

Nieuwsbrief Amsterdam 3/ 2010

Projectontwikkeling en opzegging huurovereenkomsten

Het herontwikkelen van winkelstraten en winkelcentra wordt vaak bemoeilijkt doordat huurders van winkelruimte huurbescherming genieten. Deze bescherming geldt omdat een huurder de tijd moet worden gegund om zijn investeringen terug te kunnen verdienen. Naast de bescherming die de huurder toekomt in de eerste vijf jaar, geldt in geval van verkoop van het gehuurde ook een wachttijd van drie jaar waarbinnen de nieuwe verhuurder niet de huurovereenkomst mag opzeggen. Tot nu toe was niet duidelijk of de wachttijd ook gold na ommekomst van de vijfjaarstermijn. De Hoge Raad heeft zich daar onlangs over uitgesproken.

Huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte, zoals winkels en horecagelegenheden, worden in de regel voor vijf jaar met de mogelijkheid van verlenging met nog eens vijf jaar gesloten conform de wettelijke regels. Deze huurovereenkomsten kunnen om twee redenen door de verhuurder tegen het einde van de eerste huurperiode worden opgezegd, te weten 'slecht huurderschap' en 'dringend eigen gebruik'. Na het verstrijken van de tweede termijn kan de verhuurder ook de huurovereenkomst opzeggen als zijn belang prevaleert boven dat van de huurder. Verder bepaalt de wet voor het geval het verhuurde pand in andere handen komt, dat de nieuwe verhuurder niet de huurovereenkomst kan opzeggen op grond van dringend eigen gebruik tot drie jaar nadat de rechtsopvolging aan de huurder is medegedeeld. Onduidelijk was of de wachttijd van drie jaar ook geldt na ommekomst van de eerste vijf jaar. De zaak die aan de Hoge Raad werd voorgelegd betrof de huur van een winkelpand voor vijf jaar die reeds met vijf jaar was verlengd. Tijdens de verlenging werd het pand verkocht. De nieuwe eigenaar/verhuurder wilde het winkelpand verhuren aan de huurder van het naastgelegen winkelpand die zijn winkel wilde uitbreiden. Hij zegde de huurovereenkomst op zonder de wachttijd van drie jaar in acht te nemen. De huurder stelde zich op het standpunt dat de reden van de opzegging aangemerkt kon worden als dringend eigen gebruik zodat de wachttijd van toepassing was. Hij ging daarom niet akkoord met de opzegging. De zaak werd aan de rechter voorgelegd. Nadat de kantonrechter al had beslist dat de opzeggingsgrond niet kwalificeerde als dringend eigen gebruik, voegde de Hoge Raad er nog aan toe dat de wachttijd van drie jaar niet geldt na verlenging van een huurovereenkomst. Voor ontwikkelaars die verhuurde bedrijfsruimte kopen, is dit arrest van groot belang, omdat de wachttijd van drie jaar niet geldt wanneer er sprake is van een verlengde huurovereenkomst.

Contactpersoon:

David Allick
d.allick@vandiepen.com