De digitale ROZ-huurovereenkomst voor 230a-overige bedrijfsruimte

Een onderzoek naar de beslissingsmogelijkheden bij de verplichtingen van de verhuurder en de huurder, gelet op het juridisch kader, waarbij de resultaten worden verwerkt in een digitale beslisboom

Opdrachtgever:	Van Loon Advocaten B.V.
Auteur:	R.B. Bijvank
Studentnummer:	2081440
Opleiding:	HBO-Rechten
Onderwijsinstelling:	Juridische Hogeschool Avans-Fontys
Afstudeerperiode:	februari 2017 t/m mei 2017
Afstudeermentor:	Dhr. R.F. de Groot
Eerste afstudeerdocent:	Dhr. mr. B. Verweij
Tweede afstudeerdocent:	Dhr. mr. R. Ritzen

Dordrecht, mei 2017

De digitale ROZ-huurovereenkomst voor 230a-overige bedrijfsruimte

Een onderzoek naar de beslissingsmogelijkheden bij de verplichtingen van de verhuurder en de huurder, gelet op het juridisch kader, waarbij de resultaten worden verwerkt in een digitale beslisboom

Opdrachtgever:	Van Loon Advocaten B.V.
Auteur:	R.B. Bijvank
Studentnummer:	2081440
Opleiding:	HBO-Rechten
Onderwijsinstelling:	Juridische Hogeschool Avans-Fontys
Afstudeerperiode:	februari 2017 t/m mei 2017
Afstudeermentor:	Dhr. R.F. de Groot
Eerste afstudeerdocent:	Dhr. mr. B. Verweij
Tweede afstudeerdocent:	Dhr. mr. R. Ritzen

Dordrecht, mei 2017

Voorwoord

Voor u ligt mijn scriptie ‘de digitale ROZ-huurovereenkomst voor 230a-overige bedrijfsruimte’. Deze scriptie is geschreven als afstudeeropdracht voor mijn opleiding HBO-Rechten aan de Juridische Hogeschool te Tilburg.

Wat deze scriptie bijzonder maakt is dat er een analoog onderzoek is opgeleverd, waarvan de resultaten verwerkt zijn in de software van Berkeley Bridge. Hiervoor heb ik een beslisboom van een ROZ-huurovereenkomst voor 230a-overige bedrijfsruimte geprogrammeerd. Vanwege de omvang van de beslisboom is het niet mogelijk deze geheel op papier weer te geven. Om deze reden is in de bijlage het resultaat van de beslisboom opgenomen.

Vervolgens wil ik Van Loon Advocaten B.V. bedanken voor deze unieke afstudeeropdracht. In het bijzonder wil ik Roeland de Groot en Rukiye Katirag bedanken voor al de moeite die zij genomen en hun eindeloze geduld, om mij met Berkeley Bridge te leren werken. Ook wil ik Bram Bart bedanken voor zijn hulp en feedback bij de scriptie.

Daarnaast wil ik mijn eerste afstudeerdocent, Bram Verweij, hartelijk bedanken voor alle feedback en gesprekken over mijn scriptie. Tot slot wil ik graag mijn vrienden, studiegenoten en familie bedanken voor alle support gedurende deze periode.

Ik wens u veel leesplezier toe en hoop u snel de resultaten van mijn onderzoek te kunnen laten zien.

Ruben Bijvank

Dordrecht, mei 2017

Inhoud

Voorwoord ... 3
Samenvatting ... 6
Hoofdstuk 1 Inleiding ... 7
1.1 Probleembeschrijving/aanleiding ... 7
1.2 Centrale vraag ... 9
1.3 Doelstelling ... 9
1.4 Methoden/verantwoording ... 9
1.5 leeswijzer ... 10
Hoofdstuk 2 Verplichtingen van de verhuurder ... 11
2.1 Gebrekenregeling 2.1.1 Definitie van 'een gebrek' ... 11
2.1.2 Regelend recht en semi-dwingend recht ... 12
2.1.3 Redelijkheid en billijkheid ... 13
2.1.4 Jurisprudentie omtrent gebreken ... 14
2.1.5 Onderzoeksplicht ... 19
2.1.6 Gevallen waarin de verhuurder niet aansprakelijk is ... 21
2.2 Middelen voor de huurder bij gebreken ... 24
2.2.1 Bevoegdheid op grond van artikel 7:206 BW ... 24
2.2.2 Huurvermindering ... 25
2.2.3 Verplichting tot schadevergoeding verhuurder ... 26
2.2.4 Ontbinding huur vanwege gebreken ... 27
2.3 Berkeley Bridge ... 30
2.4 Samenvatting ... 32
Hoofdstuk 3 Verplichtingen van de huurder ... 34
3.1 Zelfstandig aangebrachte voorzieningen ... 34
3.1.1 Grensgevallen ... 34
3.1.3 Toepassing bij het ROZ-model ... 36
3.1.4 Berkeley Bridge ... 37
3.2 Dringende werkzaamheden ... 39
3.2.1 wettelijke kader ... 39
3.3 Renovatie ... 40
3.3.1 Renovatie met voorzetting van de huurovereenkomst ... 40
3.3.2 Renovatie van een complex ... 42
3.3.3 Opzegging bij overige bedrijfsruimte ... 43
3.3.4 Renovatie in het ROZ-model ... 43

3.4 Onderverhuur 45
3.4.1 wettelijk kader 45
3.4.2 Toepassing bij ROZ-model 46
3.5 Samenvatting 48
3.5.1 Zelf aangebrachte voorzieningen 48
3.5.2 Renovatie en dringende werkzaamheden 48
3.5.3 Onderverhuur 49
Hoofdstuk 4 Conclusie en aanbevelingen 50
4.1 Conclusies 50
4.2 Aanbevelingen 52
Literatuurlijst 56
Bijlagen 59

Samenvatting

De gebrekenregeling en de hieruit voortvloeiende middelen van de huurder
Indien de partijen willen afwijken van de definitie van een gebrek en de hieruit voortvloeiende middelen van de huurder, kan dit door contractueel bepaalde situaties uit te sluiten als een gebrek. Artikel 7:204 BW en 7:209 BW bieden hier de ruimte voor, omdat artikel 7:204 BW van regelend recht is, waardoor er kan worden afgeweken van de definitie van een gebrek. Daarnaast is artikel 7:209 BW van dwingend recht, maar kan hiervan afgeweken worden omdat er van de definitie van een gebrek in artikel 7:204 BW kan worden afgeweken. Echter, kan de verhuurder niet alle aansprakelijkheid voor de gevolgen van gebreken uitsluiten, want het blijkt uit de jurisprudentie dat het niet mogelijk is om een bepaalde eigenschap uit te sluiten als een gebrek, terwijl deze eigenschap juist contractueel is vastgelegd. Pas als de verhuurder het gebrek kende of behoorde te kennen en de huurder is hier niet van op de hoogte, kan de aansprakelijkheid van een gebrek niet worden uitgesloten. De verhuurder mag pas afwijken van de definitie van een gebrek indien het gaat om een voorzienbare omstandigheid. Hierbij is het van belang dat de verhuurder deze omstandigheid kenbaar maakt aan de huurder en dat de huurder deze omstandigheid aanvaard als een gebrek wat kan leiden tot hinder of vermindering van het huurgenot. Hiermee kan de verhuurder ook zijn onderzoeksplicht verleggen. Hierbij gelden wel de regels van redelijkheid en billijkheid. Ook wordt er bij een toetsing van de onderzoeksplicht van de verhuurder gekeken naar de omstandigheden van het geval en de posities van partijen. Omdat de partijen de ruimte hebben om af te wijken van de wettelijke regeling, is het aan te raden dat er een bepaling in de huurovereenkomst wordt opgenomen waarin wordt afgeweken van de definitie van een gebrek.

Zelf aangebrachte voorzieningen
Hiermee worden de veranderingen en/of toevoegingen die aan het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden bedoeld. Dit is in artikel 7:215 BW opgenomen. Aangezien dit artikel van dwingend recht is, is geen ruimte om hiervan af te wijken. Het is nog wel nodig om een toevoegingen bij dit onderwerp te doen, omdat de algemene bepalingen van het ROZ-model hierbij tekort schieten. Er kan namelijk niet in alle gevallen geëist worden dat de huurder schriftelijke toestemming van de verhuurder vraagt. Het is dus in strijd met de wet als de toevoegingen/veranderingen die zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd, niet zijn uitgezonderd voor de schriftelijke toestemming.

Renovatie en dringende werkzaamheden
Het verschil tussen renovatie en dringende werkzaamheden is dat bij een renovatie een redelijk voorstel gedaan moet worden en dat bij dringende werkzaamheden is vereist dat er een belang is dat niet zonder nadeel kan worden uitgesteld. Aangezien dit allebei onder artikel 7:220 BW valt en hier regelend recht geldt, hebben de partijen ruimte om af te wijken van de wettelijke regeling. Omdat de algemene bepalingen van het ROZ-model, mede gelet op de bepaling die de cliënten van de opdrachtgever hanteren, al een afwijkende regeling hebben opgenomen is het overbodig om hierbij nog extra toevoegingen en/of veranderingen te doen/maken.

Onderverhuur
Met onderverhuur wordt bedoeld dat de huurder het gehuurde aan een derde kan verhuren of in gebruik geven. Het wettelijk kader hiervoor is artikel 7:221 BW. Aangezien dit van regelend recht is, kunnen de partijen kiezen om onderverhuur uit te sluiten. Indien de partijen ervoor kiezen om onderverhuur toe te staan, is het raadzaam om in extra bepaling op te nemen in welke gevallen dit is toegestaan.

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de probleembeschrijving/aanleiding, de centrale vraag, de doelstelling toegelicht. Hierop volgt de verantwoording van de methoden en technieken die gebruikt zijn om dit onderzoek te verrichten. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de leeswijzer.

1.1 Probleembeschrijving/aanleiding

Van Loon Advocaten B.V. (opdrachtgever) houdt zich onder andere bezig met het automatiseren van bepaalde aspecten uit verschillende rechtsgebieden. Hierbij kunt u denken aan bepaalde overeenkomsten en berekeningen. Via de software van Berkeley Bridge is het mogelijk om hiervoor beslisbomen te maken. Aan de hand van deze software kan er een beslisboom worden gemaakt die alle losse onderdelen uit de beslisboom tot een compleet document vormt. Bij beslisbomen die gemaakt zijn op basis van de software van Berkeley Bridge kunnen gebruikers op een relatief eenvoudige wijze bepaalde gegevens invoeren. Aan het einde van de beslisboom wordt er dan automatisch een document en/of berekening gegenereerd in bijvoorbeeld een PDF- of Word bestand. Dit houdt in dat de gebruiker achteraf niets meer aan hoeft te passen. Elk woord in het document is van tevoren zorgvuldig afgewogen en op een dusdanige wijze geprogrammeerd dat het kant-en-klaar is voor de gebruiker. Een voorbeeld hiervan is dat er op grond van verschillende calculaties automatisch het minimumloon voor werknemers wordt berekend. De gebruiker hoeft dus niet zelf te berekenen hoe hoog het minimumloon bij een bepaalde werknemer is in een bepaalde periode. Van Loon Advocaten B.V. heeft al eerder beslisbomen voor het arbeidsrecht ontwikkeld.

Dit onderzoek bekijkt of een beslisboom ook toegevoegde waarde heeft in het Huurrecht. Bij het huurrecht is het bijvoorbeeld mogelijk om alle componenten van de huurprijs te laten berekenen. Daarnaast is het effectief om de gebruiker te laten kiezen welke bepalingen hij in de huurovereenkomst wil hebben. Een beslisboom voor het opstellen een huurovereenkomst kan dus worden gebruikt om de juridische dienstverlening van Van Loon Advocaten B.V. te optimaliseren. Op deze manier bespaart het kantoor relatief veel tijd en inspanning. Daarnaast kan de beslisboom eventueel ook doorverkocht worden.

In dit onderzoek wordt er hoofdzakelijk gekeken naar de standaard huurovereenkomst zoals die door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) is opgesteld. De vereniging van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) is een overlegorgaan voor organisaties die banden hebben met het vastgoed. De modellen die de ROZ heeft opgesteld worden in de praktijk veel gebruikt bij het opstellen van huurovereenkomsten, zowel door verhuurders als huurders. Er zijn vier verschillende soorten modellen, namelijk:

- het model voor woonruimte
- het model voor winkelruimte
- het model voor kantoorruimte
- het model voor een garagebox

Volgens de ROZ is het doel van hun modellen dat zowel de verhuurders als de huurders transparantie en duidelijkheid krijgen in hun rechten en plichten. Ook heeft de ROZ als doel dat de modellen juridisch juist en in de praktijk goed toetsbaar moet zijn.[1]

Het uitgangspunt bij ROZ-modellen is dus dat er een model kan worden ‘ingevuld’ om zo een huurovereenkomst op te stellen. Door de stippellijntjes in te vullen en bepaalde

[1] www.roz.nl (zoek op: over ons).

keuzemogelijkheden weg te strepen wordt de huurovereenkomst compleet. Het voordeel hiervan is dat er relatief weinig werk verricht hoeft te worden om een huurovereenkomst op te stellen en dat er zo tijd bespaard kan worden. Daar staat tegenover dat de aandacht van de opsteller van de huurovereenkomst voornamelijk ligt bij het invullen van de stippellijntjes en niet bij de bepalingen waar niets ingevuld hoeft te worden. Vervolgens geldt het principe dat in een model van de ROZ geen wijzigingen of toevoegingen mogen worden gedaan, met uitzondering van de speciaal aangegeven plaatsen waar dit wel mag. Toevoegingen hebben een ander lettertype waardoor het duidelijk is dat de toevoeging niet tot de standaard tekst van het ROZ-model behoort. Als de gebruiker van een ROZ-model iets weg wil halen, wat tot de standaard tekst behoort, kan dit door de tekst door te strepen.

