

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.

Graag breng ik onder je aandacht de [uitspraak](#) van de Rechtbank in Amsterdam. Die uitspraak is namelijk 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 kostte hem uiteindelijk €1.000.000,-.

Zoals vaker moet ik eerst de situatie schetsen. Daarna trek ik een conclusie, maar waarschijnlijk heb je dan zelf al door waar je op moet letten bij het opstellen van huurcontracten.

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 nakomen, wordt een geldboete opgenomen. Ook wordt bedongen dat in de akte van levering een kettingbeding zal worden opgenomen, waarvan de tekst zal luiden:

Koper zijn 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 clausule is langer, maar ik heb die voor de leesbaarheid ingekort en onderstreept)

Dit kettingbeding wordt dan ook in de akte van levering opgenomen, waarna de koper het pand weer doorverkoopt aan een andere marktpartij. Ook in die tweede akte 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 niet opgenomen in het huurcontract !

Uiteindelijk komt de Gemeente Amsterdam er na onderzoek achter dat het pand wel als hotel wordt gebruikt (door een ander dan de eigenaar).

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

De rechters in Amsterdam redeneren heel zuiver:

- = er staat een kettingbeding in de akte 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, maar ook aan iedereen die een gebruiksrecht krijgt;
- = het verhuren van het pand betekent dat de huurder een gebruiksrecht krijgt.

Dus moet het kettingbeding opgenomen worden in de huurovereenkomst.

Nu dat niet gedaan is, overtreed 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 de eigendomsbewijzen.

Tref je daarin kettingbedingen aan, lees die dan heel zorgvuldig door. Is opgenomen dat ook iedere gebruiker gebonden moet zijn aan dat kettingbeding, neem de tekst dan leterlijk over en laat de huurder er voor tekenen dat ook dit beding nagekomen zal worden.

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

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

