

# JURIDIQUE

NIEUWSBRIEF MULDER S A D V O C A T E N

## IN DIT NUMMER

- De prijs voor stress 1
- Kruiskopschroef 2
- Jong bloed 2
- Zwart geld heeft gevolgen 3
- Impact OSG 3
- Schadevergoeding voor huurder van bedrijfsruimte 4

## De prijs voor stress

### *Te hoge werkdruk leidt tot schadeprocedures*

Psychische arbeidsongeschiktheid als gevolg van het werk is een hot item. Zeker als die het gevolg is van een te hoge werkdruk. Het is zeer goed verdedigbaar om op grond van artikel 7:658 BW de werkgever aan te spreken voor de schade voortvloeiend uit overbelasting en andere vormen van psychisch letsel.

Rechtspraak hierover is er nog niet of nauwelijks. Onlangs heeft een burn-out slachtoffer € 80.000,- toegewezen gekregen vanwege de arbeidsongeschiktheid door burn-out klachten.

### *Bewijs*

Vanzelfsprekend zal de werknemer moeten bewijzen dat de klachten het gevolg zijn van de werkdruk. En ook zal aangetoond moeten worden dat de werkgever de gevolgen moet hebben voorzien en dat het letsel het gevolg is van het werk en niet van privé-factoren.

Het zal niet eenvoudig zijn voor een werknemer om aan te tonen dat hij daadwerkelijk overspannen is geraakt door de werkzaamheden en dat privé-factoren daarbij geen rol hebben gespeeld.

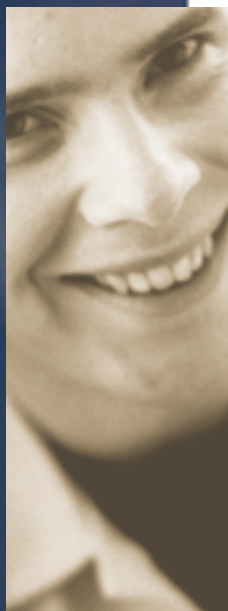


***Er is een algemene verplichting ter voorkoming van overbelasting. De vraag is of uit de Arbwet veiligheidsverplichtingen kunnen worden afgeleid.***

In het hierboven genoemde voorbeeld had de bewuste werkneemster, medewerkster inkoop bij een groot bedrijf, omstreeks 600 uur per jaar overgewerkt (in sommige maanden meer dan 100 uur). Zij had bovendien op meerdere momenten aangegeven dat de werkdruk veel te hoog was.

### *Voorkomen is beter dan genezen*

Werkgevers doen er goed aan in de functioneringsgesprekken aandacht te besteden aan de werkbelasting en op te nemen in het verslag wat daarover is afgesproken. Het is ook verstandig direct initiatief te tonen naar aanleiding van signalen. Pro-actief optreden kan veel ellende achteraf besparen.



# Jong bloed

Sedert 1 januari 2003 is mr. Jacques Guzik aan ons kantoor verbonden. Een heuse aanwinst!

## Onderneming in moeilijkheden

Gebruikmakend van zijn ruime ervaring als curator in faillissementen kan hij ook behulpzaam zijn bij bedrijven in moeilijkheden. In deze barre tijden bepaald geen luxe.

### KRUISKOPSCHROEF

*Dat was smullen voor de miljoenen soapliehebbers, het kamerdebat over de prinses op de erwt en haar boze pseudobaron.*

*Er zijn drie dingen die opvallen:*

*- er is een rapport van de Sectie Stiekem van ons koninkrijk waarin staat dat de pseudobaron een stout heertje is. Het debat evenwel gaat niet over die conclusie, maar over de vraag of de vader van de prinses met de Bambi-oogjes dat mocht weten*

*- diezelfde Bambi-oogjes hebben in de kamer van de heer Brouwers, staatsopvoornlichter en voorheen voorlezer van het NOS-journaal, een kruiskopschroef aangezien voor een microfoon.*

*- Het prinsesje en haar nep-baron zijn juridisch slecht geadviseerd.*

*Over dat laatste het volgende.*

*Beter zou mediation zijn aangeraden. De vader, de bruidegom, een fles Chablis met een schaal oesters en op naar de oplossing. Door de politiek erbij te halen, draait het er wellicht op uit dat de prinses de psychiater frequenteert en dat de nep-baron de hele dag "Advocaatje leef je nog?" neuriet. Kortom: een goede advocaat is nooit weg. Echt niet.*

**Fons Mulders**



mr. Jacques Guzik

*mr. Jacques Guzik  
"...nieuw en toch al  
48 jaar oud..."*

Met zijn 21-jarige ervaring in de advocatuur is hij een vraagbaak binnen het kantoor en nu al een vast aanspreekpunt.

### Specialist

Als specialist op het gebied van (economisch) strafrecht zal hij ondernemers met name bijstaan op het gebied van Economische Delicten en (belasting)fraude.

Met hem heeft het kantoor specialistische kennis in huis gehaald om een onderneming, bij verdenking van fiscale of economische delicten, deskundig terzijde te kunnen staan.

mr. Jacques Guzik:

"Er zijn in ons land zoveel regels dat het voor een ondernemer niet meer bij te houden is.

Daardoor kunnen overtredingen ontstaan, met alle strafrechtelijke consequenties van dien."

"Een ondernemer met financiële moeilijkheden moet vooral niet te lang aarzelen. Als de problemen tijdig worden aangepakt kan er vaak nog veel worden opgelost."

*"...ingrijpen en saneren  
voor het  
te laat is ..."*

Onderzoek heeft uitgewezen dat ondernemers vaak te lang wachten, waardoor de kansen van het welslagen van een sanering drastisch afnemen. Het tijdig informatie inwinnen en/of het nemen van maatregelen blijft dus van het grootste belang.

**info: [jacques@mulders.net](mailto:jacques@mulders.net)**

mr. Jacques Guzik:

# Zwart geld heeft gevolgen...!

*Dat zwart geld fiscale gevolgen kan hebben, is algemeen bekend. Maar ook elders in het recht kan zwart geld tot onverwachte uitkomsten leiden.*

De Hoge Raad heeft vastgesteld dat een banktransactie met betrekking tot een onroerende zaak, waarbij met zwart geld is betaald, nietig is. Bepaald onverstandig was dan ook de advocaat die in een zaak waarbij de exacte oppervlakte van een geleverd terrein in geschil was, in de dagvaarding (onnodig) vermeldde dat de koopsom gedeeltelijk "zwart" was betaald. De rechter merkte daarop de gehele transactie als nietig aan en dat was nu net niet de bedoeling geweest.

gekomen strafbaar feit. Kort daarna stond de fiscus bij de man op de stoep.

Een huishoudelijke hulp, die jarenlang met zwart geld was betaald, werd "ontslagen". Zij stelde aan de orde dat er in feite sprake was geweest van een arbeidsovereenkomst. Zij vorderde met terugwerkende kracht het minimumloon en had succes.

## Inhuren klusjesman

Het inhuren van een zwart geld verdienende klusjesman kan onvermoede consequenties hebben als er sprake is van een ongeval. Niet denkbeeldig is dat er sprake is van een

fictieve arbeidsovereenkomst van tijdelijke aard. Dan moet worden voldaan aan criteria als (zwart)loon, arbeid en een gezagsverhouding. Veelal zal van dit laatste element geen sprake zijn, maar uitgesloten is het niet. De man die zijn buurjongen vroeg om hem met een verbouwing te helpen tegen betaling van zwart loon, was slecht af toen de jongen tijdens de werkzaamheden letsel opliep.

De man werd aansprakelijk geacht en veroordeeld tot betaling van een aanzienlijke schadevergoeding. Extra zuur was dat de schade niet onder de dekking van de WApolis van de man viel.

Hij moest zijn huis verkopen om de schade te kunnen betalen.

**e-mail: [info@mulders.net](mailto:info@mulders.net)**



***We hebben het allemaal kunnen lezen in de krant. De Rechtbank in Arnhem wordt opgeschrikt door een schietincident. Dit kan helaas ook u overkomen. Het is dan goed om te weten dat onze organisatie Impact OSG binnen 4 uur professionele hulp garandeert. Dit vanuit de wetenschappelijk onderbouwde stelling dat een adequate nazorg bepalend is voor het verzuim en het verloop van de arbeidsongeschiktheidsperiode die ontstaat na een schokkende gebeurtenis. Hoe sneller de opvang, hoe korter het verzuim.***

***Alhoewel het in eerste instantie om de opvang van uw medewerkers of u zelf gaat, is er jurisprudentie waaruit de zorgplicht van de werkgever duidelijker wordt beschreven en bepaald. Deze gaat steeds verder en kan ook u raken. Zeker u hier tegen met ons product.***

***Iets over onze organisatie. Wij zijn gevestigd te Nijmegen en beschikken over een landelijk netwerk met professionals. Velen, zo ook grote organisaties o.a. Shell, ING, BP en ISS, zijn u al voorgegaan.***

