

de fouw



Kan leegstand in een winkelcentrum als een gebrek worden aangemerkt?

In de huidige tijden van crisis is de leegstand van winkelruimten toegenomen. Verhuurders zullen er meer moeite voor moeten doen om de lege ruimtes verhuurd te krijgen. Huurders hebben er belang bij dat de bedrijfsspannen in de omgeving van het gehuurde zoveel mogelijk verhuurd zijn. Indien er teveel leegstand ontstaat in een winkelgebied wordt dit winkelgebied immers minder aantrekkelijk voor het publiek en gaat dit ten koste van de omzet van de huurder. Indien de winkels in een winkelcentrum van veel verschillende eigenaren zijn lijkt de verhuurder hier weinig aan te kunnen doen. Indien (nagenoeg) een heel winkelcentrum in eigendom van één verhuurder is, is het de vraag of een aanzienlijke mate van leegstand in een winkelcentrum een gebrek kan opleveren aan het gehuurde.

Op grond van de jurisprudentie levert leegstand in de omgeving van het gehuurde in de regel geen gebrek op dat voor rekening van verhuurder komt, maar behoort dit tot het ondernemersrisico van huurder. Zolang een verhuurder zich voldoende inspanst om de leegstaande ruimtes in een winkelcentrum verhuurd te krijgen, kan een huurder hem in beginsel niet aansprakelijk houden voor de leegstand. Dit kan anders zijn indien de achterblijvende bezoekersaantallen en de leegstand het gevolg zijn van concrete gebreken waarop de huurder niet bedacht had hoeven te zijn.

Illustratief in dit kader is een uitspraak van de rechtbank Groningen van 8 augustus 2006 (LJN: AZ3027). In die zaak meende de huurder dat er sprake was van leegstand in het winkelcentrum, waarvoor de verhuurder aansprakelijk was. Bovendien zou de verhuurder de leegstaande units niet hebben aangekleed waardoor het aanzien van het winkelcentrum zou zijn geschaad. Huurders menen als gevolg hiervan een aanzienlijk verminderd huurgenot te hebben gehad en ook zouden de bezoekersaantallen ernstig zijn tegengevallen waardoor huurder veel omzet zou hebben gederfd.

De kantonrechter overweegt dat tegenvallende bezoekersaantallen en leegstand op zichzelf in beginsel niet kunnen worden aangemerkt als een

gebrek aan het gehuurde en de gevolgen daarvan niet op de verhuurder kunnen worden afgewenteld. De kantonrechter meent dat dit alleen anders kan zijn indien de achterblijvende bezoekersaantallen en de leegstand het gevolg zijn van concrete gebreken in het gehuurde object zelf of het grotere geheel waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan gebreken aan de inrichting of tekortkomingen in het onderhoud van het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Ook kan het hierbij gaan om door de verhuurder gedane toezeggingen, die hij vervolgens niet nakomt. De kantonrechter oordeelt dat er in het onderhavige geval geen sprake is van een gebrek aan het gehuurde. Daarbij overweegt de kantonrechter dat er op grond van de huurovereenkomst een inspanningsverplichting rust om leegstand te voorkomen. De huurder diende aan te tonen op welk punt de verhuurder hierin tekort zou zijn geschoten. Daarin zou de huurder in dit geval niet zijn geslaagd. De kantonrechter merkt daarbij op dat de verhuurder op zichzelf een commercieel belang heeft bij een zo hoog mogelijke gevarieerde bezettingsgraad. Anders gezegd gaat de kantonrechter er vanuit dat nu ook de verhuurder belang heeft bij het voorkomen van leegstand, het niet aannemelijk is dat hij nalatig zal zijn in het proberen te voorkomen daarvan.

Kortom, de omstandigheid dat er sprake is van (aanzienlijke) leegstand in een winkelcentrum zal in beginsel niet tot gevolg hebben dat er sprake is van een gebrek aan het gehuurde. Evenwel bestaan er voor een huurder mogelijkheden om zijn risico op leegstand in een winkelcentrum enigszins in te perken. Zo kan bijvoorbeeld bij het aangaan van de huurovereenkomst een recht voor huurder op huurprijzvermindering worden bedongen ingeval er minder dan een bepaald percentage van het aantal units in het winkelcentrum in gebruik is. Zeker in deze tijden van crisis is opletten in dit kader bij het aangaan van de huurovereenkomst dus geboden. ←

ANNELOES DE FOUW

ADVOCAAT/PARTNER BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM