



de fouw



Geldt het Herenhuis criterium ook voor winkelruimte?

In gevolge artikel 7:296 lid 1 onder b BW kan een verhuurder van een bedrijfsruimte zoals bedoeld in art. 7:290 BW (o.a. winkelruimte) de huurovereenkomst opzeggen. De verhuurder dient in dat geval aannemelijk te maken dat hij het verhuurde persoonlijk in duurzaam gebruik wil nemen en hij daartoe het verhuurde dringend nodig heeft. Onder duurzaam gebruik wordt ook begrepen renovatie van bedrijfsruimte die zonder beëindiging van de huurovereenkomst niet mogelijk is.

Sinds het Herenhuis arrest van de Hoge Raad van 26 maart 2010 (HR 26 maart 2010, NJ 2010/190) was er onduidelijkheid over de vraag of het Herenhuis-criterium gehanteerd dienden te worden bij opzegging van de huur van bedrijfsruimte bij renovatie. Het Herenhuis arrest ging over de beëindiging van huur van woonruimte op grond van dringend eigen gebruik wegens renovatie. De Hoge Raad heeft in dit arrest geoordeeld dat het enkele feit dat de verhuurder wil overgaan tot de uitvoering van een bouw- en renovatieplan, geen grond kan opleveren voor het aannemen van dringend eigen gebruik, in de regel ook niet in het geval de exploitatie van het verhuurde in ongewijzigde staat onrendabel is. Pas indien er sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten kan het gerechtvaardigd zijn dat de huurverhouding niet wordt voortgezet.

De Hoge Raad heeft op 14 februari 2014 (ECLI:NL:HR:2014:338) geoordeeld dat het Herenhuis-criterium niet geldt voor de beëindiging van huur van bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW. In deze zaak ging het om het volgende. Alog huurde van Ultimo winkelruimte. Ultimo wenste het winkelcentrum waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakte te renoveren aangezien het winkelcentrum sterk verouderd was. Ultimo heeft de huurovereenkomst opgezegd op grond van dringend eigen gebruik wegens renovatie. Alog heeft niet ingestemd met deze huuropzegging. Hierdoor zag Ultimo zich genoodzaakt beëindiging van de huurovereenkomst te vorderen in een procedure.

Partijen waren het erover eens dat het winkelcentrum gerenoveerd moest worden omdat het sterk verouderd is. Ultimo heeft in de procedure aannemelijk gemaakt dat na de geplande renovatie een kostendekkende exploitatie met verhuur aan Alog niet mogelijk is. De vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst is zowel door de kantonrechter als het gerechtshof daarom toegewezen.

Volgens Alog had het hof moeten onderzoeken of een structurele wanverhouding bestaat tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten en derhalve het Herenhuis-criterium moeten toepassen. De Hoge Raad oordeelde dat het Herenhuis-criterium niet geldt voor de beëindiging van huur van bedrijfsruimte, omdat er een verschil bestaat tussen de bescherming van een huurder van woonruimte en een huurder van bedrijfsruimte. Aan dit oordeel is het volgende ten grondslag gelegd.

Volgens de Hoge Raad mag bij beëindiging van de huur van woonruimte een beroep op dringend eigen gebruik van de verhuurder niet te snel worden gehonoreerd, gelet op het gewicht dat toekomt aan de door het huurrecht beoogde bescherming van de huurder van woonruimte.

Bij de bescherming van de huurder van bedrijfsruimte als bedoeld in art. 7:290 BW gaat het naar het oordeel van de Hoge Raad om een bescherming van een recht van (fundamenteel) andere aard, waarbij met name bedrijfseconomische belangen van de huurder en de verhuurder een rol spelen. Daarbij past volgens de Hoge Raad dan ook een minder streng criterium.

Van Ultimo kon volgens de Hoge Raad niet gevergd worden dat zij een huurovereenkomst voortzet die na renovatie leidt tot een niet-kostendekkende exploitatie nu de noodzaak van renovatie tussen partijen niet ter discussie stond. ←

ANNELOES DE FOUW

ADVOCaat/PARTNER BRICKS ADVOCATEN,
AMSTERDAM