

Met twee monden praten

TEKST: MR. MIRJAM BOS

BEELD: LUUK POORTHUIS

Wat als een verhuurder van een winkelpand zich niet houdt aan de mondelinge toezegging niet te zullen verhuren aan concurrenten?



Fa. Timmer Gereedschappen huurt een winkelpand in een buitenwijk. De verhuurder is Pandenman BV. Pandenman heeft andere plannen voor de locatie. Hij stelt aan Timmer voor een ander pand van hem te gaan betrekken, in het centrum. Dit is qua bereikbaarheid van zijn clientèle bijzonder handig, denkt Timmer hardop, als hij het aan de keukentafel bespreekt met zijn vrouw. Zijn vrouw heeft echter het gerucht gehoord dat er in de stad nog een gereedschapswinkel komt. Als Timmer hiernaar

informeert bij Pandenman, beaamt deze dat er in een ander pand van hem een ijzerwareenzaak komt. En wel schuin aan de overkant van het toekomstige adres van Timmer.

Timmer is zeer resoluut als hij aangeeft in dat geval absoluut niet naar het centrum te zullen verhuizen. Hierop belooft Pandenman de verhuur aan de ijzerwarenwinkel niet door te laten gaan. En onder deze toezegging wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten. Timmer belooft zijn

huidige pand te zullen verlaten. Een week voor de verhuizing, bemerkt de vrouw van Timmer dat er aan de overkant trucks van een gerenommeerde bouwmarkt af en aan rijden. Timmer trekt zijn conclusies. Hij weigert te verhuizen.

Als Pandenman Timmer in kort geding wil dwingen zijn pand te verlaten, verweert Timmer zich met de mondelinge afspraak dat er geen concurrerende winkel aan de overkant zou komen. Pandenman geeft schoorvoetend toe dat hij inderdaad had beloofd dat die ijzerwareenzaak er niet zou komen. Maar er is niets gezegd over een bouwmarkt, aldus de verhuurder. De Voorzieningenrechter oordeelt dat er weliswaar geen bepaling in de huurovereenkomst staat over concurrerende winkels, maar dat er kennelijk wel sprake was van toezeggingen door de verhuurder, want dit wordt niet ontkend door Pandenman. Omdat een bouwmarkt, volgens de rechter, wel degelijk met Timmer gaat concurreren, hoeft Timmer de nieuwe huurovereenkomst niet na te komen. Hij kan op zijn oude plek blijven. •

Mondelinge afspraken

De huurder had er verstandig aan gedaan zijn afspraak met de verhuurder in het nieuwe huurcontract te laten zetten. In dit geval liep het niettemin goed voor hem af. Omdat de verhuurder niet ontkende dat er een toezegging was gedaan over het wegblijven van een ijzerwinkel, en een bouwmarkt door de rechter ook als concurrent wordt gezien, werd de eis van

Pandenman om het oude pand te ontruimen, afgewezen. Vanuit het gezichtspunt van de verhuurder was het misschien verstandig geweest om in het contract op te nemen dat met het contract voorgaande mondelinge afspraken komen te vervallen. Of dit de verhuurder had gered, is nog wel de vraag.



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.