MEER DUIDELIJKHEID OVER SCHADELOOSSTELLING VOOR DE HUURDER BIJ AFBRAAK BEDRIJFSRUIMTE

Op 30 januari 2009 heeft de Hoge Raad een belangrijk arrest gewezen over de schadeloosstelling voor de huurder bij afbraak van de bedrijfsruimte in verband met het algemeen belang.

De casus was als volgt. Nadat Beter Wonen een bedrijfspand inclusief huurder van de vorige eigenaar in eigendom had overgenomen, heeft zij de huurovereenkomst opgezegd in verband met dringend eigen gebruik. Het bedrijfspand was in gebruik als garagebedrijf. Beter Wonen had het bedrijfspand zelf dringend nodig voor de realisatie van een woningcomplex, bestaande uit 15 koopwoningen en 36 kleinere huurappartementen, met onder het gehele terrein een parkeergarage en ook nog speelvoorzieningen voor kinderen. Daarvoor moest het bedrijfspand wijken. De huurder verzette zich tegen de beëindiging van de huurovereenkomst, en vorderde voor het geval de beëindiging zou worden toegewezen op zijn beurt een volledige schadeloosstelling (artikel 7:309 BW) dan wel een vergoeding van verhuis- en inrichtingskosten (artikel 7:297 BW).

De kantonrechter Eindhoven heeft de vordering van Beter Wonen tot huurbeëindiging en ontruiming toegewezen. Het Gerechtshof 's-Hertogenbosch heeft het vonnis van de kantonrechter in stand gelaten. Zowel de kantonrechter als het gerechtshof wezen de vordering tot schadeloosstelling van de huurder af.

Ronny Saedt

Wettelijke schadeloosstelling

Artikel 7:309 BW bepaalt kort gezegd dat een huurder en een onderhuurder aanspraak kunnen maken op schadeloosstelling wanneer een verhuurder (na overname van het pand en de huurder(s)) de huurovereenkomst opzegt in verband met afbraak van het gehuurde met het oog op de uitvoering van (bouw)werken in het algemeen belang. Artikel 7:309 BW is van toepassing op verhuur van 290-bedrijfsruimte (de zogenaamde middenstandsbedrijfsruimte) en op vrijwel alle gevallen van verhuur van 230a-bedrijfsruimte (overige bedrijfsruimte waaronder kantoorruimte).

In dit geschil draaide het vooral om de vraag wat moet worden verstaan onder 'het algemeen belang'. De kantonrechter en het gerechtshof waren van oordeel dat de huurder(s) geen aanspraak konden maken op schadeloosstelling omdat het nieuwe woningcomplex na realisatie geen publieke of openbare functie zou hebben. Alleen Beter Wonen en haar huurders zouden immers gebruik maken van de nieuwbouw. Deze rechters gingen aldus uit van een zeer beperkte uitleg van het begrip "werken in het algemeen belang".
De Hoge Raad was het hier niet mee eens en maakt korte metten met het arrest van het hof. Het arrest van het hof wordt dan ook vernietigd.

Concreet overheidsbeleid voldoende, geen concreet overheidsbesluit vereist

Bij het opstellen van artikel 7:309 BW heeft de wetgever met name gedacht aan de gevallen waarvoor in de regel ook onteigening zou kunnen plaatsvinden. De huurder van bedrijfsruimte heeft op grond van de Onteigeningswet aanspraak op een volledige schadeloosstelling. Een huurder mag natuurlijk niet de dupe worden van de omstandigheid dat de nieuwe eigenaar kiest voor minnelijke aankoop van de verhuurde bedrijfsruimte (en vervolgens overgaat tot huurbeëindiging) in plaats van onteigening met als automatisch gevolg beëindiging van de huurovereenkomst en een volledige schadeloosstelling voor de huurder. In beide gevallen moet de schadevergoedingsregeling zoveel mogelijk gelijk zijn.

Onder meer met deze gedachte in het achterhoofd komt de Hoge Raad tot het oordeel dat 'het algemeen belang' ten minste moet blijken uit concreet openbaar gemaakt overheidsbeleid dat mede met de

realisatie van de nieuwbouw wordt gerealiseerd. Een concreet overheidsbesluit dat specifiek ziet op het tot stand brengen van deze specifieke nieuwbouw is volgens de Hoge Raad niet vereist om te kunnen spreken van 'algemeen belang'.

