

beschikking

RECHTBANK DEN HAAG

Zittingsplaats Leiden

jm

Rep.nr.: 4712713 \ EJ VERZ 15-87670

Datum: 28 april 2016

Beschikking van de kantonrechter in de zaak van:

[REDACTED]

[REDACTED]

gevestigd [REDACTED]
verzoekende partij,
gemachtigde: mr. P.A.J. Stevens,

tegen

[REDACTED]

[REDACTED]

verwerende partij,
gemachtigde: mr. C.M. de Man,

Partijen worden aangeduid als "de huurder" en "de verhuurder".

Procedure

Bij verzoekschrift, ingekomen ter griffie op 29 december 2015, heeft de huurder de kantonrechter verzocht ex art. 7:304 lid 2 BW een deskundige te benoemen inzake advies omtrent nadere vaststelling van de huurprijs bedrijfsruimte. De verhuurder heeft een verweerschrift ingediend.

Op 23 februari 2016 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. De gemachtigden van partijen hebben pleitnotities in het geding gebracht.

Beoordeling

De huurder verzoekt de kantonrechter een deskundige te benoemen in verband met een door deze op te stellen advies met het oog op een door de huurder gewenste wijziging van de huurprijs van de door haar gehuurde 7: 290 BW-bedrijfsruimte aan [REDACTED] omdat partijen geen overeenstemming hebben bereikt over de benoeming van een deskundige.

De huurder huurt de bedrijfsruimte sedert 1 april 2010 voor de duur van vijf jaar. De tweede huurperiode van vijf jaar loopt van 1 april 2015 tot 1 april 2020. De actuele huurprijs bedraagt € 46.072,56 exclusief btw per jaar. Van toepassing zijn de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 290 BW, verder te noemen de Algemene Bepalingen.

In het verweerschrift en ter zitting heeft de verhuurder geconcludeerd tot afwijzing van het verzoek met veroordeling van de huurder in de kosten. Aangevoerd is dat de huurder niet de in de Algemene Bepalingen (artikel 20) voorgeschreven procedure heeft gevoerd en zich in het voorafgaande overleg niet redelijk en duidelijk heeft opgesteld. De huurder heeft nagelaten haar verzoek tot wijziging van de huurprijs behoorlijk te onderbouwen. Inmiddels

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

De kantonrechter is van oordeel dat het (primaire) beroep van de huurder op vernietiging van deze bepaling slaagt omdat voor wat betreft de door de huurder in acht te nemen termijnen en door de huurder te dragen kosten van de (derde) deskundige ten nadele van de huurder wordt afgeweken.

Het beroep van de verhuurder op de verjaringstermijn van drie jaren voor het vernietigen van rechtshandelingen treft geen doel. De kantonrechter is van oordeel dat het dwingendrechtelijke karakter van het huurrecht voor middenstandsbedrijfsruimten en de beschermingsgedachte die daaraan ten grondslag ligt ertoe nopen artikel 3:52 lid 1 sub d BW betreffende de verjaringstermijn aldus uit te leggen dat de bevoegdheid tot vernietiging de huurder eerst ten dienste is komen te staan wanneer de verhuurder een beroep op het afwijkende beding heeft gedaan. Hiervan uitgaande acht de kantonrechter het vernietigingsberoep tijdig.

Vaststaat dat het overleg tussen partijen niet tot overeenstemming heeft geleid en dat partijen in overleg geen overeenstemming hebben bereikt over de benoeming van een deskundige, zodat de kantonrechter een deskundige zal benoemen. *De kosten daarvan zullen worden gedragen door de huurder.*

Voor wiens rekening de kosten van de deskundige(n) uiteindelijk zullen dienen te komen, wordt niet in de onderhavige procedure beslist. Dat zal aan de orde kunnen komen in de (eventueel) door partijen te voeren procedure ex artikel 7:303 BW.

De kantonrechter acht het verzoek als op de wet gegrond voor toewijzing vatbaar als na te melden.

Beslissing

De kantonrechter:

- benoemt tot deskundige de heer B. van der Velden van Immo Rijnstede B.V., gevestigd aan de Haagweg 51, 2321 AC Leiden, telefoonnummer 071-5281414, teneinde een onderzoek in te stellen en een met redenen omkleed schriftelijk advies als bedoeld in artikel 7:304 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek uit te brengen omtrent de nadere huurprijs van de bedrijfsruimte aan de [REDACTED] waarbij partijen in de gelegenheid gesteld dienen te worden commentaar te leveren op het concept-advies;
- bepaalt dat terzake van de deskundigenkosten de huurder een voorschot ter grootte van € 2.000,-- (inclusief BTW) dient te deponeren op de rekening van de deskundige NL44ABNA0473273632 onder vermelding van [REDACTED] waarvoor de deskundige een nota zal sturen aan de huurder;
- bepaalt dat de huurder binnen 3 weken na ontvangst van de nota het voorschot dient te voldoen op de rekening van de deskundige;
- bepaalt dat de deskundige de rechtbank zal verzoeken om vaststelling van een nader voorschot indien en zodra hem in de loop van het onderzoek onverhoopt blijkt dat dit meer gaat kosten dan oorspronkelijk begroot;
- bepaalt dat de deskundige met zijn onderzoek zal aanvangen nadat voormeld voorschot is ontvangen;

1875

1876