

Herontwikkeling zorgt voor slechtere bereikbaarheid: kan de verhuurder hierop worden aangesproken?

12-06-2012 10:40

Tegenvallende bezoekersaantallen in een nieuw winkelcentrum zijn de verhuurder niet aan te rekenen. Maar windhinder in een dergelijk centrum weer wel. Maar wat als het gehuurde slechter bereikbaar wordt door herontwikkeling? Kan dit worden beschouwd als een juridisch 'gebrek' waarop de verhuurder kan worden aangesproken? Marieke Thijssen, advocate huur- en onroerend goedrecht bij Poelmann van den Broek advocaten, heeft hierover een interessante casus geschreven.

Een vraag die de verhuurder en de huurder vaak verdeeld houdt, is of sprake is van een gebrek aan het gehuurde in de zin van de wet. Eerst als sprake is van een gebrek is de verhuurder (onder bepaalde voorwaarden) namelijk verplicht tot herstel en tot vergoeding van de schade en heeft de huurder recht op vermindering van de huurprijs.

De wet merkt als een gebrek aan 'een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid' waardoor het gehuurde aan de huurder niet het genot verschaft dat hij bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten.

Er is veel rechtspraak over de vraag wat als een gebrek kwalificeert en wat niet. Zo zijn tegenvallende bezoekersaantallen in een (nieuw) winkelcentrum volgens de Hoge Raad in principe geen gebrek en is windhinder in een winkelcentrum dat volgens het Hof Den Haag wel.

Onlangs deed de Hoge Raad een uitspraak over de vraag of beperkte bereikbaarheid, toegankelijkheid en uitstraling van het gehuurde een gebrek zijn. De casus was als volgt.

De gemeente Den Haag verhuurt ten behoeve van de exploitatie van een strandpaviljoen een stuk grond op het Zuiderstrand. Dat paviljoen is gedurende geruime tijd beperkt bereikbaar door de afsluiting van twee duinpaden. De reden van die afsluiting is de herontwikkeling van Duindorp. Die ontwikkeling is door woningcorporatie Vestia uitgevoerd in samenspraak met de gemeente. De huurder vordert vergoeding van de schade die hij heeft geleden als gevolg van de beperkte bereikbaarheid. Het hof wijst die vordering toe. Het merkt de beperkte bereikbaarheid, toegankelijkheid en uitstraling van het paviljoen aan als een gebrek.

De gemeente stelt zich bij de Hoge Raad op het standpunt dat het hof de plank heeft misgeslagen. De op de verhuurder van een stuk grond rustende verplichting tot verschaffing van het genot brengt volgens de gemeente niet méér mee dan dat de grond geschikt moet zijn voor, in casu, het gebruik als strandpaviljoen.

De Hoge Raad volgt het (enge) standpunt van de gemeente niet. De Hoge Raad overweegt: 'Voor de door [de gemeente] gehuldigde enge opvatting [over de wettelijke definitie van het begrip 'gebrek'] biedt noch de tekst van [de wet] noch de wetsgeschiedenis een aanknopingspunt. Wat betreft deze laatste is veeleer het tegendeel het geval'. De Hoge Raad vervolgt: 'Het [oordeel van het hof] komt er op neer dat – nu [de huurder] bij de verlening van de huurovereenkomst in 2004 mocht verwachten dat de bereikbaarheid, toegankelijkheid en uitstraling van (de omgeving van) het door hem op gehuurde geëxploiteerde strandpaviljoen geen relevante wijziging zouden ondergaan als gevolg van de herontwikkelingswerkzaamheden in Duindorp waarbij de gemeente betrokken was – het genot dat de gemeente ingevolge de huurovereenkomst aan [de huurder] diende te verschaffen mede bestond in bereikbaarheid, toegankelijkheid en uitstraling die aan die verwachting beantwoordde. Gelet op het hiervoor [...] overwogene geeft dat oordeel niet blijk van een onjuiste rechtsopvatting omtrent het begrip 'genot' in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW zodat de hier aan de orde zijnde

klacht [...] geen doel treft'.

De uitspraak van de Hoge Raad geeft weer wat meer duidelijkheid over het antwoord op de vraag wat kwalificeert als een gebrek en wat niet.

Marieke Thijssen, Poelmann van den Broek N.V.

Wilt u hier meer over weten? Neem dan contact op met Marieke (M.B.J.) Thijssen. Marieke is advocaat Huur- en onroerend goedrecht bij Poelmann van den Broek advocaten in Nijmegen. Zij is bereikbaar via telefoonnummer 024 381 14 90 of stuur een e-mail naar m.thijssen@poelmannvandenbroek.nl