De cliënten van Van Loon Advocaten B.V. gebruiken voornamelijk de ROZ-modellen voor 230a-overige bedrijfsruimte, zoals gepubliceerd op www.roz.nl. Deze standaard wordt veelal binnen de branche toegepast. Toch stuiten deze modellen op inhoudelijke juridische bezwaren van de opdrachtgever. Zij is van mening dat deze modellen in sommige gevallen onduidelijk, onvolledig en zelfs op sommige punten onjuist zijn. De kern van dit onderzoek zal dan ook bestaan uit het verwerken van de ROZ-modellen in de software van Berkeley Bridge met daarbij toevoegingen om het model wel volledig en juist te maken. Hierbij wordt het ROZ-model voor 230a-overige bedrijfsruimte onderzocht en de toevoegingen zullen dus gebaseerd zijn op dit model. De reden waarom alleen dit ROZ-model onderzocht wordt, is dat dit model in de vastgoedpraktijk veel gebruikt wordt en dat de cliënten van de opdrachtgever geen andere modellen gebruiken. Daarnaast zal er onderzoek worden gedaan bij de cliënten van Van Loon Advocaten B.V. naar de praktijkvoorbeelden en werkwijze hoe zij omgaan met de ‘bijzondere bepalingen’ in het ROZ-model.

Ook bestaat het onderzoek uit het doen van aanbevelingen aan de opdrachtgever om het ROZ-model om te bouwen naar completere en meer op de praktijk gerichte huurovereenkomst binnen het zakelijk vastgoed. De nieuwe versie zal ook een ROZ-model zijn, omdat er volgens de algemene voorwaarden van de ROZ wijzigingen en/of toevoegingen in het ROZ-model zijn toegestaan, mits deze duidelijk kenbaar zijn.[2] Deze ruimte om af te wijken kan in de bijzondere bepalingen van het ROZ-model worden verwerkt.

De volgende onderwerpen worden in dit onderzoek behandeld:

- de gebrekenregeling,
- de middelen voor de huurder bij gebreken,
- zelfstandig aangebrachte voorzieningen,
- dringende werkzaamheden,
- renovatie en onderhuur.

Deze onderwerpen zijn gekozen op verzoek van de opdrachtgever. De redenen liggen voornamelijk bij het feit dat deze selectie een groot deel betreft van de wettelijke regeling in afdeling 2 en 3 van titel 4 van boek 7 (de verplichtingen van de verhuurder en huurder). Op deze manier kan er onderzoek worden gedaan naar de ‘speelruimte’ die de wet biedt. Een andere reden is dat de cliënten van de opdrachtgever willen weten welke wettelijke ‘speelruimte’ zij hebben met deze selectie van onderwerpen, zodat zij de grenzen weten bij het opstellen van een huurovereenkomst. Aangezien de beslisboom indirect voor de cliënten van de opdrachtgever wordt gemaakt, heeft Van Loon Advocaten B.V. ervoor gekozen om rekening te houden met de wensen van haar cliënten.

[2] Bijlage I

Vervolgens is het bouwen van het ROZ-model door middel van een beslisboom in de software van Berkeley Bridge noodzakelijk om te beoordelen op welke manier dit gedaan kan worden. Zo kan ook weergegeven worden hoe een bepaling omtrent een bepaald onderwerp verschillend kan worden geformuleerd afhankelijk van de keuzes die de gebruiker in de beslisboom maakt. Dit onderzoek kan dus gezien worden als een functioneel ontwerp voor de beslisboom in Berkeley Bridge. Gezien de omvang van het onderzoek is er gekozen om de technische aspecten van Berkeley Bridge veelal buiten beschouwing te laten, aangezien dit onderzoek slechts over de verwerking van de 'speelruimte' voor bepalingen gaat.

1.2 Centrale vraag

De centrale vraag luidt als volgt:
"Welke aanbevelingen kunnen er aan Van Loon Advocaten B.V. worden gedaan omtrent het ROZ-model voor huurovereenkomsten 230a-overige bedrijfsruimte, gelet op de juridische juistheid en volledigheid aangaande de verplichtingen van de verhuurder en de huurder, zodat deze aspecten kunnen worden gebruikt bij het automatiseren van een ROZ-huurovereenkomst voor 230a-overige bedrijfsruimte in de software van Berkeley Bridge?"

Bij deze centrale vraag is bewust gekozen voor de bewoording 'verplichtingen van de verhuurder en huurder'. Hiermee worden de onderwerpen bedoeld die al in de probleembeschrijving zijn benoemd, namelijk: de gebrekenregeling, de middelen voor de huurder bij gebreken, zelfstandig aangebrachte voorzieningen, dringende werkzaamheden, renovatie en onderhuur. Een meer complete bewoording maakt de vraag onleesbaar.

1.3 Doelstelling

"Op 29 mei 2017 wordt een beslisboom en onderzoeksrapport opgeleverd aan Van Loon Advocaten B.V., waarin aanbevelingen worden gedaan voor het ROZ-model voor huurovereenkomsten 230a-overige bedrijfsruimte, waarbij gelet wordt op de juridische juistheid en volledigheid aangaande de verplichtingen van de verhuurder en de huurder, zodat deze aspecten kunnen worden gebruikt bij het automatiseren van een huurovereenkomst voor 230a-overige bedrijfsruimte in de software van Berkeley Bridge."

1.4 Methoden/verantwoording

Om een antwoord op de centrale vraag te formuleren zal dit onderzoek voornamelijk bestaand materiaal geanalyseren. De verzamelde informatie zal ook worden toegepast, zodat de resultaten gebruikt kunnen worden bij het maken van een beslisboom voor een huurovereenkomst voor 230a-overige bedrijfsruimte in Berkeley Bridge.

In het onderzoek wordt er gebruik gemaakt van een inhoudsanalyse.[3] De bronnen voor deze analyse bestaan voornamelijk uit de wet- en regelgeving, literatuur, jurisprudentie en parlementaire geschiedenis. Bij rechtsbronnen als de wet- en regelgeving, jurisprudentie en parlementaire geschiedenis kan de betrouwbaarheid worden aangenomen en is het overbodig om die te verantwoorden. Onder literatuur wordt verstaan de handboeken en vaktijdschriften die voor dit onderzoek zijn gebruikt. Ook hiervan kan de betrouwbaarheid worden verondersteld, omdat deze boeken en artikelen zijn geschreven door verschillende vakspecialisten.

[3] Van Schaaijk 2011, blz. 143.

Daarnaast worden er ook vergelijkingen gemaakt met de algemene bepalingen van het ROZ-model en de bijzondere bepalingen die de cliënten van de opdrachtgever hanteren.[4] [5] De bijzondere bepalingen van de cliënten van de opdrachtgever zijn de meest voorkomende bepalingen die door hen in de praktijk worden gebruikt als 'bijzondere bepalingen' bij het ROZ-model. Vervolgens is het ROZ-model en de bijbehorende algemene bepalingen van belang vanwege het feit dat dit model veelal gebruikt wordt in de vastgoed sector.

1.5 leeswijzer

De hoofdstukindeling is gebaseerd op de wijze waarop de centrale vraag is geformuleerd. Hierom zijn de hoofdstukken verdeeld in de verplichtingen van de verhuurder en de verplichtingen van de huurder. In het tweede hoofdstuk worden de verplichtingen van de verhuurder toegelicht die betrekking hebben op de gebrekenregeling en de hieruit volgende middelen van de huurder bij een gebrek. Vervolgens komen in het derde hoofdstuk de verplichtingen van de huurder aan bod. Hier worden zelfstandig aangebrachte voorzieningen, renovatie en dringende werkzaamheden en onderverhuur behandeld. In hoofdstuk 4, het laatste hoofdstuk, worden de conclusies en aanbevelingen gegeven. Tot slot moet de lezer rekening houden dat er veel bepalingen zijn toegevoegd in deze scriptie en dat een aantal daarvan omwille van de leesbaarheid en duidelijkheid bewust niet in de bijlage zijn opgenomen. De bepalingen waarnaar slechts verwezen wordt, zijn wel opgenomen in bijlagen.

