noch de duur van de overeenkomst noch de vraag of een bezoeker steeds een vast kluisje gebruikt, is relevant voor de kwalificatie van huur. Het verzoek van partijen om niet te verwijzen naar de sector kanton wordt afgewezen omdat de rechter dit ambtshalve moet doen.'¹⁰

Deze beslissing ligt in de lijn van HR 6 maart 1964, ECLI:NL:HR:1964:29, NJ 1964/215 (Dorvo/Herngreen): de naam die partijen aan de overeenkomst geven is niet bepalend voor de kwalificatie huur, maar de in-

houd van die overeenkomst, ook al hebben partijen dit karakter van de overeenkomst niet onderkend.¹¹

Procederen bij de kantonrechter biedt voor de (ver)huurder voordelen, omdat geen advocaat hoeft te worden ingeschakeld en omdat de (vastrecht)kosten vaak lager zijn. In dat kader is interessant dat art. 94 leden 2-4 Rv in een aantal gevallen de zaak naar de kantonrechter 'toetrekt'.¹² Het in lid 2 genoemde geval betreft een zaak die meer vorderingen betreft waarvan tenminste één daarvan een huur gerelateerde vordering als bedoeld in art. 93 onder c betreft. In dat geval worden alle vorderingen door de kantonrechter behandeld en beslist voor zover de samenhang tussen de vorderingen zich tegen afzonderlijke behandeling verzet. Tussen de vorderingen moet op enigerlei wijze een verwantschap bestaan, welke verwantschap zodanig is dat gezamenlijke behandeling van de vorderingen door één rechter vanuit proceseconomisch oogpunt gewenst, zo niet dringend gewenst is.¹³

Lid 3 heeft erop betrekking dat als sprake is van een huur gerelateerde vordering in conventie of reconventie, de andere vordering(en) ook door de kantonrechter worden beoordeeld. Dit betekent dat bij een huurzaak in conventie een reconventionele vordering tot vergoeding van schade van meer dan € 25.000 mogelijk is. Lid 4 geeft een vergelijkbare regeling voor hoofzaken en zaken in vrijwaring.¹⁴

De bepaling die de meeste mogelijkheden biedt is art. 96 Rv inzake willige rechtsmacht. Lid 1 luidt:

11. Een ander voorbeeld biedt hof 's-Gravenhage 7 februari 2012, WR 2012/59 (*Vito-Markt/Staat*). Eiser gebruikte een ruimte vanwaar hij zaken verkocht aan gedetineerden in een penitentiaire inrichting (PI). Er was geen sprake van een huurovereenkomst, omdat allereerst er geen sprake was van een tegenprestatie gerelateerd aan het gebruik van de ruimte. Eiser betaalde een vergoeding voor de afschrijvingskosten van de aan hem beschikbaar gestelde en in de ruimte aanwezige inventaris. Daarnaast gaf de overeenkomst eiser niet het recht op het genot van een bepaalde ruimte, maar van een niet nader omschreven ruimte door de PI aan te geven, zodat niet de aangewezen ruimte centraal stond, maar de door eiser te verrichten diensten.
12. Allereerst is gezamenlijke behandeling van samenhangende zaken uit het oogpunt van doelmatigheid van de rechtspleging wenselijk en dat geldt zelfs als daardoor een partij zou worden opgeroepen voor een andere rechter dan de rechter waarvoor hij zonder die samenhang zou zijn opgeroepen. Maar er dient daarbij recht te worden gedaan aan de kantonrechtspraak als gespecialiseerde rechtspraak ter zake van de huurzaken. Dat betekent dat als een der samenhangende zaken een huurvordering is, de gezamenlijke behandeling moet plaatsvinden door de kantonrechter.
13. Vgl. Rb. Breda (ktr.) 31 augustus 2011, ECLI:NL:RBBRE:2011:BT6757. De kantonrechter achtte zich bevoegd kennis te nemen van een vordering op grond van een opstalrecht, die gecombineerd was met een vordering op grond van een huurrecht (een aardvordering in de zin van art. 93 sub c Rv).
14. In art. 97 Rv zijn voor de situatie van conventie-reconventie en hoofdzaak-vrijwaringszaak enkele aanvullende regels ten opzichte van het bepaalde in art. 94 lid 3 en 4 opgenomen.

