

Dwingend recht in het huurrecht



De wetgever heeft bij de totstandkoming in 2003 van het nieuwe huurrecht ervoor gekozen om de veelal zwakkere partij bij een huurovereenkomst, de huurder, een bepaalde mate van (soms vergaande) bescherming te bieden.

Dit vertaalt zich bijvoorbeeld in de bescherming die de huurder van zogenaamde detailhandelsbedrijfsruimte geniet voor wat betreft de duur van de overeenkomst. In elk geval gedurende een termijn van 5 jaar heeft de huurder de mogelijkheid om zijn onderneming op te bouwen en gedane investeringen terug te verdienen. Na die 5 jaar kan de verhuurder slechts in uitzonderlijke gevallen de huur beëindigen. Doet één van die gevallen zich niet voor dan wordt de huurder automatisch nog een termijn van 5 jaar gegund.

Omdat veel bepalingen uit het huurrecht, waaronder die met betrekking tot de duur van de huurovereenkomst, van dwingend recht zijn betekent dit dat partijen daar (in hun huurovereenkomst) niet van mogen afwijken.

De praktijk kan echter met zich brengen dat de verhuurder niet gebonden wil zijn aan deze dwingendrechtelijke bepalingen; bijvoorbeeld in het geval dat een verhuurder ook tevens franchisegever is.

Als een huurder / franchisenemer een fastfoodrestaurant exploiteert zullen de door hem geleverde producten en service van een door verhuurder / franchisegever vastgesteld niveau moeten zijn. Voldoet de franchisenemer daar niet aan dan zal – op basis van de franchiseovereenkomst – deze overeenkomst door de franchisegever kunnen worden beëindigd. Gelijktijdig zal de franchisegever / verhuurder dan

ook de huurovereenkomst willen beëindigen. Dit is, zo bleek hiervoor, in principe pas mogelijk nadat 5 jaar zijn verstreken.

De oplossing voor dit probleem van de verhuurder kan gevonden worden in de mogelijkheid die de wet biedt om afwijkende bedingen, dat wil zeggen bedingen in een huurovereenkomst die afwijken van de wettelijke (dwingendrechtelijke) bepalingen, ter goedkeuring aan de kantonrechter voor te leggen.

De kantonrechter kan afwijkende bedingen goedkeuren als de rechten van de huurder als gevolg van het beding niet wezenlijk worden aangetast of als de maatschappelijke positie van de huurder in vergelijking met die van de verhuurder dusdanig is dat hij in redelijkheid geen bescherming van de wet nodig heeft.

Ook al bent u het als verhuurder samen met uw huurder eens over de inhoud van een van de wet afwijkend beding, dan nog zal de kantonrechter zelf beoordelen of het beding het hiervoor omschreven toetsingscriterium kan doorstaan. Om de kans op goedkeuring van het beding te vergroten doet u er goed aan om, daar waar de huurder in zijn rechten wordt beperkt, hem tevens te compenseren, bijvoorbeeld door het personeel bij het beëindigen van de huur over te nemen, de kosten in verband met het onderhoud voor uw rekening te nemen, het door de huurder / franchisenemer te betalen bedrag aan goodwill te beperken, etc. ■

Mr. Maarten Blok
Van Veen Advocaten
0318 687906 - m.blok@vanveen.com