

Ontbreken horecabestemming. Wel of geen gebrek?

In beginsel levert het ontbreken van een horecabestemming op het gehuurde - met snackbar/lunchroom als contractuele bestemming - een gebrek op, tenzij de huurder hierdoor in het feitelijk gebruik van het gehuurde niet beperkt wordt. Dit speelde onlangs in een zaak bij het Gerechtshof Amsterdam. Het ging om de volgende casus.

Verhuurder heeft aan huurder een bedrijfsruimte verhuurd. Volgens de huurovereenkomst is de bestemming van de bedrijfsruimte "snackbar/lunchroom". Op grond van de huurovereenkomst is verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste ontheffingen en vergunningen die nodig zijn voor het gebruik van het gehuurde als snackbar/lunchroom. Aan deze verplichting is niet voldaan. De horecabestemming ontbreekt.

Na het aangaan van de huurovereenkomst is huurder een aantal malen door het stadsdeel aangeschreven omdat hij niet beschikte over een exploitatievergunning. Ondanks deze aanschrijvingen heeft huurder geen exploitatievergunning aangevraagd.

Wel heeft huurder, vanwege het ontbreken van de horecabestemming, de huurbetalingen opgeschort omdat sprake zou zijn van een gebrek. Verhuurder heeft dat bestreden en heeft een procedure bij de Kantonrechter aanhangig gemaakt, waarbij hij onder meer betaling van achterstallige huur heeft gevorderd.

De Kantonrechter heeft de stelling van huurder dat sprake zou zijn van een gebrek verworpen. Hiertegen is de huurder in hoger beroep gegaan.

Het Gerechtshof Amsterdam komt tot het oordeel dat het ontbreken van de horecabestemming op het gehuurde in beginsel een gebrek oplevert aan het gehuurde, maar dat er in dit geval geen enkele aanwijzing is dat huurder hierdoor in het feitelijk gebruik van het gehuurde beperkt is. In zo'n geval is er geen aanleiding om het ontbreken van een horecabestemming als gebrek aan te merken, aldus het Hof.

Hierbij speelden de volgende omstandigheden een rol.

Voordat huurder ging huren is de bedrijfsruimte gedurende lange tijd (in ieder geval 40 jaar) als snackbar/lunchroom geëxploiteerd, zonder dat dit op enig moment op (planologische) problemen met het stadsdeel of derden is gestuit. Het Gerechtshof stelt vast dat huurder weliswaar is aangeschreven door het stadsdeel, maar dat deze aanschrijving niet zag op strijd met het bestemmingsplan (lees: geen horecabestemming) dan wel het ontbreken van een vrijstellingsbesluit, maar op het ontbreken van een exploitatievergunning.

Tevens overweegt het Hof dat hoewel huurder heeft gesteld dat hij vanwege strijd met het bestemmingsplan geen exploitatievergunning kon krijgen, uit de aanschrijvingen van het stadsdeel blijkt dat huurder de exploitatievergunning nooit heeft aangevraagd, op welk verzuim hij herhaaldelijk door het stadsdeel is gewezen. Onder deze omstandigheden kan er niet vanuit worden gegaan dat de exploitatievergunning, indien gevraagd, niet verleend zou zijn. Dit met

name omdat de voorgangers van huurder steeds wél een exploitatievergunning hebben verkregen, aldus het Hof.

Uit deze uitspraak volgt dat wil sprake zijn van een gebrek er ook daadwerkelijk sprake moet zijn van een beperking in het genot van het gehuurde dat huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten.

Overigens kunnen over de verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van de vereiste ontheffingen en vergunningen andere afspraken worden gemaakt. Sterker nog, vaak wordt de verantwoordelijkheid voor het voldoen aan overheidsvoorschriften en vergunningen die nodig zijn voor het gebruik van het gehuurde conform de contractuele bestemming bij de huurder neergelegd (zie de ROZ contracten).

Meer weten? Neem gerust contact op.

Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)