

Uit de praktijk van M2 Advocaten: zorgvastgoed (deel 2)

In mijn blog van 12 augustus 2014 (<https://m2advocaten.nl/uit-de-praktijk-van-m2-advocaten-zorgvastgoed>) berichtte ik over een zaak waarbij M2 Advocaten een zorginstelling heeft bijgestaan, die de huur van twee verzorgingshuizen had opgezegd op basis van een clause in de huurovereenkomst, inhoudende “dat het in redelijkheid niet kan worden geveerd de huurovereenkomst voor te zetten”.

De verhuurder was van mening dat opzegging zonder schadevergoeding niet mogelijk was en vorderde een forse schadevergoeding.

De Kantonrechter was van oordeel dat de zorginstelling gerechtigd was de huurovereenkomst op te zeggen, zonder daarbij schadelijktig te zijn.

Inmiddels heeft het Gerechtshof Amsterdam arrest gewezen, waarbij het vonnis van de Kantonrechter is bekrachtigd. Ook het Hof is van oordeel dat sprake is van een situatie waarin een verantwoorde en rendabele exploitatie van de verzorgingshuizen niet langer mogelijk was. Daarbij is van belang dat:

- de panden niet meer voldeden aan de huidige eisen van de tijd;
- sprake is van gewijzigde maatschappelijke omstandigheden, waardoor ouderen langer thuis moeten wonen en het risico van leegstand steeds meer voor rekening van de zorgaanbieder komt;
- sprake was van substantiële leegstand in de panden;
- partijen diverse pogingen hebben ondernomen om tot een oplossing te komen, die er niet bleek te zijn, althans financieel niet haalbaar was.

Goed nieuws dus voor zorgaanbieders die een soortgelijke clause in hun huurovereenkomst hebben en die kampen met de huur van verzorgingshuizen waarvan de exploitatie geen reële toekomst meer heeft. Is sprake van voldoende feiten en omstandigheden waaruit een niet langer verantwoorde en rendabele exploitatie naar voren komt dan zou tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst zonder schadevergoeding mogelijk moeten zijn.

Meer weten? Neem gerust contact op.

Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)