9. Vgl. Rb. Amsterdam (ktr.) 22 september 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:6822 (*Rabobank/X*): sectorcompetentie staat niet ter vrije keuze van procespartijen en de rechter dient de procesregels dienaangaande ambtshalve toe te passen. Vgl. art. 71 leden 1 en 2 Rv.

10. In art. 93 onder c Rv is bepaald dat zaken betreffende een huurovereenkomst worden behandeld en beslist door de kantonrechter. Voorts is in art. 71 lid 2 Rv bepaald dat een zaak die door de kantonrechter moet worden behandeld en beslist, naar de sector kanton dient te worden verwezen als zij daar niet reeds aanhangig is. Dit kan geschieden op verlangen van één van de partijen of ambtshalve. Beide partijen hebben de rechtbank weliswaar verzocht om de zaak niet door te verwijzen naar de sector kanton, maar de rechtbank ziet hiervoor geen ruimte, nu in art. 71 lid 2 Rv is bepaald dat de rechtbank zaken betreffende een huurovereenkomst ook ambtshalve naar de sector kanton dient te verwijzen. Om toch tegemoet te komen aan het verzoek van partijen bepaalt de rechtbank dat de compartierechter in zijn hoedanigheid van kantonrechter-plaatsvervanger de zaak verder zal afdoen.

*"In alle zaken die slechts rechtsgevolgen betreffen die ter vrije bepaling van partijen staan, kunnen zij zich samen tot een kantonrechter van hun keuze wenden en zijn beslissing inroepen. Het geding wordt gevoerd op de wijze als door de kantonrechter bepaald."*¹⁵

Hoewel de bepaling vanaf 1838 in het Wetboek heeft gestaan, is er in het verleden weinig van de mogelijkheid die de bepaling biedt gebruik gemaakt om zaken waarover anders de sector civiel van de rechtbank zou beslissen aan de kantonrechter voor te leggen. Drie mogelijke redenen kunnen zijn dat oorspronkelijk enkel een kantonrechter uit het arrondissement van de bevoegde rechtbank kon worden aangewezen of omdat als de ene partij iets voorstelt de andere partij al snel meent dat er een addertje onder het gras schuilt en/of omdat in beginsel geen hoger beroep mogelijk is. Nu zou de bepaling kunnen worden gezien als de voorloper van de Tijdelijke Experimentenwet rechtspleging.¹⁶ Inmiddels blijkt namelijk dat er behoefte bestaat aan een procedure op maat omdat een geschil soms slechts het topje van de ijsberg is en de behoefte bestaat het onderliggend geschil in zijn totaliteit op te lossen. Gedacht kan worden aan burengeschillen of een geschil over de vraag of er een recht op een noodweg bestaat.¹⁷ Het voordeel van de art. 96 Rv-procedure is dat die door partijen kan worden 'ingekleurd'. Zo zou kunnen worden afgesproken dat de procedure met een brief wordt ingeleid waarin eiser zijn visie geeft waarna gedaagde ook per brief antwoordt. Ook kunnen regels worden gesteld over termijnen, omvang van de processtukken, de bewijsmiddelen en wie de kosten van de procedure moet dragen.

Wat betreft de relatieve competentie moet allereerst worden gewezen op de hoofdregel van art. 99 Rv:

"1 Tenzij de wet anders bepaalt, is bevoegd de rechter van de woonplaats van de gedaagde. 2 Bij gebreke van een bekende woonplaats van de gedaagde in Nederland is bevoegd de rechter van zijn werkelijk verblijf."