[4] Bijlage I
[5] Bijlage V

Hoofdstuk 2 Verplichtingen van de verhuurder

In dit hoofdstuk omvat:

- *de gebrekenregeling,*
- *de middelen voor de huurder bij gebreken*
- *de toepassing van deze onderwerpen in de beslisboom van Berkeley Bridge.*

Hierbij wordt er gekeken naar de wettelijke kaders en welke ruimte de jurisprudentie geeft om af te wijken van de wettelijke bepalingen. Vervolgens wordt er ook uitgelegd wat de wettelijke bepalingen inhouden. Tot slot wordt er weergegeven hoe deze ruimte toegepast kan worden in de beslisboom.

Hierbij zal er in het hoofdstuk langzamerhand een bepaling worden opgebouwd, die in de beslisboom wordt opgenomen, om zo te laten zien hoe deze bepaling tot stand is gekomen. Bij de laatste paragraaf zal de volledige bepaling worden getoond met daarbij een uitleg hoe deze bepaling kan worden verwerkt in Berkeley Bridge.

2.1 Gebrekenregeling

2.1.1 Definitie van 'een gebrek'

Het juridisch kader van de gebreken regeling is vastgelegd in de artikelen 7:204 BW tot en met 7:210 BW. Volgens artikel 7:204 BW is een gebrek: *"een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft."*
De wetgever stelt dat alle genot beperkende omstandigheden die niet aan de huurder zijn toe te rekenen een gebrek vormen.[6] Hiermee wordt niet alleen de stoffelijke toestand van de zaak bedoeld, maar ook alle omstandigheden die betrekking hebben op de zaak en het huurgenot van de huurder beperken. Voorbeelden hiervan zijn een slechte staat van onderhoud, materiële beschadigingen, constructiefouten, ongedierte, een erfdienstbaarheid die enig gebruik uitsluit of een wettelijk voorschrift dat een bepaald gebruik verbiedt. [7] De wetgever heeft naderhand een ruimere definitie van het begrip 'gebrek' gegeven. Hieronder wordt dus verstaan: 'al hetgeen dat een negatieve invloed heeft op het gehuurde is een gebrek.'[8] In de memorie is aangegeven dat een gebrek niet betrokken is op de gehuurde zaak, maar op de prestatie die de verhuurder overeenkomstig zijn contractuele verplichting moet verrichten.[9] Uit artikel 7:204 BW volgt dus dat de verhuurder de huurder genot moet verschaffen die de huurder overeenkomstig de huurovereenkomst van het huurobject mocht verwachten. Indien de verhuurder dit genot niet kan verschaffen en daarmee niet aan zijn contractuele verplichting voldoet, is er sprake van een gebrek.[10] Hierdoor is er dan dus ook

[6] Kamerstukken II 1997/98, 26089, afdeling 2 onder 3.
[7] Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek, Gebreken verhuurde zaak bij: Burgerlijk Wetboek Boek 7, Artikel 204, onder 3.
[8] Huurrecht bedrijfsruimte, blz. 300.
[9] Kamerstukken I 2001/2002, 26089, nr. 162, blz. 12.
[10] GS Huurrecht, artikel 204 Boek 7 BW, aant. 7.

sprake van een tekortkoming in de nakoming door de verhuurder in de zin van artikel 6:74 BW. [11] De verplichting van het verschaffen van genot betreft de volgende drie aspecten:[12]

- De verplichting om het gehuurde aan de huurder beschikbaar te stellen (ook opgenomen in artikel 7:203 BW).
- De onderhoudsverplichting van de verhuurder (dit ligt in artikel 7:204 BW opgesloten).
- De verplichting om zich te onthouden van stoornissen, inbreuken op privacy en andere gedragingen die de huurder in het genot van het gehuurde kunnen belemmeren.

Deze verplichtingen kunnen worden samengevat als het verschaffen van genot aan de huurder door de verhuurder. Het is niet mogelijk om concreet te zeggen wat dit inhoudt, maar er is ruim voldoende jurisprudentie over te vinden. Er zijn in de paragraaf '2.1.4 Jurisprudentie omtrent gebreken' enkele uitspraken opgenomen waarin het verschaffen van genot nader wordt toegelicht.

2.1.2 Regelend recht en semi-dwingend recht

In tegenstelling tot de regeling voor woonruimte in artikel 7:242 BW is artikel 7:204 BW niet van dwingend recht, maar van regelend recht bij het regime voor 230a overige-bedrijfsruimte. Dit brengt met zich mee dat partijen zelf de betekenis van 'een gebrek' kunnen bepalen. Indien partijen een afwijkende afspraken hebben gemaakt, dan vervalt de objectivering van artikel 7:204 lid 2 BW, met als uitgangspunt op dat een zaak goed onderhouden moet zijn, en wordt deze definitie vervangen door hetgeen partijen van elkaar mogen verwachten op grond van de gemaakte afspraken.[13]
Omdat artikel 7:204 BW bij 230a overige-bedrijfsruimte niet onder dwingend recht valt, is er dus sprake is van een subjectief criterium. Er kan dus bijvoorbeeld worden opgenomen dat partijen afspreken dat een lekkend dak geen gebrek oplevert.[14] Ook kunnen partijen de onderzoeksplicht van de verhuurder verleggen naar de huurder. Hierbij moet wel rekening worden gehouden dat zo'n bepaling wellicht onredelijk bezwarend is of in strijd is met de redelijkheid en billijkheid jegens de huurder.[15] In de volgende paragraaf, wordt hiervan een voorbeeld gegeven. Daarnaast moet de verhuurder niet vergeten dat hij een mededelingsplicht heeft omtrent de gebreken die hij kende en de risico's van toekomstige gebreken.[16]
Hierbij moet er ook gelet worden op hetgeen bepaald is in artikel 7:209 BW, waarin staat dat er niet ten nadele van de huurder mag worden afgeweken van artikel 7:206 lid 1 en 2, 7:207 en 7:208 BW, indien de verhuurder de gebreken kende of behoorde te kennen. Artikel 7:204 BW wordt hier niet in genoemd, dus dat geeft de partijen de ruimte om af te wijken van de wettelijke regeling. Doordat het begrip 'gebrek' een andere betekenis kan krijgen, is het hierdoor ook mogelijk om af te wijken van artikel 7:206 lid 1 en 2 t/m 7:208 BW. Hier wordt nader op ingegaan bij de paragraaf 'Middelen voor de huurder bij gebreken'.

---

[11] *Boom Basics Huurrecht,* Mr. M. van Schie, Mr. F.H.J. van Schoonhoven, Mr. T.H.G. Steenmetser en Mr. M.H.P. de Wit, onder 26.
[12] GS Huurrecht, artikel 204 Boek 7 BW, aant. 9
[13] *Contractueel afwijken in het huurrecht: over verwachtingen, risico's en exoneratie in de gebrekenregeling,* mr. L. Vrakking, WR 2015/1, blz. 5.
[14] Huurrecht bedrijfsruimte, blz. 322.
[15] Huurrecht, A.R. de Jonge, par. 8.6.2.
[16] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 323.

