

ACTUELE ZAKEN UIT DE PRAKTIJK

Onderzoeksplicht bij ontslag

In arbeidszaken komt het nog weleens voor, dat de werkgever stelt, dat een werknemer zelf ontslag heeft genomen. De werkgever heeft dan uit mondelinge mededelingen van de werknemer opgemaakt, dat deze het dienstverband wenst te beëindigen. Indien de werknemer achteraf ontkent deze mededelingen te hebben gedaan of stelt deze in overspannen toestand te hebben gedaan dan wel door de werkgever onder druk te zijn gezet, dan is de kans groot dat de rechter het ontslag teruggedraait.

Volgens de rechtspraak mag een werkgever eerst afgaan op een mondelinge opzegging van het dienstverband, nadat hij heeft onderzocht, dat de werknemer zich ten volle bewust is van de gevolgen van zijn ontslag. Zo kan de werknemer hierdoor zijn uitkering op het spel zetten of te maken krijgen met verlies van inkomen en rechtsbescherming.

De werkgever doet er in gevallen als deze dan ook verstandig aan de werknemer te verzoeken zijn ontslag schriftelijk en in ondubbelzinnige bewoordingen te bevestigen. Hierdoor krijgt de werknemer tevens de tijd en de gelegenheid zich op zijn ontslagname te beraden en over de gevolgen hiervan zo nodig juridisch advies in te winnen. Dit zelfde resultaat bereikt de werkgever eveneens door de mondelinge opzegging van het dienstverband zelf per brief aan de werknemer te bevestigen en deze brief door hem mede te laten ondertekenen.

Banken, die te lang stil zitten

Ter financiering van zowel hun bedrijf als van hun privé-uitgaven sluiten ondernemers en particulieren regelmatig met hun bank een rekening-courantovereenkomst met een kredietfaciliteit. Tussen partijen wordt dan een maximaal toegestaan debetsaldo overeengekomen, waarover een relatief hoge contractuele rente verschuldigd is.

Indien op enig moment een ongeoorloofd debetsaldo ontstaat en de bank na het verstrijken van drie maanden niet overgaat tot incasso of tot het sluiten van een betalingsregeling met de klant, verandert de roodstand volgens de wetsgeschiedenis in een krediettransactie, waarop de Wet op het consumentenkrediet (WCK) van toepassing is. Op grond van deze wet is het de bank verboden een hogere rente over het debetsaldo in rekening te brengen dan de in het Besluit kredietvergoeding vermelde maximale kredietvergoeding. Aangezien dit laatste rentepercentage veelal veel lager is dan de bedongen contractuele rente, krijgen banken in procedures, waarin zij terugbetaling vorderen van het ongeoorloofde debetsaldo, van de Rechtbank nogal eens de opdracht om met terugwerkende kracht een herberekening te maken van hun vordering met inachtneming van de maximaal toegestane rente volgens het Besluit Kredietvergoeding. Veelal is het dan voor de bank niet meer mogelijk haar vordering op de klant opnieuw te berekenen, rekening houdend met de door de Rechtbank gestelde eisen. In dat geval rest de Rechtbank geen andere weg dan deze vordering geheel af te wijzen. Aldus hebben diverse klanten reeds geprofiteerd van het vaak jarenlang stilzitten van hun bank.

Oplevering bij het einde van de huur van woonruimte

De huurder van een woning is verplicht het gehuurde bij het einde van de huur weer ter beschikking te stellen van de verhuurder. De huurder moet de woning opleveren in de oorspronkelijke staat, maar geoorloofde veranderingen en toevoegingen aan de woning hoeft hij niet ongedaan te maken en wat door ouderdom is tenietgegaan of beschadigd, hoeft hij niet te herstellen.

Ter vermijding van discussie tussen partijen over de vraag in welke staat de woning bij het ingaan van de huurovereenkomst door de huurder is aanvaard, is het van groot belang om bij de ingang van de huur een zo gespecificeerd mogelijke beschrijving op te maken van de verschillende onderdelen van de verhuurde woning (de zgn. "opnamestaat").

Als de huurder de woning bij het einde van de huur niet in de juiste staat weer ter beschikking stelt aan de verhuurder, kan de verhuurder zonder voorafgaande ingebrekestelling aanspraak maken op schadevergoeding. Hij behoeft de huurder dus geen laatste kans te bieden om zijn verplichting om correct op te leveren alsnog na te komen. In dat geval kan de verhuurder evenwel slechts vergoeding vorderen van de kosten van de herstelwerkzaamheden, die de huurder zonder twijfel had moeten verrichten, om te komen tot oplevering van het gehuurde in de juiste staat.

De verhuurder, die aanspraak wil maken op volledige vergoeding van de door hem gemaakte herstelkosten, moet de woning echter ruim voor het einde van de huurovereenkomst (laten) inspecteren en de huurder in de gelegenheid stellen om geconstateerde gebreken nog voor het einde van de huur zelf te herstellen. Zowel in het geval, dat de huurder afziet van het bijwonen van de voorinspectie, als in het geval, dat de huurder na afloop van de voorinspectie nalaat de geconstateerde gebreken vòòr de eindinspectie zelf te herstellen, kan de verhuurder aanspraak maken op volledige vergoeding van de door hem gemaakte kosten van herstel van het gehuurde.

Controleer als verhuurder dus altijd, of in de huurvoorwaarden een opleveringsprocedure is opgenomen, die partijen onder meer verplicht tot het opmaken van een opnamestaat bij het begin van de huur, en die voorziet in het houden van een voorinspectie en een eindinspectie van het gehuurde bij het einde van de huur. Is een dergelijke procedure niet dan wel onvolledig in de huurvoorwaarden opgenomen, dan is het raadzaam deze alsnog met de huurder nader over een te komen.