Deze regel sluit aan bij de wens dat degene die in een procedure wordt betrokken daadwerkelijk verweer kan voeren voor een rechter in de buurt van de woonplaats en niet ver weg. In het laatste geval zou een gedaagde mogelijk gelet op reisafstand, tijdsbeslag en kosten geen verweer voeren. Het laat zich raden dat iemand die in Maastricht woont veel vaker verweer zal voeren als de procedure in Maastricht wordt gevoerd dan als die procedure in Groningen plaatsvindt. Wel geldt dat als er sprake is van meer gedaagden het aan eiser is te bepalen waar de procedure plaatsheeft. Denk aan de huurder die kantoorruimte huurt in een pand dat door vererving eigendom is van twee broers of zussen wonende in respectievelijk Alkmaar en Middelburg. Meent deze huurder te veel huur te hebben betaald, wenst hij de destijds betaalde waarborgsom terug te ontvangen of heeft hij kosten gemaakt om een gebrek op heffen (vgl. art. 7:206 lid 3 BW), dan kan op grond van art. 107 Rv¹⁸ naar keuze een procedure worden gestart bij de Rechtbank Noord-Holland danwel de Rechtbank Zeeland-West-Brabant voor welk gerecht beiden kunnen worden gedagvaard.

Belangrijk is wat in art. 103 Rv is opgenomen: 'In zaken betreffende onroerende zaken is mede bevoegd de rechter binnen wiens rechtsgebied de zaak of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. In zaken betreffende huur van woonruimte of huur van bedrijfsruimte in de zin van art. 290 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is echter uitsluitend¹⁹ bevoegd de rechter binnen wiens rechtsgebied het gehuurde of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.' Dit is een bepaling waarin men zich in de praktijk nog wel eens verslikt doordat het artikel niet nauwkeurig wordt gelezen. Voor onroerende zaken (vgl. 3:3 lid 1 BW²⁰ en art. 3:4 BW²¹) niet zijnde woonruimte of middenstandsbedrijfsruimte wordt een alternatieve bevoegdheid gecreëerd doordat ook de rechter binnen wiens rechtsgebied de zaak of het grootste gedeelte daarvan is gelegen bevoegd is. Er zullen weinig bedrijfsruimtes in de zin van art. 7:230a BW zijn die op de grens van twee arrondissementen liggen. Anders is dit bij ongebouwd onroerend goed. Het

15. Per 1 september 2017 is een tweede lid toegevoegd: 'Indien slechts een van partijen zich tot de kantonrechter wendt voor toepassing van het eerste lid, wordt aan haar keuze slechts gevolg gegeven indien alle andere partijen de kantonrechter berichten dat zij instemmen met deze keuze.'

16. Wet van 24 juni 2020, houdende regels inzake invoering van een tijdelijke mogelijkheid voor experimenten in de rechtspleging (Tijdelijke Experimentenwet rechtspleging), *Stb.* 2020, 223. Vgl. R.C. Hartendorp, M.M. Kortenkrijnen & M.P.G. Rietbergen, *Experimentenwet rechtspleging*, Procesrechtelijke reeks NVvP 41, Den Haag: Boom Juridische Uitgevers 2020; J.J. Dammingh & L.M. van den Berg, 'Experimenteerwet rechtspleging; Verslag van de najaarsvergadering 2018 van de Nederlandse Vereniging voor Procesrecht', *TCR* 2019, p. 184-193.

17. Vgl. HR 13 november 2020, ECLI:NL:HR:2020:1783, *TvHB* 2021, UDH:TvHB/16661 m.nt. S.H.J. de Bruijn en *JBPR* 2021/9 m.nt. A.W. Jongbloed.

18. Indien een rechter ten aanzien van een van de gezamenlijk in het geding betrokken gedaagden bevoegd is, is die rechter ook ten aanzien van de overige gedaagden bevoegd, mits tussen de vorderingen tegen de onderscheiden gedaagden een zodanige samenhang bestaat, dat redenen van doelmatigheid een gezamenlijke behandeling rechtvaardigen.

19. Mijn cursivering.

20. Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

21. Artikel 3:4 BW luidt als volgt: "1. Al hetgeen volgens verkeersopvatting onderdeel van een zaak uitmaakt, is bestanddeel van die zaak. 2. Een zaak die met een hoofdzaak zodanig verbonden wordt dat zij daarvan niet kan worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan een der zaken, wordt bestanddeel van de hoofdzaak."

is mogelijk eigenaar te zijn van gronden gelegen in twee arrondissementen.

Voor woonruimte en middenstandsbedrijfsruimte wordt in de bepaling een inbreuk gemaakt op de regeling van art. 99 Rv. De wetgever heeft op praktische gronden ervoor gekozen uitsluitend -exclusief- de rechter waar de woonruimte of de middenstandsbedrijfsruimte zich bevindt bevoegd te maken. Op deze wijze is aan de huurder een bijzondere bescherming gegeven. De regeling sluit ook aan bij het feit dat plaatselijke omstandigheden voor een goede beoordeling (vast te stellen door middel van een plaatsopneming en bezichtiging in de zin van art. 201 Rv) een rol kunnen spelen. Wordt echter een standplaats in een recreatiepark gehuurd waarop een chalet is geplaatst dan is de exclusieve bevoegdheid niet aan de orde, omdat er geen sprake is van woonruimte in de zin van art. 7:233 j° 236 Rv. Evenmin is de bepaling toepasselijk als het gaat om bijvoorbeeld een gebruiksovereenkomst nu dit een bruikleenovereenkomst is.

Waar in de regel partijen in hun overeenkomst een forumkeuzebeding kunnen opnemen om te bepalen welke rechter relatief bevoegd zal zijn kennis te nemen van een eventueel geschil, houdt art. 108 lid 2 Rv een beperking in. Een dergelijk door de kantonrechter ambtshalve te toetsen beding heeft geen effect als het gaat om een afwijking van de in art. 103 tweede zin Rv genoemde exclusieve bevoegdheid van de kantonrechter in woonruimte- en middenstandsbedrijfsruimte-zaken. Het is pas anders als de forumkeuze is gedaan na het ontstaan van het geschil of de huurder zich tot de rechter wendt.²² De wetgever beschouwt de huurder als 'zwakkere' partij die bescherming behoeft, maar die bescherming is kennelijk niet nodig als de huurder na het ontstaan van het conflict een procedure start voor de met een forumkeuze aangewezen rechter of als de huurder de procedure voor de aangewezen rechter begint. Dan mag ervan worden uitgegaan dat de huurder zich van de situatie bewust is en zich in volle vrijheid tot de aangewezen rechter wendt.

Omdat het Nederlandse recht dwingend recht is en gelet op het uitgangspunt dat de rechter van de plaats waar het onroerend goed is gelegen bevoegd is een procedure te behandelen (zie bijvoorbeeld art. 24 sub 1 Brussel I-bisverordening), is het niet mogelijk dat Nederlandse partijen kiezen voor beslechting van hun geschil door een buitenlandse rechter. Voor partijen van buiten de EU kan dat anders zijn, waarbij de buitenlandse beslissing op grond van art. 432 lid 2 Rv erkend en tenuitvoergelegd kan worden. Evenmin zal snel buitenlands recht kunnen worden toegepast gelet op het dwingendrechtelijk karakter van het huurrecht. Een uitzondering kan zich voordoen als het twee buitenlandse partijen betreft. Zo ging het in Hof Amsterdam 24 februari 2015,

ECLI:NL:GHAMS:2015:523, om twee Britse particulieren die met betrekking tot de huur voor een in Nederland gehuurde woning het recht van het Verenigd Koninkrijk overeengekomen waren.²³

2. Absolute en relatieve bevoegdheid in huurzaken die beginnen met een verzoekschrift

Voor verzoekschriften gelden andere regels. Allereerst moet bedacht worden dat een algemene regeling als opgenomen in art. 93 sub c Rv ontbreekt. In de wet wordt van geval tot geval conform art. 261 lid 2 Rv²⁴ bepaald dat de procedure door een verzoekschrift wordt ingeleid en welke rechter absoluut bevoegd is. In verband met art. 42 RO is de rechtbank de absoluut bevoegde rechter om in eerste aanleg kennis te nemen van een huurrechtelijke procedure. Vroeger was in de wet expliciet bepaald dat de kantonrechter bevoegd was.²⁵ Thans wordt gesproken over 'de rechter' en de zaak intern toegedeeld aan *de facto* een kantonrechter. Bij de diverse rechtbanken bestaan verschillende soorten teams en er bestaat geen verplichting meer om een sector/team kanton te hebben.

Anders dan in dagvaardingszaken hoeft er in een verzoekschriftprocedure geen wederpartij te zijn. Daarom is in art. 262 Rv bepaald dat uitgangspunt is dat (tenzij de wet anders bepaalt) relatief bevoegd is de rechter van de woonplaats van hetzij de verzoeker of één van de verzoekers, hetzij één van de in het verzoekschrift genoemde belanghebbenden dan wel, als zodanige woonplaats in Nederland niet bekend is, de rechter van het werkelijk verblijf van één van hen. Hieruit blijkt dat een rechter zich al snel bevoegd zal achten. Maar net als bij de dagvaardingsprocedure werkt de wetgever de relatieve bevoegdheid verder uit voor specifieke zaken.

In art. 264 Rv is bepaald dat in zaken betreffende

22. Vgl. art. 108 lid 2 sub a Rv.

23. Het betreft een zeer specifieke materie. Vgl. A.R. van Maas de Mies en P.L. Visser, 'Internationale aspecten in het huurrecht', *TvHB* 2017, nr. 1, p. 18-26, UDH:TvHB/14011.

24. Met een verzoekschrift worden ingeleid de zaken ten aanzien waarvan dit uit de wet voortvloeit.

25. Vgl. de voorloper van art. 7:291 BW (afwijkend beding) art. 7A:1629 lid 2 BW: 'Afwijkende bedingen in de huurovereenkomst, of in een overeenkomst tot wijziging van de huurovereenkomst, zijn slechts van kracht indien zij door de kantonrechter zijn goedgekeurd' en art. 28d-28h Huurwet die destijds de thans in art. 7:230a BW geregelde ontruimingsbescherming inhielden.

huur van gebouwde onroerende zaken²⁶ of een gedeelte daarvan is uitsluitend bevoegd de rechter binnen wiens rechtsgebied het gehuurde of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. Ook hier geldt dat het begrip 'zaken betreffende huur' ruimer is dan 'huurzaken'. De bepaling stemt niet geheel overeen met art. 103 Rv. Allereerst bestaat een beperking tot gebouwde onroerende zaken, zodat ongebouwd onroerend goed erbuiten valt. In dat geval geldt dan de hoofdregel van art. 262 Rv. Verder is hier sprake van een exclusieve bevoegdheid, terwijl art. 103 Rv begint met een aanvullende bevoegdheid te creëren en vervolgens voor de huur van woonruimte en middenstandsbedrijfsruimte een exclusieve bevoegdheid schept. Ook deze bepaling is het uitvloeisel van de gedachte dat in huurzaken een exclusieve bevoegdheid van de rechter binnen wiens rechtsgebied het gehuurde gelegen is wenselijk is. Allereerst wordt aan de huurder een bijzondere bescherming toegekend. Bovendien zal een exclusieve bevoegdheid van de plaatselijke rechter een efficiënte procesvoering in huurzaken betreffende woonruimte en bedrijfsruimte ten goede komen. De plaatselijke omstandigheden kunnen voor een goed oordeel over de zaak van belang zijn en de rechter zal beter bekend zijn met de onroerendgoedmarkt binnen zijn rechtsgebied dan met de onroerendgoedmarkt buiten zijn rechtsgebied.

De in art. 264 Rv opgenomen exclusieve bevoegdheid is met name van belang voor drie gevallen waarbij een verzoek moet worden ingediend: (i) art. 7:230a lid 1 BW: de huurder kan de rechter verzoeken de ontruimingstermijn te verlengen; (ii) art. 7:291 lid 3 BW: partijen kunnen de rechter verzoeken afwijkende bedingen goed te keuren, en (iii) art. 7:304 lid 2 BW: de benoeming van een deskundige tot uitbrenging van een advies voor huurprijsvaststelling 290-bedrijfsruimte.

3. Meer zaken te beoordelen door één rechter

In dagvaardingszaken zal er enig verband tussen de verschillende wederpartijen moeten bestaan wil de zaak in één procedure kunnen worden beoordeeld. Al genoemd werd art. 107 Rv: de bevoegdheid van

de rechter bij meer gedaagden. Hebben twee huurders zich hoofdelijk verbonden tot betaling van de verschuldigde huur, dan kunnen zij in één procedure daartoe worden aangesproken. Ook werd al genoemd art. 94 Rv: de bevoegdheid van de rechter bij cumulatie van vorderingen.

Het is ook mogelijk dat min of meer gelijke vorderingen worden ingesteld. Gedacht kan worden aan door een verhuurder/vastgoedbelegger bij drie rechtbanken te entameren procedures waarin de kernvraag is of bijvoorbeeld aan een gehandicapte huurder kosten voor het lappen van de ramen op de eerste verdieping in rekening gebracht mogen worden, terwijl het op voorhand al bekende verweer van de huurder steeds is dat van een gehandicapte dergelijk klein onderhoud niet mag worden geveerd. Of de vraag of zonwering en keukenapparatuur in een pantry bestanddeel in de zin van art. 3:4 BW zijn van gehuurde bedrijfspand.²⁷ In een dergelijk geval zou op grond van art. 220 lid 1 Rv verwijzing en voeging van de zaken kunnen plaatsvinden.²⁸

Soms is het gewenst dat verhuurder(s) en huurder(s) uniforme overeenkomsten sluiten waarin bijzondere, van de wet afwijkende bepalingen zijn opgenomen, hoewel uitgangspunt is dat van de bepalingen van afdeling 7.4.6 BW (art. 7:290 e.v.) niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken (vgl. art. 292 lid 1 BW). De wet opent die mogelijkheid in art. 7:291 lid 2 BW: 'Bedingen die ten nadele van de huurder afwijken van de bepalingen van deze afdeling, kunnen evenwel, behoudens wanneer het betreft een afwijking van art. 307, niet op die grond worden vernietigd, indien zij zijn goedgekeurd door de rechter'. Betreft het partijen die enkel in bijvoorbeeld het arrondissement Noord-Nederland zijn gevestigd, dan zal het geen probleem opleveren dat de rechter de afwijkende bepaling(en) goedkeurt voor de panden in Assen, Groningen en Leeuwarden, want het is tenslotte één arrondissement. Anders is het echter als het panden in Groningen, Zwolle, Arnhem, Utrecht, Alkmaar, Leiden, Dordrecht, Middelburg, Breda, Den Bosch en Roermond betreft. Hoe dan te handelen?

26. Vgl. HR 11 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:899, NJ 2014/438 (KNVvL/Staat, *Vliegveld Valkenburg*): Een zaak kan in elk geval worden aangemerkt als een 'gebouwde onroerende zaak' in de zin van art. 7:230a BW als zich op of onder de grond een gebouw bevindt, tenzij dat gebouw als onderdeel van het gehuurde van verwaarloosbare betekenis is. Onder 'een gebouw' dient te worden verstaan een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt (vgl. art. 1, aanhef en onder c, Woningwet). Ook een zaak die niet (geheel) aan deze omschrijving voldoet kan onder omstandigheden worden aangemerkt als een gebouwde onroerende zaak. Een enkele verharding of bewerking van de grond is echter in de regel niet toereikend om een zaak aan te merken als 'gebouwd' in de zin van art. 7:230a BW.

27. Vgl. Rb. Midden-Nederland (ktr.), 25 oktober 2017, ECLI:NL:RBMNE:2017:6748.

28. In zaken die reeds eerder bij een andere gewone rechter van gelijke rang aanhangig zijn gemaakt tussen dezelfde partijen over hetzelfde onderwerp, of in geval de zaak verkocht is aan een zaak die reeds bij een andere gewone rechter van gelijke rang aanhangig is, kan de verwijzing naar die andere rechter worden gevorderd. (...) Een voorbeeld buiten het huurrecht vormen de procedures die reisorganisatie TUI aanhangig heeft gemaakt tegen enkele van haar cliënten. Deze cliënten zijn in een bindend adviesprocedure voor de Geschillencommissie reizen in het gelijk gesteld: TUI moet uitgegeven vouchers in contanten uitbetalen. TUI vordert op grond van art. 7:904 BW de vernietiging van deze uitspraken. De zaken worden gevoegd bij één rechtbank, zodat uiteindelijk één rechter zal oordelen.

In dit geval gaat het om een verzoekschriftprocedure (vgl. art. 291 lid 3 BW waar gesproken wordt van 'verzoeken'). De ruime regeling van art. 262 Rv is niet aan de orde. De relatieve bevoegdheid wordt bepaald op basis van art. 264 Rv met de exclusieve bevoegdheid voor de rechter binnen wiens rechtsgebied het gehuurde of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. De oplossing is te vinden in art. 270 lid 1 Rv: 'Indien de rechter, zonodig ambtshalve, beslist dat niet hij, maar een andere rechter van gelijke rang bevoegd is, verwijst hij de zaak in de stand waarin deze zich bevindt, naar die andere rechter. (...). Verwijzing als bedoeld in dit lid vindt niet plaats indien de verzoeker en de opgeroepen belanghebbenden hebben aangegeven dat zij geen verwijzing wensen.'

Aldus was het mogelijk dat de kantonrechter in Utrecht²⁹ door NS stations en Bruna gevraagd werd voor alle betreffende locaties in Nederland goedkeuring te verlenen van enkele afwijkende bedingen die waren opgenomen in een raamhuurovereenkomst die betrekking had op locaties op een groot aantal NS-stations verspreid over het gehele land. Verzoekers hadden allereerst betoogd dat art. 264 Rv niet van toepassing zou zijn en dat art. 262 Rv toepasselijk was, omdat sprake was van een raamhuurovereenkomst. Terecht wees de kantonrechter dat van de hand, want anders zou heel eenvoudig aan de exclusieve bevoegd uit art. 264 Rv zijn te ontkomen door een zogeheten raamovereenkomst te sluiten als er sprake zou zijn van twee of meer huurobjecten. In beginsel moest verwijzing plaats vinden naar de op grond van art. 264 Rv bevoegde kantonrechters, maar omdat partijen uitdrukkelijk hadden aangegeven dat zij geen verwijzing wensden, bleef op grond van art. 270 lid 1 Rv verwijzing achterwege.

Een ander voorbeeld biedt de niet gepubliceerde beschikking van ktr. Amsterdam 24 februari 2015. In dat geval vroegen 45 verhuurders en V&D om goedkeuring van een bepaling uit een vaststellingsovereenkomst gesloten in het kader van een reddingsplan teneinde V&D voor een faillissement te behoeven en welk afwijkend beding zou gelden voor de periode van 9 februari 2015 tot en met 1 juli 2015.

29. Rb. Utrecht (ktr.) 11 oktober 2007, ECLI:NL:RBUTR:2007:BD4247, WR 2008/73 (*NS stations en Bruna*).