

Heb ik als huurder een exploitatieverplichting?

Deze vraag leidt bij huur van middenstandsbedrijfsruimte nogal eens tot onenigheid tussen huurder en verhuurder. Wat als de huurder wil stoppen met de exploitatie omdat het economisch klimaat slecht is, bezoekersaantallen teruglopen en de exploitatie zwaar verliesgevend is?

Vaak is een exploitatieverplichting contractueel overeengekomen. Zo wordt voor huurcontracten regelmatig het model van de Raad voor Onroerende Zaken gebruikt (het ROZ model). In de bijbehorende algemene bepalingen is opgenomen dat de huurder het gehuurde daadwerkelijk en zelf moet gebruiken. Rechters zijn hier streng in. Is een exploitatieverplichting overeengekomen, dan is het niet toegestaan om de bedrijfsactiviteiten voortijdig te staken. Ook niet als bezoekersaantallen teruglopen en de exploitatie verliesgevend is. Dat behoort tot het ondernemersrisico. Er zijn wel uitzonderingen mogelijk, bijvoorbeeld als de huurder onevenredig grote offers zou moeten brengen om het gehuurde weer in gebruik te nemen.

Bij een contactuele exploitatieverplichting is het dus uitkijken geblazen, zeker omdat er vaak hoge boetes zijn gesteld op het niet nakomen van het huurcontract en de verhuurder naast boetes ook schadevergoeding zou kunnen vorderen, bijvoorbeeld vanwege waardevermindering van het pand door leegstand.

Wat nu als er geen exploitatieverplichting is overeengekomen? Dan geldt in principe dat er geen verplichting voor de huurder bestaat om het gehuurde daadwerkelijk en zelf te gebruiken. Ook hier zijn uitzonderingen mogelijk. Zo kunnen er bijzondere omstandigheden zijn op grond waarvan toch een exploitatieverplichting wordt aangenomen, waarbij van belang is wat huurder en verhuurder redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Dit houdt verband met de wettelijke verplichting om je als goed huurder te gedragen. Bij bijzondere omstandigheden kun je bijvoorbeeld denken aan de omstandigheid dat de huurder bewust kiest voor een verlenging van het huurcontract en kort daarna de exploitatie staakt. In dat geval dient de huurder zich te realiseren dat het voor de verhuurder van belang is dat het gehuurde tot het einde van de verlenging ook daadwerkelijk in gebruik blijft en kan bij staking van de exploitatie sprake zijn van slecht huurderschap.

In deze economisch onzekere tijden doen huurders er dus goed aan om even pas op de plaats te maken als zij van plan zijn om tot staking van de exploitatie over te gaan, of er nu een exploitatieverplichting overeengekomen is of niet. Soms kan onderhuur uitkomst bieden of is de verhuurder bereid om mee te werken aan contractoverdracht. Het zou in ieder geval vervelend

zijn als je als huurder in de situatie terecht komt dat je al afspraken over een andere locatie hebt gemaakt en je vervolgens gedwongen wordt de exploitatie van het gehuurde te hervatten.

Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)