Openbare functie niet vereist

De te realiseren nieuwbouw hoeft volgens de Hoge raad geen openbare functie te hebben om het publiek te kunnen dienen. Ook in geval van realisatie van bouwprojecten voor particulier gebruik, zoals het ontwikkelen van een winkelcentrum of ten behoeve van de volkshuisvesting, kan de huurder een beroep doen op (volledige) schadeloosstelling.

Onteigening

Het arrest van 30 januari 2009 is volledig in lijn met de vaste Kroonjurisprudentie over onteigening. Op grond van artikel 79 Onteigeningswet toetst de Kroon onder meer of het publieke belang voldoende met de onteigening is gediend. Onteigening is immers geen middel om particuliere belangen te dienen. Als het werk, waarvoor wordt onteigend, dient ter uitvoering van een bestemmingsplan, is volgens de Kroon het algemeen belang van de het werk een gegeven. Daaraan doet niet af dat het werk geen publieke functie heeft, of dat de grond na onteigening wordt geleverd aan een ontwikkelaar die ter uitvoering van het bestemmingsplan woningbouw zal realiseren.

Conclusie

Er is nu meer duidelijkheid over de aanspraak op een (volledige) schadeloosstelling voor de huurder/onderhuurder bij afbraak van de gehuurde bedrijfsruimte in verband met de realisatie van nieuwe (bouw)werken in het algemeen belang zijn door dit arrest behoorlijk vergroot. Het is zowel voor de huurder/onderhuurder als voor de koper die het verhuurde bedrijfspand wenst te slopen belangrijk om te weten of artikel 7:309 BW van toepassing is. Als de nieuwbouw dient ter uitvoering van een bestemmingsplan is dat een sterke aanwijzing dat artikel 7:309 BW van toepassing is. De koper zou mogelijk de eventuele schadeloosstelling van de huurder/onderhuurder in de koopprijs kunnen verdisconteren.

Hanna Zeilmaker

Ronny Saedt en Hanna Zeilmaker, advocaten bij Dirkzwager advocaten & notarissen N.V. te Nijmegen (024 - 381 31 87)

Dirkzwager scoort goed in Incompany 100

Incompany, het zakenmagazine met onafhankelijk onderzoek naar Nederlandse organisaties, publiceerde eind september het jaarlijkse onderzoek Incompany 100. De klanttevredenheid bij zakelijke dienstverleners werd onder 4.750 decision makers onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat door de huidige economische situatie de prijsstelling en de prijs-kwaliteitverhouding steeds meer de klanttevredenheid beïnvloedt. Binnen de sector advocatuur en notariaat blijkt deze ontwikkeling zelfs dé reden voor een sterk dalende algemene klanttevredenheid binnen de branche.

Tegen deze trend in laat Dirkzwager advocaten & notarissen een goede score zien op de gebieden: Knowhow (7,13), Service (7,11), Prijs (7,09) en professionaliteit (7,29). Daarnaast wordt de facturering van Dirkzwager volgens de cliënt als eerlijk en helder ervaren. Binnen de toelichting van Incompany wordt dan ook verwoord dat de cliënt de prijs-kwaliteitverhouding van Dirkzwager advocaten & notarissen als zeer goed ervaart.

Hiermee bezet Dirkzwager binnen de sector advocatuur en notariaat een 12e positie. Dit is een forse stijging ten opzichte van vorig jaar (25e positie).Binnen de algemene landelijke top 100 lijst van zakelijke dienstverleners is deze beoordeling goed voor een 32e plaats.

Dirkzwager hecht veel waarde aan de uitslag van dit klanttevredenheid onderzoek omdat service, kwaliteit en betrouwbaarheid hoog in het vaandel staan bij het advocaten- en notariskantoor.

Over Incompany

Zakenblad Incompany verschijnt drie keer per jaar in een oplage van 70.000 exemplaren. In iedere uitgave komt een uitgebreid onderzoek aan bod: Incompany 500 (aantrekkingskracht en reputatie), Incompany 100 (klanttevredenheid) en Incompany 200 (medewerkertevredenheid en interne reputatie). Het bureau Blauw Research is verantwoordelijk voor alle onderzoeken.

Dirkzwager advocaten & notarissen N.V.

Dirkzwager advocaten & notarissen is met 265 medewerkers de grootste juridische dienstverlener van Gelderland. Landelijk is het notariaat een top-5 kantoor en de advocatuur een kantoor in de top 20.

Eerder dit jaar scoorde Dirkzwager ook goed in de auditrapportage van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).