



HUURRECHT: NIET ALTIJD EXPLOITATIEVERPLICHTING

In de huurovereenkomst met een huurder van winkelruimte bestemd voor verkoop van sportschoenen en -kleding, was opgenomen dat de huurder de verplichting had tot exploitatie van zijn winkel. Vanwege teleurstellende verkoopresultaten heeft de huurder zijn winkel gesloten en de exploitatie stopgezet. Verhuurder vordert in kort geding nakoming van de exploitatieverplichting.

Er was sprake van verliesgevende exploitatie bij huurder, welke was ontstaan door leegstand in het winkelcentrum nadat enkele 'publiekstrekkers' uit het winkelcentrum waren vertrokken.

De rechter oordeelde dat onder deze omstandigheden niet van huurder kan worden verwacht dat hij zijn exploitatieverplichting nakomt. Uit de uitspraak volgt dat de leegstand voor risico van de verhuurder komt.

[Lees verder..](#)

HUURRECHT: GEEN VOORINSPECTIE BIJ EINDE HUUROVK

Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst dient het gehuurde door beide partijen te worden geïnspecteerd, waarvan een inspectierapport wordt opgemaakt. In dit rapport wordt de staat van het gehuurde opgenomen en wordt vastgelegd welk reparatiewerk en achterstallig onderhoud ten laste van huurder komt.

Als geen voorinspectie heeft plaatsgevonden voor het einde van de huurovereenkomst, heeft dit niet tot gevolg dat de huurder is ontslagen van zijn verplichting het gehuurde, afgezien van normale slijtage en veroudering, op te leveren in de staat als bij aanvang van de huur.

[Lees verder...](#)

HUURRECHT: GEBREKEN BIJ EINDE OPLEVERING

Een huurder van kantoorruimte had het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst in zodanig gebrekkige staat achtergelaten, dat verhuurder herstelkosten moest maken.

De gang van zaken is dat het gehuurde moet worden opgeleverd, in de staat die bij aanvang van de huur in het p-v van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

De rechter oordeelde dat dit betekent dat het gehuurde in verhuurbare staat moet worden achtergelaten. Normale gebruikssporen zijn aanvaardbaar. Verbouwingssporen vallen niet onder 'normale slijtage en veroudering'. De huurder moet deze schade vergoeden.

[Lees verder..](#)

HUURRECHT: HUURDER BOETE VERSCHULDIGD

Recent heeft het gerechtshof te Leeuwarden geoordeeld over een zaak waarbij verhuurder facturen aan huurder stuurde, waarop was aangegeven: 'Gelieve het factuurbedrag binnen 30 dagen na factuurdatum te voldoen'. Deze betalingstermijn wijkt af van de termijn die was opgenomen in de huurovereenkomst. Daarin was bepaald dat huurder vóór of op de eerste dag van de volgende periode had moeten voldoen.

Het hof oordeelde dat de termijn uit de huurovereenkomst leidend is. Huurder was dan ook een contractuele boete verschuldigd omdat hij "te laat" was met voldoening van de huur. Het hof heeft de boete wel aanzienlijk gematigd, onder meer vanwege de verwarring die was ontstaan over de juiste betalingstermijn.

[Lees verder...](#)