

Contractuele bestemming in huurovereenkomsten: huurders opgelet!



> Mendy Dibbets

Van Iersel Luchtman N.V.
Kantoor Breda
Wilhelminapark 15
Postbus 4810
4803 EV Breda

Tel. +31 (0)88 90 80 800
Fax. +31 (0)88 90 80 600
www.vil.nl

VAN IERSEL LUCHTMAN ADVOCATEN

Het is in de verhuurpraktijk gebruikelijk dat in huurovereenkomsten een contractuele bestemming van het gehuurde wordt opgenomen. Die bestemming kan algemeen zijn, maar ook specifiek. Aan het opnemen van een bestemming van het gehuurde in de huurovereenkomst zijn zowel voor- als nadelen verbonden. Hoewel het opnemen van een specifieke bestemming mede in het voordeel van een huurder kan zijn, met name omdat een huurder mag verwachten dat hij het gehuurde in ieder geval conform de overeengekomen bestemming kan gebruiken, komt het niet zelden voor dat de gevolgen van het instemmen met een specifieke contractuele bestemming van het gehuurde door een huurder worden onderschat.

Gevolg van een contractuele bestemming

Uit de wet volgt dat een huurder alleen bevoegd is tot het gebruik dat is overeengekomen. Ten aanzien van winkelruimtes is die bestemming vaak niet enkel beperkt tot gebruik als winkelruimte, maar zelfs tot een specifieke branche of een bepaald assortiment. Des te nauwkeuriger en gedetailleerder de bestemming in de overeenkomst is omschreven, des te minder vrijheid een huurder heeft bij de exploitatie van zijn bedrijf.

Met enige regelmaat komt het voor dat een huurder besluit de uitoefening van zijn bedrijf anders in te

richten om de exploitatie van het bedrijf rendabeler te maken. Vanuit de ondernemersgedachte niet meer dan logisch, maar op grond van het huurrecht dus niet altijd toegestaan. Dat kan desastreuze gevolgen hebben voor een huurder.

Casus uit de praktijk

Dat het opnemen van een specifieke bestemming in een huurovereenkomst desastreuze gevolgen kan hebben voor een huurder, ondervond ook een ondernemer in de Markthal te Rotterdam. De Markthal bestaat onder andere uit versnits, foodwinkels, horeca en overige detailhandel. De betreffende huurder had een huurovereenkomst gesloten met de verhuurder met betrekking tot een tweetal versnits. In de huurovereenkomst was opgenomen dat het gehuurde voor 80% bestemd was om te worden gebruikt als winkelruimte voor de verkoop van halal vlees, vleeswaren en traiteurartikelen conform de slagerijformule van de huurder en voor 20% voor aan de halalslagerij verwante artikelen. Horeca-activiteiten en de verkoop van koude en warme dranken zijn expliciet uitgesloten. Ook was in de huurovereenkomst expliciet opgenomen dat de huurder de bestemming niet zonder toestemming van de verhuurder mocht wijzigen en dat de verhuurder, teneinde een compleet en gevarieerd aanbod te kunnen doen aan bezoekers van de Markthal, een groot belang heeft bij het realiseren en

handhaven van het gewenste branchepatroon.

De huurder was dus verplicht het gehuurde als slagerij te exploiteren. De verkoop van de hoeveelheid vlees viel echter tegen ten opzichte van de verwachtingen. Als gevolg daarvan is de huurder zich op de verkoop van broodjes gaan focussen, waarvoor hij ook zitplaatsen had gecreëerd. De rechter oordeelde dat hierdoor sprake was van gebruik in strijd met de contractuele bestemming, waardoor de verhuurder bevoegd was de huurovereenkomst te ontbinden. Hierop werd geen uitzondering gemaakt naar aanleiding van de stelling van de huurder dat exploitatie van de slagerij niet rendabel zou zijn, temeer nu andere ondernemers wel met succes een versunit in de markthal exploiteren. Daarnaast speelt bij die overweging een rol dat de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst op de hoogte was van de feitelijke situatie in de Markthal. Een gebruik van het gehuurde in strijd met de contractuele bestemming werd volgens de rechtbank dan ook niet gerechtvaardigd door de feiten en omstandigheden.

Gebruik in strijd met de contractuele bestemming

Indien een huurder het gehuurde niet in overeenstemming met de overeengekomen bestemming gebruikt, schiet hij tekort in de

nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een verhuurder kan dan vorderen dat de rechter de huurovereenkomst ontbindt, zoals in de casus hiervoor, maar kan de rechter ook vragen de huurder te dwingen alsnog na te komen. De nakoming zal voornamelijk gevorderd worden wanneer naast een bestemming een exploitatieverplichting in de huurovereenkomst is opgenomen. Een exploitatieverplichting houdt in dat een huurder verplicht gebruik moet maken van het gehuurde, dus ook wanneer de zaken minder goed gaan.

Slechts in uitzonderingsgevallen zal er sprake zijn van misbruik van omstandigheden of handelen in strijd met de redelijkheid en billijkheid, als gevolg waarvan een verhuurder niet van een huurder mag verwachten dat hij zich aan de contractuele bestemming houdt. Een huurder kan dus beter voorkomen dat een (specifieke) contractuele bestemming in de huurovereenkomst wordt opgenomen of voorkomen dat hij in strijd handelt met de overeengekomen bestemming. Een huurder die in afwijking van de contractuele bestemming gebruik wil maken van het gehuurde, doet er goed aan tijdig met zijn verhuurder in gesprek te gaan over een wijziging van de contractuele bestemming. Een huurder dient er echter bij stil te staan dat een wijziging van de bestemming ook dan niet zomaar

kan worden afgedwongen. Uit rechtspraak volgt namelijk dat het afdwingen van een bestemmingswijziging eigenlijk alleen maar mogelijk is wanneer de verhuurder geen enkel belang heeft om naleving van de contractuele bestemming te verlangen en de huurder de noodzaak van een bestemmingswijziging aantoonde.

Het is bij het aangaan van een huurovereenkomst dus van belang om na te gaan of je als verhuurder een belang hebt bij het opnemen van een (specifieke) bestemming van het gehuurde en om als huurder in te schatten welke risico's je daarbij loopt. Voor beide partijen is het tot slot uiteraard van belang om een eventuele (specifieke) contractuele bestemming zorgvuldig te formuleren, zodat discussie over de uitleg ervan wordt voorkomen.

Voor meer informatie:
mr. M. (Mendy) Dibbets
m.dibbets@vil.nl

[Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen?](#)
[Volg ons via LinkedIn en/of Twitter.](#)

Van Iersel Luchtman is actief in diverse branches. Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:



food recycling retail zorg