

TEKST: MR. MIRJAM BOS

BEELD: LUUK POORTHUIS

In hoeverre zijn afspraken in een ondertekend voorstel of een intentieverklaring bindend?



Sander van Metaalbedrijf De Lange Baan BV heeft een mooi pand aan de Dorpstraat op het oog. Het is een grote bedrijfsruimte. En er zit een winkel bij. De laatste zou perfect zijn voor zijn broer die in brommers en motoren handelt. Via via heeft Sander vernomen dat de huidige huurder weg wil. Hij neemt daarom contact op met de verhuurder. Die bevestigt dat het pand binnenkort vrijkomt. Sander en zijn broer maken een afspraak met de verhuurder.

Ze hebben het over onder meer de huurprijs, de waarborgsom, de servicekosten en ook de ingangsdatum. Deze stellen ze vast op 1 december. De broer van Sander stelt nog als voor-

waarde dat er grotere etalageramen komen. Uiteraard moet ook de huidige huurder op tijd weg zijn. Deze afspraken worden in een huurvoorstel vastgelegd en door iedereen ondertekend.

Als een paar maanden later de verhuurder bij de broers meldt dat de huurder het pand in november leeg zal opleveren, de ramen binnenkort zullen zijn vervangen, en zij erin kunnen zodra de eerste huurtermijn en de waarborgsom van € 35.000 is betaald, begint Sander achter z'n oren te krabben. Zijn liquiditeit laat momenteel te wensen over. Hij is niet in staat zo'n groot bedrag op te hoesten. Ook blijkt zijn broer zijn

huur nog niet op te kunnen zeggen. Hij had zich vergist in de opzegtermijn die hij op z'n huidige adres moet aanhouden.

Sander maakt daarom bezwaar tegen het ingaan van de huur op 1 december. Hij stelt dat er nog geen huurcontract was gesloten en hij nergens toe verplicht kan worden. Er was afgesproken dat er nog een formeel huurcontract zou volgen, en die heeft ie nog niet gezien. Er is eigenlijk alleen een intentie op papier gezet, vindt Sander. Nu zaken anders blijken te lopen, wil Sander het pand bij nader inzien pas in mei betrekken. Dit accepteert de verhuurder niet en hij gaat in kort geding naar de voorzieningenrechter. De rechter oordeelt dat Sander en zijn broer toch echt vastzitten aan de huurovereenkomst met ingang van 1 december. De liquiditeitspositie van Sander en de dubbele huur van zijn broer, komen helaas voor hun eigen rekening en (ondernemers)risico. •

Bindend

In tegenstelling tot wat vaak wordt gedacht, is ook een ondertekend voorstel of een intentieverklaring bindend voor de betrokkenen als er concrete afspraken in staan over zaken die belangrijk zijn voor dat contract, oftewel de essentialia. Con-

crete prijzen en data behoren meestal tot zulke essentialia. Laat u te ondertekenen intentieverklaringen daarom altijd eerst beoordelen door één van de juristen van bedrijfsjuridisch ledenadvies via bj@metaalunie.nl.



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 en weet 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 Mevas rechtsbijstandverzekering.

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