

Tijdelijke verhuur van etalages

Goed idee. Wel even opletten – zowel huurder als verhuurder!

Door mr. L. Vrakking

Het is een aansprekende oplossing voor de door leegstand geteisterde winkelstraat: tijdelijke verhuur van leegstaande winkels om door nabijgelegen winkeliers als etalage te worden gebruikt. Maar hoe tijdelijk is die verhuur? Voor je het weet zit je vast aan een contract van 5 jaar – en dat kan zowel voor de huurder als voor de verhuurder erg vervelend zijn. Voor de verhuurder is het vervelend als de etalagehuurder weigert te vertrekken als er een nieuwe huurder voor de winkelruimte is gevonden; voor de huurder is het vervelend als de verhuurder zijn opzegging niet accepteert. Een korte uitleg van het probleem en enkele tips om het te beteugelen.

‘Onroerende aanhorigheid’

Voor winkelruimte geldt een sterke bescherming van de huurder: opzegging door de verhuurder en aanpassing van de huurprijs is niet zomaar mogelijk. Maar ook voor de huurder kunnen de dwingende regels nadelig zijn. Wanneer er bijvoorbeeld geen concrete afspraken zijn gemaakt over de termijn waarvoor verhuurd wordt, geldt de overeenkomst altijd voor een vaste periode van 5 jaar. De overeenkomst is in principe niet tussentijds opzegbaar – een potentieel probleem voor beide partijen.

Strikt genomen is een etalage geen winkelruimte in de zin van de wet omdat er in de verhuurde ruimte geen verkooppunt aanwezig is, maar de regels voor winkelruimte gelden ook voor wat de wet noemt ‘onroerende aanhorigheden’. Dat zijn alle gebouwen (en zelfs parkeerterreinen) waarvan het voor beide partijen duidelijk was dat deze bedoeld waren om te gebruiken *ten behoeve van* een elders (dichtbij) gevestigde winkel. De verhuur van **een etalage dient onmiskenbaar ten behoeve van een winkel**; de regels voor verhuur van winkelruimte (waaronder de in beginsel vaste termijn van 5 jaar) zijn dan ook van toepassing.

Oplossingen

De wet biedt een aantal uitwegen voor een situatie als deze, maar die moeten dan wel actief benoemd worden in de huurovereenkomst. Het **uitgangspunt** is de wettelijke regeling: de overeenkomst geldt voor een periode van 5 jaar, tenzij partijen uitdrukkelijk anders overeenkomen. Maar ook afwijken van die termijn kan maar in beperkte mate! De mogelijkheden op een rijtje:

- De meest rigoureuze oplossing is niet te kiezen voor huur maar voor **bruikleen**: als de winkelier de etalage alleen maar *leent* ten behoeve van zijn winkel, gelden de regels voor huur van winkelruimte niet. Zorg (om discussie te voorkomen) dat de huurder geen enkele tegenprestatie betaalt! Wilt u als verhuurder (herstel: bruikleengever) kosten voor bijvoorbeeld elektriciteit doorberekenen, beperk u dan uitdrukkelijk tot de (aantoonbare) kosten. Leg de bruikleen schriftelijk vast en neem op dat de overeenkomst telkens direct opzegbaar is.

- Wilt u als verhuurder toch huur in rekening brengen? De regels voor verhuur van winkelruimte blijven ook buiten toepassing Indien de huur is aangegaan voor **minder dan 2 jaar**. De maximale duur moet uitdrukkelijk in de overeenkomst zijn opgenomen en het gebruik moet na 2 jaar ook echt voorbij zijn, anders worden de regels alsnog van toepassing en loopt de huur van rechtswege voor een termijn van 5 jaar. Zorg ook in dit geval dat u zich niet voor een vaste periode vastlegt en dat u een opzegmogelijkheid met korte opzegtermijnen opneemt.
- Partijen kunnen **overeenkomen dat de huurder tussentijds mag opzeggen**, maar niet dat de verhuurder tussentijds mag opzeggen. Bij veel regels is het mogelijk om in het voordeel van de huurder af te wijken van de wet; dit is er één. Deze mogelijkheid werkt dus alleen in het voordeel van de huurder, behalve wanneer u ook de volgende tip toepast.
- De enige manier om ook ten behoeve van de verhuurder af te wijken van de regels voor huur van winkelruimte is vooraf **toestemming van de kantonrechter** te vragen voor de van het dwingende recht afwijkende bedingen. Alleen met deze methode weet u zeker dat alle afwijkingen van de wettelijke regeling ook echt geldig zijn. Het nadeel van deze aanpak is dat een (relatief korte) juridische procedure nodig is.

Praktisch aanpakken

De meest praktische optie is om de tweede, derde en vierde tip te **combineren**: u gaat een telkens (bijvoorbeeld: maandelijks) opzegbare overeenkomst aan voor maximaal 2 jaar, met de afspraak dat u gezamenlijk goedkeuring van de kantonrechter vraagt als de overeenkomst langer dan 1 jaar en 6 maanden heeft geduurd en partijen de huur ook na afloop van de maximale termijn van 2 jaar willen voortzetten. Indien de goedkeuring niet verleend wordt of de andere partij zich alsnog verzet tegen het vragen van die toestemming, kunt u de overeenkomst alsnog opzeggen.

In alle gevallen is het belangrijk de afspraken aan het begin al goed vast te leggen. Zeker weten? Leg de concept-overeenkomst even voor aan een specialist, dat is besparen op verrassingen achteraf.

Voor vragen of meer informatie neemt u gerust contact met ons op via 026 352 28 44 of I.vracking@dekempenaer.nl