Huur overige bedrijfsruimte: er is dan recht op enige bescherming?

Het huurrecht kent twee verschillende soorten bedrijfsruimtes:
- winkelruimte (dit wordt ook wel '290-bedrijfsruimte' - naar het wetsartikel - genoemd)
- overige bedrijfsruimte (ook wel kantoorruimte of '230a-bedrijfsruimte' genoemd)

Een locatie is als winkelruimte te kwalificeren als deze voor het publiek toegankelijk is en daar het product of de dienst direct aan de klant wordt verkocht, zoals onder andere horeca of een kleding-winkel. Overige bedrijfsruimte is daarmee de restcategorie en daaronder valt alles wat niet als winkelruimte aan te merken valt is, zoals een kantoor of magazijn.

Huurders van winkelruimte genieten op basis van de wet, gezien het belang dat zij commercieel gezien bij een bepaalde locatie kunnen hebben, zogenaamde 'huurbescherming'.

Bij de huur van overige bedrijfsruimte is de enige bescherming die de huurder na een rechtsgeldige opzegging van de huurovereenkomst heeft de zogenaamde ontruimingsbescherming. Opzegging met inachtneming van de geldende opzegtermijn leidt ertoe dat de huurovereenkomst eindigt op de dag waartegen is opgezegd. De ontruimingsbescherming zorgt er echter wel voor dat de huurder de gehuurde ruimte niet direct hoeft te ontruimen. De ontruiming moet eerst worden aangezegd.

De wet bepaalt vervolgens dat de huurder vanaf het moment van de aanzegging van de ontruiming twee maanden ontruimingsbescherming heeft. Als de huurder zich berust in de opzegging en aanzegging tot ontruiming, dan dient het pand binnen uiterlijk twee maanden leeg opgeleverd te worden. Is de huurder het hier echter niet mee eens, dan kan binnen deze twee maanden een verzoek bij de rechter worden ingediend om de ontruimingstermijn te verlengen. Totdat de rechter hierover een uitspraak heeft gedaan, hoeft de huurder in ieder geval het gehuurde niet te verlaten. De rechter zal altijd de belangen van beide partijen tegen elkaar afwegen. De termijn voor ontruiming kan tot maximaal ‘één jaar - geteld vanaf de aanzegging tot ontruiming - worden verlengd; daarna kan er nog twee eenzelfde verzoek gedaan worden waardoor het kan oplopen tot drie jaar in totaal. Maar dat komt zelden voor.

Opmerkelijk is overigens dat tijdens de ontruimingstermijn geen huur wordt betaald, maar de huurder wel verplicht is een gebruiksvergoeding te voldoen. Als partijen het daarover onderling niet eens worden, zal de rechter veelal aansluiten bij de laatst gehanteerde huurprijs, waardoor de situatie dus alsnog gelijk blijft.

Vanzelfsprekend zijn er wel enkele - vrij logische - situaties waarin de huurder zich niet op de wettelijke ontruimingsbescherming kan beroepen.

1. de huurder de huurovereenkomst zelf heeft opgezegd;
2. de huurder met de opzegging van de huurovereenkomst heeft ingestemd;
3. de huurder is veroordeeld tot ontruiming van het gehuurde.

Schijndelseweg 46 5283 AD Boxtel
tel.: 0411-218666 fax: 0411 - 744044
www.kimtroeijen.nl info@kimtroeijen.nl