

HUURRECHT

Nieuwsbrief over huurrecht



Huurrecht is een uitgave van Fiscaal up to Date
– onderdeel van Rendement Uitgeverij BV

Conradstraat 38
3013 AP Rotterdam
E-mail: redactie@futd.nl

Eindredacteur

Mw. mr. A.M. Kloosterman
Trainer & adviseur bij Anky Kloosterman
Opleiding en Advies Huurrecht

Redacteuren

Mw. mr. C.J. Loggen - ten Hoopen
SDWW Advocaten te Hoofddorp
Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen
Staedion
Mr. R.M. Goeman
VBTM advocaten te Rotterdam
Mr. M. van den Oord
VBTM advocaten te Rotterdam
Mw. mr. C.V. van Enckevort
Woningstichting Rochdale
Mr. D.L. van Praag
NGNB advocaten te Amsterdam
Mr. S. Baggen
NGNB advocaten te Amsterdam

Abonnementenadministratie:

Rendement Uitgeverij BV
Postbus 27020
3003 LA Rotterdam
Telefoon: (010) 243 39 33
E-mail: info@rendement.nl

Abonnementen

Huurrecht verschijnt 6 keer per jaar. (Proef) abonnementen kunnen ieder moment ingaan, maar slechts worden beëindigd indien uiterlijk twee maanden voor het einde van de abonnements-periode is opgezegd. Zonder of bij niet-tijdige opzegging wordt het abonnement automatisch verlengd met een jaar. Abonnementen worden geacht zakelijk te zijn. Wilt u een particulier abonnement, dan dient u dit binnen één maand na het aangaan van het abonnement aan ons door te geven. Rendement behoudt zich het recht voor om prijzen en inhoud van de algemene voorwaarden te wijzigen. U kunt de volledige algemene voorwaarden nalezen op www.rendement.nl/av.

ISSN 1380-6254

Niets uit deze uitgave mag, noch geheel, noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan.

www.futd.nl

© Rendement Uitgeverij BV 2023

23^e jaargang | 15 december 2023 | nummer 6

In dit nummer

KORT NIEUWS

	2
Vrije sector grens per 1 januari 2024	2
Wijziging servicekosten	2
Advies Raad van State over wetsvoorstel betaalbare huur	2
Wetsvoorstel vaste huurcontracten aangenomen	3
Wijziging in de huurtoeslag 2024	3
Gemeente sluit de woning - Wet Victoria uitgebreid	3

JURISPRUDENTIE WOONRUIMTE

Opeenvolgende tijdelijke huurovereenkomsten: voor onbepaalde tijd?	4
<i>Mw. mr. C. van Enckevort</i>	
Huur of bruikleen? De vergoeding maakt het verschil	6
<i>Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen</i>	
Vergoeding voor achtergebleven verwarmingsinstallatie (ZAV)	8
<i>Mr. M. van den Oord</i>	

JURISPRUDENTIE BEDRIJFSRUIMTE

Hoe werkt indeplaatsstelling bij 290-bedrijfsruimte?	11
<i>Mw. mr. C.J. Loggen - ten Hoopen</i>	
Kantoorruimte – vloeroppervlakte klopt niet	13
<i>Mr. S. Baggen</i>	

VRAAG EN ANTWOORD

Vochtproblemen en ventilatie	15
<i>Mw. mr. A.M. Kloosterman</i>	

Dit nummer bevat de artikelen **2023-0047 t/m 2023-0058**

Follow us:



Follow us:



Follow us:



JURISPRUDENTIE BEDRIJFSRUIMTE

Mw. mr. C.J. Loggen – ten Hoopen

Hoe werkt indeplaatsstelling bij 290-bedrijfsruimte?

2023-0056

Huurder exploiteert een damesmodewinkel in de gehuurde bedrijfsruimte. Zij wil haar onderneming verkopen. De koper van de onderneming wil ook de huurovereenkomst overnemen. Verhuurder stemt daar niet mee in, omdat het bedrijfsplan van de koper tekort zou schieten en de koper onvoldoende financiële zekerheid zou stellen. De huurder vordert indeplaatsstelling. Het gerechtshof wijst deze vordering af.

Casus

In het gehuurde bedrijfspand exploiteert huurder een damesmodewinkel. Huurder wil gaan stoppen met haar onderneming vanwege gezondheidsredenen en haar leeftijd. Zij vindt een koper voor haar onderneming, die ook de huurovereenkomst over wil nemen. Verhuurder stemt niet in met indeplaatsstelling, omdat het bedrijfsplan van de koper onvoldoende zou zijn en de koper onvoldoende financiële zekerheid zou bieden voor het kunnen voortzetten van de huurovereenkomst. Ook zou huurder volgens verhuurder geen zwaarwichtig belang hebben bij de gevraagde indeplaatsstelling. Huurder vordert daarom bij de rechter indeplaatsstelling.