*Voor uw vragen staan wij klaar.  
Telefonisch bereikbaar 024-38 23 182.  
Ons postadres is:  
Postbus 626, 6500 AP Nijmegen*



## Echtgenoot en huishoudelijke hulp

Ook zuur was het voor de echtgenote die in een echtscheidingsprocedure verwickeld raakte en zijn in het buitenland ondergebrachte zwarte spaarkapitaal buiten de vermogensdeling wilde houden. De rancuneuze echtgenote legde tijdens de zitting diverse bewijsstukken van dit zwarte kapitaal over, waarna de rechter aansluitend aangifte deed van een te zijner kennis

# Schadevergoeding voor huurder van bedrijfsruimte

*Dit jaar zal het wetsvoorstel betreffende het nieuwe huurrecht in werking treden. Dit wetsvoorstel kent onder andere een gebrekenregeling voor bedrijfsruimte. Krachtens deze gebrekenregeling moet de verhuurder, indien er sprake is van een gebrek aan het gehuurde, het gebrek verhelpen of een schadevergoeding aan de huurder betalen. De verhuurder kan echter zijn aansprakelijkheid voor gebreken en de hieruit voortvloeiende consequenties uitsluiten. De verhuurder kan zijn aansprakelijkheid echter niet uitsluiten voor wat betreft gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen.*

Onder gebrek moet alles worden verstaan wat het huurgenot van de huurder, zonder dat het hem kan worden toegerekend, negatief kan beïnvloeden. Van belang hierbij is de vraag welk genot de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kan en mag verwachten. Dit wordt bepaald door de omstandigheden van het geval oftewel de aard van de zaak (luxé kantoorruimte of een slooppand), het gebruik en de bestemming van de zaak. De verhuurder zal aldus, bij aanvang van de huur, de geschiktheid van de zaak moeten toetsen aan de verwachtingen van de huurder en het door de huurder feitelijk beoogde gebruik van de zaak. Daarnaast zal de verhuurder de huurder moeten mededelen welke gebreken het gehuurde heeft. Met andere woorden: op de verhuurder rust een onderzoeksplicht en een mededelingsplicht.

## Uitsluiting aansprakelijkheid

De verhuurder kan zijn onderzoeksplicht contractueel uitsluiten en in het contract

neerleggen dat de onderzoeksplicht voor rekening van de huurder komt. De huurder zal dan zelf moeten onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor het gebruik dat hij voor ogen heeft. De consequenties, voortvloeiende uit eventuele gebreken, komen dan voor rekening van de huurder. In de praktijk zal moeten blijken in hoeverre de verhuurder zich kan beroepen op de onderzoeksplicht van de huurder. Tevens is het verstandig van de verhuurder om contractueel de bestemming van het gehuurde vast te leggen en in het contract op te nemen dat eventuele genotsbelemmerende omstandigheden niet worden aangemerkt als gebreken neergelegd in de gebrekenregeling.

## Conclusie

Van belang is het om erop te wijzen dat het begrip "gebrek" zeer ruim wordt uitgelegd. Zo ruim zelfs dat hieronder ook dreiging van verstoring van het huurgenot door gebrek aan preventief onderhoud valt. Ook omstandigheden die buiten de macht van verhuurder liggen, bijvoorbeeld overheidsmaatregelen en -besluiten die invloed hebben op het gebruik van het gehuurde, kunnen (onder omstandigheden) als gebrek worden beschouwd. De verhuurder doet er dan ook goed aan zijn aansprakelijkheid zoveel mogelijk contractueel uit te sluiten. Het is voor de verhuurder dan ook raadzaam contact op te nemen met zijn juridisch adviseur teneinde advies te krijgen over de lopende- en toekomstige huurcontracten.

**info: [jorg@mulders.net](mailto:jorg@mulders.net)**



*Mulders Advocaten richt zich op de ondernemer. Alle medewerkers van het kantoor vormen tezamen de juridische afdeling; onmisbaar voor ieder bedrijf.*

MULDERS ADVOCATEN

Houtstraat 56, 6102 BK Echt

Tel.: +31 (0)475 - 419 419

Fax +31 (0)475 - 486 474

St. Canisiussingel 26b, 6511 TJ Nijmegen

Tel.: +31 (0)24 - 38 23 222

Fax +31 (0)24 - 38 23 223

Internet: [www.mulders.net](http://www.mulders.net)

E-mail: [info@mulders.net](mailto:info@mulders.net)



vereniging van incasso-advocaten



INTERNATIONAL  
SPORT LAWYERS ASSOCIATION