

**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.**

## **Huurrecht**

### ***Huur van bedrijfsruimte; middenstandsbedrijfsruimte en overige bedrijfsruimte.***

In Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek heeft de wetgever de verhuur van bedrijfsruimtes in twee categorieën ingedeeld: de 290-bedrijfsruimte en de 230-bedrijfsruimte. Wat is het verschil?

#### Bedrijfsruimte ex art. 7:290 BW

Deze regeling ziet toe op de middenstandsbedrijfsruimte. Hierbij kan gedacht worden aan afhaal- en besteldiensten, cafés, hotels, kampeerbedrijven, restaurants en winkels. Dit type bedrijfsruimte wordt ook wel gemakshalve een “290-bedrijfsruimte” genoemd. Een dergelijke ruimte dient voor het publiek toegankelijk zijn en dienen voor de rechtstreekse levering van goederen en/of diensten.

#### Bedrijfsruimte ex art. 7:230 BW

De bedrijfsruimtes die niet vallen onder de omschrijving van art. 7:290 BW, vallen onder de categorie “overige bedrijfsruimtes”. Een dergelijke ruimte, ook wel aangeduid als een “230-bedrijfsruimte” heeft niet een voor het publiek toegankelijk deel.

Het belangrijkste verschil tussen de twee voornoemde typen is dat de 290-bedrijfsruimte door de wet veel bescherming wordt geboden ten opzichte van de 230-bedrijfsruimte. De wetgever achtte dit noodzakelijk, omdat de bedrijven vallen onder de categorie 290-bedrijfsruimte vaak afhankelijk zijn van de vestigingsplaats en van de investeringen die daaraan zijn gekoppeld. Deze huurder is vaak plaatsgebonden. Daarnaast bestaat de goodwill van een dergelijke onderneming vaak voor een (groot) gedeelte uit diens vestigingsplaats.

De bescherming ziet er op toe dat de huurder van een 290-bedrijfsruimte de eerste tien jaar (zo goed als) verzekerd van het recht op huur. Al wordt wel vaak voor een huurovereenkomst voor de duur van twee keer vijf jaar geopteerd.

In beginsel kan de huurder alleen, met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar, na de eerste vijf jaar de huurovereenkomst opzeggen. De verhuurder kan alleen opzeggen bij geen goed huurderschap van de huurder of wanneer de verhuurder (of zijn naaste familie) het pand zelf dringend nodig heeft.

Bij een 230-bedrijfsruimte wordt de huurtermijn in onderling overleg overeengekomen en is de opzegtermijn gelijk aan de betalingstermijn, tenzij in de huurovereenkomst anders is bepaald.

Een ander belangrijk verschil is dat de huurder van overige bedrijfsruimte (230-bedrijfsruimte) geen huurbescherming geniet. De verhuurder kan, met inachtneming van de opzegtermijn, zonder opgave van reden de huurovereenkomst van deze bedrijfsruimte opzeggen. Om de huurder de tijd te geven een nieuw onderkomen te vinden geniet hij wel ontruimingsbescherming.

Gezien het bovenstaande is het voor zowel de huurder als de verhuurder belangrijk dat duidelijk is wat voor type bedrijfsruimte het gehuurde betreft. Indien er discussie ontstaat over de kwalificatie van de huurovereenkomst dan is de titel bovenaan het huurcontract niet leidend. Bepalend is hetgeen verhuurder en huurder bij het aangaan van de overeenkomst voor ogen hebben gehad in het kader van het gebruik en de bestemming van het gehuurde. Bij het opstellen van de huurovereenkomst is daarom ondermeer van belang dat het gebruik en de bestemming van het gehuurde concreet is beschreven.

## **Personen- en familierecht**

### ***Curatele, bewind en mentorschap.***

In Nederland is een ieder de leeftijd van achttien jaar heeft bereikt meerderjarig. Vanaf dat moment is deze persoon handelingsbekwaam. Dit wil zeggen dat deze persoon zonder toestemming van ouders of voogd rechtshandelingen mag verrichten zoals het sluiten van een koopovereenkomst. Een meerderjarige is zelf verantwoordelijk wat hij of zij doet.

Soms is echter iemand niet meer (geheel) in staat om zijn eigen belangen goed te behartigen. Om deze mensen te beschermen voor zichzelf, maar ook voor anderen -doordat zij misbruik van de situatie willen maken- biedt de wet drie beschermingsmogelijkheden: ondercuratelestelling, onderbewindstelling en mentorschap. Wat zijn de verschillen?

#### Mentorschap

De instelling van mentorschap is bedoeld voor mensen die hun persoonlijke belangen niet (meer) kunnen behartigen. De mentor zal (zoveel mogelijk samen met de betrokkene) beslissingen nemen over onderwerpen als verzorging, verpleging, behandeling of begeleiding van de betrokkene.

Met een mentorschap wordt de betrokkene op het persoonlijke vlak beschermd. Niet ten aanzien van belangen die over geld en goederen gaan.

Het verzoek tot mentorschap (en de benoeming van de mentor) gaat middels een verzoekschrift bij de rechtbank.

#### Onderbewindstelling

Bewind is bedoeld voor mensen die door hun lichamelijke of geestelijke toestand (tijdelijk of blijvend) niet in staat zijn om hun financiële belangen (geld en goederen) te behartigen. Bewind, ook wel beschermingsbewind genoemd, kan wegens verkwisting of het hebben van problematische schulden worden ingesteld. Soms kunnen ook specifieke goederen onder bewind worden gesteld. Over deze goederen mag de onderbewindgestelde niet zelfstandig (lees: niet zonder toestemming van de

bewindvoerder bezwaren of vervreemden. Net als bij het mentorschap, dienen beslissingen van de bewindvoerder (zoveel als mogelijk) tezamen met de betrokkene worden genomen.

Met een onderbewindstelling wordt het vermogen, dan wel een gedeelte daarvan, van de betrokkene beschermd.

Een verzoek tot onderbewindstelling (en de benoeming van de bewindvoerder) gaat middels een verzoekschrift bij de rechtbank.

#### Curatele

De ondercuratelestelling is voor mensen die hun *financiële en persoonlijke zaken* niet zelf (meer) kunnen behartigen en voor wie het beschermingsbewind en/of mentorschap niet volstaat. Hierbij kan worden gedacht aan gehandicapten, psychiatrisch patiënten, Alzheimer patiënten of mensen die verslaafd zijn.

De curator behartigt de financiële en de persoonlijke belangen van de betrokkene (curandus).

Een verzoek tot ondercuratelestelling (en de benoeming van de curator) gaat middels een verzoekschrift bij de rechtbank.

#### **Personen- en familierecht**

##### ***Indexering alimentatie is met ingang van 1 januari 2016 met 1,3% omhoog.***

Ontvangt u of betaalt u alimentatie na de echtscheiding? De bij rechterlijke uitspraak of bij overeenkomst vastgestelde hoogte is vanaf 1 januari 2016 met 1,3% verhoogd. Deze verhoging wordt jaarlijks (op grond van artikel 1:402a BW) vastgesteld door de overheid waarnaar publicatie volgt in de Staatscourant. Deze verhoging geldt zowel voor de partneralimentatie als de kinderalimentatie.

Deze verhoging treedt van rechtswege in werking, ongeacht de draagkracht en de behoefte van de alimentatiegerechtigde. Indien deze verhoging tot onredelijke uitkomsten leidt, dan kan middels een advocaat een verzoek bij de rechtbank tot verlaging van de alimentatie worden ingediend.