

MR. VAN DOMSELAAR GEEFT RAAD: **Lastige verhuurders**

De kranten staan er vol mee. Er wordt zelfs jaarlijks een verkiezing gehouden wie de 'beste' is: lastige verhuurders.

Vaak gaat het om huisjesmelkers die woonruimtes verhuren. Helaas leert de praktijk dat ook zakelijke huurders regelmatig problemen ondervinden van verhuurders die zich niet houden aan de wet- en regelgeving. In deze bijdrage zal ik aan de hand van een casus inzichtelijk maken welke rechten en plichten u als huurder jegens de verhuurder heeft.

Pedicuresalon Vis

Maartje Vis huurt sinds twee jaar een mooie bedrijfsruimte in hartje Utrecht. Haar klanten reageren altijd enthousiast als zij voor het eerst het nostalgische pand binnestappen en tijdens de pedicurebehandeling de carillons van de Domtoren horen. Maartje reageert altijd vrolijk terug, maar diep in haar hart is zij al lang niet meer gelukkig op deze plaats.

Gebreken

Maartje ligt namelijk al maandenlang overhoop met verhuurder Marco. Ondanks de zeer hoge huurprijs heeft Maartje moeten constateren dat het pand veel gebreken vertoont, zoals lekkages, scheurvorming in de muren en verzakking van het pand. Het pand is aan renovatie toe, maar Marco is niet bereid om ook maar een euro aan dit pand te besteden. Sterker nog, Marco heeft aangegeven dat hij de huurprijs weer wil verhogen. Maartje zit met de handen in het haar en vraagt mr. Van Domselaar om raad.

Wet- en regelgeving

Om de juridische positie van Maartje te bepalen zal allereerst gekeken moeten worden wat de wet heeft opgenomen met betrekking tot de rechten en plichten van de huurder en verhuurder. De wet is helder: een huurder is verplicht de huur op tijd te betalen en dient de bedrijfs-

ruimte als goed huurder te gebruiken. Daartegenover staat dat de huurder recht heeft op 'genot' van het gehuurde en huurbescherming. De wet maakt onderscheid tussen twee verschillende soorten bedrijfsruimten: de 'middenstands-bedrijfsruimte' (ook wel aangeduid als '290-bedrijfsruimte') en de 'overige bedrijfsruimte' (ook wel aangeduid als '230a-bedrijfsruimte'). Van een 290-bedrijfsruimte is sprake als het gaat om een onderneming en de gehuurde ruimte voor het publiek toegankelijk is, zoals een winkel, restaurant, apotheek etc. In alle overige gevallen is sprake van een '230a-bedrijfsruimte'. In de rechtspraak is bepaald dat een pedicuresalon doorgaans aangeduid dient te worden als een 'middenstands-bedrijfsruimte' (een '290-bedrijfsruimte').

Bepalingen

Voor de verhuur van woonruimten bestaan veel wettelijke bepalingen, met name om de huurder te beschermen. Ook bij de huur van een 'middenstandsbedrijfsruimte' gelden een aantal strenge en dwingendrechtelijke bepalingen, waaraan partijen zich dienen te houden. Voor wat betreft de gebreken aan het gehuurde, geeft de wet bij zowel de huur van een woonruimte als de bij de huur van een bedrijfsruimte aan dat de gehuurde ruimte alle eigenschappen moet bezitten die de huurder ervan mocht verwachten met het oog op het gebruik van de ruimte. De wet geeft hierbij

aan dat geringe gebreken (zoals een lekkende kraan) door de huurder zelf hersteld moeten worden. In de tussen Maartje en Marco gesloten huurovereenkomst staat opgenomen dat Marco niet gehouden is een gebrek te herstellen indien Maartje zelf het gebrek heeft veroorzaakt, het gebrek van geringe aard is of het herstellen van het gebrek onmogelijk is.



Mr. R. van Domselaar is advocaat bij Amice Advocaten B.V., www.amice-advocaten.nl.



TIP:

Aangezien u als huurder van een bedrijfsruimte minder wordt beschermd dan een huurder van een woning én partijen deels zelf de inhoud van de huurovereenkomst bepalen, dient u te allen tijde de inhoud van de huurovereenkomst te lezen, en het liefst te laten beoordelen door een advocaat of jurist. Partijen kunnen ook ervoor kiezen om gebruik te maken van één van de ROZ-modellen. De ROZ-modellen zijn opgesteld vanuit het perspectief van de professionele verhuurder. Daarbij wordt evenwel rekening gehouden met de belangen van de huurder, zodat er bij de onderhandelingen voor zowel huurder als verhuurder een acceptabel startpunt ontstaat.

Onderzoeksplicht

In de kwestie van Maartje staat vast dat sprake is van meerdere gebreken. Zo behoefde Maartje ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst met Marco niet te verwachten dat het pand lekkages zou vertonen, scheurvorming in de muren zou hebben en zou gaan verzakken. Het gaat hierbij niet om geringe gebreken die door Maartje zelf verholpen moeten worden. Voorts is het van belang dat Maartje voldaan heeft aan haar onderzoeksplicht naar eventuele gebreken op het moment dat zij de huurovereenkomst met Marco aanging. Maartje heeft Marco een redelijke termijn gesteld om de gebreken te herstellen. Desondanks is Marco niet tot herstel overgegaan. Dit heeft tot gevolg dat Marco in verzuim is en kan Maartje het gebrek zelf (laten) verhelpen op kosten van Marco. Mr. Van Domselaar heeft Maartje geadviseerd om een aannemersbedrijf de gebreken te laten herstellen en deze kosten in mindering op de huurprijs te brengen. De wet geeft namelijk aan dat een huurder dit recht heeft en de verhuurder niet ten nadele van de huurder hiervan mag afwijken. Andere opties zijn de kosten van de door Maartje ingeschakelde aannemer direct te verhalen op Marco in plaats van deze in mindering te brengen op de huurpenningen of de huurovereenkomst met Marco te ontbinden. Het ontbinden van een huurovereenkomst heeft voor de verhuurder grote gevolgen en is slechts mogelijk indien de gebreken de ontbinding rechtvaardigen. Indien het huurgelot blijvend is verminderd, zou Maartje ook de kantonrechter kunnen verzoeken om de huurprijs te verminderen.

Huurprijsverhoging

Meestal wordt de huur van bedrijfsruimten opgedeeld in twee delen van vijf jaar. Hierbij wordt over het algemeen voor de eerste vijf jaar een vaste huurprijs overeengekomen. Ook Maartje en Marco zijn een overeenkomst aangaan voor een periode van twee keer vijf jaar. De verhuurder mag de huurprijs tussentijds niet verhogen, tenzij partijen dit in de huurovereenkomst hebben vastgelegd. Maartje en Marco hebben geen afspraken hieromtrent gemaakt. Na het beëindigen van de eerste huurperiode (meestal vijf jaar) kunnen de huurder en verhuurder een nieuwe huurprijs afspreken. Partijen kunnen daarvoor bijvoorbeeld periodieke huurverhogingen afspreken op basis van huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten op een zelfde soort locatie in de afgelopen vijf jaren.

Deskundige

Indien partijen er onderling niet uitkomen, dienen zij samen een deskundige aan te wijzen die een onderzoek uitvoert naar de huurprijs. Meestal vinden de huurder en de verhuurder zelf een deskundige die dit kan uitvoeren. Mocht dit echter niet zo zijn, dan kan aan de kantonrechter worden verzocht een deskundige aan te wijzen. Indien een partij zich niet kan vinden in dit deskundigenbericht, dan kan hij de kantonrechter verzoeken de huurprijs vast te stellen. In de kwestie van Maartje, wil Marco de huurprijs elk jaar verhogen. Aangezien partijen dit niet zijn overeengekomen, is dit niet toegestaan. Maartje kan dan ook niet gehouden worden om hieraan medewerking te verlenen.