Kantonrechter

De kantonrechter is van oordeel dat onvoldoende is gebleken dat huurder een zwaarwichtig belang heeft bij overdracht van de onderneming. Huurder heeft haar stelling dat zij een zwaarwichtig belang heeft vanwege haar leeftijd (66) en haar slechte gezondheid onvoldoende onderbouwd. Uit de overgelegde doktersverklaringen volgt niet dat huurder een medische aandoening heeft waardoor zij genoodzaakt is haar bedrijfsvoering te staken. Ook is volgens de kantonrechter onvoldoende gebleken dat de koper voldoende waarborgen biedt voor een behoorlijke bedrijfsvoering.

Gerechtshof

Ook het gerechtshof Amsterdam wijst de vordering tot indeplaatsstelling af. Het gerechtshof overweegt dat de in de plaats te stellen huurder (de koper) voldoende waarborgen moet bieden voor een behoorlijke bedrijfsvoering en nakoming van de huurovereenkomsten. Daar voldoet de koper volgens het gerechtshof niet aan. Het door de koper overgelegde bedrijfsplan, waaruit de behoorlijke bedrijfsvoering zou moeten blijken, schiet in de ogen van het gerechtshof op meerdere punten tekort. De SWOT analyse bevat geen serieuze analyse van de concurrentiepositie, de markt en de doelgroep.

De financiële paragraaf in het bedrijfsplan bevat als enige tekst: "De benodigde financiering is afkomstig van mijn vader die ook garant zal staan".

Het is onduidelijk welke zekerheid de vader van de koper precies aanbiedt. In het bedrijfsplan is dus vermeld dat 'hij garant zal staan', maar niet duidelijk is of dat een garantie voor nakoming van alle verplichtingen uit de huurovereenkomst inhoudt. Het gerechtshof concludeert dat huurder nergens expliciet stelt dat de vader van de koper voor nakoming van de gehele huurovereenkomst garant wenst te staan. Ten slotte is er ook geen enkele informatie overgelegd ten aanzien van de inkomens- en/of vermogenspositie van de vader van de koper.

Het gerechtshof oordeelt daarom dat de koper onvoldoende waarborgen biedt, wat een verplichte afwijzingsgrond van de vordering tot indeplaatsstelling is. Al hetgeen verder is aangevoerd hoeft daarom niet meer te worden besproken.

Conclusie

In 290-huurovereenkomsten is meestal een huurtermijn opgenomen van eerst vijf jaar, dan nogmaals vijf jaar en daarna onbepaalde tijd. In de eerste twee tijdvakken kunnen de huurder en de verhuurder de overeenkomst in beginsel, uitzonderingen daargelaten, alleen opzeggen tegen het einde van de huurtermijn met inachtneming van een opzegtermijn van een jaar.

In dit geval was de huurder nog vijf jaar gebonden aan de huurovereenkomst. Zij moest dus nog vijf jaar lang de damesmodezaak exploiteren en de huur betalen. Of zij moest haar onderneming verkopen aan een koper die ook de huurovereenkomst over wilde nemen. Voor dit soort gevallen is, als de verhuurder niet mee wil werken, in de wet de regeling van indeplaatsstelling opgenomen.

Indeplaatsstelling betekent dat een nieuwe huurder de plaats inneemt van de huidige huurder. Dit is een uitzonderlijke bepaling, omdat deze een inbreuk maakt op de contractsvrijheid van partijen en het eigendomsrecht van de verhuurder.

De verhuurder kan verplicht worden om in te stemmen met een opvolgend huurder die hij eigenlijk niet wenst. Vanwege deze inbreuk zijn er wel specifieke voorwaarden opgenomen in de wet, terwijl het voldoen daaraan nog niet automatisch leidt tot het verlenen van de gewenste machtiging tot indeplaatsstelling door de rechter.

De voorwaarden zijn:

- dat de huurder een zwaarwegend belang heeft bij de indeplaatsstelling (dat is minimaal vereist voor toewijzing), en
- dat de opvolgend huurder voldoende waarborgen biedt voor een juiste nakoming van de huurovereenkomst en een behoorlijke bedrijfsvoering (het is een verplichte afwijzingsgrond als hieraan niet is voldaan).

Als de uitkomst van deze voorwaarden positief is voor de huurder, moet er nog een belangenafweging tussen de belangen van de huurder en de verhuurder plaatsvinden door de rechter.

De huurder en de opvolgend huurder moeten dus aan een aantal zware eisen voldoen. Het gerechtshof toetste eerst of de opvolgend huurder wel voldoende waarborgen bood voor een juiste nakoming van de huurovereenkomst en een behoorlijke bedrijfsvoering. Voldoet de huurder daaraan niet? Dan moet het gerechtshof de vordering tot indeplaatsstelling afwijzen. In dat geval komt de rechter niet meer toe aan de toetsing van de andere vereisten.

De lat ligt dus hoog bij een vordering tot indeplaatsstelling. De opvolgend huurder moet met een degelijk bedrijfsplan komen en voldoende zekerheid bieden dat de huurovereenkomst nagekomen zal worden en de huur dus betaald zal kunnen worden. Alleen een verklaring dat iemand garant zal staan is daarvoor onvoldoende.

Bronvermelding: Gerechtshof Amsterdam 17-10-2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2614