

Dringend eigen gebruik: Geldt de structurele wanverhouding ook voor winkelruimte? Nee, aldus HR.



Structurele wanverhouding, een vaak gehoorde term. Een vraag die af en toe voorbij komt in de praktijk is of het criterium van de structurele wanverhouding ook toepasselijk is voor de beëindiging van huurovereenkomsten ten aanzien van winkelruimte.

Nee.

In het “Herenhuis-arrest”, ook wel HR Van Helsdingen/Klein heeft de Hoge Raad geoordeeld:

“het enkele feit dat de verhuurder wil overgaan tot de uitvoering van een bouw- en renovatieplan, kan geen grond opleveren voor het aannemen van dringend eigen gebruik, in de regel ook niet ingeval de exploitatie van het verhuurde in ongewijzigde staat onrendabel is. Indien echter sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten, kan het oordeel gerechtvaardigd zijn dat de verhuurder het verhuurde in verband met renovatie zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van hem, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden verlangd dat de huurverhouding wordt voortgezet.”

Dit arrest heeft betrekking op woonruimte. Een vraag die dan echter opkomt is of de structurele wanverhouding ook kan worden gebruikt - naar analogie - voor de beëindiging van huurovereenkomsten ten aanzien van winkelruimte.

Eerst een korte uitleg over de kwestie zelf ([uitspraak](#)).

De verhuurder was eigenaar van een winkelcentrum. Het winkelcentrum was zwaar verouderd en kampte met veel leegstand.

Het winkelcentrum werd door een deel bezet door een Aldi. Omdat het winkelcentrum zwaar verouderd was waren de eigenaar en Aldi (en ook de andere huurders) het er over eens dat het winkelcentrum moest worden gerenoveerd.

Om de renovatie te kunnen uitvoeren was een bepaalde huurprijs per m2 nodig. Aldi vond dat de renovatie moest plaatsvinden en wilde ook meewerken aan de renovatie. De huurprijs die Aldi na de renovatie wilde voldoen was naar de mening van de verhuurder (gebaseerd op

financiële stukken) echter te laag om de exploitatie kostendekkend te maken.

Omdat Aldi niet meer wilde betalen, was er voor de verhuurder geen andere mogelijkheid dan de huurovereenkomst op te zeggen. De grond? Dringend eigen gebruik wegens renovatie.

In twee instanties kreeg de verhuurder gelijk. En nu, zoals blijkt, ook in cassatie.

Volgens de Hoge Raad mag een beroep op dringend eigen gebruik van de verhuurder bij woonruimte niet te snel worden gehonoreerd, gelet op het gewicht dat toekomt aan de door het huurrecht beoogde bescherming van de huurder van woonruimte (het belang van het hebben van huis en haard).

Bij de bescherming van huurders van winkelruimte gaat het om een heel andere bescherming, die daarmee ook anders getoetst moet worden (milder). Bedrijfseconomische belangen spelen daar een grote rol.

De conclusie van deze uitspraak is dat een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten bij winkelruimte geen voorwaarde is om op grond van dringend eigen gebruik te kunnen opzeggen. Van de verhuurder kan niet worden gevergd dat hij een huurovereenkomst voortzet die na renovatie leidt tot een niet-kostendekkende exploitatie, zeker niet als tussen partijen vaststaat dat een renovatie (dringend) nodig is.

De voor een beroep op het dringend eigen gebruik beklemmende voorwaarde dat pas bij een structurele wanverhouding tussen de opbrengsten en kosten succesvol kan worden opgezegd wegens dringend eigen gebruik is dus niet van toepassing bij winkelruimte.

Voor de duidelijkheid, voor winkelruimte is het (dus) makkelijker om op basis van de financiële gronden tot een beëindiging van een huurovereenkomst te komen.

Zoals uit de vaste rechtspraak volgt kan de dringendheid van het eigen gebruik (al) voortvloeien uit financiële omstandigheden aan de zijde van de verhuurder. Uit HR 25 oktober 1991, NJ 1992, 148 volgt bijvoorbeeld dat algemene bedrijfseconomische redenen voldoende zijn om een dringende noodzaak van het eigen gebruik aan te nemen.

Daarnaast geldt dat zelfs/ook het verkrijgen van sec een hogere huur, zonder dat er sprake is van een exploitatieverlies, al mogelijkheden geeft tot het doen eindigen van de huurovereenkomst. Dit is echter eerder succesvol in het kader van de opzeggingsgrond: de algemene belangenafweging.

Zie in dit verband onder meer een artikel hierover van de hand van ons kantoor ([artikel](#)) en daarnaast een recente uitspraak van het Hof Amsterdam ([uitspraak](#)) en - voor de liefhebber - de bijbehorende uitspraak in eerste aanleg ([uitspraak](#)).

Meer weten? Mail of bel dan.

M2 Advocaten

