

Registergoederenrecht week 12 06-12

Deze week wordt de huur van bedrijfsruimte behandeld. Het gaat bij een bedrijfsruimte om een bebouwde onroerende zaak met het oogpunt op bedrijfsruimte. Er zijn twee categorieën te onderscheiden:

- middenstandsbedrijfsruimte, art. 7:290 BW
- overige bedrijfsruimte, art. 7:230 a BW

Middenstandsbedrijfsruimte kent een bijzonder regime waarbij sommige bepalingen behoorlijk afwijken van het algemeen huurrecht. Wanneer valt het onder art. 7:290 BW? Dat staat omschreven in lid 2 letter a.

- het moet gaan om een gebouw, niet om een stuk grond. Bij het begin van de huurovereenkomst moet het gebouw er al staan.
- Het moet bestemd zijn voor kleinhandelsbedrijf, een restaurant of cafébedrijf, een afhaal- of besteldienst of om een ambachtsbedrijf. De ratio is dat deze bedrijven plaatsgebonden zijn. Er geldt een sterkere bescherming dan voor andere typen bedrijven.
- Het moet gaan om een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening. Daar valt niet de bedrijfskantine onder waarbij iemand binnen een bedrijf de kantine exploiteert die het uitoefent voor mensen binnen het bedrijf. Voldoende is dat de ruimte redelijk toegankelijk is voor publiek.

De overige bebouwde zaken staan in art. 7:230 a BW. art. 7:290 BW geeft een huurbescherming, dat is niet het geval bij art. 7:230 a BW waarbij alleen ontruimingsbescherming geldt. Art. 7:290 BW lijkt wat betreft bescherming op huur van woonruimte. Bij art. 7:230 a BW ligt het initiatief bij de huurder. Hij moet naar de rechter stappen als hij na de slotdatum van de overeenkomst wil blijven. Bij huur van woningen moet de verhuurder het initiatief nemen.

Wat als een gebouw een dubbele bestemming heeft? De hoofdregel is dat, indien de huurovereenkomst te splitsen is in twee apart overeenkomsten, ook twee verschillende regimes gelden. Als de ruimtes niet goed van elkaar te scheiden zijn, gaat art. 7:290 BW voor art. 7:230 a BW.

Art. 7:290 BW noemt specifiek de afhankelijke woning voor een winkel aan een woning. Dit valt niet onder de woonruimtebescherming maar onder bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW.

HR 22 oktober 1999, NJ 2000, 209 (ABN AMRO/Sportvereniging) Theole). Het ging in deze zaak om verhuur van een sportcomplex, wat in beginsel niet onder art. 7:290 BW valt. De kantine op zichzelf wel. De kantine moet daarvoor wel voldoende toegankelijk zijn voor het publiek. Het hele complex was verhuurd aan de sportvereniging. Volgens de HR is de hoofdregel dat bij samenloop, art. 7:290 BW voor gaat. Maar als het in strijd is met wat men voor ogen had gaat dat niet op.

HR 10 maart 1995, NJ 1995, 550 (vlooiemarkt). De eigenaar verhuurde een complex. De bedoeling was dat X het zou onderverhuren in gedeelten aan detailhandelaren. De eigenaar gaat vervolgens de hoofdhuurovereenkomst opzeggen. Deze overeenkomst strekt niet tot detailhandel, maar tot het zoeken naar huurders voor detailhandel zodat niet art. 7:290 BW van toepassing is. De eerste huurovereenkomst is inderdaad geen huurovereenkomst in de zin van art. 7:290 BW. Maar volgens de HR is deze overeenkomst zo verweven met de huurovereenkomsten die welk onder art. 7:290 BW vallen, dat het beschermingsregime ondermijnd zou kunnen worden door een tussenpersoon. Bij uitleg van de huurovereenkomsten moet gekeken worden naar het einddoel. Het gaat dus om de eindbestemming die je bent overeengekomen wat bepalend is of art. 7:290 of 7:230 a BW van toepassing is.

Als huurder mag je niet in strijd handelen met de bestemming. Dat zou wanprestatie opleveren wat leidt tot ontbinding van de overeenkomst. Als het makkelijk terug te draaien is, dan is het niet zo erg dat in strijd wordt gehandeld met de bestemming. In de overeenkomst staat een bepaald type gebruik opgenomen. Dat hoeft niet per se op schrift te staan. Als het overduidelijk is waar de overeenkomst om gaat, dan is de bestemming van het gebouw duidelijk. Het gaat er om wat je als huurder redelijkerwijs mag verwachten.

Hoe kan de bestemming worden gewijzigd? Er moet uitdrukkelijk een afwijkend gebruik worden overeengekomen, ook al wordt een ander gebruik gedoogd.

HR 20 februari 1998, NJ 1998, 740 (Deko/Stift). In deze zaak werd een gebouw op een stuk grond gezet door een huurder en om bescherming van art. 7:290 BW verzocht. Volgens de HR was dit niet het geval. De overeenkomst ziet op een onbebouwde zaak. Wat daarmee verder wordt gedaan doet er niet toe. Pas als de overeenkomst ziet op het gebouw, is het een art. 7:290 BW overeenkomst.

