

Het Tips & Advies Ondernemershandboek



1.2. Algemene regels

In de wet worden een groot aantal bepalingen opgesomd die betrekking hebben op de huur of verhuur van een onroerende zaak. Die wettelijke regels handelen over de huurovereenkomst en over verplichtingen van de huurder en de verhuurder die in de huurovereenkomst worden vastgelegd.

1.2.1. De huurovereenkomst

Definitie

Volgens de wet is er sprake van een huurovereenkomst als er aan twee voorwaarden is voldaan:

1. het moet gaan om het gebruik van een zaak of van een gedeelte daarvan; en
2. voor het gebruik van die zaak moet er sprake zijn van een tegenprestatie.

De wet heeft het uitdrukkelijk over een ‘zaak’ in het algemeen. Het hoeft dus niet alleen te gaan om een onroerende zaak. Roerende zaken zoals machines, werktuigen of vervoermiddelen kunnen ook worden verhuurd.

Op die huurovereenkomsten zijn eveneens (voor zover mogelijk) de algemene regels van het huurrecht van toepassing. Maar voor het vervolg van dit onderwerp beperken we ons tot de huur van onroerende zaken.

De wet heeft het over een tegenprestatie die voor het gebruik van de zaak moet worden voldaan. Daarmee wordt de huur bedoeld die door de huurder periodiek (meestal maandelijks) aan de verhuurder moet worden betaald.

Inhoud

In de huurovereenkomst wordt zo volledig mogelijk vermeld wie de huurder en de verhuurder zijn. Als dat natuurlijke personen zijn, worden in ieder geval de naam en het adres opgenomen. Tevens wordt vermeld of die personen daarbij handelen in privé of voor en namens een rechtspersoon (BV, NV) of een personenvennootschap (Vof, CV of openbare maatschap). Van die vennootschappen en rechtspersonen worden tevens de naam, de rechtsvorm, het adres en het inschrijvingsnummer in het Handelsregister vermeld.

Verder worden in de huurovereenkomst alle bepalingen vastgelegd die voor de huur van de onroerende zaak tussen de huurder en verhuurder gelden.

De belangrijkste bepalingen zijn:

- een zo goed mogelijke omschrijving van het object (de onroerende zaak) waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. Vermeld worden het soort zaak (woonhuis, bedrijfsruimte, winkelruimte), de adresgegevens en de kadastrale gegevens;
- de duur van de overeenkomst;

- de huurprijs die door de huurder moet worden voldaan;
- de wijze van voldoening: maandelijks, achteraf of bij vooruitbetaling (inclusief of exclusief btw?);
- afspraken over periodieke (jaarlijkse) verhoging van de huurprijs (volgens indexering of volgens een vast percentage?);
- de wijze waarop de huurder de onroerende zaak mag gebruiken (als woning, winkel, opslagruimte, werkruimte of fabriekshal?);
- afspraken over de wijze waarop de huurovereenkomst kan worden beëindigd;
- afspraken over het betalen van een waarborgsom of het verstrekken van een bankgarantie door de huurder;
- overige: vermelding van alle andere verplichtingen van huurder en verhuurder.

Registratie

Sinds 1 januari 2013 kunnen huurovereenkomsten niet meer ter registratie bij de Belastingdienst worden aangeboden. Dat is alleen nog mogelijk voor akten waarvoor registratie wettelijk is verplicht. Huurovereenkomsten behoren daar niet toe.

Het is wel mogelijk om huurovereenkomsten bij de notaris te deponeren. In dat geval wordt de huurovereenkomst in drievoud getekend. Huurder en verhuurder hebben dan ieder een exemplaar van de overeenkomst. Het derde getekende exemplaar kan aan de notaris worden overhandigd. Deze bewaart de huurovereenkomst in zijn kluis, bij de overige stukken die aan partijen toebehoren.

Op verzoek van huurder en verhuurder kan de notaris daarvan een notariële depotakte opstellen.

1.2.2. Verplichtingen voor de verhuurder

De verhuurder is verplicht om:

1. de verhuurde onroerende zaak ter beschikking te stellen van de huurder;
2. gebreken aan het verhuurde pand te verhelpen;
3. het verhuurde pand goed te onderhouden.

Ter beschikking stellen

De verhuurder heeft de plicht om het verhuurde pand ter beschikking te stellen van de huurder. Dat doet hij door het overhandigen van de daarvoor bestemde sleutels.

De huurder mag in het gebruik en genot van de onroerende zaak niet door de verhuurder worden gestoord. Zonder toestemming van de huurder mag de verhuurder niet zomaar ineens het verhuurde pand binnentreden.

Ook mag niet zonder geldige redenen het gas, de elektriciteit of de watertoevoer worden afgesloten door de verhuurder, want daardoor wordt de huurder beperkt in het gebruik en genot van het verhuurde pand.

Gebreken verhelpen

Er is sprake van een gebrek aan de onroerende zaak als:

- het verhuurde pand in een slechte staat verkeert (of indien er andere eigenschappen of omstandigheden zijn die direct met het pand te maken hebben);
- die slechte staat (of eigenschap) niet is toe te rekenen aan de huurder;
- de huurder daardoor in het gebruik en genot van het verhuurde pand wordt beperkt;
- terwijl de huurder dat genot op basis van de huurovereenkomst wel mocht verwachten.

