



Huur, gebruik of bruikleen?

Bij huur wordt al snel gedacht aan de huur van bedrijfsruimtes. Hoewel in onze branche zeker zo vaak sprake is van huur van roerende zaken. Maar is het dan inderdaad 'huur' of 'gebruik'?

CLC-VECTA breidde onlangs haar juridisch loket uit met Sander van Luijk, specialist vastgoed- en huurrecht. Een mooie aanleiding om iets meer te weten te komen over dit onderwerp.

JURIDISCH KADER

Bij de huur van bedrijfsruimtes zijn er grofweg twee categorieën te onderscheiden; de voor publiek toegankelijke bedrijfsruimtes (zoals winkels) en 'overige' bedrijfsruimtes (zoals kantoor-, magazijn- of opslagruimte). Het Burgerlijk Wetboek maakt daarin onderscheid; de huur van voor publiek toegankelijke bedrijfsruimtes is heel uitgebreid geregeld (overigens de huur van woon-

ruimte ook), de huur van overige bedrijfsruimte veel minder.

Daarnaast zijn bij wet ook zaken geregeld met betrekking tot de huur van roerende zaken. Zo is bijvoorbeeld bepaald wat moeten worden verstaan onder huur, wat de rechten en plichten van een (ver)huurder zijn en wanneer sprake is van een gebrek van het gehuurde.

DWINGEND RECHT

Huurrecht is vaak van dwingend recht. Dat betekent dat er niet ten nadele van de huurder van de wet mag worden afgeweken. Verhuurders proberen daar regelmatig onder uit te komen door bijvoorbeeld niet te spreken over 'huur', maar over 'gebruik'. Maar zo makkelijk is het omzeilen van de wetgeving niet. Een rechter kijkt niet alleen naar hoe partijen de overeenkomst hebben genoemd (bijvoorbeeld 'huur' of 'gebruik'), maar ook naar de inhoud van een overeenkomst. Dus als partijen afspreken dat er

sprake is van 'gebruik', maar feitelijk gaat het om huur, zijn de wettelijke bepalingen ten aanzien van huur toch van toepassing.

GEBRUIK & BRUIKLEEN

Het is wel belangrijk te benoemen in dit kader dat 'gebruik' geen wettelijke term is. Bruikleen wel. Het verschil? Bij huur/gebruik moet de huurder/gebruiker een tegenprestatie verrichten, bijvoorbeeld het betalen van een vergoeding. Bij bruikleen hoeft in het algemeen geen tegenprestatie te worden verricht. Bruikleen wordt dan ook apart in een ander deel van het Burgerlijk Wetboek geregeld.

CONCLUSIE

Het is belangrijk je vooraf te realiseren of sprake is van huur, gebruik of bruikleen vanwege de verschillende rechten en verplichtingen die het één of het ander met zich mee kunnen brengen. En daarnaast dat, ondanks dat partijen in een overeenkomst opschrijven dat geen sprake is van 'huur', maar van 'gebruik', de overeenkomst tóch als een huurovereenkomst moet worden gezien.

Heb je vragen over dit artikel/het huurrecht? Neem dan contact op met het CLC-VECTA juridisch loket. Sander denkt graag met je mee over de beste oplossing(en) voor jouw organisatie: Sander.van.luijk@dvan.nl of 030-285 03 44.