

Tegenvallende bezoekersaantallen. Een gebrek?



De verhuurder heeft op grond van de wet de verplichting om het (huur)genot te verschaffen binnen het kader van het overeengekomen gebruik.

Wanneer de huurder niet het genot krijgt dat hij uit hoofde van de huurovereenkomst mocht verwachten bij het aangaan van de huurovereenkomst, dan zou dit de kwalificatie “gebrek” kunnen opleveren.

Een gebrek wordt in de wet gedefinieerd als een staat of eigenschap van het gehuurde of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor het gehuurde aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de overeenkomst betrekking heeft.

De vaststelling of sprake is van een gebrek is van belang nu daarmee de deur wordt geopend naar de gebrekenregeling (artikelen 7:204 – 7:210 BW).

Ingevolge de gebrekenregeling is de verhuurder bijvoorbeeld verplicht, zodra de huurder dit verlangt, om tot het herstel van het gebrek over te gaan. In geval van vermindering van huurgenot als gevolg van een gebrek kan daarnaast huurprijsvermindering worden gevorderd. En nog veel meer.

Een vaak gestelde vraag in de praktijk is: tegenvallende bezoekersaantallen, kan dat ook als een gebrek worden beschouwd? Met alle gevolgen van dien.

Het antwoord is genuanceerder dan een enkel ja of nee.

In beginsel moeten huurders tegenvallende resultaten zelf dragen. Als de tegenvallende resultaten echter het gevolg zijn van een gebrek, dan komt aan die tegenvallende resultaten wel betekenis toe, waarbij overigens niet alleen het desbetreffende gehuurde wordt bekeken maar ook het winkelcentrum waarvan het gehuurde deel uitmaakt in beschouwing wordt genomen.

Een voorbeeld van een gebrek dat tot het oordeel kan leiden dat tegenvallende bezoekersresultaten in direct verband staan tot dat gebrek is bijvoorbeeld de situatie waarin de verhuurder benodigd onderhoud (en schoonmaak) jarenlang niet heeft uitgevoerd, waardoor het

winkelcentrum een verpauperde (en vieze) indruk geeft.

Een ander probleem (voor de verhuurder)/andere mogelijkheid (voor de huurder) van de gebrekenregeling wordt dan ook van belang. Indien namelijk schade is ontstaan als gevolg van een gebrek, dan is de verhuurder in beginsel schadeplichtig .

Of een verhuurder ook verplicht kan worden - behoudens wanneer de huurovereenkomst daarin expliciet voorziet - een winkelcentrum/winkelstraat 'up to date' te houden en in dat kader verplicht is renovaties uit te voeren, is een vraag die in de jurisprudentie nog moet worden beantwoord. Het is in ieder geval een gedachte om bij stil te staan.

Meer weten?

M2 Advocaten