Volgens Vrakking kan een bepaling waarin wordt afgeweken van de definitie van artikel 7:204 BW niet in de algemene voorwaarden opgenomen worden. Dit komt doordat een afwijking in de definitie van een gebrek in het algemeen zal leiden tot een compensatie in de huurprijs.[17] Ook stelt Vrakking dat een afwijking van artikel 7:204 BW geen algemene voorwaarde is, maar een kernbeding in de zin van artikel 6:231 sub a BW. Vrakking meent dus dat een huurder niet aan het beding omtrent de afwijking van artikel 7:204 BW in de algemene voorwaarden is gebonden, indien de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst wist of kon weten dat de huurder niet op de hoogte was van deze bepaling.
Kortom, wanneer een verhuurder bepaalde gebreken wil uitsluiten, kunnen deze gebreken slechts zien op de gebreken die de verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst kende of die voldoende voorzienbaar zijn. Om bovenstaande redenen is het raadzaam om alleen in de huurovereenkomst zelf een afwijking van de definitie van een gebrek op te nemen. Een voorbeeld van zo'n dergelijke bepaling kunt u vinden in de paragraaf '2.1.4 Jurisprudentie omtrent gebreken'. Het eerste deel van de bepaling zal dus als volgt geformuleerd worden:

"Voor zover de wet dit toelaat wordt er in deze bepaling afgeweken van de definitie van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW, en de doorwerking hiervan in de artikelen 7:206 tot en met 7:210 BW, zodat de volgende situaties niet als gebreken worden aangemerkt."

In de volgende sub paragrafen worden de situaties genoemd waarbij er van een gebrek kan worden afgeweken.

2.1.3 Redelijkheid en billijkheid

Zojuist werd er aangehaald dat niet elk beding voldoet aan de norm van redelijkheid en billijkheid jegens de huurder. Een voorbeeld van de beperkende werking van redelijkheid en billijkheid is in een uitspraak van het Hof Arnhem-Leeuwarden te vinden.[18] In deze casus is er in de algemene bepalingen de volgende bepaling opgenomen: "*Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst."* Met deze bepaling heeft de verhuurder geprobeerd om zijn aansprakelijkheid van alle gebreken uit te sluiten die hij niet kende of niet behoorde te kennen. Dit is dus een omgekeerde formulering van artikel 7:209 BW. Echter, het gaat hier om een gebrek waarvan duidelijk in de huurovereenkomst is overeengekomen dat het gehuurde deze eigenschap zou bezitten. In de casus ging het namelijk over hoeveel belasting de vloeren konden hebben. In de huurovereenkomst is een specifieke eenheid opgenomen, maar dit bleek achteraf dus toch niet mogelijk te zijn. Het hof oordeelde in r.o.v. 4.25 dan ook dat deze bepaling naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet aanvaardbaar is. De reden hiervoor is dat deze bepaling uit de algemene voorwaarden het belang van de bepaling uit de huurovereenkomst ontneemt, waarin staat dat de verhuurder is overeengekomen dat de vloerbelasting van het gehuurde een bepaalde eenheid kan dragen. Dit bevat dus een tegenstrijdigheid, omdat de verhuurder toezegt dat het gehuurde een bepaalde eigenschap heeft terwijl de eigenschap niet overeenkomt en zelfs een gebrek

[17] *Contractueel afwijken in het huurrecht: over verwachtingen, risico's en exoneratie in de gebrekenregeling,* mr. L. Vrakking, WR 2015/1, blz. 6.
[18] Hof Arnhem-Leeuwarden 19 maart 2013, WR 2014/44.

oplevert. Het Hof heeft dit dus ook niet geaccepteerd en oordeelde daarom dat de huurder niet hoeft verwachten dat dit als een gebrek kan worden gekwalificeerd.

Overigens wordt er in artikel 3.1 van de algemene bepalingen voor 230a bedrijfsruimte standaard uitgegaan van dezelfde onderhoudsstatus als bepaald is in artikel 7:204 lid 2 BW, namelijk dat het gehuurde in goed onderhouden staat verkeerd, zonder gebreken en vrij van schade. Daarnaast moet er ook rekening worden gehouden met het semi-dwingend recht van artikel 7:209 BW. Hierin wordt uitgesloten dat de verhuurder zich kan vrijwaren van gebreken die hij bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen. In de paragraaf 'asbest' wordt hier een nadere uitleg over gegeven.

2.1.4 Jurisprudentie omtrent gebreken

Om een beter beeld te scheppen van wat als 'gebreken' wordt gezien, is het nodig om de omvangrijke jurisprudentie erbij te betrekken. Hierin komen allerlei voorbeelden aan de orde waarin wordt beoordeeld of er sprake is van een gebrek. Hieronder zullen een aantal van deze voorbeelden worden besproken door jurisprudentie omtrent verschillende categorieën te analyseren.

lekkages en ontbreken van installaties

Te beginnen bij het onderwerp lekkages, waarbij duidelijk is hoe bepaalde gebreken contractueel uitgesloten kunnen worden. De huurder stelt dat er sprake is van een gebrek, omdat er lekkages zijn in het gehuurde en omdat er bepaalde installaties ontbreken. Wat betreft de lekkages stelt de huurder dat er zoveel lekkages zijn dat het gehuurde onmogelijk het genot kan verschaffen wat de huurder daarvan mocht verwachten en wil daarom ontbinden. De rechter wijst dit echter af, omdat de huurder niet aannemelijk heeft gemaakt dat het gehuurde in een andere staat verkeerde dan op de momenten dat huurder de bedrijfsruimte heeft bezichtigd. De verhuurder moet dit gebrek wel herstellen. Daarnaast bepaalt de kantonrechter dat het ontbreken van bepaalde installaties geen gebrek oplevert, omdat nadrukkelijk in de huurovereenkomst is vastgelegd dat dit geen gebrek is en dat de huurder bekend is met het ontbreken van bepaalde installaties.[19] De bepaling waarin dit is vastgelegd luidt als volgt:

"Verhuurder heeft huurder meegedeeld, en huurder is er mitsdien mee bekend, dat (…) de technische installaties, gas, water, elektra en c.v. niet goed functioneren.
Huurder aanvaardt de aanwezigheid van voornoemde omstandigheid en erkent dat deze omstandigheid tot hinder dan wel vermindering van de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde en/of het genot daarvan aanleiding zal kunnen geven. Gelet op de bekendheid van huurder met deze omstandigheid en diens aanvaarding daarvan, wordt deze omstandigheid geacht in de overeenkomst te zijn verdisconteerd en stellen partijen vast dat deze omstandigheid niet als een gebrek kan worden aangemerkt in de zin van artikel 3 van de algemene bepalingen of in de zin van de wet.
Huurder zal mitsdien nimmer ter zake van deze omstandigheid een beroep (kunnen) doen op de rechtsgevolgen die de wet aan het bestaan van een gebrek verbindt, en met name niet op één of meer van de acties als bedoeld in artikel 7:206 tot en met 7:211 van het Burgerlijk Wetboek."

[19] Ktr. Utrecht 20 juli 2005, WR 2005, 107.

