

De ontruimingsbescherming, hoe zit het ook alweer?

Als er sprake is van huur van zogenaamde 'overige bedrijfsruimte', dan is de enige bescherming die de huurder na een rechtsgeldige opzegging van de huurovereenkomst heeft, de ontruimingsbescherming.

De huurder van overige bedrijfsruimte geniet geen **huur**bescherming (op dit punt). De opzegging met inachtneming van de geldende opzegtermijn doet de huurovereenkomst eindigen op de dag waartegen is opgezegd.

Als gezegd speelt de ontruimingsbescherming alleen bij de 'overige bedrijfsruimtes', daarom kort een toelichting om het verschil tussen de verschillende bedrijfsruimtes te duiden.

Het huurrecht kent twee verschillende soorten bedrijfsruimtes:

- (1) de winkelruimte (ook wel 290-bedrijfsruimte genoemd);
- (2) de overige bedrijfsruimte (ook wel kantoorruimte of 230a-bedrijfsruimte genoemd);

De winkelruimte is de ruimte die voor het publiek toegankelijk is en waar het product of de dienst direct wordt geleverd. Denk aan een restaurant, een schoenenwinkel of een boekenwinkel.

De kantoorruimte is - heel kort door de bocht - de bedrijfsruimte die niet als een winkelruimte kan worden gekwalificeerd. Denk aan een kantoor, een loods voor opslag etc.

Dan de ontruimingsbescherming, wat is dat eigenlijk?

De ontruimingsbescherming is de bescherming die van toepassing is na het eindigen van de huurovereenkomst met betrekking tot een kantoorruimte.

Na een rechtsgeldige opzegging van de huurovereenkomst eindigt de huurovereenkomst. De ontruimingsbescherming houdt (echter) in dat de huurder de gehuurde ruimte niet direct hoeft te ontruimen. De ontruiming moet eerst worden aangezegd.

De huurder geniet vanaf het moment van de aanzegging van de ontruiming 2 maanden ontruimingsbescherming, van rechtswege. Daar hoeft je als huurder dus niets voor te doen.

Het is voor de verhuurder dus van belang om er bij de opzegging op te letten dat ook meteen de ontruiming wordt aangezegd. Doe je dat niet, dan gaat de 2 maanden termijn nog niet lopen.

Doet de huurder gedurende die 2 maanden niets, dan moet de huurder aan het eind van de 2 maanden het gehuurde hebben ontruimd.

De huurder kan in deze 2 maanden de rechter echter verzoeken om de termijn waarbinnen de ontruiming moet plaatsvinden te verlengen. Dat verzoek schorst de verplichting van de huurder

om het gehuurde te ontruimen. Dit geldt tot het moment dat de rechter op het verzoek heeft beslist. De huurder blijft gedurende die tijd dus gewoon van de ruimte gebruik maken.

Uitzonderingen?

Belangrijk in dit verband is overigens nog wel dat voor de huurder geen beroep meer op de ontruimingsbescherming openstaat op het moment dat:

1. de huurder de huurovereenkomst zelf heeft opgezegd;
2. de huurder met de opzegging van de huurovereenkomst heeft ingestemd;
3. de huurder is veroordeeld tot ontruiming van het gehuurde.

Het verzoek zelf, een belangenafweging

Als het verzoek aan de rechter wordt gedaan, dan zal de rechter het verzoek tot verlenging van de ontruimingsbescherming slechts toewijzen indien de belangen van de huurder ernstiger worden geschaad dan die van de verhuurder bij de voortzetting van het gebruik van het gehuurde door de huurder.

Het betreft een voortzetting van slechts het gebruik, omdat de huurovereenkomst – zoals ik hiervoor reeds aangaf – na een rechtsgeldige opzegging eindigt. Het gebruik kan alleen tijdelijk nog worden voortgezet.

Wanneer wordt het verzoek door de rechter afgewezen?

Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen als de verhuurder aannemelijk maakt dat de huurder onbehoorlijk gebruik maakt van het gehuurde, ernstige overlast geeft of van een zodanige wanbetaling sprake is dat het niet van de verhuurder gevergd kan worden dat de huurder nog langer van het gehuurde gebruik maakt.

Hoe lang duurt de verlenging?

Dat wisselt. De verlenging van de ontruimingsbescherming kan voor een termijn van **maximaal** een jaar na het eindigen van de huurovereenkomst worden uitgesproken. Deze termijn kan op verzoek van de huurder nog **maximaal** twee keer met **maximaal** een jaar worden verlengd.

Het komt echter zeer weinig voor dat de termijn voor een derde keer wordt verlengd.

Moet de huurder een huurprijs betalen gedurende de verlenging?

Nee, maar wel een gebruiksvergoeding. Het betreft geen huurprijs, maar een vergoeding voor het gebruik omdat de huur is geëindigd.

Zijn partijen het niet eens over de hoogte van de vergoeding dan wordt deze door de rechter vastgesteld op een - met in acht neming van het prijspeil ter plaatse - redelijk bedrag, Vaak zie je dat de rechter de vergoeding vaststelt op een bedrag dat gelijk is aan de hoogte van de laatst betaalde huurprijs, inclusief een eventuele indexering van de huurprijs.

Belangrijk, hoger prijspeil dan geldende huurprijs

Het kan zo zijn dat, als het prijspeil ter plaatse veel hoger is dan de dan geldende huurprijs, de gebruiksvergoeding hoger wordt vastgesteld dan de tot dan geldende huurprijs. Dit punt moet je als verhuurder echter wel maken bij de rechter. De rechter doet dit niet voor je.

De huurder moet er op zijn beurt op bedacht zijn dat hij na een succesvolle gerechtelijke procedure te hebben gevoerd eventueel meer vergoeding moet gaan betalen dan hij – toen er nog een huurovereenkomst was – gewend was.

Al met al blijft het een interessant onderwerp. Zijn er vragen, laat het me weten.

M2 Advocaten