

Nieuwsbrief Bouw, Onroerend goed & Recreatie Juni 2009

“Heeft een huurder wel of geen exploitatie-verplichting ten aanzien van het gehuurde?”

Het gebeurt met enige regelmaat dat een rechter zich moet buigen over de vraag of een huurder van middenstandbedrijfsruimte of kantoorruimte verplicht is het gehuurde daadwerkelijk te exploiteren of dat het hem vrij staat om daarvan af te zien (overigens zonder de huurbetalingsverplichting te staken). Welke uitgangspunten spelen hierbij een rol?

Men neemt in het algemeen aan dat uit de wet geen verplichting van de huurder kan worden afgeleid om het gehuurde daadwerkelijk te gebruiken. In veel huurovereenkomsten of de daarbij behorende algemene bepalingen, is een dergelijke gebruiksverplichting echter uitdrukkelijk opgenomen. In die gevallen oordeelt een rechter in het gros van de gevallen dat de huurder tot het gebruik van het gehuurde kan worden veroordeeld. Slechts in uitzonderlijke gevallen wordt geoordeeld dat de huurder in afwijking van de overeenkomst niet gehouden is het gehuurde te exploiteren. Zo oordeelde het hof Amsterdam in 2005 in een zaak dat geen rendabele exploitatie van het gehuurde te verwachten was om redenen die te maken hadden met de ligging en inrichting/exploitatiewijze van het omliggende winkelcentrum. De huurder (New York Pizza) verkeerde volgens de rechter niet in de omstandigheid om de overeengekomen exploitatieverplichting na te komen en werd daartoe dan ook niet veroordeeld. Wel was deze huurder gehouden de eventuele schade te vergoeden die de verhuurder hierdoor leed.

Omgekeerd komt het ook voor dat er contractueel geen exploitatieverplichting is overeengekomen, maar dat de huurder desalniettemin wordt veroordeeld het gehuurde gedurende de looptijd van de huurovereenkomst te blijven exploiteren. De voorzieningenrechter van de rechtbank Arnhem besliste eind 2008 dat de huurder (Rijkswaterstaat) van 14.000 m² kantoorruimte gedurende de resterende looptijd van de huurovereenkomst het gehuurde in gebruik moest houden. Huurder mocht bovendien geen bedrijfsactiviteiten verplaatsen, tot het moment waarop het gehuurde - zonder dat leegstand zou ontstaan - zou kunnen worden onderverhuurd of in gebruik kon worden gegeven aan een derde (overeenkomstig de mogelijkheden die de huurovereenkomst daartoe bood). De voorzieningenrechter vond met name relevant dat de (huur)waarde van het pand achteruit zou gaan indien het kantoorgebouw gedurende twee jaren niet meer zou worden gebruikt en er ook andere aanzienlijke risico's zijn verbonden aan leegstand.

Verder speelde een rol dat de huurder in 2005 nog had bedongen dat de huurovereenkomst slechts tot 2011 zou worden verlengd, terwijl de huurovereenkomst oorspronkelijk een langere verlenging kende.

mr. M. Stokdijk
E: m.stokdijk@hekkelman.nl
T: 026 – 3 777 152

Disclaimer

De informatie in deze nieuwsbrief is bedoeld ter voorlichting van cliënten en andere relaties en kan niet worden gebruikt als advies in individuele situaties. In die gevallen kan vanzelfsprekend een op de specifieke situatie toegesneden advies worden gegeven.

Hoewel deze nieuwsbrief met de grootst mogelijke zorgvuldigheid tot stand is gekomen, aanvaardt Hekkelman Advocaten N.V. geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele fouten of andere onjuistheden (of de gevolgen daarvan).

© Hekkelman Advocaten N.V.