Deze bepaling is dus helder geformuleerd waardoor deze omstandigheid niet kan worden aangemerkt als een gebrek in de zin van de wet. Volgens mr. L. Vrakking is deze bepaling dusdanig scherp en volledig geformuleerd dat deze formulering niet eens noodzakelijk is, maar bewijstechnisch erg handig. Hiermee bedoelt hij dat de wetgever het niet nodig acht dat in alle omstandigheden een bepaling wordt opgenomen om af te wijken van artikel 7:204 BW. De afwijking kan namelijk ook besloten liggen in de overeenkomst. Hier wordt als voorbeeld gegeven de huur van een bouwvallige schuur tegen een lage prijs. In dit geval kan er worden aangenomen dat de bedoeling van partijen is dat de huurder niet mag verwachten dat het gehuurde een goed onderhouden zaak is en dat de huurder heeft geaccepteerd dat de verhuurder geen verplichting tot herstel heeft.
Er moet wel rekening gehouden worden met het feit dat er alleen van de definitie van een gebrek afgeweken kan worden indien het gaat om voorzienbare en bekende omstandigheden.[20] [21] Gelet op deze punten, wordt er aangeraden om in de bepaling van de beslisboom het volgende situaties op te nemen:

"Voor zover de wet dit toelaat wordt er in deze bepaling afgeweken van de definitie van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW, en de doorwerking hiervan in de artikelen 7:206 tot en met 7:210 BW, zodat de volgende situaties niet als gebreken worden aangemerkt:

- een omstandigheid, die leidt tot hinder dan wel vermindering van het huurgenot, waarmee beide partijen bekend zijn ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst;

- gebreken aan de zelf aangebrachte voorzieningen van de huurder of wanneer de huurder toevoegingen of veranderingen van de vorige huurder heeft overgenomen waaraan gebreken zijn ontstaan."

Ontbreken van huurgenot

In een andere uitspraak heeft de Hoge Raad zich uitgelaten over de vermindering van het huurgenot dat de huurder op grond van de huurovereenkomst mocht verwachten.[22] In de huurovereenkomst was de volgende bepaling opgenomen: "*Er is sprake van een gebrek van de grond als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan de huurder het genot kan verschaffen dat de huurder daarvan bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten.*" Hierbij werd door de Hoge Raad geoordeeld dat de verhuurder op grond van de huurovereenkomst het genot aan huurders diende te verschaffen wat ook bestond uit de te verwachten bereikbaarheid, toegankelijkheid en de uitstraling van het gehuurde. Doordat deze factoren niet voldoende waren, kon de afwezigheid daarvan als gebrek aan de verhuurder worden toegerekend.

Genotsbeperking door windoverlast

Bij de beoordeling van het arrest door het Hof 's-Gravenhage werd het duidelijk dat er bij de beoordeling van het genot van de huurder niet alleen naar het gehuurde (een winkelruimte in een winkelcentrum) gekeken moest worden, maar ook naar de eigenschappen van het gehele winkelcentrum.[23] In het betreffende winkelcentrum was een overkapping in de vorm

[20] *Contractueel afwijken in het huurrecht: over verwachtingen, risico's en exoneratie in de gebrekenregeling,* mr. L. Vrakking, WR 2015/1, blz. 4.
[21] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 322.
[22] HR 27 april 2012, WR 2012/84
[23] Hof 's-Gravenhage 30 augustus 2011, RvR 2011,107.

van een ‘UFO’. Doordat de wind hiertussen waaide zorgde dat voor overlast. Het was zelfs zo ernstig dat de gemeente tot drie maal toe het winkelcentrum heeft gesloten in verband met de windoverlast. Het hof kwam hierbij tot een oordeel dat het enkele feit van de windoverlast niet voldoende was om als een gebrek te kwalificeren. Echter, was het in deze casus wel duidelijk vast komen te staan dat de hinder van de wind kon worden gezien als een genotsbeperking van de huurder, waardoor huurprijsvermindering werd toegestaan.

Genotsbeperking door onveiligheid

In deze uitspraak ging het geschil over een aangebrachte voorziening door de verhuurder in het gehuurde waardoor er een gebrek zou ontstaan.[24] Er was hiervoor echter geen bouwvergunning verleend en daar kwam nog eens bij dat de voorziening erg ongezond en brandonveilig was. Vanwege het feit dat de verhuurder een professionele partij was, moest hij voldoen aan zijn onderzoeksplicht om na te gaan of er een vergunning werd vereist voor de aangebrachte voorziening. In rov. 2.9 stelt de kantonrechter dat het pand zo onveilig was, dat de verhuurder niet in staat was om het genot te kunnen verschaffen dat de huurder bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking had. Hierdoor was er sprake van een gebrek. Hoewel deze uitspraak betrekking heeft op woonruimte gaat dit veelal ook bij 230a bedrijfsruimte op, omdat overeenkomstig artikel 3.1 van de algemene bepalingen wordt verklaard het gehuurde in goede staat wordt aanvaard, tenzij anders overeengekomen.[25]

Genotsbeperking door niet kunnen verschaffen i.v.m. bestemming

Bij deze casus ging het over een bedrijfsruimte die door de verhuurder werd verhuurd als showroom.[26] De huurder wilde dit pand expliciet huren voor het gebruik van een showroom en dit is ook overeengekomen in de huurovereenkomst. Het probleem voor deze partijen was dat het bestemmingsplan van de gemeente het niet toe liet om het pand te gebruiken als showroom. Het hof oordeelt in overweging 5.7 dat dit een gebrek is. Daarnaast wordt er in overweging 5.8 geoordeeld dat de bepalingen uit de algemene voorwaarden, waarin staat dat de huurder zelf moet onderzoeken of hij voldoet aan alle overheidsvoorschriften die betrekking hebben op de bestemming van het gehuurde en hiervoor verantwoordelijk is, niet van toepassing zijn in deze casus. Dit komt doordat het ter beschikking stellen van het gehuurde valt onder de kernverplichtingen van de verhuurder, waarvan hij zich dus niet kan bevrijden.

De jurisprudentie laat op dit punt wel een wisselend beeld zien omtrent de vraag of er sprake is van een gebrek als de huurder het gehuurde niet kan gebruiken volgens de overeengekomen bestemming als dit in strijd is met het bestemmingsplan.[27] In deze uitspraak oordeelde de Hoge Raad dat de onderverhuurder geen mededelingsplicht had jegens de onderhuurder, waardoor het beroep van onderhuurder op dwaling niet kon slagen.[28] In deze casus waren beide partijen niet op de hoogte dat de overeengekomen bestemming anders was dan die in het bestemmingsplan en oordeelde de Hoge Raad dat de onderhuurder niet mocht verwachten dat de onderverhuurder nader onderzoek moest doen. Hierbij werd rekening gehouden met het feit dat er pas sprake is van ‘behoren in te lichten’

[24] Ktr. Utrecht 18 juli 2007, WR 2008/18.
[25] Bijlage
[26] Hof Amsterdam 25 oktober 2011, WR 2012/123.
[27] HR 27 november 2015, WR 2016/75, m. nt. mr. J.A. van Strijen.
[28] HR 27 november 2015, NJ 2017/35, m. nt. Jac. Hijma.

als de wederpartij van de dwalende partij wel op de hoogte was van de juiste feiten. Dit is dus afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Aangezien de Hoge Raad in dit arrest met terughoudendheid geoordeeld heeft omtrent de mededelingsplicht van de verhuurder, is het voor de huurder niet eenvoudig om een beroep te doen op dwaling, indien beide partijen dwalende zijn. Van Strijen meent dan ook dat de huurder een grotere kans van slagen heeft als hij een beroep doet op de gebrekenregeling in plaats van een beroep op grond van dwaling.

