



Casco-winkelruimte

Indien huurder en verhuurder in onderhandeling treden over het huren van een winkelruimte worden er veel afspraken gemaakt. Deze afspraken worden vervolgens schriftelijk vastgelegd in de huurovereenkomst. Behalve de duur van de huurovereenkomst en de wijze van oplevering zijn er natuurlijk nog een aantal andere zaken die goed moeten worden vastgelegd om geschillen tussen de partijen te voorkomen.

Een belangrijk punt is de manier waarop de winkelruimte aan de huurder wordt opgeleverd bij aanvang van de huurovereenkomst. Partijen kunnen in dit kader afspraken maken over het installeren van voorzieningen in het gehuurde, zoals bijvoorbeeld een lift of roltrap.

In de praktijk wordt echter ook vaak casco-winkelruimte verhuurd. Het huren van een casco-winkelruimte houdt kort gezegd in de huur van een kale winkelruimte, zonder medehuur van voorzieningen of installaties, zoals een roltrap, lift of ventilatiesysteem. Op het moment dat er casco-winkelruimte wordt gehuurd, betekent dit dat de huurder zelf zorg dient te dragen voor het plaatsen van deze voorzieningen, alsmede zelf het onderhoud, herstel en vervanging hiervan dient te bekostigen. Dat het voor huurders niet altijd duidelijk is wat de gevolgen zijn van het huren van casco-winkelruimte, volgt wel uit de volgende uitspraak.

In de uitspraak van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch van 4 juli 2017 (ECLI:NL:GHSHE:2017:3037) was sprake van de huur van een casco-winkelruimte voor bepaalde tijd. De huurder was echter niet te spreken over de inrichting van het gehuurde en besloot om op zijn kosten het bestaande plafond te vervangen door een nieuw exemplaar.

Bij het slopen van het oude plafond bleek dat het plafond vol zat met gaten. Voorts bleek dat de stalen balken die het plafond ondersteunden niet omkleed waren met brandwerende middelen, als gevolg waarvan het gehuurde niet voldeed aan de strenge brand- en veiligheidsvoorschriften. De huurder stelde zich op het standpunt dat de kosten van het nieuwe plafond voor rekening van de verhuurder

behoren te komen, nu het ontbreken van een brandwerend plafond een gebrek oplevert in de zin van art. 7:204 lid 2 BW waarvoor de verhuurder aansprakelijk is.

Het Gerechtshof oordeelt dat er geen sprake is van een gebrek als bedoeld in art. 7:204 lid 2 BW, nu er sprake was van de verhuur van een casco-winkelruimte, bouwkundig in te richten en aan te passen door en naar de wensen van de huurder. Volgens het hof is dat het genot dat de huurder bij de totstandkoming van de huurovereenkomst mocht verwachten. De huurder heeft het bestaande plafond met toestemming van de verhuurder verwijderd om zodoende op eigen kosten een nieuw plafond te plaatsen dat aan de wensen van de huurder zou voldoen.

Een nieuw plafond dient alsdan te voldoen aan de geldende brand- en veiligheidsvoorschriften. Dat het plafond niet aan deze voorschriften voldoet, brengt niet met zich dat sprake is van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. De verhuurder heeft immers het genot verschaft dat de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten. Dat tussen partijen is afgesproken dat de verhuurder de kosten voor het nieuwe plafond voor zijn rekening zou nemen, wordt niet gesteld en is ook niet gebleken, aldus het hof.

Gelet op de voorgaande uitspraak is het van belang voor de huurder om voor het ondertekenen van de huurovereenkomst goed na te gaan wat er precies wordt gehuurd. De huurder dient zich evenwel bewust te zijn van de gevolgen van het huren van een casco-winkelruimte. Indien de huurder wijzigingen in het gehuurde wenst door te voeren is het van belang om dit tijdens de onderhandelingen te bespreken, opdat partijen hieromtrent afspraken kunnen maken. Verhuurders staan namelijk vaak niet onwillend tegenover het plaatsen van voorzieningen in het gehuurde. ←

ANNELOES DE FOUW
BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM



...s een aantal dossiers die
t behoeven. Ik loop even over
rs en een groot deel is met-
randeld. Heel efficiënt. As
; that. Persoonlijk, anders dan
oontje. Alles en iedereen bij
at is de grote kracht. Dit was
de jaar en zeker, het moet
ien. Maar ik vind het een heel
cept!' ←