



De verantwoordelijkheid voor de bestemming van het gehuurde

Om een winkel te kunnen gebruiken en te exploiteren moet voldaan worden aan een scala van overheidsvoorschriften, waarbij kan worden gedacht aan voorschriften uit en vergunningen op grond van het vigerende bestemmingsplan, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Het is van belang te weten wie, huurder of verhuurder, moet zorgen dat aan de voorschriften wordt voldaan. In de praktijk ontstaan geregeld problemen op het moment dat de publiekrechtelijke bestemming op grond van het vigerende bestemmingsplan niet hetzelfde is als de bestemming die in de huurovereenkomst is neergelegd of anderszins het gehuurde niet kan worden geëxploiteerd conform de overeengekomen bestemming. De vraag rijst dan bij wie de verantwoordelijkheid rust.

In het ROZ-model van 2012 voor bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW wordt de verdeling van de verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van vergunningen en ontheffingen nauwkeuriger omschreven dan in de voorgaande ROZ-modellen. Met name de ROZ-modellen van 2003 en 2008 laten in de praktijk nog veel twijfel bestaan over de vraag wanneer de verantwoordelijkheid bij de huurder ligt en wanneer bij de verhuurder. De jurisprudentie hierover laat een wisselend beeld zien, waarbij soms de verhuurder maar meer nog de huurder als verantwoordelijke voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen wordt aangemerkt.

In het ROZ-model van 2012 voor 290-bedrijfsruimte (en het ROZ-model 2015 voor overige bedrijfsruimte, dit laat ik hier buiten beschouwing) is de tekst aangepast, mede naar aanleiding van de verschenen jurisprudentie. De verwachting bestaat dan ook dat er minder geschillen zullen rijzen over de vraag of de verhuurder of de huurder verantwoordelijk is voor het verkrijgen van de desbetreffende vergunningen en ontheffingen. Wel blijft het van belang dat partijen zich bewust zijn van de mogelijkheden die zij hebben om de verantwoordelijkheid naar zich toe te halen of juist van zich af te schuiven door de invulling van de omschrijving van het gehuurde in de huurovereenkomst, onverminderd hun onderzoeksplicht of mededelingsplicht.

In artikel 1 van de huurovereenkomst op grond van het ROZ-model van 2012 voor 290-bedrijfsruimte is bepaald:

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de [bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek / bedrijfsruimte], hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen [...], kadastraal bekend [...] (...)
- 1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als [...]

In artikel 1.1 van de huurovereenkomst dient derhalve een keuze te worden gemaakt tussen de omschrijving "bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW" of "bedrijfsruimte". Hiermee worden partijen gedwongen om na te denken over de vraag wat nu daadwerkelijk wordt verhuurd c.q. gehuurd. De keuze is van invloed op de vraag of de verhuurder of de huurder verantwoordelijk is voor bepaalde vergunningen/ontheffingen. Kiezen partijen voor het huren van 'bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek' dan is de verhuurder op grond van artikel 4 van de algemene bepalingen gehouden gedurende de huurperiode alle benodigde vergunningen, ontheffingen etc. te verkrijgen en te behouden voor het kunnen gebruiken van het gehuurde als winkelruimte. De huurder is dan verantwoordelijk voor het kunnen exploiteren van het in het gehuurde te exploiteren bedrijf (de winkelformule).

Wordt in artikel 1.1. slechts overeengekomen dat de "bedrijfsruimte" wordt verhuurd dan is verhuurder voor het kunnen gebruiken van het gehuurde als bedrijfsruimte verantwoordelijk. Nu het begrip "bedrijfsruimte" feitelijk niet meer zegt dan dat de betreffende ruimte geen woonruimte is, geldt hier aldus een zeer magere bescherming voor de huurder indien deze een winkel of horeca ruimte in het gehuurde wil exploiteren.

Zo ondervond ook recent de supermarkt keten Deka (Hof Amsterdam 20 januari 2015, WR 2015. Deka had op grond van artikel 1.1. van de huurovereenkomst een "bedrijfsruimte" gehuurd. Toen na het sluiten van de huurovereenkomst bleek dat in het gehuurde geen supermarkt mocht worden geëxploiteerd had zij het nakijken; de verhuurder mocht de huurder onverkort aan de huurovereenkomst houden, want zij hoefde de huurder slechts een "bedrijfsruimte" te verhuren. Huurder was zelf verantwoordelijk voor het kunnen exploiteren van een supermarkt in het gehuurde. Een wijze en dure les voor Deka, maar u bent nu voor de toekomst gewaarschuwd. ←