



&gt; Karin Huisman

# Verplicht gebruik!

Veel huurovereenkomsten worden opgesteld op basis van de modellen die door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) ter beschikking worden gesteld. Bij deze modelhuurovereenkomsten – zowel voor winkel-, kantoor- als woonruimte – horen algemene bepalingen. Hierin is een gebruiksverplichting voor de huurder opgenomen. Wat houdt dat nu in?

## Gebruiksverplichting

De bepaling houdt in (voor zover relevant): *“Huurder zal het gehuurde – gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst – daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend in overeenstemming met de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming.”*

Een dergelijke bepaling is niet met zoveel woorden in de wet opgenomen. Daarom wordt de gebruiksverplichting vaak in de huurovereenkomst opgenomen. Dit omdat een verhuurder er belang bij heeft dat zijn pand daadwerkelijk in gebruik is en niet leegstaat. Bijvoorbeeld om illegaal gebruik of vernielingen te voorkomen. Daarnaast is een pand in verhuurde staat vaak meer waard dan leegstaand, zeker in deze tijd.

Als de gebruiksverplichting in de huurovereenkomst is opgenomen, moet de huurder het gehuurde ook



echt gebruiken. In een woning moet de huurder zijn hoofdverblijf hebben en een winkel- of kantoorruimte moet conform de bestemming worden gebruikt. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan dit anders zijn. Bijvoorbeeld als de huurder maatregelen treft om de schade van de verhuurder te beperken. Daarbij kan gedacht worden aan een nieuwe huurder die wordt voorgesteld.

## Boete

Wat als het gehuurde niet wordt gebruikt ondanks de verplichting? Dan kan sprake zijn van een

toerekenbare tekortkoming en is de huurder schadeplichtig naar de verhuurder toe. Wat de schade dan is, is moeilijk in zijn algemeenheid vast te stellen. De huurtermijnen moeten namelijk gewoon doorbetaald worden, want de huurovereenkomst loopt nog. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld kosten voor het beheren van het leegstaande gebouw, maar ook een eventuele waardevermindering. Daarnaast is bij winkelruimte in de algemene bepalingen een boeteregeling opgenomen die onder andere inhoudt dat per dag dat niet aan de gebruiksverplichting wordt voldaan €250,--

per dag wordt verbeurd. Dat kan dus aardig oplopen.

## Niet in de overeenkomst

Als de verplichting om het gehuurde te gebruiken niet in de huurovereenkomst is opgenomen, mag de huurder het gehuurde in beginsel verlaten. In beginsel want er zijn ook omstandigheden te noemen op grond waarvan de huurder het gehuurde moet blijven gebruiken tot het einde van de huurovereenkomst. In dit kader kan door de verhuurder een beroep worden gedaan op het ‘goed huuderschap’ zoals dat in de wet is opgenomen.

De verhuurder zal dan moeten aantonen dat de gevolgen van leegstand voor hem zwaarder wegen dan de belangen van de huurder om te vertrekken. De huurder kan aan de andere kant weer argumenten aandragen op grond waarvan hij juist mag vertrekken, bijvoorbeeld door een andere huurder voor te stellen of in te gaan op de (slechte) staat van het gehuurde. Het zal dan om een belangenafweging gaan en gekeken zal worden of het redelijk is om de huurder aan de gebruiksverplichting te houden en wat de belangen van de verhuurder zijn.

## Conclusie

De conclusie is dat een huurder verplicht is het gehuurde te

gebruiken als dit in de huurovereenkomst is bepaald. Ook kan dit onder omstandigheden het geval zijn op grond van goed huuderschap. Als een bedrijf, kantoor of persoon gaat verhuizen en de huurovereenkomst loopt nog door, bestaat dan niet alleen de verplichting om de huur tot het einde door te betalen maar ook om het gehuurde te blijven gebruiken. Partijen dienen ter zake goed te controleren wat in de huurovereenkomst is bepaald inclusief de algemene bepalingen.

Wellicht kan onderhuur of een indeplaatsstelling een oplossing bieden als de huurder wil vertrekken. Dan neemt een andere huurder de verplichtingen min of meer over en blijft het gehuurde in gebruik. Daarmee worden de belangen van beide partijen gediend. Een verhuurder dient hier overigens wel mee in te stemmen.

Voor meer informatie:

Karin Huisman  
k.huisman@vil.nl

Van Iersel Luchtman N.V.  
Kantoor Breda  
Wilhelminapark 15  
Postbus 4810, 4803 EV Breda  
Tel. +31 (0)88 90 80 936  
Fax. +31 (0)88 90 80 600  
www.vil.nl