VASTGOED JOURNAAL

Column: Verhuurder hoeft niet alles over bestemming te weten

07-12-2015 09:26

Hoever gaat de informatieplicht van een verhuurder van bedrijfsruimte? Hierover moest de Hoge Raad zich uitspreken naar aanleiding van de klacht van een horecaondernemer, die in Nijmegen bedrijfsruimte van de bierbrouwer Inbev had ondergehuurd. De nieuwe onderhuurder was van plan een Italiaans restaurant te beginnen. Voorheen was het pand als discotheek in gebruik geweest. Het nieuwe gebruik bleek niet naadloos in het bestemmingsplan te passen. Daarom wilde de onderhuurder met een beroep op dwaling onder de huurovereenkomst met Inbev uit.

De vlieger ging niet op. Na ruim vijf jaar gesteggel - procederen kost niet alleen die spreekwoordelijke extra koe maar vooral ook heel veel tijd – heeft de Hoge Raad op vrijdag 27 november in hoogste instantie uitspraak gedaan. De Hoge Raad wees het beroep van de onderhuurder op dwaling af. De Hoge Raad vond dat Inbev, ook al was ze een grote professionele speler op de Nederlandse horecamarkt en hoofdhuurder van het bedrijfspand, niet op de hoogte hoefde te zijn van de precieze bestemming van het pand en van de mogelijke problemen die deze bestemming kon opleveren als een verbouwing nodig zou zijn om het pand aan zijn nieuwe functie aan te passen. In zijn algemeenheid mag een huurder van bedrijfsruimte er niet van uitgaan dat met het oog op zijn belang door de professionele verhuurder bij de gemeente is nagegaan of eventuele verbouwingsplannen mogelijk problemen in verband met het bestemmingsplan opleveren.

De zorgplicht van de verhuurder gaat dus niet zover dat hij dat moet doen wat de huurder ook zelf kan doen. Een huurder moet gewoon zelf onderzoeken of het pand dat hij wil huren geschikt is voor de bestemming die hij aan het pand wil geven. En dat geldt ook als de verhuurder een professionele en deskundige partij is. Dat ontslaat de huurder niet van zijn eigen verplichtingen. En dat geldt zelfs als de verhuurder beweert dat 'het allemaal wel kan'. Een huurder kan het risico overigens redelijk gemakkelijk ondervangen door in het huurcontract een ontbindende voorwaarde op te nemen, die inhoudt dat de overeenkomst wordt ontbonden als de bestemming het beoogde gebruik niet toelaat of het gehuurde niet kan worden gebruikt voor het beoogde doel. Daar moet uiteraard de verhuurder op zijn beurt weer mee instemmen. Het makkelijkste blijft dus om het van te voren netjes uit te zoeken. Dat scheelt veel frustratie achteraf.

Klik hier voor de uitspraak.

Een column van Arjen van Rijn, advocaat-partner bij De Clercq Advocaten Notarissen.