

Mededelingsplicht professionele verhuurder

Op 27 november 2015 heeft de Hoge Raad een interessante uitspraak gewezen over de mededelingsplicht in het kader van het beroep door een huurder op dwaling (HR 27 november 2015, [ECLI:NL:HR:2015:3424](#) (*Inbev/Verweerder*)).

In deze zaak heeft het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden geoordeeld dat dat AB InBev als professionele partij had behoren te weten van de afwijkende bestemming en de mogelijke problemen die dat voor de (voormalige) huurder zou opleveren, zodat op AB InBev een mededelingsplicht rust. Aan deze mededelingsplicht zou volgens het Hof niet zijn voldaan, zodat de (voormalige) huurder een beroep toekomt op dwaling in de zin van [art. 6:228 lid 1 sub b BW](#).

De Hoge Raad heeft voor de praktijk de navolgende relevante richtsnoeren gegeven over de mededelingsplicht bij een beroep door de huurder op dwaling in de zin van [art. 6:228 lid 1 sub b BW](#):

- Uitgangspunt is dat voor de verhuurder bezwaarlijk een gehoudenheid tot het verschaffen van inlichtingen aangenomen kan worden met betrekking tot omstandigheden waarvan zij niet op de hoogte is;
- Een verplichting tot 'preventief' inlichten mag niet te snel worden aangenomen;
- Van een 'behoren in te lichten' zal in het algemeen slechts sprake zijn als de wederpartij van de dwalende zelf van de juiste stand van zaken op de hoogte was;
- Een verplichting tot inlichten mag ook worden aangenomen indien die wederpartij, bijvoorbeeld vanwege haar deskundigheid ten aanzien van de omstandigheid waaromtrent gedwaald wordt, geacht moet worden van de juiste stand van zaken op de hoogte te zijn;
- Dat AB InBev, als verhuurder, een "grote professionele speler op de Nederlandse horecamarkt en hoofdhuurder van het bedrijfspand" is, brengt op zichzelf niet mee dat zij geacht wordt op de hoogte te zijn van de precieze bestemming van het pand en de mogelijke problemen die deze bestemming kan opleveren als een verbouwing nodig zou zijn in het bedrijfspand, en dat zij daarom huurder daarover behoorde te informeren;
- De volgende omstandigheden kunnen relevant zijn voor het beoordelen van de vraag of een mededelingsplicht bestaat:
 - dat voor het in gebruik nemen door de huurder door de gemeente een vrijstelling is verleend van de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan ten behoeve van horecadoeleinden; en
 - dat toen ook een bouwvergunning ten behoeve van dat gewijzigde gebruik is verleend aan

de vorige huurder; en

- dat het pand nadien door de opvolgende exploitanten/onderhuurders steeds is gebruikt voor horecadoeleinden.

- Van AB InBev mocht niet verwacht worden dat zij nader onderzoek bij de gemeente had gedaan;

- In zijn algemeenheid mag van een huurder van bedrijfsruimte niet ervan uitgaan dat met het oog op zijn belang door de professionele verhuurder bij de gemeente is nagegaan of eventuele verbouwingsplannen mogelijk problemen in verband met het bestemmingsplan opleveren (vgl. bij een koopovereenkomst HR 18 april 1986, ECLI:NL:HR:1986:AC9306, NJ 1986/747;)

- Een beding in de algemene voorwaarden, inhoudende dat de huurder zelf moet onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die de huurder aan het gehuurde moet geven, is relevant voor het verwerpen van een mededelingsplicht door de verhuurder;

- Het feit dat de huurder een professionele en deskundige partij is en zich bezighoudt met de exploitatie van horeca dient eveneens mee te worden gewogen;

Een verdere uiteenzetting van de casus en de overwegingen van de Hoge Raad kunt u ook nalezen op cassatieblog.nl.

De belangrijkste conclusies die uit het arrest kunnen worden afgeleid zijn dat de Hoge Raad voor het eerst principieel uitspreekt dat het “behoorde te weten” van art. 6:228 lid 1 sub b BW in beginsel geen onderzoeksplicht behelst. Verder is van belang dat ook voor de invulling van de op de verhuurder in deze zaak rustende mededelingsplicht door de Hoge Raad van belang wordt geacht dat er in de algemene huurvoorwaarden een beding is opgenomen over de op de huurder rustende onderzoeksplicht. Op deze manier lijkt het erop dat een verhuurder nadere invulling kan bedingen over de tussen partijen bestaande precontractuele mededelings- en onderzoeksplicht.

AB InBev is in cassatie bijgestaan door [Sikke Kingma](#), en wordt in feitelijke instantie bijgestaan door Weebers Vastgoed Advocaten in de persoon van [Bart Poort](#).