



Wanneer partijen een huurovereenkomst aangaan voor een bedrijfsruimte, zoals een winkelruimte, dan ligt het voor de hand dat een huurder die ruimte ook daadwerkelijk voor de exploitatie van het bedrijf gebruikt. Toch komt het voor dat een gehuurde bedrijfsruimte op enig moment niet meer wordt gebruikt door een huurder bijvoorbeeld doordat de exploitatie ervan niet meer rendabel is.

Als een huurder zijn ruimte niet meer gebruikt en daardoor leeg laat staan, is dit vervelend voor de huurder, maar zeker ook voor de verhuurder. Zo kan het aanzicht van het pand verminderen, kan er sprake zijn van waardevermindering en bestaat het risico op vandalisme. Om dit tegen te gaan kun je je afvragen of een verhuurder zijn huurder kan verplichten om, tegen diens wil in, te blijven exploiteren.

VERPLICHTING TOT EXPLOITATIE

De exploitatieplicht is niet in de wet geregeld. Als er niet wordt geëxploiteerd kan er in bijzondere gevallen wel sprake zijn van slecht huurderschap, maar dat is in de regel geen grondslag voor de exploitatieplicht. Die wordt namelijk slechts contractueel geregeld.

De standaard ROZ-modellen, de meest gebruikte modellen voor huurovereenkomsten, kennen een exploitatieplicht. In de Algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte staat dat huurder het gehuurde daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf dient te gebruiken uitsluitend in overeenstemming met de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Met andere woorden, als in de huurovereenkomst is opgenomen dat een bedrijfsspann als bestemming kledingwinkel heeft, dan is huurder verplicht in het gehuurde een kledingwinkel te voeren.

NAKOMEN VERPLICHTING

Maar wat nu als een huurder toch besluit te stoppen met de exploitatie en daarmee de afspraken dus niet nakomt? In dat geval kan de verhuurder nakoming vorderen. Immers, de huurder komt één van de verplichtingen uit de huurovereenkomst niet na. Dit zou betekenen dat huurder de exploitatie weer dient op te starten en daarnaast mogelijk een boete en schadevergoeding is verschuldigd. Er zijn echter ook omstandigheden denkbaar die de exploitatieplicht terzijde schuiven.

CORONA

Een van de redenen waarop een beroep op de exploitatieplicht strandt, is in geval een huurder door de overheid wordt gemaand het gehuurde te sluiten in verband met de coronamaatregelen. Als er gebruik is gemaakt van een ROZ-model, dan stellen de Algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte dat huurder de van overheidswege gestelde eisen in acht moet nemen. In het geval er geen ROZ-model is gebruikt, dan kan huurder aanvoeren dat er sprake is van een overmachtssituatie. Ook zou een beroep op onvoorziene omstandigheden uitkomst kunnen bieden voor de huurder.

ONRENDABELE EXPLOITATIE

Buiten de coronamaatregelen kan een huurder legio andere redenen hebben om te willen stoppen met exploiteren. Te denken valt aan staking van de werkzaamheden vanwege een niet-rendabele exploitatie. Als een verhuurder de huurder aan de exploitatieplicht wil houden, dan zal de rechter de vraag moeten beantwoorden of het in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat de verhuurder de

huurder aan de exploitatieplicht houdt.

EXPLOITATIEPLICHT GING NIET OP

Voor de rechtbank diende de kwestie dat een winkelcentrum tijdelijk moest sluiten vanwege verzakkingen. Winkeliers dienden hun winkel daardoor tijdelijk te sluiten. Nadat de herstelwerkzaamheden waren verricht wilde een winkelier de exploitatie echter niet hervatten. Na de heropening was er namelijk sprake van een teruglopend aantal bezoekers. Daarnaast was er op de verdieping waar hij was gevestigd zelfs een leegloop geweest van winkeliers. Tegen die achtergrond achtte de rechtbank het onredelijk om de winkelier te houden aan de exploitatieplicht.

Een ander voorbeeld waarbij de exploitatieplicht niet geldt is in geval van een supermarkt die al zes jaar achter elkaar verlies leed en dat de verlieslijdende situatie voor een belangrijk deel is te wijten aan de verhuurder. Zo had de verhuurder geen maatregelen genomen tegen het slechte aanzien van het winkelcentrum waarin de supermarkt was gevestigd.

ONDERNEMERSRISICO

In het gros van de gevallen valt een verlieslatende exploitatie onder het ondernemersrisico van de huurder. In het geval een rechter oordeelt dat de exploitatie niet hoeft te worden hervat, betekent dat overigens niet automatisch dat de verhuurder geen boete of schadevergoeding kan vorderen. In veel huurovereenkomsten is namelijk een boetebeding opgenomen als niet wordt geëxploiteerd volgens afspraak. Een schadevergoeding kan worden gevorderd vanwege het niet nakomen van de

exploitatieplicht, dus op grond van wanprestatie. De rechter zal toetsen of een dergelijke vordering in de gegeven omstandigheden redelijk en billijk is.

OVERLEG ALTIJD

Als een huurder de exploitatie wil staken is het goed om de beweegredenen na te gaan en die te toetsen aan de huurovereenkomst. Het is namelijk mogelijk dat de huurder juridisch gezien niet kan worden gehouden aan de exploitatieplicht. Overleg tussen huurder en verhuurder is altijd noodzakelijk. Niet alleen om begrip te krijgen voor elkaars standpunt, maar ook ter voorkoming van procedures waar beide partijen mogelijk niet mee zijn geholpen.

Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen? Volg de blogs op onze site of op LinkedIn.

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



gaming



huisvesting



finance



recycling



zorg



bouw