Wat is de consequentie van toepassing van art. 7:290 BW? De regelingen uit afdeling 6 hebben dwingendrechtelijke werking is het uitgangspunt. Afwijken mag slechts met toestemming van de rechtbank. Het is daarom semidwingend recht. Is er geen toestemming gegeven door de rechtbank, dan is het vernietigbaar. Wanneer kan de rechter toestemming geven? Dat kan als de huurovereenkomst niet de enige afspraak was tussen partijen. Indien bijvoorbeeld een samenwerkingsovereenkomst eindigt, moet de verhuurder ook de huur kunnen opzeggen.

De essentie van de bescherming is de 5+5 regel uit art. 7:292 BW. De huurovereenkomst duurt vijf jaar. Ook als een huurovereenkomst voor drie jaar wordt overeengekomen, maakt de wet er vijf jaar van. Na het verlopen van die vijf jaar heeft de huurder nog eens recht op verlenging met vijf jaar. Daarop geldt een uitzondering. Als een huurovereenkomst voor meer dan vijf jaar wordt overeengekomen, maar minder dan tien jaar, wordt er verlengd tot de termijn van tien jaar verstreken is, art. 7:292 lid 2 BW. Er geldt nog een uitzondering volgens art. 7:301 BW. Indien een overeenkomst wordt gesloten voor een bepaalde tijd die maximaal twee jaar duurt, wordt de huurperiode als een soort proeftijd gezien. Na het verstrijken van de periode van tien jaar is er ook recht op verlenging, maar dit is veel minder sterk.

De opzegtermijn staat omschreven in art. 7:293 BW. De opzegtermijn is tenminste een jaar. Als de huurder niet instemt met de opzegging van de huur bij de eerste termijn, dan moet de verhuurder naar de rechter. Zegt hij op bij het einde van de eerste termijn dan zal de rechter het verzoek alleen toewijzen op grond van wanprestatie of als de verhuurder aannemelijk kan maken dat de verhuurder het nodig heeft voor eigen gebruik. De toewijzingsgronden staan in art. 7:296 BW. Bij opzegging bij de tweede termijn, kan de rechter volstaan met een belangenafweging. Er zijn dan meer gronden voor opzegging mogelijk. Indien de huur langer dan tien jaar loopt, dan geldt het als huur voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van één jaar, art. 7:300 BW.

De opzeggingsgronden bij de eerste termijn staan in art. 7:296 lid 1 BW:

- Bij tekortschieten van de verplichtingen van de huurder.
- Bij aantonen dat de verhuurder het voor eigen gebruik wil gebruiken.

De opzeggingsgronden bij de tweede termijn zijn:

- Een redelijke afweging van de belangen van partijen, lid 3.
- Weigering van een redelijk aanbod, lid 4c.
- Verwezenlijking van een bestemmingsplan, lid 4d. Stel dat het bestemmingsplan eerst alleen verhuur van bedrijfsruimte betrof. Later werd het louter bewoning. Een wijziging van het bestemmingsplan geeft niet de plicht om dat te verwezenlijken. De verhuurder kan opzeggen als hij het zelf verwezenlijkt in samenhang met eigen gebruik.

Hoe dwingend moet het eigen belang zijn bij eigen gebruik? HR 25 oktober 1991, NJ 1992, 148 (Klaver-Randstad BV/Hoes Hoofddorp BV) en HR 22 februari 2008, WR 2008,51 plus conclusie AG (On Top/WE Vastgoed). Er wordt al vrij snel voldaan aan een dringend belang. Het doet er niet toe of de huurder afhankelijk is van het bedrijf. Het doet er ook niet toe of de verhuurder alternatieven heeft. Het maakt pas uit als de huurder aannemelijk maakt dat de verhuurder een alternatief had benut. Het is voldoende dat er een behoorlijk bedrijfseconomisch belang is. De huurder moet aannemelijk maken dat de verhuurder een alternatief had moeten gebruiken.

Het opzeggingsregime lijkt al met al op de opzegging van woonruimte. Ook dan geldt dat de verhuurder naar de rechter moet stappen en er een wettelijke grond voor opzegging moet zijn. Daar wordt wel getoetst of de huurder een belang heeft bij voortzetting. Dat is niet het geval bij bedrijfsruimte.

Voorts is nog art. 7:299 BW van belang. Als achteraf blijkt dat de wil van de verhuurder ontbreekt om zelf op te zeggen, dan heeft de huurder recht op schadevergoeding. Dat is wat anders dan wanneer de verhuurder het niet zelf in gebruik genomen heeft. Denkbaar is de situatie waarin de verhuurder een

ongeluk kreeg en niet meer in staat was om het zelf in gebruik te nemen. Er moet dus worden aangetoond dat de wil ontbreekt voor recht op schadevergoeding.