

Mr. van Domselaar geeft raad:

De rechten van de huurder bij renovatie van een gehuurde bedrijfsruimte

Pedicurepraktijk Hansons is gevestigd in een oud pand in een dorpje in Drenthe. In dit pand behandelt eigenaar Pia Hansons haar cliënten, voert zij de administratieve werkzaamheden uit die verband houden met haar praktijk en verkoopt zij voetverzorgingsproducten.

Ondanks dat het pand gedateerd is, is Pia tevreden met de door haar gehuurde ruimte en de hoogte van de maandelijkse huurprijs. Het valt Pia dan ook rauw op haar dak als verhuurder Tom mededeelt dat hij het pand wil laten slopen om vervolgens een nieuw pand te bouwen. Hierbij heeft Tom schriftelijk bij Pia aangegeven dat hij de tussen hem en Pia gesloten huurovereenkomst opzegt wegens dringend eigen gebruik. Tom stelt zich op het standpunt dat hij het pand nodig heeft om te slopen. Op het moment dat het nieuwe pand gereed is, wil Tom een huurovereenkomst sluiten met Bart. Bart is namelijk bereid om een hogere huurprijs te betalen. Pia is niet enthousiast over de plannen van Tom en vraagt mr. Van Domselaar om raad.

Opzeggen huurovereenkomst

De wet maakt onderscheid tussen twee verschillende soorten bedrijfsruimten: de middenstands-bedrijfsruimte (ook wel aangeduid als 290-bedrijfsruimte) en de overige bedrijfsruimte (ook wel aangeduid als 230a-bedrijfsruimte). Van een 290-bedrijfsruimte is sprake als het gaat om een onderneming en de gehuurde ruimte voor het publiek toegankelijk is, zoals een winkel, res-

taurant, apotheek etc. In alle overige gevallen is sprake van een 230a-bedrijfsruimte. In de rechtspraak is bepaald dat een pedicurepraktijk doorgaans gekwalificeerd dient te worden als een middenstands-bedrijfsruimte. Een verhuurder mag de huurovereenkomst met de huurder van een 290-bedrijfsruimte in beginsel slechts opzeggen wanneer de huurder zich niet als goed huurder gedraagt of de verhuurder de bedrijfsruimte nodig heeft voor dringend eigen gebruik.



Mr. R. van Domselaar is advocaat bij Amice Advocaten B.V., www.amice-advocaten.nl.

Pia heeft de huurpenningen altijd tijdig aan Tom voldaan. Bovendien heeft zij nimmer van Tom vernomen dat zij zich niet als goed huurder zou gedragen. Om deze reden zal Tom de huurovereenkomst niet zonder meer op deze grond mogen opzeggen. Wellicht kan Tom een beroep doen op dringend eigen gebruik, omdat hij het pand wenst te renoveren.

Allereerst is het van belang om vast te stellen dat sloop met vervangende nieuwbouw (wettelijk gezien) gedefinieerd kan worden als renovatie. In de wet staan verschillende rechten en plichten voor de verhuurder en de huurder indien de gehuurde bedrijfsruimte wordt gerenoveerd.



Een verhuurder mag de huurovereenkomst met de huurder van een 290-bedrijfsruimte in beginsel slechts opzeggen wanneer de huurder zich niet als goed huurder gedraagt of de verhuurder de bedrijfsruimte nodig heeft voor dringend eigen gebruik.

Zo geeft de wet aan dat een verhuurder de huurovereenkomst slechts kan opzeggen als sprake is van een renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is. Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat - wanneer het gehuurde wordt gesloopt en opnieuw wordt opgetrokken - de plaats en functie niet wijzigen en de huurovereenkomst in beginsel voortgezet dient te worden. Tom zal dan ook moeten aantonen dat hij het pand alleen kan renoveren als hij de huurovereenkomst met Ria opzegt.

Volgens vaste rechtspraak kunnen nieuwbouwplannen in beginsel niet gezien worden als opzeggingsgrond wegens dringend eigen gebruik. De rechtbank Amsterdam oordeelde bijvoorbeeld op 27 augustus 2013 (zaaknummer ECLI:NL:RBAMS:2013:5805) dat de verhuurder de huurovereenkomst niet mocht opzeggen ten behoeve van eigen gebruik, omdat het gehuurde werd gesloopt en vervolgens na de herontwikkeling aan een derde ter beschikking zou worden gesteld. De rechtbank acht deze omstandigheid, mede omdat het gehuurde na beëindi-

ging van de huurovereenkomst niet persoonlijk (duurzaam) in gebruik zou worden genomen, onvoldoende om de huurovereenkomst te mogen opzeggen wegens dringend eigen gebruik. Ook in de casus van Pia en Tom is de kans groot dat de rechter zal oordelen dat de renovatie geen grond is om de huurovereenkomst te mogen opzeggen.

Omzetterderving

Stel dat Tom en Pia overeenkomen dat Pia na renovatie het pand mag blijven huren, dan zal Pia tijdens de renovatie omzetterderving lijden, nu zij gedurende een lange periode haar cliënten niet kan ontvangen in haar praktijkruimte. Daarnaast zal zij verhuis- en inrichtingskosten maken, onder meer door de verplaatsing van de pedicurestoel en -motor en het tijdelijk huren van een andere bedrijfsruimte. Op basis van de wet en vaste jurisprudentie dient Tom schriftelijk aan Pia een redelijk voorstel met betrekking tot het vergoeden van de door haar te maken omzetterderving en de verhuis- en inrichtingskosten te doen.