



rie grote binnensteden waren in en Breda genomineerd. Het is een weloverwogen eindoordeel te kunnen komen, heeft de jury de beschikking gehad over een scala aan gegevens. Zo hebben de steden een uitgebreide motiverende ondersteunend beeldmateriaal opgesteld, heeft er een onderzoek plaatsvonden en hebben studenten van de Hogeschool Den Haag een *customer journey* uitgevoerd. Bovendien heeft de jury een bezoek gebracht aan vier finalisten. De jury heeft de brede expertise van de jury als het mogelijk de binnensteden in de volle breedte te beoordelen. De ontwikkeling van de binnensteden open twee jaar komt in de winnende steden volgens de jury het meest tot uiting. De binnensteden Breda en Breda mogen zich komende twee jaar de Beste Binnenstad noemen. ←

de fouw



Reclame

Huurders van winkelruimte brengen doorgaans reclame aan de buitenzijde van het gehuurde aan. Het aanbrengen van reclame-uitingen aan het gehuurde is echter niet altijd toegestaan op grond van de huurovereenkomst. In de praktijk mogen reclame-uitingen vaak alleen worden aangebracht met voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. In het geval dat de huurder besluit zonder toestemming reclame-uitingen aan te brengen aan het gehuurde kan dit met zich meebrengen dat de huurder wordt verplicht de reclame-uitingen te verwijderen.

Over een soortgelijke casus moest het Gerechtshof 's-Hertogenbosch zich op 10 januari 2017 (ECLI:NL:GHSHE:2017:21) buigen. De huurder in deze casus had een groot reclamedoek aangebracht aan de buitenzijde van het gehuurde. Tevens had de huurder reclamestickers aangebracht op de ramen van het gehuurde. Op grond van de huurovereenkomst diende de huurder voor het aanbrengen van reclame-uitingen aan het gehuurde voorafgaand toestemming te vragen aan de verhuurder. De verhuurder kon voor het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden voor zover voor de uitstraling en/of het functioneren van het winkelgebied naar de mening van de verhuurder van belang zijn.

De verhuurder heeft echter geen toestemming verleend en de huurder meerdere malen gesommeerd het reclamedoek en de stickers op de ramen te verwijderen. De verhuurder heeft – bij gebreke van verwijdering door de huurder – besloten het reclamedoek zelf te verwijderen. De huurder heeft daarop een kort geding procedure aanhangig gemaakt, waarin zij heeft gevorderd dat de verhuurder het aanbrengen van het reclamedoek en de stickers gedoogt. De huurder stelde in dit kader dat de uitzondering van art. 7:215 lid 1 BW toepassing vindt en derhalve geen toestemming is vereist voor het aanbrengen van de hiervoor genoemde reclame-uitingen.

In art. 7:215 BW is opgenomen dat de huurder niet bevoegd is de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of

gedeeltelijk te veranderen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd.

Het Gerechtshof oordeelde dat de kosten die gemoeid zijn met het verwijderen van het reclamedoek (meer dan € 1000,-) niet kunnen worden aangemerkt als voor de verhuurder 'geen of zonder noemenswaardige kosten'. In dit kader is het evenwel niet van belang dat het hiervoor genoemde bedrag in het niet valt in het geval dat de verwijderingskosten worden vergeleken met de hoogte van de huurprijs, de looptijd van de huurovereenkomst en de door de huurder verstrekte bankgarantie. Ook zijn er de nodige herstelkosten na verwijdering van het doek als gevolg waarvan het reclamedoek als niet eenvoudig verwijderbaar is te kwalificeren. Voorts oordeelde het Gerechtshof dat de verhuur van een bedrijfsruimte door een onderneming, aan het voorgaande onvoldoende afdoet.

Met betrekking tot de reclamestickers oordeelde het Gerechtshof dat aan de verwijdering hiervan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden. De reclamestickers zijn immers gemakkelijk te verwijderen. Het aanbrengen van de stickers valt derhalve niet te kwalificeren als handelen in strijd met goed huuderschap. Het Gerechtshof oordeelt dat conform art. 7:215 lid 6 BW contractuele bepalingen daaraan niet in de weg kunnen staan. Dat de stickers naar objectieve maatstaven als ontsierend, concurrentieverstorend of anderszins als in strijd met goed huuderschap aan te merken zijn, is door verhuurder onvoldoende onderbouwd, aldus het hof.

Gelet op voorgaande uitspraak is het aanbrengen van reclame niet altijd geoorloofd. Het is van belang voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst hier goede afspraken met de verhuurder over te maken en ook bij de gemeente na te gaan wat mogelijk is op het gebied van reclamevoering. ←

ANNELOES DE FOUW
BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM