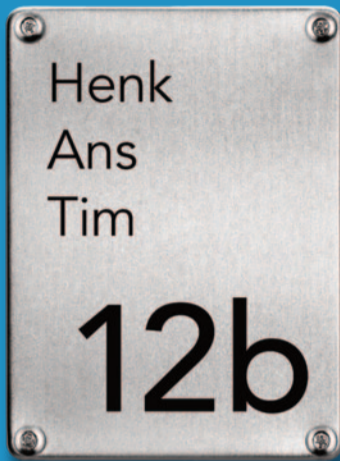


VANIERSEL LUCHTMAN & HUISVESTING

advocaten die naast u staan



Niet inlezen,
maar inleven

ELNAZ FOTOWATKASB
e.fotowatkasb@vil.nl
088 - 90 80 846

Elnaz is lid van de sectie
Vastgoed en maakt deel
uit van het brancheteam
Bouw.



Wanneer is sprake van een huurovereenkomst?

Het is in de vastgoedpraktijk niet ongebruikelijk dat potentiële huurders en verhuurders op enig moment, bijvoorbeeld na een bezichtiging van een (bedrijfs)pand, uitvoerig met elkaar in onderhandeling treden en zelfs bepaalde afspraken vastleggen, voortsortend op het aangaan van de 'definitieve' huurovereenkomst.

In de praktijk hebben we dan veelal te maken met bijvoorbeeld een huurbevestiging, een intentieovereenkomst of bijvoorbeeld een huurvoorstel waar een huurder akkoord op dient te geven. Doorgaans gaan partijen ervan uit dat er pas sprake is van een huurovereenkomst als er een handtekening is gezet onder een 'echte' huurovereenkomst. Dit is echter lang niet altijd het geval: een gedetailleerde huurbevestiging kan bijvoorbeeld reeds als een definitieve huurovereenkomst worden aangemerkt met alle gevolgen van dien. Het is daarom goed om stil te staan bij de vraag wanneer sprake is (of kan zijn) van een huurovereenkomst.

ALGEMEEN

Net zoals iedere andere overeenkomst geldt dat een huurovereenkomst tot stand komt door aanbod en aanvaarding. We spreken van huur in de zin van de wet als sprake is van (I) het verschaffen van het gebruik van een zaak door de verhuurder en (II) het verrichten van een tegenprestatie hiervoor door de huurder. Het aangaan van een huurovereenkomst is vormvrij zodat een schriftelijke huurovereenkomst strikt genomen al helemaal niet vereist is (dit verdient uiteraard wel de aanbeveling). Wel is vereist dat sprake is van wilsovereenstemming tussen partijen over de zogeheten essentialia van een huurovereenkomst. Hierbij kunt u denken aan het object waar de huur op ziet, de huurprijs en de looptijd van de overeenkomst. Het hangt

echter van de specifieke situatie af wat nou precies onder de essentialia van de huurovereenkomst wordt verstaan. Van belang is dat dus niet over de gehele inhoud overeenstemming hoeft te zijn bereikt door partijen om te spreken van een huurovereenkomst. Daar schuilt meteen het gevaar voor partijen die in de totstandkomingsfase uitgebreid met elkaar in overleg treden of anderszins reeds afspraken maken.

PRAKTIJK

In de praktijk zien we vaak dat partijen, met name als het gaat om bedrijfspanden, uitvoerig met elkaar (of bij monde van hun makelaars) in overleg treden over de voorwaarden van een mogelijke huurovereenkomst. Zo worden er bezichtigingen ingepland en vinden er vaak meerdere gesprekken plaats, waarbij een en ander ook al schriftelijk wordt vastgelegd. Zo wordt vaak gebruik gemaakt van een intentieovereenkomst of bijvoorbeeld van een huuraanbieding die door de huurder moet worden ondertekend.

Uit vaste rechtspraak blijkt dat het voorgaande lang niet altijd goed uitpakt. Er zijn veel uitspraken waaruit blijkt dat een verhuurder of juist een huurder meent dat reeds een huurovereenkomst tot stand is gekomen wegens bijvoorbeeld een ondertekende huuraanbieding, huurbevestiging of een intentieverklaring, maar de andere partij meent dat er helemaal nog geen overeenstemming is. Een voorbeeld betreft een uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland waarin de verhuurder een zeer gedetailleerd huurvoorstel heeft gedaan waarin onder meer afspraken over de huuringsdatum, de contractduur alsmede de wijze van de huurprijsaanpassing zijn gemaakt.

De rechter oordeelt dat uit de feiten en omstandigheden blijkt dat de partijen *uitdrukkelijk* de bedoeling hebben gehad om zich te willen verbinden. De rechter acht het van belang dat de verhuurder zelf een handtekening heeft gezet onder het huuraanbod. De verhuurder is verder zelf betrokken geweest bij het opstellen van het huuraanbod en tussen de partijen is er over en weer gecommuniceerd over de inhoud van de overeenkomst.

De verhuurder probeert zich in deze zaak te verweren met een beroep op de omstandigheid dat de definitieve huurovereenkomst nog moest worden uitgewerkt in een ROZ-model. De rechter verwerpt dit beroep met de stelling dat in de huuraanbieding reeds overeenstemming is bereikt over alle essentialia en dat dus de ROZ-overeenkomst aan de hand van deze kernbedingen eenvoudig kan worden ingevuld.

CONCLUSIE

Uit voorgaande uitspraak blijkt dat je als huurder en/of als verhuurder onbedoeld aan een huurovereenkomst vast kan zitten, ondanks dat er nog geen formele huurovereenkomst is getekend. Dit kan dus ook gelden indien partijen expliciet zijn overeengekomen dat er voor wilsovereenstemming het ondertekenen van een formele huurovereenkomst (bijvoorbeeld een ROZ-model) noodzakelijk is.

Dit brengt met zich mee dat partijen, en alle andere betrokkenen bij het aangaan van een huurovereenkomst, in de totstandkomingsfase van een huurovereenkomst erg goed moeten opletten op onder meer de uitlatingen die ze doen, welke afspraken bijvoorbeeld per e-mail worden vastgelegd en wat voor documenten ze ondertekenen.

Als deze documenten immers maar uitvoerig genoeg zijn, kan het zomaar zijn dat (onbedoeld) reeds sprake is van een huurovereenkomst met alle gevolgen van dien. Het is ook altijd goed om stil te staan bij de vraag of het ondertekenen van documenten zoals een huuraanbieding, huurbevestiging en/of een intentieverklaring wel nodig is. Het laten zien dat er interesse is in een bepaald pand kan immers ook op een andere manier (daarvoor zijn dergelijke documenten lang niet altijd nodig).

Aan de andere kant geldt natuurlijk dat er ook genoeg situaties te bedenken zijn waarin een van de partijen juist wil dat de huurovereenkomst direct tot stand komt (althans dat de andere partij hier niet zomaar meer onder uit kan), zonder de beoogde huurder direct af te schrikken met een formele huurovereenkomst. In dat geval kan een ondertekend document zoals hiervoor bedoeld wel degelijk een uitkomst bieden.

Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen? Volg de blogs op onze site of op LinkedIn.

Van Iersel Luchtmán is actief in diverse branches. Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:



gaming



huisvesting



finance



recycling



zorg



bouw

(088) 90 80 800 > www.vil.nl > info@vil.nl

Kantoor Breda > Wilhelminapark 15 > 4818 SL Breda | Kantoor 's-Hertogenbosch > Meerendonkweg 21 > 5216 TZ 's Hertogenbosch