

Mag de huurder van kantoorruimte voortijdig het gehuurde verlaten als de huur namens hem wordt doorbetaald?



Recentelijk zijn omtrent dit vraagstuk twee interessante uitspraken gedaan door de kantonrechter te Arnhem en de voorzieningenrechter te Zutphen, die ik in dit artikel nader zal bespreken. In beide gevallen, die overigens los van elkaar staan, was een projectontwikkelaar betrokken die zittende huurders van kantoorruimten middels diverse incentives (overname resterende huurbetalingsverplichtingen, inrichtingsbijdragen, huurkortingen e.d.) beweegt voortijdig het gehuurde te verlaten en hun intrek te nemen in een nieuw door deze ontwikkelaar ontwikkelde kantoorgebouwen. Per saldo kan dit per transactie voor een ontwikkelaar financieel zeer interessant zijn, omdat de ontwikkelingswinst bij verkoop van een nieuw verhuurd kantoorpand beduidend hoger is dan de incentives die aan de huurder worden voldaan. De vraag die rijst of de eigenaar van het oude kantorengebouw zich tegen voortijdig vertrek van diens huurder(s) kan verzetten.

In de zaak die aan de kantonrechter te Arnhem ter beslechting was voorgelegd, vernam de eigenaar van de schoonmaakdienst dat een van diens huurders het kantoorgebouw, dat de eigenaar kort daarvoor van diezelfde ontwikkelaar als beleggingsobject had gekocht, had verlaten en haar intrek had genomen in een door de ontwikkelaar nieuw ontwikkeld kantoorgebouw. Het gehuurde bedroeg ongeveer een kwart van de totale oppervlakte van het kantoorgebouw. De huur werd door de huurder wel aan de eigenaar doorbetaald en vervolgens, zo bleek later, door de ontwikkelaar aan de huurder vergoed.

De eigenaar vorderde dat de huurder het kantoorgebouw wederom in gebruik zou nemen en houden op straffe van verbeurte van een dwangsom. De grondslag van de vordering was gebaseerd op de krachtens de huurovereenkomst geldende exploitatieverplichting (die overigens in de algemene ROZ-bepalingen kantoorruimte is opgenomen), die luidt dat de huurder het gehuurde daadwerkelijk behoorlijk en zelf dient te gebruiken als kantoorruimte en ten genoegen van de verhuurder dient te voorzien en voorzien te houden van voldoende inrichting en inventaris, waaronder stoffering en meubilering. De eigenaar voerde voorts aan dat het vertrek van de huurder en de aldus ontstane (gedeeltelijke) leegstand zou leiden tot een negatieve uitstraling en de verhuurbaarheid van het kantoorgebouw zou bemoeilijken en zou kunnen leiden tot een negatieve spiraal en het vertrek van andere huurders, waardoor de beleggingswaarde werd aangetast.

De kantonrechter overwoog in het vonnis dat het voortijdig vertrek van de huurder als contractbreuk jegens de eigenaar behoorde te worden gekwalificeerd. Desalniettemin concludeerde de kantonrechter dat de eigenaar naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen nakoming meer kon vorderen van de verplichting van de huurder om het gehuurde in gebruik te nemen, omdat dit voor de huurder dusdanige extra kosten met zich mee zou brengen, dat de belangen van de eigenaar bij nakoming van die exploitatieverplichting daar niet tegenop zouden wegen. De kantonrechter nam daarbij mede in aanmerking dat de resterende huurperiode op het moment dat vonnis werd gewezen nog anderhalf jaar bedroeg.

In de zaak die speelde bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zutphen was echter de huurder nog niet uit het kantoorgebouw vertrokken, maar dreigde dit wel voortijdig (circa 3 jaren voor het verstrijken van de huurtermijn) te doen. Ook dit kantoorgebouw was door de eigenaar van de ontwikkelaar gekocht. De huurder had volgens het huurcontract het recht om het gehuurde geheel of gedeeltelijk in onderhuur of gebruik aan derden af te staan en stelde dat de ontwikkelaar, wiens nieuw te ontwikkelen kantoorgebouw zij wilde betrekken, de oude kantoorruimte van haar zou onderhuren, overigens zonder dat de ontwikkelaar deze daadwerkelijk zelf in gebruik zou nemen. Ook deze eigenaar beriep zich op de exploitatieverplichting van de huurder en stelde dat het voortijdig vertrek van de huurder tot leegstand zou leiden en vermindering van de beleggingswaarde. De huurder verweerde zich onder meer met de stelling dat in de huurovereenkomst geen voorwaarden of beperkingen aan de onderhuurder of gebruiker waren gesteld. De rechter ging daarin niet mee, omdat de mogelijkheid van onderverhuur de exploitatieverplichting onverlet laat en vast stond dat de ontwikkelaar het kantoorgebouw niet daadwerkelijk zelf zou gaan gebruiken. De huurder werd aldus veroordeeld om het gehuurde geheel in gebruik te houden en werd verboden haar bedrijfsactiviteiten naar elders te verplaatsen.

De conclusie die uit beide aangehaalde uitspraken kan worden getrokken luidt dat het de huurder in beginsel niet is toegestaan voortijdig uit het gehuurde te vertrekken indien in de huurovereenkomst een exploitatieverplichting is opgenomen, maar onder omstandigheden op grond van de redelijkheid en billijkheid op die hoofdregel uitzonderingen mogelijk zijn.

Wat in deze uitspraken niet aan de orde komt, is de vraag of en zo ja in hoeverre de ontwikkelaar op grond van onrechtmatig handelen door de eigenaar tot schadevergoeding kan worden aangesproken, bijvoorbeeld wegens het profiteren van de wanprestatie van de huurder. Het profiteren van een anders wanprestatie kan een onrechtmatige daad opleveren. Indien wordt vastgesteld dat de handelwijze van de ontwikkelaar onrechtmatig is, rijst tevens de vraag welke schade daarvan het gevolg is. De ontwikkelaar zal betogen dat er geen sprake is van schade omdat de huur wordt doorbetaald, maar dit laat naar mijn oordeel onverlet dat de beleggingswaarde door het voortijdig vertrek kan zijn verminderd. Deze vragen liggen thans ter beantwoording bij de rechter.

mr JanJacob Bijkerk is compagnon bij Van Riet en Associees Advocaten te Utrecht en gespecialiseerd in vastgoed.