

# Huurder en verhuurder: wees gewaarschuwd

TEKST GERRIT TENKINK FOTOGRAFIE EVERT VAN DE WORP

Aan het huren van een bedrijfsruimte zitten de nodige haken en ogen. Juist omdat er een wettelijke regeling is waar partijen maar ten dele van kunnen afwijken, kunnen huurder en verhuurder problemen voorkomen door zich voor het tekenen van een contract door een deskundige partij te laten adviseren.

Azize Eksen en Anton Gijselhart zijn beiden werkzaam bij JPR Advocaten te Deventer en gespecialiseerd in het huurrecht. Bij huur moet er onderscheid gemaakt worden tussen detailhandel en middenstand enerzijds en kantoren, fabriekshallen en opslagloodsen anderzijds. Eksen: "Beide categorieën hebben hun eigen huurregime. Grofweg gesteld wordt bij detailhandel en middenstand de huurder beter beschermd. Bij kantoren, fabriekshallen en opslagloodsen hebben partijen meer contractvrijheid." "De huurvoorwaarden voor deze tweede categorie zijn in de wet maar heel beperkt beschreven", vervolgt Gijselhart. "Het staat partijen vrij om afspraken te maken over de lengte van het contract, de huurprijs en aanpassingen aan het gebouw. Wel is de wet duidelijk over de zogenaamde ontruimingsbescherming. Als de verhuurder het contract opzegt, kan de huurder bij de kantonrechter uitstel van ontruiming vragen. Zo krijgt de huurder afhankelijk van de omstandigheden - een redelijke tijd om te zoeken naar een alternatief." "Juist omdat er zo veel ruimte is voor onderlinge afspraken, moet zowel de huurder als de verhuurder voor zijn eigen

belangen opkomen", vervolgt Eksen. "Onderwerpen als asbest, huurprijsaanpassing en de staat van het pand zijn belangrijk genoeg om bij stil te staan. Uitgangspunt is dat de huurder het pand in de oude staat terugbrengt. Maar wat versta je daaronder? En is het juist niet in het belang van beide partijen om daar afwijkende afspraken over te maken? Wie is verantwoordelijk voor aanpassingen aan het gebouw als gevolg van veranderende wet- en regelgeving? Allemaal punten die duidelijk in het contract moeten worden vastgelegd." Anders is het bij de (ver)huur van detailhandel en middenstand. Gijselhart: "Hierover is de wet duidelijker. De huurder heeft een grote bescherming. Zo heeft hij het recht om voor vijf jaar te huren met een optie op nog eens vijf jaar. Logisch, want een middenstander investeert in het pand en is voor het terugverdienen hiervan afhankelijk van een opgebouwd klantenbestand. De wetgever gaat ervan uit dat die investeringen in tien jaar kunnen worden terugverdiend. Dit is weer anders bij contracten die voor twee jaar of korter zijn aangegaan." Op internet circuleren de nodige huurcontractmodellen. Eksen en Gijselhart

waarschuwen de 'doe-het-zelver' hier heel voorzichtig mee te zijn. "Deze standaardmodellen houden geen rekening met de specifieke omstandigheden of belangen van huurder en verhuurder. En als partijen afwijkende afspraken willen opnemen, blijft de vraag of dat mag, gelet op de strikte wettelijke regeling." ■

