

NIEUWSBRIEF 3

Welkom bij de periodieke nieuwsbrief van Koppelaar & Linssen Advocaten.

In een kort tijdsbestek bent u op de hoogte van uw rechten, plichten en (recente) juridische ontwikkelingen.

In onze nieuwsbrief worden de rechtsgebieden behandeld waarin wij gespecialiseerd zijn, namelijk: het Arbeidsrecht, Bouwrecht, Contractenrecht, Huurrecht en Personen- en familierecht. Daarnaast besteden wij ook aandacht aan onze succesvolle incassopraktijk.

Algemeen verbintenissenrecht

Het gebruik van algemene voorwaarden; zo standaard is het niet!

Vaak hanteren bedrijven algemene voorwaarden zonder dat men deze heeft bestudeerd.

Begrijpelijk, omdat algemene voorwaarden niet uitnodigend zijn om te lezen.

Toch bevatten algemene voorwaarden bepalingen, die voor uw bedrijfsvoering van cruciaal belang kunnen zijn. Hierbij kan gedacht worden aan een beperking van de aansprakelijkheid, garanties, wijze en tijdstip van levering en de hoogte van buitengerechtelijke incassokosten bij zakelijke afnemers.

Dat het opstellen en het regelmatig controleren van algemene voorwaarden de nodige aandacht verdient, blijkt uit een recente uitspraak van de rechtbank Amsterdam op 11 maart 2015 (ECLI:NL:RBAMS:2015:1195).

In deze zaak was het volgende, kort samengevat, aan de hand.

Tempo-Team huurde een bedrijfsruimte voor een termijn van vijf jaar. In de huurovereenkomst was een bepaling opgenomen, inhoudende dat een overeenkomst met een opzegtermijn van één jaar kon worden opgezegd, welke opzegging bij deurwaardersexploot of aangetekende brief aan de verhuurder kenbaar moest worden gemaakt. Bij niet-tijdige opzegging zou het contract van rechtswege voor een termijn van vijf jaar worden verlengd.

Tempo-Team besloot om de huurovereenkomst op te zeggen. Hiertoe heeft zij vervolgens tijdig een deurwaarder ingeschakeld en gevraagd om bij exploot de huurovereenkomst namens haar op te zeggen. De deurwaarder heeft de opdracht van Tempo-Team bevestigd en aangegeven - met inachtneming van de opzegtermijn van één jaar en bij deurwaardersexploot- de huurovereenkomst op te zeggen. Gelijktijdig met deze opdrachtbevestiging heeft de deurwaarder verwezen naar de toepasselijke algemene voorwaarden van haar kantoor.

Het deurwaarderskantoor verzuimt vervolgens echter, om het exploit, inhoudende de opzegging van de huurovereenkomst, aan de verhuurder te betekenen. Het gevolg is dat de huurovereenkomst niet tijdig is opgezegd en de huurovereenkomst voor vijf jaar wordt verlengd. Tempo-Team wordt door de verhuurder aansprakelijk gesteld voor de verschuldigde huurpenningen ten bedrage van € 143.676,40.

Tempo-Team laat het hier niet bij zitten en spreekt vervolgens de deurwaarder aan voor de door haar geleden schade. De deurwaarder beroept zich echter op het in haar algemene voorwaarden opgenomen exoneratiebeding, dat als volgt luidt:

“De opdrachtnemer is slechts aansprakelijk voor schade, indien de opdrachtgever aantoont dat deze is veroorzaakt door opzet of grove schuld van de opdrachtnemer dan wel diens ondergeschikten”.

Hoewel de rechtbank Amsterdam oordeelde dat er geen sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van de deurwaarder, acht zij haar wel aansprakelijk voor bovengenoemde schade die Tempo-Team heeft geleden. Ondanks het gegeven dat de deurwaarder in haar algemene voorwaarden een (standaard) exoneratiebeding had opgenomen en de algemene voorwaarden door Tempo-Team waren aanvaard, achtte de rechter het in strijd met de redelijkheid en billijkheid dat de deurwaarder een beroep op haar exoneratieclausule zou doen. Gezien de ernst van het tekortschieten van de deurwaarder in combinatie met de financiële gevolgen voor Tempo-Team is de deurwaarder volgens de rechtbank aansprakelijk voor de door Tempo-Team geleden schade.

Kennelijk heeft de deurwaarder in het onderhavige geval niet met enige regelmaat haar algemene voorwaarden door een advocaat op juistheid laten beoordelen, waardoor zij nu met een aanzienlijke schadepost zit.

Personen- en familierecht

Kan een verlies aan inkomsten leiden tot een met terugwerkende kracht nihilstelling van de te betalen partneralimentatie?

Ingevolge art. 1:401 lid 1 BW kan een rechterlijke uitspraak betreffende levensonderhoud worden gewijzigd, wanneer zij nadien door wijziging van omstandigheden ophoudt aan de wettelijke maatstaven te voldoen.

In onderhavige uitspraak doet een man een beroep op dit wetsartikel. De man stelt, zakelijk weergegeven, dat zijn te betalen partneralimentatie met terugwerkende kracht op nihil moet worden gesteld. Ter onderbouwing van zijn stelling voert hij als argumenten aan dat het zowel met zijn beide ondernemingen als zijn gezondheid niet goed gaat.

