

DE MISLEIDENDE RONDLEIDING

Uw collega Ad Viseur werd onlangs gebeld door een wat vaag persoon. Deze persoon vertelde dat hij in financiële problemen was geraakt en zijn verhuurd kantoorpand zo snel mogelijk wilde verkopen. De hypotheekschuld was € 1.000.000,00 en dat zou dan ook de koopprijs moeten zijn. De vraag was of Ad een koper wist. Dat wist Ad. De aankopend makelaar Ad dacht dat hij een goudgerande deal kon regelen. Het blinkende goud bleek echter van nul en generlei waarde te zijn. Leest u en leert u van hetgeen Viseur nu weer is overkomen.

Bijna bankroet

Het verhaal van de verkoper, een zekere heer Maatje, riep enig medelijden op bij Ad. De goede man vertelde dat hij twee jaar geleden een kantoorpand heeft laten bouwen en hij kon dat onmiddellijk met succes verhuren. Het kantoorpand bestond uit vier verdiepingen. Maatje vertelde dat hij echter inmiddels “vanwege foute beslissingen” volledig aan de grond zat. Toen Ad belangstellend informeerde naar die “foute beslissingen” kreeg Ad een verward verhaal te horen dat er op neerkwam dat deze heer Maatje het patent leek te hebben op alle soorten pechgevallen die maar denkbaar zijn. Nu moest Maatje snel van het kantoorpand af. Hij hoefde daarvoor allermist de hoogste prijs te hebben. Maatje had een hypotheekschuld bij de bank van € 1.000.000,00 en dat moest het kantoorpand ook opbrengen.

Viseur wist wel een koper, zijn zeer gewaardeerde relatie De Smit. De Smit was altijd op zoek naar beleggingspanden. Viseur en De Smit gingen een dag later het kantoorpand bezichtigen. Viseur vroeg aan Maatje om een afschrift van het huurcontract te overhandigen. Maatje verstrekke hem een één pagina beslaand velletje papier. Behoudens de naam van de huurder en de huurprijs bevatte dat zogenaamde huurcontract geen informatie. Viseur zag hierin geen probleem; hij zou zelf wel de huurder te gelegener tijd een keurig huurcontract aanbieden. Het kantoorpand was inderdaad 2 jaar geleden gebouwd. Het pand zag er piekfijn uit. Iedere verdieping telde een kitchenette met ingebouwde apparatuur. Het pand bevatte ook een kostbaar klimaatbeheerssysteem. De huur die de huurder moest betalen was relatief laag. Ook dat vond Ad allermist een probleem. Hij vertelde De Smit dat de huurovereenkomst, die kennelijk voor onbepaalde tijd is aangegaan, opgezegd zou kunnen worden. Ad had zelfs al een mogelijke nieuwe huurder in de aanbieding! En zou de huurder zich verzetten en met succes zich kunnen onttrekken aan een ontruiming dan zou de kantonrechter een nieuwe vergoeding vaststellen die deze huurder zou moeten betalen. In dat geval zal aansluiting worden gezocht bij de gangbare huurprijzen. Op verzoek van De Smit maakte Ad een taxatierapport om daarmee de waarde van het registergoed vast te stellen. Maatje overhandigde aan Viseur desgevraagd de verkoopinformatie van de keukens en van de klimaatbeheersinstallatie. De

bouwkosten van het kantoorpand bleken circa € 700.000,00 te zijn geweest en de apparatuur kostte ruim € 90.000,00. Een koopsom van € 1.000.000,00 was bij nader inzien allerm minst een koopje. Maar Viseur moest Maatje gelijk geven: het pand was werkelijk tip en top afgewerkt en van alle gemakken voorzien.

Met enige aarzeling ging De Smit akkoord met de koop. Het pand werd geleverd en Viseur begreep dat Maatje geen woord teveel had gezegd over zijn financiële nood. De volledige koopsom werd geïncasseerd door de hypotheekbank.

