



Gaan uw investeringen naar de huurbaas?

Stel, in de periode dat u uw horecapand huurt, heeft u een aantal verbeteringen aangebracht. Gaat uw verhuurder daar dan op vooruit en kunt u daarvoor een vergoeding vragen? Wat zegt de wet daarover?

Even dokken, huurbaas! In de periode dat u het gehuurde, waarin u uw horecabedrijf exploiteert of huurt, heeft u een aantal verbeteringen aangebracht. Nu u het gehuurde gaat verlaten, wenst u daar een vergoeding van uw verhuurder voor te krijgen. Kan dat? **Tip.** Het huurrecht heeft in deze mogelijkheid voorzien, ware het niet dat hier een aantal voorwaarden aan verbonden zijn.

Verbetering aangebracht door huurder

Niet elke verandering aan het gehuurde is een verbetering. Van een verbetering is bijvoorbeeld sprake als er voor een oude gaskachel een hr-ketel is geplaatst. Bovendien moet de huurder deze verandering aangebracht hebben, in die zin dat hij dat heeft georganiseerd en bekostigd. U als huurder moet dit in een procedure wel bewijzen.

Verbetering is geoorloofd. De wet bepaalt dat de verhuurder alleen een vergoeding verschuldigd zou kunnen zijn voor een 'geoorloofde' verbetering. Dit houdt in dat hij toestemming aan de huurder heeft gegeven voor de verbetering. Anders zou de verhuurder onverwacht met veranderingen kunnen worden geconfronteerd, waarvoor hij ook nog zou moeten betalen. Ook dat moet u als huurder dus kunnen aantonen.

Ongerechtvaardigde verrijking

Wil er sprake zijn van een vergoedingsverplichting voor de verhuurder, dan moet worden voldaan aan de volgende drie vereisten.

1. Verarming huurder: huurder heeft kosten moeten maken die hij noch kon terugverdienen bijvoorbeeld door bezuiniging op de stookkosten door isolatie, noch vergoed heeft kunnen krijgen door overname door een nieuwe huurder.

2. Verrijking verhuurder: voor verhuurder moet de verbetering een voordeel opleveren, waarvan hij daadwerkelijk profijt heeft, bijvoorbeeld door een hogere huur aan een nieuwe huurder te kunnen vragen of een kostenbesparing op onderhoud oplevert.

3. Nadere bijzondere omstandigheden: reeds in 2004 heeft de hoogste rechter van het land ook van belang geacht wat partijen in de huurovereenkomst of algemene bepalingen zijn overeengekomen over het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde en in hoeverre de kosten voor de verbetering inmiddels als afgeschreven kan worden beschouwd.

Kortom: wat kunt u als huurder?

Een vergoeding van uw verhuurder bij vertrek als gevolg van aangebrachte veranderingen kan, maar is wel aan zware eisen verbonden. Houd hier daarom al bij het aanbrengen van de veranderingen rekening mee. Regeren is immers vooruitzien. **Tip.** Stel dat er sprake is van een verbetering en niet slechts van een verandering. En dat u die heeft bekostigd en dat uw verhuurder met die verbetering heeft ingestemd. Toon dit vervolgens ook aan: door het bewaren van offertes en afschrijvingen alsmede van de schriftelijke toestemming van uw verhuurder. **Tip.** Stemt uw verhuurder mondeling in, bevestig dit dan schriftelijk.

Algemene voorwaarden. In de ROZ voorwaarden staat een standaardregeling dat uw recht op vergoeding vanwege ongerechtvaardigde verrijking uitsluit. U hoeft hier niet mee in te stemmen en kunt hierover onderhandelen. Doet u dat niet en gaat u akkoord met de algemene voorwaarden, dan is de kans op een vergoeding minimaal.



Vraag uw huurbaas éérs of hij instemt met een verbetering (dus spreek niet over een verandering). Stemt hij in, zorg dan voor een schriftelijke bevestiging. Bewaar bewijzen waaruit blijkt dat u die investeringen betaald heeft.