

VERHUURDER MOET KETTINGBEDING UIT LEVERINGSAKTE OPLEGGEN AAN HUURDERS



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Klein foutje bij opstellen huurcontract. Grote schade.

Beste Makelaar,

Waarschijnlijk (ver)koop je niet alleen woningen en/of bedrijfsmatig registergoed, maar bied je ook je diensten aan bij verhuur van panden.

In dat geval raad ik je aan om de tijd te nemen om deze column te lezen want de [uitspraak](#) van de Rechtbank in Amsterdam kan voor de verhuurder grote financiële gevolgen hebben. Als jij de eigenaar van het pand er niet op wijst dan kan de schadeclaim bij jou terecht komen.

Dat die hoog kan zijn blijkt wel uit de situatie in Amsterdam waar een boete verschuldigd bleek te zijn van: €1.000.000,-.

De situatie

In het centrum van Amsterdam stond een pand te koop onder de conditie dat het **niet als hotel** gebruikt mocht worden.

Om er voor te zorgen dat de koper dit verbod ook nakomt, is opgenomen dat een geldboete verschuldigd wordt voor iedere dag van overtreding. Ook wordt bedongen dat in de akte van levering een zogeheten kettingbeding wordt opgenomen, waarvan de tekst zal luiden:

Koper (is) verplicht het onderhavige artikel in elke akte waarbij hetobjectwordt vervreemd of met betrekking daartoe enig gebruiksrecht wordt gevestigd, woordelijk te doen opnemen en de daaruit voortvloeiende verplichtingen ten behoeve van verkoper te bedingen en op te leggen

(Nb. de clause is langer, maar ik heb die voor de leesbaarheid ingekort en onderstreept)

De koop wordt gesloten en vervolgens wordt de akte van levering gepasseerd door de notaris. Nadat het registergoed nog een keer wordt doorverkocht en –geleverd aan een derde (met in de akte opnieuw het kettingbeding) tekent de uiteindelijke eigenaar een huurcontract met een derde. In het huurcontract wordt een **gebod** opgenomen, namelijk dat het *gehuurde uitsluitend dient te worden gebruikt als woonverblijfsinrichting conform de gebruiksvergunning*.

Maar het **kettingbeding** met het **verbod** wordt **niet** opgenomen in het huurcontract !

Uiteindelijk komt de gemeente er na onderzoek achter dat het pand wel als hotel wordt gebruikt, waarna het balletje begint te rollen.

De vraag: is de boete verschuldigd omdat het kettingbeding niet in het huurcontract is opgenomen ?

De rechters in Amsterdam krijgen ondermeer deze vraag voorgelegd.

Zij zien het heel simpel:

- = er staat een kettingbeding in alle opvolgende akten van levering;
- = dat beding houdt in dat de eigenaar het kettingbeding (met het verbod tot exploitatie van een hotel) moet opleggen aan iedere volgende eigenaar;
- = ook staat er dat het kettingbeding moet worden opgelegd aan iedereen die een gebruiksrecht krijgt;
- = het verhuren van het pand betekent dat de huurder een gebruiksrecht krijgt.

Dus moet het kettingbeding met het verbod opgenomen worden in de huurovereenkomst.

Nu dat niet gedaan is, overtreedt de eigenaar het kettingbeding en is dus de boete verschuldigd van €1.000.000,-.

Dat de verhuurder het pand niet zelf als hotel exploiteert doet niet ter zake.
Ook niet dat in het huurcontract wel is opgenomen dat het gebruik van het pand conform de publiekrechtelijke regels moet zijn.

Gewoon niet opnemen van het kettingbeding is al voldoende om schadeplichtig te zijn !

De les ?

Bemiddel jij bij de verhuur van een object, let dan op.
Vraag niet alleen bij de betreffende gemeente na wat de publiekrechtelijke beperkingen zijn, maar vraag de verhuurder ook om het eigendomsbewijs.

Tref je daarin kettingbedingen aan, lees die dan heel zorgvuldig door. Staat daar namelijk in dat een gebruiker ook gebonden moet zijn aan dat kettingbeding, neem de tekst dan letterlijk over en laat de huurder er voor tekenen dat de regels nagekomen zullen worden.

Anders kan de verhuurder ineens een boete verschuldigd zijn en dan is het maar een kleine stap om jou aansprakelijk te stellen.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