Einde huur

De volgende stap die Viseur zette was het opzeggen van de huurovereenkomst. Enigszins tot verrassing van Ad stemde de huurder in met beëindiging van de huurovereenkomst. De zaken gingen namelijk allerm minst goed en de huurder had onder geen beding trek om een hoger huurbedrag te betalen. Tot onaangename verrassing van Ad vertelde de huurder wel dat hij een bedrag van € 75.000,00 wenste als overname van “de goederen”. Welke goederen had de huurder op het oog? En waarom dacht de huurder dat hij zo’n smak geld zou kunnen ontvangen van de nieuwe eigenaar? Welnu, het antwoord van de huurder was verrassend eenvoudig. De huurder had namelijk twee jaar geleden het kantoorpand geheel kaal gehuurd. Hij had zelf de kostbare kitchenettes, vloerbedekking, lichtarmaturen en klimaatinstallatie aangebracht. Indertijd had de huurder de rekeningen ook gedeponeed bij Maatje zodat Maatje wist welke kosten waren gemaakt. Maatje had ook verteld dat hij de huurder volledig schadeloos zou stellen voor deze investeringen met dien verstande dat de door Maatje te betalen vergoeding over de investeringen zou afnemen met 7% per jaar. Na zo’n 14 jaar zouden de goederen derhalve volledig afgeschreven zijn en zou de huurder geen vergoeding meer krijgen.

Viseur was verbijsterd. Viseur belde onmiddellijk met De Smit. De Smit was niet zo zeer verbijsterd maar wel woedend. De woede concentreerde zich aanvankelijk op Maatje. Maatje had verzwegen dat de huurder zelf de meest kostbare voorzieningen had aangebracht. Maar ach, zo dacht De Smit, wat kon hem dit allemaal deren. De goederen waren immers toch aard- en nagelvast verbonden aan het gebouw. Dat betekent toch immers dat hij, als nieuwe eigenaar van het gebouw, ook automatisch eigenaar is van dergelijke goederen? Nu was het de ondankbare taak van Viseur om De Smit voor te lichten over het huurrecht. Vastgesteld moest worden dat de huurder en de verhuurder niets bepaald hebben over de door de huurder aangebrachte voorzieningen en verbeteringen. De wet bepaalt in dat geval dat de huurder hetzij deze goederen bij beëindiging van de huurovereenkomst kan weghalen en de zaak weer in de oorspronkelijke staat kan herstellen danwel, naar zijn keuze, een vergoeding kan vorderen vanwege ongerechtvaardigde verrijking. De Smit had zijn antwoord snel klaar: hij piekerde er niet over om ook maar één stuiver te betalen aan de huurder. De huurder moest zijn geld maar gaan halen bij Maatje. Nu was echter het probleem voor alle partijen dat Maatje van de aardbodem leek te zijn verdwenen.

Inpakken en wegwezen

Aanvankelijk vorderde de huurder een vergoeding. De Smit weigerde echter pertinent. De huurder had weinig zin om een procedure te beginnen tegen De Smit. Dat kostte immers een hoop geld en gaf ook de nodige onzekerheid omtrent de vraag welk bedrag de rechter zou toewijzen. De huurder vertelde Ad vervolgens dat hij de door hem aangebrachte spullen dan maar zal meenemen. “Dat doet hij nooit!” dacht Ad. “Hij bekijkt het maar” vertelde De Smit. Zowel De Smit als Viseur kregen geen gelijk. Toen het kantoorpand door de huurder in ontruimde staat aan De Smit werd opgeleverd bleken vloerbedekking, keukens, klimaatbeheerssystemen en lichtarmaturen volledig te zijn verdwenen. De helft kon de huurder namelijk gebruiken voor zijn vervangende kantoorruimte en de andere helft leverde nog een redelijk bedrag op. De Smit bleef achter met een leeggeroofd kantoor en moest weer een hoop kosten maken om het kantoor verhuurbaar te maken. Dat kostte niet alleen tijd maar ook geld en dus gederfde huur. En Ad weet het nu ook weer: de gewezen huurder heeft het pand niet leeggeroofd maar maakte eenvoudigweg gebruik van zijn ius tollendi, het wegneemrecht van de huurder. En Ad weet ook: bij aankoop van een verhuurd kantoorpand is het van het grootste belang om vast te stellen welke voorzieningen de huurder zelf heeft aangebracht en hoe groot in dat geval een latente claim kan zijn van de huurder op de nieuwe verhuurder.

(de namen zijn, zoals altijd, gefingeerd)

mr J.A.M. van de Sande, advocaat te Rotterdam

tel: 010 – 436 51 51

fax: 010 – 436 02 72