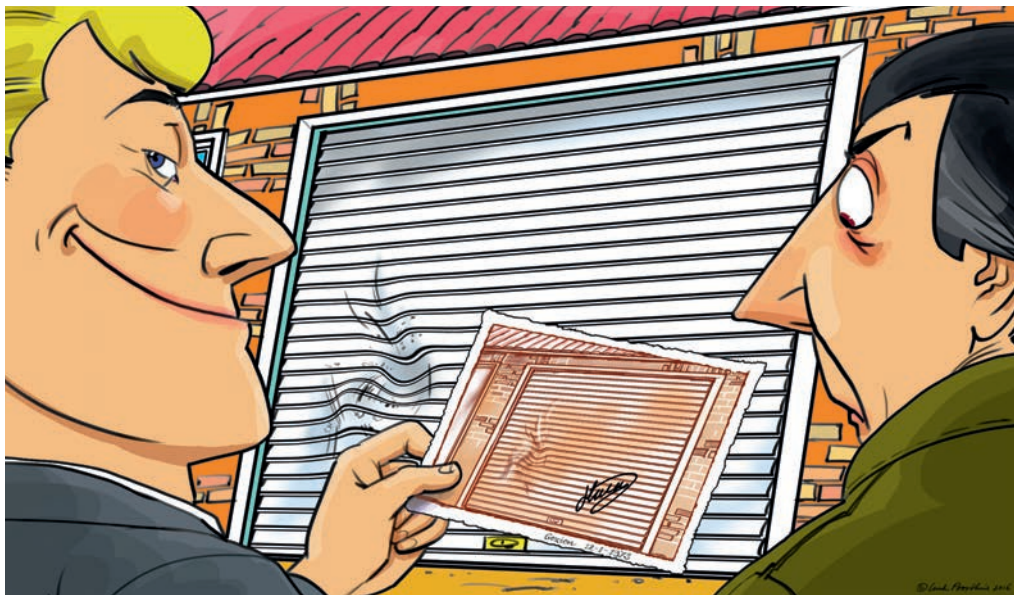


TEKST: MR. MIRJAM BOS

BEELD: LUUK POORTHUIS

Wie moet aan het einde van de huur van een bedrijfspand bewijzen welke schade of gebreken er al aan een pand zaten of niet?



Metaalbedrijf Nikkel bv huurt een leuk bedrijfspand, bestaande uit een kantoortje, een werkplaats en een gedeelte voor opslag. Dagelijks rijden heftrucks in en uit om materiaal in en geproduceerde goederen uit te laden. Nikkel loopt zo lekker dat het daar uit zijn jas groeit en naar een groter pand moet. Daarom zegt het de lopende huurovereenkomst op. De verhuurder komt op de dag van vertrek poolshoogte nemen.

Hij wijst Nikkel op een grote deuk in de overheaddeur. Deze is natuurlijk veroorzaakt door het vele in en uit rijden met heftrucks, aldus de verhuurder.

REPARATIEKOSTEN

Als de directeur van Nikkel doorheeft dat de verhuurder geen grapje maakt, herinnert hij hem eraan dat die schade er al zat toen hij het pand

betrok. Ze hebben toen nog overlegd of de deuk kon blijven zitten of niet. De verhuurder antwoordt schouderophalend dat hij zich dit niet kan herinneren. Hij belooft Nikkel een factuur met de reparatiekosten van de roldeur na te sturen.

BEWIJZEN

Nikkel zegt ter verdediging, na het ontvangen van de factuur, dat de verhuurder eerst maar eens moet bewijzen dat Nikkel de schade aan de roldeur heeft veroorzaakt. De verhuurder attendeert Nikkel echter op de algemene bepalingen bij het huurcontract. Hieruit volgt dat juist Nikkel moet bewijzen dat de deuken er al in zaten en dus niet door hem veroorzaakt zijn. Omdat Nikkel geen harde bewijzen heeft, is de directeur dolblij als een doortastende medewerker via contact met de vorige huurder alsnog aan foto's van voor zijn huurperiode komt. Hierop zijn onmiskenbaar de deuken te zien. De foto's waren indertijd gemaakt door de verzekerings-expert van notabene de verhuurder. Nadat Nikkel de verhuurder hiermee heeft geconfronteerd, hoort hij niets meer van hem. •

ROZ-modellen

In veel zakelijke huurcontracten (zoals in die van de Raad voor Onroerende Zaken, de zogeheten 'ROZ-modellen') staat in de algemene bepalingen een omkering van de bewijslast voor wat betreft schade aan het pand. Het uitgangspunt wordt daardoor dat een pand geacht wordt in goed onderhouden staat te zijn opgeleverd, dus zonder gebreken en vrij van schade. En de huurder moet, met uitzondering van normale slijtage

en veroudering, het pand in diezelfde staat aan het einde van de huurovereenkomst opleveren. Vaak is tegenbewijs niet te leveren. Voor u als (aankomend) huurder daarom het advies: maakt u bij aanvang van het huren van een pand samen met de verhuurder een proces-verbaal op van de staat van het pand met alle eventuele gebreken en laat dit document door uw verhuurder tekenen. Dit voorkomt ellende achteraf.



Metaalunie Rechtsbijstand behandelt in deze rubriek interessante juridische kwesties op een luchtige manier. De namen en plaatsen zijn verzonnen, gelijkenissen met personen of bedrijven zijn louter toevallig.

Juridische professionals tegen gunstige tarieven

Metaalunie Rechtsbijstand is een zelfstandige dienst. Door de relatie met deze organisatie, weet zij als geen ander waar u als ondernemer in de metaalsector behoefte aan heeft. Zij biedt u een zorgvuldig geselecteerd netwerk van deskundige advocaten en een speciaal voor leden ontwikkelde advocatenpolis.

U kunt bij Metaalunie Rechtsbijstand terecht voor:

- Advocaten
- Octrooigemachtigden
- Juridische bedrijfsanalyse
- Incasso
- Maatcontracten
- Algemene voorwaarden

Meer weten? 030-605.33.44 of
www.metaalunierechtsbijstand.nl