

NIEUWSBRIEF ONROEREND GOED NUMMER 2

In de Nieuwsbrief Onroerend Goed van de sectie Onroerend Goed, Bouw- en Bestuursrecht van Ekelmans & Meijer Advocaten wordt maandelijks aandacht besteed aan relevante gerechtelijke uitspraken en andere zaken die van belang zijn voor de vastgoedpraktijk. Voor al uw vragen en voor aan- en afmeldingen kunt u ons benaderen per e-mail: onroerendgoed@ekelmansenmeijer.nl of telefonisch: 070-374 63 26.

Zoals in de eerdere nieuwsbrief aangekondigd organiseert Ekelmans & Meijer donderdag 20 november 2008 een seminar over renovatie van woon- én bedrijfsruimte. Wegens het grote aantal aanmeldingen is de locatie van het seminar verplaatst naar het **Crowne Plaza Promenade-hotel**, aan de Van Stolkweg 1 in Den Haag. Het seminar begint om 14.30 uur. Aanmelden kan nog steeds op bovenstaand e-mailadres.

In de deze nieuwsbrief worden de volgende rechtsgebieden behandeld:

Jurisprudentie:

- Huurrecht bedrijfsruimte
- Bemiddeling
- Aanbestedingsrecht
- Ruimtelijk bestuursrecht

Wetswijzigingen:

- Wet op het overleg huurders verhuurder
- Versoepeling regels kamerbewoning in Den Haag

JURISPRUDENTIE

Huurrecht bedrijfsruimte (huurprijswijziging ex art. 7:303 BW)

Rechtbank Utrecht, sector kanton, locatie Utrecht 8 april 2008, WR 2008/105 (Heins/Carpet-Land)

Zowel de huurder als de verhuurder van 290-bedrijfsruimte (winkels, horeca e.d.) kan als de huurprijs niet meer overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, vorderen dat de huurprijs nader door de rechter wordt vastgesteld. Deze vordering kan worden ingesteld, indien de huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan na afloop van die overeengekomen duur en in alle andere gevallen steeds vijf jaren sinds de dag waarop de laatste door partijen of de rechter vastgestelde huurprijs is ingegaan.

In deze zaak was de huurovereenkomst aangegaan voor 25 jaar met een breekoptie voor de huurder na telkens vijf jaar. De verhuurder die een huurprijs herziening wenste, stelde zich in deze zaak op het standpunt dat daardoor ook de huurprijs tussentijds kon worden herzien. De kantonrechter stelde de verhuurder in het ongelijk. De kantonrechter oordeelde dat de bewoordingen van de huurovereenkomst geen andere uitleg toelieten dan dat als de oorspronkelijk door partijen overeengekomen duur een periode van 25 jaar diende te worden aangemerkt, en dat dus pas na 25 jaar huurprijsaanpassing kan plaatsvinden.

Bemiddeling (geen recht op courtage in geval van belangenverstrengeling)

HR 6 april 2007, NJ 2008/493 (Savills/B&S)

In deze zaak ging het om een bemiddelaar die voor zijn opdrachtgever (de koper) had bemiddeld bij de totstandkoming van een koopovereenkomst met betrekking tot een kantoorgebouw in Delft. De bemiddelaar had daarvoor een courtage van 1% van de uiteindelijke koopsom bedongen. Deze bemiddelaar had echter ook de verkoper van het pand geadviseerd over de voor de transactie van belang zijde documenten en bij de bemiddelaar van de verkoper bedongen dat de helft van zijn courtage van 1,5% van de koopsom aan hem zou worden doorbetaald. De koper van het pand weigerde daarop de courtage aan de bemiddelaar te voldoen door zich er op te beroepen dat sprake was van belangenverstrengeling.

In deze procedure vorderde de bemiddelaar veroordeling van de koper tot betaling van de courtage. Nadat de rechtbank de vordering had toegewezen, heeft het Hof de vordering in hoger beroep afgewezen. Daartoe heeft het Hof overwogen dat de bemiddelaar zijn recht op courtage op grond van artikel 7:418 BW had verloren. Op grond van artikel 7:418 lid 1 BW is een bemiddelaar verplicht om zijn opdrachtgever er van op de hoogte te stellen dat hij belang heeft bij het totstandkomen van een overeenkomst. Laat de bemiddelaar dat na – ongeacht of de opdrachtgever daardoor in zijn belangen is geschaad – dan heeft hij op grond van artikel 7:418 lid 2 BW geen recht meer op courtage en is hij aansprakelijk voor de schade die zijn opdrachtgever heeft geleden door de verzwegen belangenverstrengeling. In cassatie oordeelde de Hoge Raad dat het Hof door aldus te oordelen geen blijk had gegeven van een onjuiste rechtsopvatting.

Aanbestedingsrecht

Vrijwillige aanbesteding; Rechtbank 's-Gravenhage, 10 december 2007, TBR 2008/167

Ook wanneer een organisatie kiest voor een 'vrijwillige aanbesteding' is zij gehouden zich te gedragen overeenkomstig de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht waaronder transparantie van de procedure en gelijke behandeling van de inschrijvende partijen.

