

## Column: Een ijssalon is geen pannenkoekenhuis!

BINNENLAND

07-08-2014 (10:02)

In economisch slechte tijden komt het geregeld voor dat een huurder, die zijn omzet ziet teruglopen, de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wil uitbreiden of wijzigen. Een hot topic is of deze uitbreiding of wijziging is toegestaan. In veruit de meeste huurovereenkomsten is een door verhuurder en huurder afgebakende bestemmingsclausule opgenomen. In een recent arrest van Hof Amsterdam stond de vraag centraal of een verhuurder, ondanks een strikte bestemmingsclausule, moest gedogen dat de huurder zijn assortiment zou uitbreiden.



### Bestemmingsclausule

De bestemmingsclausule luidde: "ijssalon, inclusief de mogelijkheid om in de wintermaanden over te gaan op de verkoop van stamppotten" (een variant dus op de in Amsterdam bekende IJscuypje-formule). Huurder wilde in aanvulling daarop – tegen de zin van verhuurder – ook pannenkoeken verkopen. Het Hof stelde voorop dat een verhuurder een verregaande vrijheid heeft om te bepalen welke soort exploitatie hij in het gehuurde wil toestaan. Verder geldt dat de huurovereenkomst, met als onderdeel de bestemmingsclausule, het resultaat is van een door twee partijen in vrijheid gesloten overeenkomst. Een verhuurder kan zijn huurder dus, uitzonderingen daargelaten, aan de overeengekomen bestemming houden. Of, in de woorden van het hof: "een beroep van verhuurder op een overeengekomen beperking van de gebruiksmogelijkheden (zal) niet snel als onaanvaardbaar van de hand kunnen worden gewezen."

### Rendabele exploitatie?

In deze zaak stond vast dat huurder financiële problemen had. De vraag was vervolgens of het voor huurder mogelijk zou moeten zijn om binnen de contractuele bestemming zijn onderneming rendabel te exploiteren. Huurder stelde dat dit niet mogelijk was, maar toonde dat niet aan. Dat terwijl de verhuurder erop had gewezen dat in Amsterdam diverse (succesvolle) ijssalons volgens de formule "IJscuypje" waren gestart. Volgens het Hof was het aan huurder om zijn stelling aannemelijk te maken, maar het Hof vond dat huurder daarin niet was geslaagd.

### Belangen verhuurder

Had huurder wel kunnen aantonen dat hij binnen de contractuele bestemming niet rendabel kon exploiteren, dan was dat waarschijnlijk toch niet genoeg geweest om het gelijk aan zijn zijde te krijgen. Het Hof hechtte er, ten gunste van verhuurder, ook belang aan dat:

- (i) verhuurder had aangetoond dat hij specifiek op zoek is geweest naar een huurder die een ijssalon zou exploiteren;
- (ii) door het gedogen van de verkoop van pannenkoeken de kans aanzienlijk was dat het karakter van het gehuurde zou wijzigen;
- (iii) de niet aan het seizoen gebonden verkoop van pannenkoeken zich nagenoeg geheel richt op toeristen (terwijl de verkoop van stamppotten in de winter zich op buurtbewoners richt);
- (iv) de verhuurder een (financieel) belang had bij het slagen van het gemeentelijk streven naar een opwaardering van het deel van het centrum van Amsterdam waar het gehuurde is gevestigd (Project 1012), onder meer door een vermindering van het aantal eenzijdig op toeristen gerichte winkels.

### Conclusie

Al met al is het voor een huurder van winkelruimte niet eenvoudig om een contractuele bestemming op te rekken. Hij zal daarvoor ten minste moeten bewijzen dat exploitatie van zijn onderneming op basis van die bestemming niet rendabel is.

### Helma Sengers

*Sengers is advocaat en legal expert binnen de sectie Vastgoed & Overheid van Fort Advocaten. Zij is gespecialiseerd in het huurrecht, met de nadruk op huurrecht bedrijfsruimte. Zij beschikt verder over een brede kennis op het gebied van onder meer koop/verkoop en zakelijke rechten zoals appartementsrechten en erfdiensbaarheden. Contact: [sengers@fortadvocaten.nl](mailto:sengers@fortadvocaten.nl) en tel. 020 66 45 111. Twitter: @FortVastgoed*