

ADVOCAAT ALEX DOLPHIJN OVER (RECHTERLIJKE) TOESTEMMING

SLEUTELLEN AAN HET HUURPAND

"Ik heb een prachtige locatie gehuurd, maar krijg van de eigenaar geen toestemming om de ruimte zo in te richten en aan te passen dat ik mijn concept goed kan neerzetten. In hoeverre heb ik die toestemming nodig en kan ik die eventueel ook afdwingen?"

Juist voor een horecaonderneming is niets zo belangrijk als de uitstraling, sfeer en entourage. Aanpassingen aan het gehuurde mogen in beginsel alleen gedaan worden met toestemming van de verhuurder, maar dat betekent uiteraard niet dat er nooit iets kan gebeuren. Laten we beginnen met het



belangrijkste: de wet bepaalt dat de huurder zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de verhuurder niet bevoegd is om de inrichting of gedaante van het gehuurde helemaal of deels te veranderen. Dit geldt natuurlijk niet voor wijzigingen die met weinig kosten en moeite weer ongedaan gemaakt kunnen worden. Denk bijvoorbeeld aan het ophangen van een wandspiegel.

Naar de rechter Het wordt lastig als de huurder een meer ingrijpendere verandering voorstelt terwijl de verhuurder daar niet mee instemt. De wet biedt de huurder dan de mogelijkheid om de verhuurder voor de kantonrechter te dagen en van de kantonrechter te verlangen dat deze vervangende toestemming geeft om de wijzigingen in het gehuurde door te voeren. Omdat de veranderingen van invloed kunnen zijn op nog meer belanghebbenden, moet de verhuurder hen vervolgens wel in de procedure betrekken. Het gaat dan bijvoorbeeld om de pandeigenaar, erfpachter en eventuele hypotheekhouder op de onroerende zaak. Als de verhuurder hen niet bij het geding betreft, is hij aansprakelijk voor de negatieve gevolgen die zij er uiteindelijk van ondervinden. De eigenaar van het pand - die in dit geval dus niet dezelfde persoon is als de verhuurder - zou namelijk bijvoorbeeld schade kunnen leiden doordat de veranderingen het pand minder waard maken.

Belangrijk is ook dat de rechter slechts kan oordelen over de wijzigingen aan het gehuurde die nog moeten worden uitgevoerd. Zijn er al veranderingen aangebracht zonder toestemming van de verhuurder, dan kan de kantonrechter daar niet achteraf nog vervangende toestemming voor geven.

Duidelijk voordeel Verder zal de kantonrechter de gevraagde vervangende toestemming pas gaan verlenen als de voorgestelde veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder. Daarnaast moeten er geen zwaarwichtige bezwaren zijn van de verhuurder en andere

ER MOET EEN VOORDEEL
ZIJN VOOR DE HUURDER
EN EEN NIET AL TE
ZWAAR NADEEL VOOR
DE VERHUURDER



Alex Dolphijn is advocaat bij kantoor Ludwig & Van Dam in Rotterdam. Elke maand beantwoordt hij in Entree een vraag van een horecaondernemer. Heeft u er ook één? Stuur dan een mail naar Dolphijn@LudwigVanDam.nl met vermelding van Entree Magazine. LudwigVanDam.nl, +31 10 24 15 777

DE RECHTER KAN ALLEEN OORDELEN OVER VERANDERINGEN DIE NOG MOETEN GEBEUREN

belanghebbenden. Er moet voor de huurder dus een duidelijk (economisch) voordeel zijn en een niet al te zwaar (economisch) nadeel voor de verhuurder en andere belanghebbenden. De belangenafweging is niet altijd even gemakkelijk. De wet geeft daarom expliciet aan dat de rechter voorwaarden kan stellen aan de vervangende toestemming voor veranderingen aan het gehuurde. De rechter zou bijvoorbeeld de huurprijs kunnen verhogen, de huurder kunnen verplichten de veranderingen bij het einde van de huur ongedaan te maken, de aansprakelijkheid voor gebreken aan de gewenste veranderingen kunnen uitsluiten, het kunnen laten storten van een extra waarborgsom, enzovoort.

Wel toestemming Ten slotte geldt uiteraard dat de verhuurder veranderingen ook gewoon kan toestaan. Van belang is dan om die toestemming wel schriftelijk vast te leggen, net als de voorwaarde dat de veranderingen bij het einde van de huur niet ongedaan gemaakt hoeven te worden door de huurder.