De voorzieningenrechter heeft in het arrest van 10 december 2007 geoordeeld dat in het onderhavige geval sprake was van een zodanige gebrekkige aanbestedingsprocedure dat het gevorderde verbod tot 'gunning opdracht' toewijsbaar was. De teleurgestelde inschrijver kreeg daarmee één van zijn vorderingen toegewezen. De gevorderde heraanbesteding achtte de voorzieningenrechter echter niet toewijsbaar. Aangezien het een vrijwillige aanbesteding betrof, was de aanbesteder volgens de voorzieningenrechter geheel vrij om te besluiten tot een nieuwe aanbesteding maar was hij daartoe niet verplicht. Daarmee liet de rechter de aanbesteder de ruimte om alsnog zijn plan in eerste instantie uit te voeren, maar nu door onderhands te gunnen. De inschrijver stond daarmee in feite toch nog met lege handen, ondanks dat hij het kort geding had gewonnen. Volgens rechtsgeleerde schrijvers wordt hiermee de toepassing van de aanbestedingsbeginselen onacceptabel ondermijnd.

Ruimtelijk bestuursrecht

ABRS 23 juli 2008, zaaknummer 200708682/1

In deze uitspraak komt aan de orde de vraag of het College van Burgemeester en Wethouders van Den Haag na twintig jaar nog kan optreden tegen een illegale verbouwing. Het betreft een illegale uitbouw op een uitpandig balkon aan de achterzijde van een woning die door één van de vorige eigenaren van de woning is verricht en waar het College slechts bij toeval achter is gekomen. Onder deze omstandigheden was de Rechtbank 's-Gravenhage van oordeel dat het handhavend optreden tegen deze in het verleden verrichte verbouwing zodanig onevenredig was in verhouding met de daarmee te dienen belangen dat van optreden behoorde te worden afgezien.

De Raad van State is het hier niet mee eens en vaart een uitermate strikte koers. De bovengenoemde omstandigheden leveren volgens de hoogste bestuursrechter geen bijzondere omstandigheid op. Daarbij acht de Raad van State van belang dat het College niet eerder op de hoogte was van het bestaan van de illegale uitbouw en vreest voor een ongewenste precedentwerking. Het gevolg is dat zelfs in gevallen waarin langer geleden door vorige eigenaren is verbouwd en het College bij toeval achter deze illegale verbouwing komt, handhavend kan worden opgetreden. Gezien deze rechtspraak is het van belang dat makelaars en adviseurs nog nadrukkelijker bij de koop van onroerend goed navraag doen naar in het verleden door vorige eigenaren verrichte verbouwingen.

WETS- EN BELEIDSWIJZIGINGEN

Wet op het overleg huurders verhuurder

De positie en de rechten van huurders en huurdersorganisaties worden verbeterd. Zij krijgen vanaf 1 januari 2009 meer recht op informatie, om overleg te voeren met hun verhuurder en hem ongevraagd te adviseren. Dit staat in het wetsvoorstel 'Wijziging van de Wet op het overleg huurders-verhuurder' dat onlangs door de Eerste Kamer is aangenomen. De onderwerpen waarover de verhuurders hun huurdersorganisaties moeten informeren, overleggen en waarover de huurdersorganisaties mogen adviseren, worden uitgebreid. Nieuwe onderwerpen zijn bijvoorbeeld de renovatie van woningen, fusievoorstellen en de leefbaarheid en herstructurering in de buurt.

Nu geldt de WOHV, ook aangeduid als 'de Overlegwet', voor alle corporaties en voor particuliere verhuurders met 100 of meer woningen. Door deze wetswijziging gaat de Overlegwet voor meer particuliere verhuurders gelden, namelijk ook voor particuliere verhuurders met 25 tot 100 woningen. Met het wetsvoorstel worden de positie en de rechten van huurdersorganisaties en bewonerscommissies in de particuliere sector zoveel mogelijk gelijk getrokken met die in de sociale sector. (bron: www.vrom.nl)

Versoepeling regels kamerbewoning Den Haag

De Gemeente Den Haag gaat de regels voor kamerverhuur versoepelen. Dit staat in de op 30 september vastgestelde Nota Kamerbewoning. Volgens de gemeente zal de Gemeenteraad uiterlijk in januari 2009 de nieuwe regels goedkeuren. Op dit moment is alleen voor de verhuur in de vorm van onzelfstandige woonruimte van één of twee kamers door de eigenaar/bewoner aan niet meer dan twee personen geen vergunning nodig. Op grond van de Nota wordt kamerbewoning in de vorm van onzelfstandige woonruimte tot en met vier personen vergunningvrij.

De versoepeling van het beleid geldt echter niet in de zogenaamde kwetsbare gebieden: Schildersbuurt, Rivierenbuurt, Transvaalkwartier, Regentessekwartier, Valkenboskwartier, Rustenburg, Oostbroek, Laakkwartier en Spoorwijk. In deze wijken blijft kamerbewoning in de vorm van onzelfstandige woonruimte slechts toegestaan tot en met twee personen.