

## 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 boete.**

Amsterdam is een stad waar toeristen en congresgangers graag naar toe gaan. Dus een goede stad om een [hotel te exploiteren](#). Maar de gemeente Amsterdam houdt volgens mij wel de [vinger aan de pols](#) door het aantal hotelkamers aan banden te leggen.

Dat is althans het beeld dat ik krijg bij het lezen van een [uitspraak](#) van de Rechtbank in Amsterdam. Die uitspraak is voor iedereen die zich bezighoudt met verhuur van onroerende zaken van belang. In deze zaak vergat de eigenaar namelijk om een kettingbeding op te nemen in het huurcontract en dat kost hem uiteindelijk €1.000.000,-.

### **De situatie**

Een pand in het centrum van Amsterdam staat te koop. Eén van de condities waaronder het verkocht wordt is dat het pand **niet als hotel** gebruikt mag worden. Niet door de koper, maar ook niet door anderen.

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

*Koper ..... zijn verplicht het onderhavige artikel in elke akte waarbij het .....object .....wordt 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 clausule is langer, maar ik heb die voor de leesbaarheid ingekort en onderstreept)

Door de notaris wordt in de akte van levering dit kettingbeding opgenomen, waarna de koper het pand weer doorverkoopt aan een andere marktpartij. Ook in die tweede akte van levering is het kettingbeding opgenomen.

Vervolgens verhuurt de nieuwe eigenaar het pand aan een derde. In het huurcontract wordt wel een **gebod** opgenomen, namelijk dat het *gehuurde uitsluitend dient te worden gebruikt als woonverblijfsinrichting conform de gebruiksvergunning*. Maar het kettingbeding met het **verbod** wordt dus niet opgenomen in het huurcontract !

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

### **De uitspraak: is de boete verschuldigd omdat het kettingbeding niet in het huurcontract is opgenomen ?**

De rechters in Amsterdam krijgen ondermeer deze vraag voorgelegd. Zij redeneren heel zuiver dat er een kettingbeding in de akte van levering staat waarbij de huidige eigenaar het pand in eigendom kreeg. Dat beding houdt in dat de eigenaar het kettingbeding (met het verbod tot exploitatie van een hotel) moet opleggen aan iedere volgende eigenaar, maar ook 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 ?**

Treedt je op namens de eigenaar van een pand dat verhuurd gaat worden, 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 iedere 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 een positief verhuur-rendement ineens omslaan in een negatief resultaat als de boete op doorbreken van de ketting hoog is.

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

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