Aangezien er wisselend omgegaan wordt met de vraag of er sprake is van een gebrek als de huurder het gehuurde niet kan gebruiken, is het raadzaam om dit gebrek uit te sluiten. Een mogelijke verklaring voor deze verschillende oordelen van het Hof en de Hoge Raad kan zijn dat er in het ene geval een beroep werd gedaan op de gebrekenregeling en in het andere geval een beroep op dwaling. Om alle mogelijke speelruimte die de wet en de jurisprudentie geven te benutten kan de volgende situatie in de bepaling van de beslisboom worden opgenomen:
"Voor zover de wet dit toelaat wordt er in deze bepaling afgeweken van de definitie van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW, en de doorwerking hiervan in de artikelen 7:206 tot en met 7:210 BW, zodat de volgende situaties niet als gebreken worden aangemerkt:

- indien huurder niet beschikt over (een intrekking) van vergunningen en/of ontheffingen die nodig zijn om de contractuele bestemming van het gehuurde te realiseren.

Gebrek door geringer bruto vloeroppervlak dan vermeld in de huurovereenkomst.
In deze recente uitspraak heeft het Hof zich ook uitgelaten over wat een gebrek kan zijn. In deze casus was er sprake van een geringer bruto vloeroppervlakte dan dat partijen hadden afgesproken in de huurovereenkomst.[29] De huurder wilde hiervoor (subsidiair) een schadevergoeding, omdat hij van mening was dat dit een gebrek opleverde en dat de verhuurder hen niet het volledige huurgenot heeft geboden. Het hof overwoog het volgende in r.o.v. 5.14, namelijk dat er sprake was van een gebrek, omdat het gehuurde aan de huurder niet het genot verschaft dat hij op grond van de huurovereenkomst mocht verwachten.

Feitelijke stoornis
In deze uitspraak wordt ook duidelijk gemaakt dat er bij een feitelijke stoornis in de zin van artikel 2:204 lid 3 BW er niet van een gebrek kan worden gesproken.[30] Het Hof oordeelt hier dat de overlast die een rookgasafvoer met zich meebrengt niet als gebrek kan worden gezien, maar als feitelijke stoornis. Dit komt doordat de veroorzaker van de hinder, die onder de huurder woont, niet direct door de verhuurder kan worden aangesproken omdat dit van een andere eigenaar is. De verhuurder heeft wel pogingen gedaan om de hinder te stoppen door deze eigenaar te contacteren over de hinder van de rookgasafvoer. Het hof stelt in overweging 3.4 dat de verhuurder niet aansprakelijk gehouden kan worden voor het feit dat zij niet optreedt jegens de overlastveroorzaker. Om deze reden zal de huurder zelf actie moeten ondernemen om de hinder te laten stoppen. Daar komt nog eens bij dat de verhuurder ook niet aansprakelijk is voor een onrechtmatige daad of wanprestatie, omdat de verhuurder aan zijn inspanningsplicht heeft voldaan. De verhuurder heeft namelijk een onderzoek naar de plaatsing van de rookgasafvoer ingesteld en heeft de klacht van huurder

[29] ECLI:NL:GHARL:2016:10352.
[30] ECLI:NL:GHDHA:2016:1716.

onder de aandacht gebracht bij de Vereniging van Eigenaren, waarbij de verhuurder gelijk verzocht heeft om maatregelen tegen de hinder van de rookgasafvoer te nemen.
In paragraaf 2.1.6 wordt er nog een ander verbeeld van een feitelijke stoornis besproken.

Gebrek i.v.m. onrechtmatige concurrentie

Ook bij onrechtmatige concurrentie is het mogelijk om te spreken van een gebrek. Dit bleek namelijk uit een recente uitspraak van de kantonrechter.[31] Deze zaak ging om een huurder die een fotokiosk huurde bij de gemeente. De huurder was op grond van de huurovereenkomst verplicht om apparatuur te hebben om fotokopieën te maken en hij moest zich houden aan de openingstijden van het Stadhuis/Muziektheater. Het probleem ontstond op het moment dat de huurder hoorde dat de gemeente pasfotoautomaten wilde plaatsen. De huurder heeft verzocht om dit te heroverwegen, maar de gemeente heeft later bericht dat de concessie aan een ander bedrijf was vergund. De huurder heeft toen geëist dat de gemeente dit gebrek zou opheffen en de pasfotoautomaten zou verwijderen. Hierop heeft de huurder echter geen antwoord gekregen.
De rechter oordeelt hier dat de huurder een redelijke verwachting mag hebben van de huurovereenkomst. Gelet op de factoren zoals het hanteren van de openingstijden van de gemeente en dat de gemeente verzocht heeft een fotokiosk te exploiteren, hoefde de huurder niet te verwachten dat de verhuurder hem concurrentie aan zou doen. Doordat de verhuurder dit wel doet, schiet de verhuurder tekort in zijn verplichting om de huurder ongestoord genot te verschaffen. Vervolgens geeft de rechter aan dat zelfs als er geen gebrek was geweest, de gemeente niet volgens haar verplichtingen heeft gehandeld. Als grondslag hiervoor noemt de rechter de regels van redelijkheid en billijkheid en goed verhuurderschap.

Asbest

Sinds dat de Hoge Raad heeft beslist dat de enkele aanwezigheid van asbest kan leiden tot een gebrek, is het noodzakelijk voor de verhuurder om afspraken omtrent dit onderwerp te maken om zich zo tegen de eventuele gevolgen te kunnen indekken.[32] De aanwezigheid van asbest levert, afhankelijk van de soort en hoeveelheid asbest, het gebruik van het pand en de bekendheid van de risico's, een onaanvaardbaar risico op, waardoor er sprake is van een gebrek.[33]
Dit houdt in dat de verhuurder die kennis heeft van de aanwezigheid van asbest verplicht is om de huurder hiervan op de hoogte te stellen bij het aangaan van de huurovereenkomst. Ook is de verhuurder verplicht bij het vermoeden van de aanwezigheid van asbest, hiernaar onderzoek te doen voordat de huurovereenkomst wordt aangegaan.[34] Het komt er dus op neer dat door slechts de aanwezigheid van bepaalde soorten asbest de verhuurder al aansprakelijk gesteld kan worden voor dit 'gebrek'.

