

de fouw



De koek gaat de komende jaren niet veel groter worden. Dus als je meer van die koek wilt hebben, zul je jezelf beter moeten onderscheiden

moeten aanpakken, maar dat een ondernemer nog gedwongen wordt om een contract te tekenen voor vijf jaar, is niet meer van deze tijd.”

RANDVOORWAARDEN

Leegstand, huurcontracten, ruimtelijke ordening. Het zijn allemaal randvoorwaarden, die Biesheuvel meeneemt in zijn actieplan om het de ondernemer wat makkelijker te maken en starters minder schuw. Maar uiteindelijk zal de ondernemer het zelf moeten doen. “Ga vooral niet bij de pakken neer zitten. Stroop je mouwen op, kijk niet teveel terug hoe het was en ga aan de slag met innovatie. En werk nou samen. Dat zal echt helpen om een winkelgebied aantrekkelijker te maken.”

En hoe kunnen de vastgoedeigenaar en de ontwikkelaar hierin hun steentje bijdragen? “Het heeft geen zin om te mopperen op die kleine ondernemer of te klagen dat je geen huurder kunt vinden. Wees creatief. Ga met die ondernemers in gesprek en kijk of je wat flexibeler om kunt gaan met zo’n huurcontract. Het moet allemaal maar op dezelfde manier. Dat werkt niet meer. En met leegstand schieten we ook niks op. Uiteindelijk is het ook in het belang van de vastgoedgelegger en de verhuurder om een gezonde detailhandel te hebben. Samenwerking en flexibiliteit, daar ligt de sleutel voor de toekomst.” ←

Vernietiging van een bepaling in een standaard ROZ-overeenkomst

De wettelijke bepalingen van het huurrecht voor bedrijfsruimte zijn van semi-dwingend recht. Dit betekent dat daarvan niet ten nadele van de huurder mag worden afgeweken, behoudens met goedkeuring van de kantonrechter. Indien in een huurovereenkomst een bepaling wordt opgenomen die ten nadele van de huurder afwijkt van de semi-dwingend rechtelijke bepalingen – zonder dat hiervoor goedkeuring is verkregen door de rechter – kan de huurder een beroep doen op vernietiging van die bepaling.

Zoals John Nijsten in zijn artikel ‘Huurprijswijziging winkelruimte en model ROZ’ in de vorige editie van SCN uiteenzette, was dit aan de orde in een zaak die speelde op 19 oktober 2012 bij de kantonrechter te ‘s-Hertogenbosch. De partijen, Bestseller (huurder) en Reaal (verhuurder) hadden een huurovereenkomst gesloten voor winkelruimte conform het ROZ-model 2003 met bijbehorende algemene bepalingen.

In die algemene bepalingen is een beding opgenomen waarin de procedure is vastgelegd die partijen dienen te volgen indien één van hen een nadere vaststelling van de huurprijs verlangt. Op grond van dat beding dient de partij die de huurprijswijziging wenst, de wederpartij daarvan in kennis te stellen uiterlijk zes maanden vóór de datum waarop de herziene huurprijs zou moeten ingaan en dient de huurprijs door drie deskundigen te worden vastgesteld.

Bestseller meent dat de huurprijs die zij betaalt niet in overeenstemming is met de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse en wenst dat deze huurprijs wordt aangepast. Daarop verzoekt zij de rechter één deskundige te benoemen conform de wettelijke regeling. Zij volgt dus niet het traject van de algemene bepalingen ROZ 2003. Reaal meent dat Bestseller niet-ontvankelijk is in haar verzoek nu zij niet het overeengekomen traject heeft gevolgd. Daarop beroept Bestseller zich in de procedure op de vernietigbaarheid van het beding in de algemene

bepalingen, nu dit ten nadele van huurder afwijkt van de wettelijke bepalingen voor huurrecht bedrijfsruimte.

Dit verweer slaagt. De kantonrechter oordeelt dat in de wet is bepaald dat een vordering tot nadere huurprijsvaststelling slechts ontvankelijk is indien deze vergezeld gaat van een advies omtrent een nadere huurprijs dat is opgesteld door een of meer door partijen gezamenlijk benoemde deskundigen. In het tussen partijen overeengekomen beding is uitgesloten dat partijen slechts één deskundige benoemen, nu is vastgelegd dat elke partij één deskundige benoemt en deze samen een derde deskundige benoemen. Deze bepaling is in het nadeel van de huurder nu deze regeling haar verplicht ten minste de kosten van de door haar benoemde deskundige en de helft van de kosten van de derde deskundige te dragen. Dit dus in plaats van de helft van de kosten van één deskundige. Ten slotte overweegt de rechter dat deze regeling ertoe verplicht dat het advies mede is gebaseerd op een partijdig advies van de kant van de verhuurder in plaats van op een objectief deskundigen advies. Nu vast stond dat er geen goedkeuring voor dit beding was gekregen van de kantonrechter kon Bestseller derhalve succesvol een beroep doen op vernietiging van dit beding.

Kortom: oplettendheid is geboden nu ook in de algemene bepalingen van de standaard ROZ-modellen 1994, 2003 en 2008 bedingen zijn opgenomen die voor vernietiging door de huurder in aanmerking komen indien hiervoor geen goedkeuring is verkregen van de kantonrechter. Overigens geldt dit ook voor huurovereenkomsten die niet zijn gesloten conform een standaard ROZ-model, nu hierin ook vaak gebruik wordt gemaakt van dergelijke bedingen. ←

ANNELOES DE FOUW
ADVOCaat/PARTNER BIJ
BRICKS ADVOCATEN AMSTERDAM