



MR. RAUL MEESTER VAN HET AMSTERDAMSE ADVOCATENKANTOOR MEESTER IS GESPECIALISEERD IN HORECARECHT. IN DEZE RUBRIEK VERTELT HIJ OVER JURIDISCHE PROBLEMEN WAARMEE HORECA-ONDERNEMERS TE MAKEN HEBBEN. HIJ BASEERT ZICH ONDER MEER OP ZAKEN DIE HIJ TEGENKOMT IN ZIJN EIGEN PRAKTIJK. TEL. (020) 409 55 55. WWW.MEESTERMEESTER.NL

RENOVATIE ALS EXCUUS VOOR OPZEGGEN HUUROVEREENKOMST

Huurovereenkomsten opzeggen wegens 'renovatie' door een beroep op 'dringend eigen gebruik', lijkt een trend. De verhuurders baseren zich op een wetswijziging uit 2003. De gevolgen worden steeds duidelijker zichtbaar.

vergoeding onverlet. Van renovatie wordt gesproken als het gehuurde (gedeeltelijk) wordt vernieuwd door verandering of toevoeging, zoals wijziging van de oppervlakte, verbetering of verfraaiing. Ook sloop met vervangende nieuwbouw wordt onder renovatie geschaard. Van renovatie is in de wet bepaald dat dit een eigen gebruik oplevert. De verhuurder hoeft dat dus niet apart te stellen en te bewijzen.

Wil de verhuurder de huurovereenkomst na renovatie voortzetten, dan heeft de ondernemer/huurder in principe alleen een plicht tot medewerking nadat door de verhuurder een 'redelijk voorstel' is gedaan. In een dergelijk voorstel wordt normaliter gesproken over de aard, omvang en duur van de renovatie, alternatieve huisvesting, huurprijsvermindering/aanvullende compensatie gedurende de renovatie en financiële gevolgen na de renovatie (bijvoorbeeld een eventuele verhoging van de huurprijs). De verplichting tot het doen van een redelijk voorstel geldt niet als de renovatie niet kan plaatsvinden zonder beëindiging van de huurovereenkomst.

In de praktijk bestaat regelmatig discussie over de vraag in hoeverre de ondernemer/huurder verplicht is medewerking te verlenen, waarbij de huurder zich regelmatig op het standpunt stelt dat sprake is van 'renovatie' en hij dus niet zomaar medewerking hoeft te verlenen (pas als de verhuurder een redelijk voorstel heeft gedaan). Aan dit standpunt zit echter ook een groot risico, te weten huurbeëindiging.

DRINGENDE NOODZAAK

Hoewel de wet bepaalt dat renovatie een eigen gebruik oplevert, zegt het feit dat de verhuurder wil renoveren niets over de dringendheid van dit eigen gebruik, hetgeen voor opzegging wel ver-

eist is. Een voorbeeld van een uitspraak waarin de door de verhuurder gewenste renovatie niet dringend is, is de uitspraak van 28 december 2006 van de kantonrechter van rechtbank Den Bosch, locatie Eindhoven (WR 2009, 49). Interbrew was verhuurder en wilde, hoewel alleen werkzaamheden aan het dak noodzakelijk waren, het hele pand renoveren. Dat betekende dat alleen de buitenmuren zouden blijven staan. Interbrew heeft echter in de procedure verzuimd inzichtelijk te maken dat er überhaupt een noodzaak tot renoveren zou zijn, laat staan een dringende noodzaak. Hierbij speelde een rol dat het gehuurde hoewel honderd jaar oud, qua staat van onderhoud voldeed (lees: niet erbarmelijk was, afgezien van het dak).

BEËINDIGING HUUROVEREENKOMST

De huurovereenkomst kan alleen door de verhuurder wegens renovatie (= duurzaam gebruik) worden opgezegd als die renovatie zonder beëindiging van de huurovereenkomst niet mogelijk is. Is renovatie dus wel mogelijk met voortzetting van de huurovereenkomst, dan kan de overeenkomst niet worden opgezegd en is de verhuurder verplicht een redelijk voorstel te doen, zoals hiervoor beschreven.

Zelfs bij sloop met vervangende nieuwbouw wordt in beginsel de bestaande huurovereenkomst voortgezet, mits de plaats en de functie van het gehuurde gelijk zijn gebleven.

DRIE JAAR EIGENAAR

De vereiste dat de verhuurder minimaal drie jaar eigenaar moet zijn van het pand, speelt veelal als de zittende verhuurder wordt opgevolgd door een ander. De nieuwe verhuurder kan dan pas de huurovereenkomst wegens renovatie opzeggen als hij drie jaar verhuurder is van het gehuurde.



De termijn van drie jaar vangt pas aan nadat de huurder schriftelijk op de hoogte is gesteld van de opvolging.

VOORBEELDEN

Voorbeelden zijn grand cafés, snackbars en restaurants in verouderde winkelcentra, waarbij de verhuurder zich op het standpunt stelt dat het in stand houden van het centrum voor hem bedrijfseconomisch niet langer verantwoord is, en dat de behoefte bestaat het winkelcentrum een 'facelift' of een andere uitstraling te geven. Regelmatig wordt door de rechter een dergelijk uitgangspunt gehonoreerd.

Of de verhuurder laat jaren na om achterstallig onderhoud te plegen aan een horecapand. Volgens is al het achterstallig onderhoud zo hoog opgelopen dat de verhuurder niet alleen dit wil aanpakken, maar wil overgaan tot sloop en vervangende nieuwbouw.

In een straat waarin meerdere horecabedrijven

met smalle gevels naast elkaar zijn gevestigd, is de verhuurder van mening dat een betere horeca-exploitatie kan plaatsvinden door na renovatie minder horecabedrijven te laten terugkeren met een grotere vloeroppervlakte (en hogere huurprijs per m²).

TIPS

• Accepteer niet zomaar dat de verhuurder de werkzaamheden die hij aan het gehuurde wil verrichten, renovatie noemt. Die definitie opent voor de verhuurder immers de deuren naar opzegging. Let op: deze alertheid is niet nodig als de verhuurder wil dat u het gehuurde na renovatie weer betreft. In dat geval heeft de huurder namelijk belang bij de definitie renovatie, omdat de verhuurder dan verplicht is een redelijk voorstel te doen.

• Onderzoek of de renovatie echt nodig is. Is er een dringende noodzaak?

• Geef de verhuurder te kennen dat u bereid bent

het gehuurde na de renovatie te blijven huren en daarvoor ook de hogere huurprijs te betalen die de BHAC (Bedrijfshuuradviescommissie) na renovatie vaststelt.

• Achterhaal na de opzegging sinds wanneer de verhuurder het gehuurde aan u verhuurt en of aan de driejarentermijn is voldaan.

• Indien uw verhuurder niet de eigenaar van het pand is (maar bijvoorbeeld de brouwerij), is het verstandig ervoor te zorgen dat ook uw verhuurder richting zijn verhuurder (meestal de pand-eigenaar) een vergelijkbare actie onderneemt als u. Bijvoorbeeld ten aanzien van achterstallig onderhoud. Indien de verhuurder namelijk zelf stilzit en daardoor zijn huurovereenkomst wordt beëindigd, dan bepaalt de wet dat ook de onderhuurovereenkomst met u als onderhuurder van rechtswege eindigt! Wel kan in dergelijke gevallen sprake zijn van schadeplichtigheid van de verhuurder, maar daarvoor krijgt u de plek van uw exploitatie niet terug. ■