

bedrijfsruimte ter plaatse. Men denkt dan dat in het geval de in de vergelijking te trekken winkels in hetzelfde winkelgebied of zelfs zelfde plaats gelegen zijn als het onderhavige pand hiermee de vergelijkbaarheid qua ligging een gegeven is. Dat was echter niet de bedoeling van de wetgever noch is dat af te leiden uit de jurisprudentie. De vergelijkbaarheid is uitgangspunt. Ter bepaling van de vergelijkbaarheid kunnen en moeten dus alle relevante aspecten in aanmerking worden genomen. Dus ook alle aspecten betreffende de ligging, waaronder de kwantitatieve en kwalitatieve passantenstroom.

CONCLUSIE

Vooraf binnen planmatig ontwikkelde winkelgebieden doet zich het probleem voor dat op basis van wetgeving bij een huurprijs-herziening niet mag worden geselecteerd op



Een versstraat in Sittard

basis van bestemming. Dat heeft tot gevolg dat in beginsel de winkelruimte met daarin een modezaak vergeleken kan worden met een winkelruimte met een kaaszaak. Het gevolg is dat de huurder van de modezaak na het verstrijken van de initiële huurperiode een beroep kan doen op de lagere huurprijs van de kaaszaak. Indien de verhuurder de kaaszaak wil behouden zal het vrijwel niet mogelijk zijn dit nadeel te verhalen bij de kaaszaak door gebruikmaking van de hogere huurprijs van de modezaak. Clustering van exploitaties met een vergelijkbaar huurprijsniveau kan dit probleem gedeeltelijk ondervangen. ←

de fouw



Gebruiksvergoeding en huurprijs

Een gebruiksvergoeding is niet altijd gelijk aan de huurprijs. Het komt nogal eens voor dat een partij gebruik maakt van een ruimte, zonder dat daaraan een huurovereenkomst ten grondslag ligt. Dit kan bijvoorbeeld zijn omdat deze partij in onderhandeling is met de eigenaar van het pand over een te sluiten nieuwe huurovereenkomst na afloop van de oude huurovereenkomst. Ook kan het zijn dat een onderhuurder na het einde van de onderhuurovereenkomst in de ruimte blijft zitten, zonder dat hij daar toestemming voor heeft van de hoofdverhuurder.

Aangezien er geen sprake is van een huurovereenkomst, hoeft er strikt genomen ook geen huur betaald te worden. Uiteraard kan het niet zo zijn dat de pandeigenaar in dat geval met lege handen staat. De Hoge Raad heeft op 24 mei 2013 bepaald dat een gebruiker van bedrijfsruimte, die tijdens de onderhandelingen over een huurovereenkomst in de ruimte verblijft, een vergoeding dient te betalen voor dat gebruik. Voor de hoogte van die vergoeding dient doorgaans aangesloten te worden bij de laatst geldende huurprijs.

Onlangs is evenwel een interessante uitspraak gedaan door de rechtbank Zeeland-West Brabant, op grond waarvan daarop voor een huurder onder omstandigheden wat valt af te dingen. Uit die uitspraak vloeit namelijk voort dat de gebruiksvergoeding niet gelijk gesteld kan worden aan de huurprijs, als de gebruiksomstandigheden niet gelijk zijn gebleven. In deze zaak was de opvolgend huurder al met werkzaamheden begonnen, waardoor de gebruiker in haar bedrijfsactiviteiten werd beperkt. De opvolgend huurder was begonnen met gas- en elektrotechnische werkzaamheden en het plaatsen van een lange, hoge wand in de ruimte. De gebruiker ondervond daarvan aanzienlijke hinder. Daardoor hoefde deze slechts een gebruiksvergoeding ter hoogte van de helft van de laatstelijk geldende huurprijs te betalen.

Kortom: in beginsel is een gebruiksvergoeding gelijk aan de huurprijs, maar dan dient de bedrijfsruimte de gebruiker wel dezelfde gebruiksmogelijkheden te bieden. Indien deze zijn gewijzigd, is de kans groot dat daar nog wel wat op valt af te dingen. ←

ANNELOES DE FOUW

ADVOCAAT/PARTNER BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM