

BV Rendement

Dit artikel wordt u aangeboden door BV Rendement

BV Rendement is het nieuws- en adviesmagazine voor directeuren-grotaandeelhouders en ondernemers in het MKB. In BV Rendement leest u maandelijks praktische artikelen over onder meer fiscale wet- en regelgeving, financiële zaken en arbeidsrechtelijke onderwerpen én alle overige actuele informatie met betrekking tot uw bedrijfsvoering.

BV Rendement biedt u onder andere:

- nieuws over veranderende wet- en regelgeving;
- rubrieken met concrete adviezen en tips die u direct in de praktijk kunt brengen;
- artikelen over ondernemerskwesties als het gebruikelijk loon, de auto van de zaak en ontslagrecht;
- marktanalyses over onder meer arbodienstverleners, tankpassen en incassobureaus;
- wekelijkse e-mailservice met het allerlaatste nieuws;
- een aanvulling op de inhoud van elke uitgave met praktische, online tools.

Kijk voor meer informatie of een proefabonnement op www.rendement.nl/bvblad

DE HAKEN EN OGEN BIJ HET AANGAAN VAN EEN HUUROVEREENKOMST

Een 230a'tje of toch liever een 290'je?

U heeft als dga genoeg juridische narigheid aan uw hoofd. Gelukkig hoeft u zich over de huurovereenkomst van uw bedrijfspand geen zorgen te maken. Die overeenkomst is gebaseerd op het model dat iedereen gebruikt en bovendien worden huurders uitstekend beschermd door de wet. Niets om u zorgen over te maken dus. Toch? Helaas, de werkelijkheid blijkt weer eens ingewikkelder te zijn.

Een groot deel van de bedrijfspanden in Nederland wordt verhuurd op basis van de ROZ-modellen voor de verhuur van vastgoed. Deze zijn opgesteld door de vereniging Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), die de belangen van eigenaren van vastgoed behartigt. De modelovereenkomsten zijn dus ook opgesteld in het belang van de eigenaar. Daar doet de ROZ overigens niet geheimzinnig over, in de toelichting bij de overeenkomsten

staat dit gewoon vermeld. Toch leeft bij veel mensen het idee dat deze modellen afkomstig zijn van een soort neutraal platform. Dat is niet zo. Dat wil niet zeggen dat de modellen vreselijk oneerlijk zijn, maar het is een illusie te denken dat de belangen van huurder en verhuurder in een modelovereenkomst helemaal gelijk gediend worden.

Het ROZ-model zit juridisch goed in elkaar. Wat dat betreft hoeft u dus niets te

verbeteren. U kunt de overeenkomst wel aanpassen om uw positie als huurder te verbeteren. U moet hierbij bijvoorbeeld denken aan de aansprakelijkheid voor schade. De wet is op dit punt helder. Als er sprake is van een gebrek in het pand, is de verhuurder aansprakelijk voor de gevolgschade die u als huurder daardoor lijdt. Als de waterleiding in het pand scheurt als gevolg van gebrekkig onderhoud waardoor de complete voorraad van uw bv vernield wordt, is de verhuurder aansprakelijk voor uw schade. In het ROZ-model wordt echter afgeweken van deze wettelijke regeling. De verhuurder is op grond van deze overeenkomst alleen aansprakelijk in uitzonderlijke gevallen. Deze afwijking van de wet hoeft geen rampzalige gevolgen te hebben, als u zich er maar van bewust bent. U kunt zich als huurder namelijk redelijk gemakkelijk verzekeren tegen schade als gevolg van een gebrek in het pand. Voor de verhuur-

Kantoor of winkel: het maakt nogal een verschil

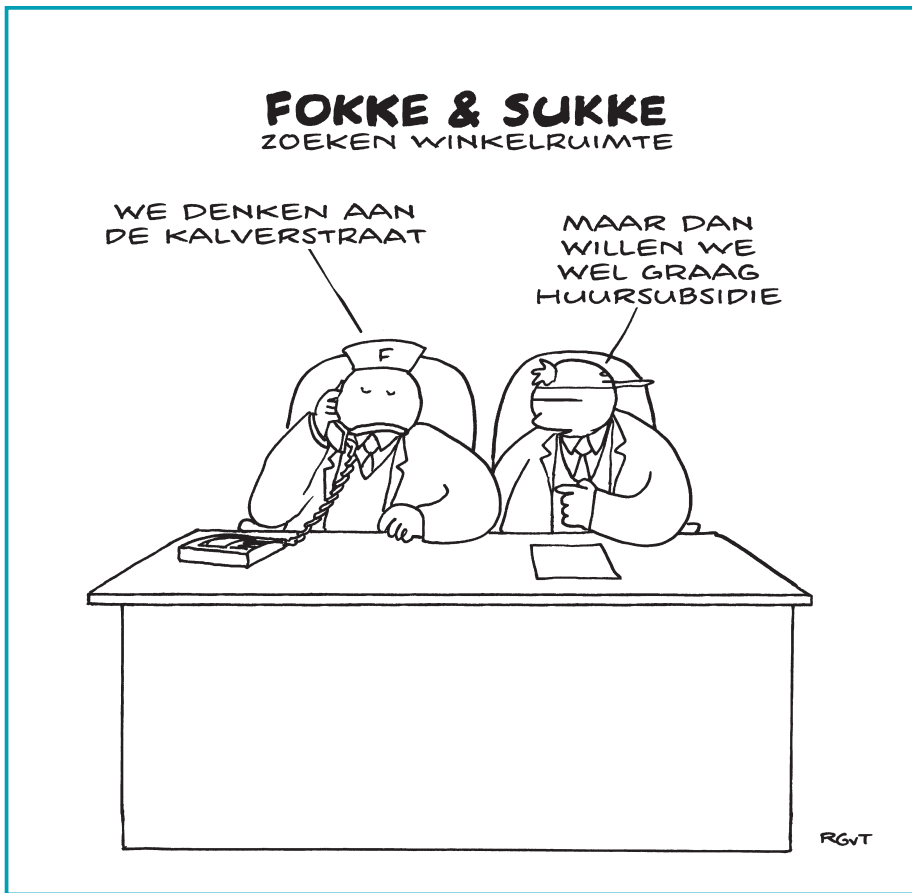
In juridische zin bestaan er maar twee soorten bedrijfspanden: winkels en kantoren. Uw pand is ofwel een winkel, ofwel een kantoor. Ook als het een loods is, een ziekenhuis of een garagebedrijf wordt het ingedeeld in één van beide categorieën. In het ene geval (een winkel) geldt artikel 7:290 BW, in het andere geval (een kantoor) geldt artikel 7:230a BW. Huurders die vallen onder artikel 290 worden door de wet extra beschermd. De gedachte daarachter is dat voor zulke huurders de

locatie van hun pand extra belangrijk is. Zij investeren in de bekendheid van hun winkel bij het publiek. Als het publiek de weg naar de winkel eenmaal gevonden heeft, moet de huurder erop kunnen vertrouwen dat hij gebruik kan blijven maken van de locatie. De verhuurder moet dan niet iedere maand de huur op kunnen zeggen.

Opzegtermijn

Een 290-ruimte wordt op grond van de wet in eerste instantie verhuurd voor ten

minste vijf jaar. Na die periode kunt u als huurder vertrekken, maar als u dat niet doet, wordt de huur automatisch nog eens vijf jaar voortgezet, ongeacht de wensen van de verhuurder. Bovendien geldt een wettelijke opzegtermijn van minstens een jaar. Om het de verhuurder nog wat moeilijker te maken is bepaald dat een opzegging door de verhuurder ongeldig is als hij in de opzeggingsbrief niet de redenen voor de opzegging heeft genoemd.



der is het vaak veel lastiger om zich daartegen te verzekeren. Dat is dan ook de reden waarom in de modelovereenkomst wordt afgeweken van de wettelijke norm.

Verbeteringen

De modelovereenkomst van de ROZ wijkt ook sterk af van de wet als het gaat om verbeteringen die de huurder aanbrengt in het pand. Stel dat uw bv het gehuurde pand flink wil verbeteren (een mooie vloer erin, nieuwe kozijnen et cetera) dan is daarvoor toestemming van de verhuurder nodig. Als het gaat om duidelijke verbeteringen, zult u die toestemming meestal wel krijgen. De vraag is wat er gebeurt met de door u aangebrachte verbeteringen als de huur eindigt. Ook hier is de wet helder: u mag de verbeteringen laten zitten en u kunt van de verhuurder zelfs een vergoeding eisen. In het ROZ-model is iets anders geregeld. Daarin is bepaald dat huurder en verhuurder per geval moeten afspreken wat er bij het eindigen van de huur gebeurt met de

aangebrachte verbeteringen. Bovendien is bepaald dat de verhuurder daarvoor nooit een vergoeding hoeft te betalen. Als u van plan bent om grote investeringen te doen in het gehuurde pand, is het verstandig om op voorhand af te spreken of en in hoeverre de verhuurder daarvoor iets betaalt als de verbeteringen uiteindelijk in zijn pand achterblijven.

Bescherming

In het kader links kunt u lezen dat er flinke verschillen zijn tussen het huren van wat juridisch als 'winkel' of als 'kantoor' wordt aangemerkt. De wettelijke bescherming van de huurder van een winkel gaat opvallend ver. Wanneer u als huurder bij uw volle verstand een huurovereenkomst hebt getekend voor een periode van vier jaar dan kunt u, als u dat wilt, toch gewoon tien jaar blijven zitten. De wet gaat boven uw contract. Huurder en verhuurder kunnen in hun contract alleen op een geldige manier afwijken van de wettelijke

termijnen als zij daarvoor toestemming hebben van de kantonrechter.

Ruimtes

Voor 230a-ruimtes (kantoormruimtes) geldt dergelijke bescherming niet. Er is dus ook geen voorgeschreven huurperiode. Als er geen minimale periode is afgesproken, kan de huur iedere maand worden opgezegd. Het is dus van groot belang of uw bedrijfspand wordt gezien als winkel (290-ruimte) of als kantoor (230a-ruimte). Dat is niet altijd meteen duidelijk. Een kledingwinkel, restaurant of café geldt zonder meer als winkel. Een fabriek, accountantskantoor of loods geldt als kantoor. Maar soms is het lastiger. Wat te denken van een begrafenisonderneming of een beautysalon? Beide worden in principe gezien als kantoor. Voor de beautysalon zou dat anders kunnen uitpakken als de kernactiviteit zou zijn het verkopen van schoonheidsproducten. Bij kappers maakt de manier van werken uit. Als het een kapper is waar mensen zonder afspraak binnen kunnen stappen, is sprake van een winkel. Wordt er alleen op afspraak geknipt, dan geldt de kapsalon eerder als kantoor. U kunt dus tot op zekere hoogte spelen met de indeling in 230a- of 290-ruimte.

Oppervlakte

Een laatste aandachtspunt lijkt overbodig, maar gelet op het aantal procedures hierover gaat het toch vaak mis: het aantal vierkante meters. De optimistische inschattingen van de makelaar blijken niet altijd te kloppen. In de huurovereenkomst is vaak van alles bepaald over het al dan niet verlagen van de huurprijs als de oppervlakte afwijkt. Dat leidt tot eindeloze discussies over het bruikbare vloeroppervlak, de termijn waarbinnen geklaagd is, huurkorting over voorgaande jaren en noem maar op. Er is één adequate oplossing: een meetlint, in te zetten vóór het sluiten van de overeenkomst.

Bert van Mieghem, advocaat bij Wybenga Advocaten, e-mail: vanmieghem@wybenga-advocaten.nl