Voorbeelden

Gebreken: achterstallig onderhoud, constructiefouten, overlast door ongedierte in het pand, het ontbreken van de vereiste vergunningen om in het pand een bedrijf uit te mogen oefenen of om het pand te mogen verhuren.

Deze gebreken komen dus voor rekening van de verhuurder. Ze hebben namelijk direct met het verhuurde pand te maken.

Gaat het daarentegen om feiten of omstandigheden die niet specifiek met het verhuurde pand te maken hebben, dan is er juridisch gezien geen sprake van een gebrek. De verhuurder is daarvoor niet aansprakelijk. Dit ondanks het feit dat de huurder mogelijk in het genot en gebruik van de onroerende zaak wordt beperkt.

Voorbeelden

Feiten of omstandigheden die geen gebrek zijn: geluidshinder van de omgeving, stank- of geluidsoverlast door de burens, slechte bereikbaarheid doordat er aan de toegangsweg wordt gewerkt.

Voor die omstandigheden kan de verhuurder door de huurder niet aansprakelijk worden gesteld.

Als er een gebrek aan het verhuurde pand is vastgesteld en de huurder heeft de verhuurder daarvan op de hoogte gesteld, dan hebben de huurder en/of verhuurder de keuze uit de volgende mogelijkheden:

- de verhuurder herstelt zelf het gebrek aan het verhuurde pand of laat dat op zijn kosten doen;
- als de verhuurder niets doet, mag de huurder het gebrek (laten) herstellen; de kosten zijn in dat geval voor de verhuurder;
- de verhuurder wordt verplicht om de huurprijs te verlagen;
- de verhuurder wordt verplicht om schadevergoeding te betalen aan de huurder;
- de huurovereenkomst wordt ontbonden.

De verhuurder kan proberen om zijn aansprakelijkheid voor (verborgen) gebreken uit te sluiten. Maar voor de verhuur van bedrijfsruimte heeft hij daarvoor de toestemming nodig van de rechter. En uiteraard zal de huurder daarmee akkoord moeten gaan.

In geval van verhuur van woonruimte is het voor de verhuurder niet toegestaan om zijn aansprakelijkheid uit te sluiten. Ook niet als de huurder daar eventueel mee akkoord zou gaan.

1.2.3. Verplichtingen voor de huurder

De huurder is verplicht om:

1. op tijd de huur te betalen;
2. het gehuurde pand volgens de juiste bestemming te gebruiken (bijv.: als woonhuis, opslagloods of bedrijfshal);
3. zich als een goede huurder te gedragen; hij moet op een normale wijze met het pand omgaan en geen overlast veroorzaken voor de omgeving;
4. toestemming te vragen aan de verhuurder voor het aanbrengen van wijzigingen of veranderingen aan het pand, tenzij het gaat om veranderingen die zonder veel moeite en zonder grote kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt;
5. kleine reparaties zelf te verrichten;
6. renovatie- en herstelwerkzaamheden door de verhuurder toe te staan;
7. als de huurovereenkomst is afgelopen het verhuurde pand weer ter beschikking te stellen van de verhuurder.

1.2.4. Wijzigingen en veranderingen

Als een huurder veranderingen of wijzigingen in het gehuurde pand wil aanbrengen, zijn er drie situaties denkbaar.

Kleine wijzigingen

Een huurder wil in het verhuurde pand kleine wijzigingen aanbrengen. Voor deze wijzigingen of veranderingen zijn weinig kosten of moeite nodig om ze weer ongedaan te maken. In dat geval is er geen toestemming nodig van de verhuurder. De huurder mag deze wijzigingen zonder problemen aanbrengen.

Voorbeeld

Het ophangen van een spiegel of schilderij, het ophangen van een lamp of het plaatsen van een hordeur.

Worden er echter wijzigingen aangebracht aan de buitenkant van het verhuurde pand, dan heeft de huurder altijd de goedkeuring nodig van de verhuurder. Ook als het gaat om kleine wijzigingen of veranderingen.

Meer ingrijpende wijzigingen

Voor meer ingrijpende wijzigingen heeft de huurder de toestemming nodig van de verhuurder. De verhuurder is verplicht om die toestemming te verlenen als de huurder kan aantonen:

- dat de wijziging niet tot gevolg heeft dat het pand daardoor in de toekomst minder goed kan worden verhuurd;
- dat de wijziging niet tot gevolg heeft dat het pand daardoor in waarde daalt.

Wordt aan deze voorwaarden voldaan, dan is de verhuurder verplicht om daarvoor aan de huurder toestemming te verlenen.

Voorbeeld

Het plaatsen van een nieuwe keuken of het installeren van een nieuwe badkamer.

Grote wijzigingen of veranderingen

Zijn de wijzigingen of veranderingen nog ingrijpender van aard, dan heeft de huurder niet alleen de toestemming nodig van de verhuurder. In dat geval zal ook de rechter er nog mee akkoord moeten gaan. Deze goedkeuring door de rechter is een regel van dwingend recht en daarvan mag door partijen niet worden afgeweken. Dus zelfs als de huurder en verhuurder het met elkaar helemaal eens zijn over deze grote veranderingen, moeten ze daarvoor toch nog aan de rechter toestemming vragen. Het gaat dan om grote veranderingen waar bijzonder hoge kosten mee gemoeid zijn en waarvan het moeilijk is om aan te geven of het pand daardoor al dan niet in waarde zal dalen.

Voorbeeld

Een ingrijpende verbouwing of aanbouw waardoor mogelijk de bestemming van het pand zou worden gewijzigd.