



MR. RAOUL MEESTER VAN HET AMSTERDAMSE ADVOCATENKANTOOR MEESTER IS GESPECIALISEERD IN HORECARECHT. IN DEZE TWEEMAANDELIJKS VERSCHIJNENDE RUBRIEK VERTELT HIJ OVER JURIDISCHE PROBLEMEN WAAR HORECA-ONDERNEMERS MEE TE MAKEN HEBBEN. HIJ BASEERT ZICH ONDER MEER OP ZAKEN DIE HIJ TEGENKOMT IN ZIJN EIGEN PRAKTIJK. TEL. (020) 409 55 55. WWW.MEESTERMEESTER.NL.

# RECHTEN EN PLICHTEN BIJ FUNDERINGSHERSTEL

Indien de fundering van een horecapand moet worden hersteld, kan dit grote gevolgen hebben. Vaak is onduidelijk in hoeverre de horecaondernemer verplicht is om aan de herstelwerkzaamheden mee te werken, of er recht bestaat op het verkrijgen van een vervangende bedrijfsruimte, of de huur moet worden doorbetaald en of er recht bestaat op schadevergoeding.

**D**e huurder van een horecabedrijf moet 'dringende werkzaamheden' gedogen. De vraag is echter wanneer werkzaamheden 'dringend' zijn. Wellicht dat ze kunnen worden uitgesteld tot het einde van de huurovereenkomst. Als uitstel van deze werkzaamheden geen extra kosten met zich meebrengt en niet tot extra schade leidt, is het nog maar de vraag of de werkzaamheden dringend zijn.

Funderingsherstel is vaak dringend. In de praktijk blijken verhuurders deze werkzaamheden meestal uit te stellen tot het allerlaatste moment, bijvoorbeeld nadat zij door de gemeente zijn aangeschreven om de werkzaamheden te verrichten, al dan niet op straffe van een dwangsom.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden moet worden onderscheiden van het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden. Dit verschil is belangrijk, omdat een huurder renovatiewerk-

zaamheden in beginsel niet hoeft te gedogen. Bij renovatie dient de verhuurder eerst aan de huurder een 'redelijk renovatievoorstel' te doen. Daarbij vindt een belangenafweging plaats. Van renovatie is alleen sprake als door een vernieuwing iets aan de gehuurde ruimte wordt veranderd of toegevoegd. Ook sloop met vervangen de nieuwbouw valt daaronder. Meestal betekent die vernieuwing een verbetering van het gehuurde.

## SCHADEVERGOEDING?

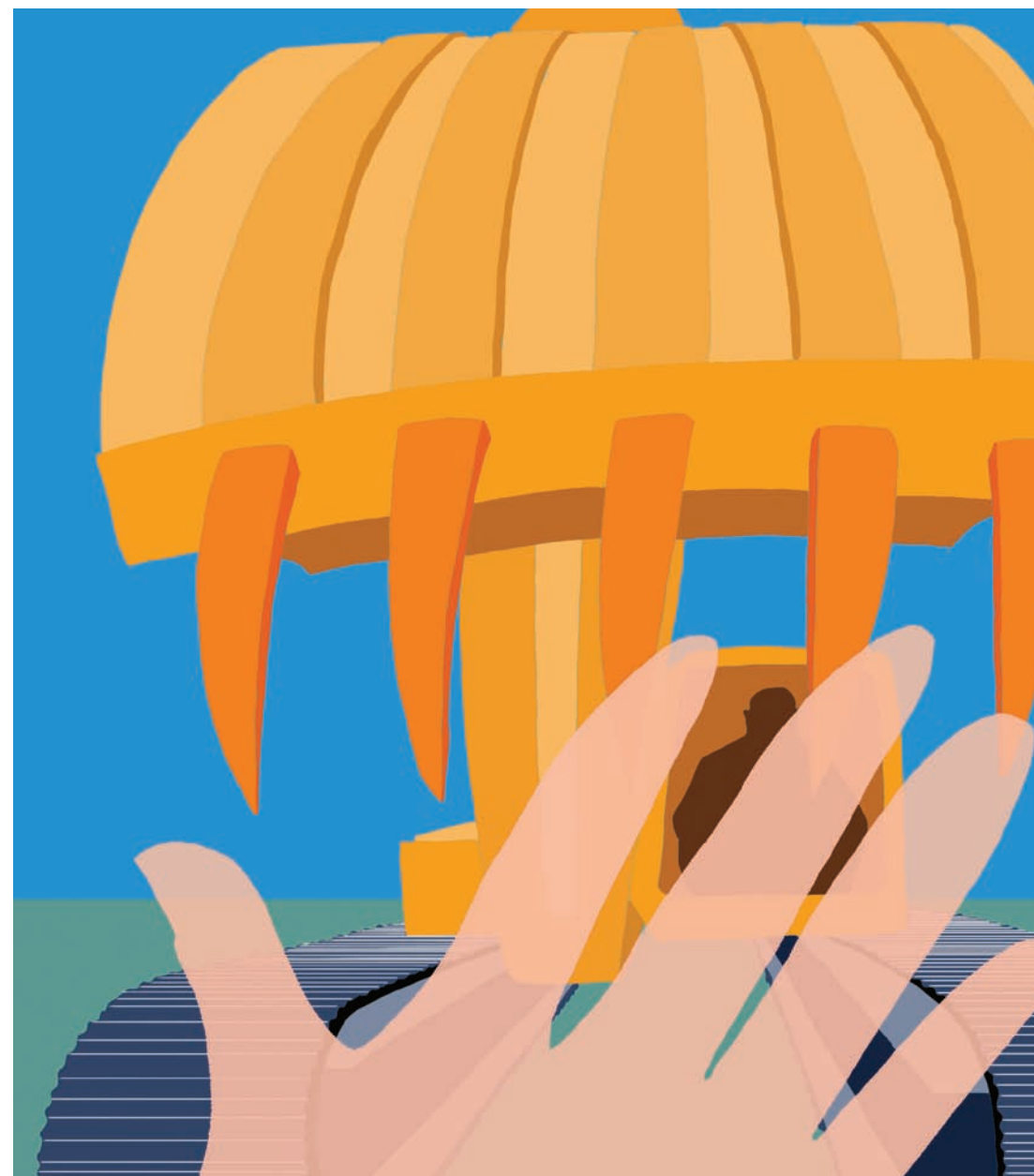
Op grond van de wet heeft de huurder recht op schadevergoeding indien sprake is van 'een gebrek'. Een gebrek is aanwezig als de huurder niet het genot krijgt dat hij bij de aanvang van de huurovereenkomst mocht verwachten. Als bijvoorbeeld een caféruimte in 2004 is gehuurd en er reeds in 2005 funderingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, kan mogelijk van

een gebrek worden gesproken. Bij funderingsherstel is echter niet altijd sprake van een gebrek in de zin van de wet. Ook kan in een huurovereenkomst worden uitgesloten dat eventueel funderingsherstel een gebrek betreft.

**TIP** Ga bij het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst altijd goed na welke regeling is opgenomen over eventuele gebreken.

Wanneer er sprake is van een gebrek heeft de huurder recht op huurvermindering, kan hij de huurovereenkomst onder bepaalde voorwaarden ontbinden en heeft hij recht op schadevergoeding.

De huurder van een horecabedrijfsruimte heeft een wettelijke termijnbescherming van twee keer vijf jaar. In mijn ogen mag de huurder van een dergelijke ruimte in principe verwachten dat gedurende deze eerste tien jaar er sprake zal zijn



van een ongestoord huurgenoet, waardoor zijn investeringen kunnen worden afgeschreven. Van een verhuurder mag worden verwacht dat hij voldoende vooruitziende blik heeft om de komende tien jaar na het sluiten van de huurover-

eenkomst te overzien. Er bestaat geen wettelijke bepaling op grond waarvan de verhuurder verplicht is vervangende bedrijfsruimte te regelen (zoals bijvoorbeeld een voor het pand opgebouwde keet of iets dergelijks). Wel zou deze verplichting

kunnen zijn opgenomen in een totale renovatieregeling. In het kader van een dergelijk project kan de verhuurder vervangende ruimte deel laten uitmaken van het door hem aan te bieden voorstel aan de huurder.

## ZELF HERSTEL AFDWINGEN?

De huurder zal er behoefte aan hebben om invloed te kunnen uitoefenen op het moment waarop de herstelwerkzaamheden worden verricht. Als de verhuurder bijvoorbeeld heel erg lang wacht met de werkzaamheden, bestaat de mogelijkheid dat de huurder in kort geding vordert dat de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd.

Daarnaast is het van belang om een geruime tijd voorafgaand aan de werkzaamheden te weten wanneer deze zullen aanvangen. Als hierover met de verhuurder geen afspraken kunnen worden gemaakt, bestaat ook op dit punt de mogelijkheid om het aanvangsmoment van de werkzaamheden te laten vaststellen door de rechter.

Een ander probleem betreft het moment waarop de werkzaamheden zullen zijn voltooid. De verhuurder zal er immers over het algemeen minder haast mee hebben om de werkzaamheden te voltooien dan de huurder. Er zijn zelfs gevallen bekend waarin de huurders door het uitlopen van de werkzaamheden failliet zijn gegaan. Het is niet altijd eenvoudig om bij een niet meewerkende verhuurder toch van de rechter bepaalde zekerheden te krijgen.

**TIP** Zorg er in ieder geval voor dat bij voorgenomen funderingswerkzaamheden er zoveel mogelijk nadere afspraken worden gemaakt, met de nodige garanties dat de werkzaamheden op een bepaald moment zullen zijn voltooid. Tref daarbij ook een regeling over de situatie die ontstaat wanneer de opleveringstermijn niet wordt gehaald.

## HUURVERHOOGING NA FUNDERINGSHERSTEL?

Veel verhuurders proberen een deel van de kosten van het funderingsherstel te verhalen op de huurder door middel van een voorstel tot huurprijsverhoging. Het enkele feit dat er funderingsherstel is uitgevoerd, brengt echter geen reden met zich mee om de huurprijs te verhogen. Of een huurprijsverhoging mogelijk is hangt met name af van hetgeen hierover in de huurovereenkomst is opgenomen en van hoe lang de huurovereenkomst al voortduurt.

**TIP** Ga niet zomaar akkoord met een huurprijsverhoging na voltooid funderingsherstel. Herstelwerkzaamheden vormen in principe geen grond om de huurprijs te verhogen.