Bij beschikking van 8 september 2010 heeft de rechtbank Middelburg, voor zover thans van belang, bepaald dat de man als bijdrage in het levensonderhoud van de vrouw een bedrag van € 1.580,- per maand dient te voldoen.

Op 9 april 2014 heeft de man in eerste aanleg de rechter verzocht de bijdrage in het levensonderhoud van de vrouw met ingang van 1 januari 2013 op nihil te stellen. De rechtbank heeft dit verzoek afgewezen op grond dat er geen sprake is van een rechtens relevante wijziging.

De man stelt hoger beroep in. Ter zitting voert de man -zakelijk weergegeven- het volgende aan. De medio 2011 overeengekomen partneralimentatie is gebaseerd op de bedrijfsresultaten van zijn twee besloten vennootschappen over de jaren 2008 tot en met 2010. Sinds 2011 komen er echter steeds minder opdrachten binnen. Zijn inkomsten zijn aanzienlijk gedaald ten opzichte van de periode 2008 tot en met 2010, op welke periode de alimentatie is gebaseerd. Daarnaast staat de gezondheid van de man er aan in de weg om zijn werkzaamheden volledig en naar behoren uit te voeren.

Voorts deelt de man ter zitting mede, dat hij thans arbeidsongeschikt is en (wegens het ontbreken van een arbeidsongeschiktheidsverzekering) leeft van de uitkering van zijn vriendin. De vrouw betwist dat er sprake van een wijziging van omstandigheden. Zij stelt dat de jaarstukken van de onderneming over de jaren 2009 tot en met 2010 eveneens een negatief resultaat tonen. Daarbij is het resultaat over het jaar 2012 minder negatief dan in het jaar 2011. Voorts stelt de vrouw dat uit de jaarstukken is gebleken dat de man zichzelf een steeds hoger salaris heeft toegekend, hetgeen de stelling van de man -dat het steeds slechter zou gaan met de onderneming- juist ontkracht.

Het hof is van oordeel dat er per 1 januari 2013 sprake is van een wijziging van omstandigheden die noopt tot een hernieuwde beoordeling van de door de man te betalen bijdragen in het levensonderhoud van de vrouw. Volgens het hof is voldoende komen vast te staan, dat de man sinds 1 januari 2013 niet in staat is enige onderhoudsverplichting voor de vrouw te voldoen. Het verzoek van de man tot nihilstelling van de partneralimentatie is daarom dan ook toegewezen.

Nu het hof heeft beslist dat de bijdrage in het levensonderhoud van de vrouw met terugwerkend kracht, (vanaf 1 april 2013) op nihil wordt gesteld, dient het hof te beoordelen of en, zo ja, in hoeverre in redelijkheid van de vrouw terugbetaling kan worden verlangd van het geen reeds is uitgegeven.

Het hof heeft geoordeeld dat de betaalde bijdragen in redelijkheid niet van de vrouw -die enkel van een bijstandsuitkering leeft- kunnen worden teruggevorderd, nu het belang bij niet terugbetaling van de door de man aan haar betaalde bijdragen dient te prevaleren boven het belang van de man bij terugbetalingen van die bijdragen.

Huurrecht

Het nieuwe ROZ-modelhuurcontract kantoren 2015.

Het uit 2003 daterende modelhuurcontract voor kantoren is vervangen door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) door een nieuw model met bijhorende algemene bepalingen (zie <http://www.roz.nl/home>).

Partijen kunnen voortaan in de considerans (inleiding) van het modelhuurcontract opnemen wat hen bij het sluiten van het contract voor ogen staat. Deze overwegingen kunnen een belangrijke rol spelen bij de uitleg van de bepalingen van het contract.

Verdere belangrijke wijzigingen zijn de navolgende:

- Partijen moeten aangeven of de huurder een EnergiePrestatieCertificaat heeft ontvangen;
- In de huurovereenkomst kunnen vaste huurperiodes worden vastgelegd. In die periode mag bijvoorbeeld alleen de huurder opzeggen. De opzegtermijn is flexibel en niet meer standaard, zoals voorheen, één jaar;
- Partijen kunnen afspreken, dat over de waarborgsom rente moet worden vergoed;
- In de huurovereenkomst kunnen afspraken worden gemaakt over de aanwezigheid van asbest.

Verder bevat het huurcontract algemene bepalingen, waarin de belangen van huurder en verhuurder meer evenwichtig zijn geregeld:

- De eindafrekening van de servicekosten dient door de verhuurder binnen twaalf maanden na afloop van de huur te worden verstuurd aan de ex-huurder;
- De boeterente is verlaagd van 2% naar 1%. De minimale boete van € 300,- per maand is echter gehandhaafd;
- In sommige gevallen is het de huurder toegestaan de kantooruimte onder te verhuren;
- De verhuurder is aansprakelijk voor gebreken, die niet tijdig door hem worden verholpen.

Conclusie: Ofschoon het nieuwe modelhuurcontract meer evenwicht aanbrengt tussen de belangen van verhuurders en huurders, blijft het een verhuurdersvriendelijk model. Als verhuurder kunt u dit model dus goed gebruiken, doch als huurder verdient het aanbeveling alert te zijn op (te) verhuurdersvriendelijke bepalingen en hierover bij het aangaan van de huurovereenkomst te onderhandelen.