Asbest in het ROZ-model

In het ROZ-model is een bepaling opgenomen, waarin de partijen kunnen verklaren dat zij bekend, dan wel onbekend zijn dat er asbest in het gehuurde verwerkt is. In de toelichting bij deze bepaling wordt de bedoeling van deze bepaling vermeldt, namelijk het onderwerp

---

[31] Rb. Amsterdam 19 mei 2016, WR 2016/166.
[32] HR 3 september 2010/474, WR 2010/102 (KPN/Tamminga).
[33] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 299.
[34] *Wat vindt de rechtspraak van het nieuwe ROZ-model bedrijfsruimte 230a?,* mr. J.M Heikens en mr. L. Vrakking, WR 2015/104, blz 404.

asbest bespreekbaar maken tussen de verhuurder en huurder.[35] De partijen kunnen dan afspreken wie er onderzoek doet naar de aanwezigheid van asbest indien partijen niet bekend zijn met de aanwezigheid van asbest en wie van de partijen deze kosten dan voor zijn rekening neemt. Ook wordt er aangeraden om in de huurovereenkomst op te nemen dat als de huurder asbest aantreft in het geval dat hij gaat boren of breken dit geen gebrek oplevert. Ten slotte wordt er vermeld dat indien er asbest aanwezig is en het een gebrek oplevert, de aansprakelijkheid voor de schade die de huurder lijdt gedekt is in artikel 10 van de algemene bepalingen. De vraag hierbij luidt of deze bepaling voldoende is om de aansprakelijkheid van de verhuurder uit te sluiten.

De bepaling zelf bestaat uit een keuze tussen twee verschillende mogelijkheden. De eerste mogelijkheid is dat de verhuurder niet bekend is dat er asbest in het gehuurde is verwerkt. De tweede mogelijkheid betreft de keuze dat de huurder bekend is dat er asbest in het gehuurde is verwerkt. Dit laatste impliceert dan ook dat de verhuurder hiervan op de hoogte is. Als aanvulling wordt er bepaald dat de onbekendheid van de verhuurder geen garantie geeft dat er geen asbest in het gehuurde te vinden is.
Deze laatste aanvulling heeft echter weinig betekenis, omdat de Hoge Raad heeft bepaald in het eerder genoemde arrest (KPN/Tamminga) dat de onbekendheid van de verhuurder met de aanwezigheid van asbest geen obstakel vormt voor de huurder die door deze bepaling niet uit hoeft te gaan dat er daadwerkelijk geen asbest aanwezig is. Het opvallende aan dit gedeelte van de bepaling is dus dat de verhuurder op deze manier impliciet aangeeft dat hij niet aan zijn onderzoeksplicht heeft voldaan. Het zou dus mogelijk zijn dat dit gedeelte van de bepaling, juist in het nadeel van de verhuurder kan werken.
In het geval beide partijen bekend zijn met de aanwezigheid van asbest, betekent dit niet direct dat de verhuurder niet aansprakelijk is voor de aanwezigheid van asbest. Hoewel de huurder aangeeft bekend te zijn met de aanwezigheid van asbest, verklaart hij hiermee niet het gebrek te hebben aanvaard.[36] Dit brengt vervolgens met zich mee dat de verhuurder geen beroep kan doen op de bepaling uit artikel 10.3 van de algemene bepalingen, omdat dit uitgesloten wordt door de volgende bepaling uit artikel 10.4: “Indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met de huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt”. Met deze bepaling wordt de bescherming van aansprakelijkheid van de verhuurder niet van toepassing verklaard. Pas als de verhuurder en huurder afspraken maken over deze kwestie, kan de verhuurder zich indekken tegen de aansprakelijkheid van artikel 10.4 van de algemene bepalingen.[37] De verhuurder kan zijn aansprakelijkheid uitsluiten door contractueel vast te leggen dat de aanwezigheid van asbest geen gebrek oplevert. [38] De verhuurder zijn aansprakelijkheid alleen niet uitsluiten voor gebreken die hij bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen.[39]

2.1.5 Onderzoeksplicht

Wel moet erbij vermeld worden dat de huurder ook een onderzoeksplicht heeft naar de

[35] Handleiding huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van 7:230a BW, blz. 9.
[36] *Wat vindt de rechtspraak van het nieuwe ROZ-model bedrijfsruimte 230a?,* mr. J.M Heikens en mr. L. Vrakking, WR 2015/104, blz 405.
[37] Bijlage
[38] *Update: Asbest en aansprakelijkheid september 2013, Asbest preventief saneren*?, mr. M. Veldman en mr. A.J.J.G. Schijns.
[39] *Verborgen gebreken bij het aangaan van de huurovereenkomst,* mr. M.K.L. Berkvens, blz. 3.

aanwezigheid van asbest, maar dit is wel beperkt. De onderzoeksplicht van de huurder is opgenomen in artikel 2.3 en 12.5 van de algemene bepalingen van het ROZ-model.[40] In de eerste bepaling staat er dat de huurder voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig onderzoek moet doen naar o.a. de geschiktheid van het gehuurde. In de andere bepaling is opgenomen dat de huurder bij het aanbrengen van veranderingen etc. nader onderzoek moet doen of er sprake is van de aanwezigheid van asbest op de plaats waar hij deze veranderingen aan wil brengen. Het gevolg hiervan is dat de huurder deze resultaten met de verhuurder moet overleggen indien er asbest aanwezig is in het gehuurde. De bepaling uit artikel 2.3 van de algemene bepalingen is slechts beperkt, omdat hier gesproken wordt over de geschiktheid van de bestemming.[41] Daarnaast is artikel 12.5 van de algemene bepalingen pas van toepassing als de huurder veranderingen en of toevoegingen aan het gehuurde gaat aanbrengen.
In dit laatste geval is het nog niet gemakkelijk om te zeggen of de aansprakelijkheid voor de verhuurder hierbij wordt uitgesloten. Als de huurder namelijk handelt conform zijn verplichtingen uit artikel 12.5 van de algemene bepalingen, zal er terug gevallen moeten worden op de bepalingen omtrent de definitie van een gebrek en de uitsluiting van aansprakelijkheid van de verhuurder.[42] Hierbij is het belangrijk om te kijken naar de vraag of de verhuurder weet had van het gebrek of dat hij het gebrek had behoren te kennen. In de meeste gevallen omtrent de aansprakelijkheid bij de aanwezigheid van asbest zal het zwaarder wegen dat de verhuurder niet aan zijn onderzoeksplicht heeft voldaan dan dat de huurder niet aan zijn onderzoeksplicht heeft voldaan.[43] De reikwijdte van de onderzoeksplicht van de verhuurder hangt mede af van het feit of de verhuurder een professionele partij is en welke positie de huurder heeft.[44] Als de huurder een natuurlijk persoon is, zullen er hogere eisen aan het onderzoek van de verhuurder worden gesteld.
In het voordeel van de verhuurder is het verstandig om een regeling op te nemen omtrent de onderzoeksplicht van de huurder voor dat de huurovereenkomst wordt aangegaan.[45] Het blijkt ook uit de parlementaire geschiedenis dat het mogelijk is om de onderzoeksplicht van de verhuurder te verplaatsen naar de huurder.[46]
Om een dergelijke bepaling concreet te maken, is het raadzaam om de bepaling in de beslisboom als volgt te formuleren:
Voor zover de wet dit toelaat wordt er in deze bepaling afgeweken van de definitie van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW, en de doorwerking hiervan in de artikelen 7:206 tot en met 7:210 BW, zodat de volgende situatie niet als gebreken worden aangemerkt:

- *indien de verhuurder mededeling heeft gedaan aan de huurder over een omstandigheid die zich mogelijk voor kan doen, waardoor de huurder is gehouden*

[40] bijlage
[41] *Wat vindt de rechtspraak van het nieuwe ROZ-model bedrijfsruimte 230a?,* mr. J.M Heikens en mr. L. Vrakking, WR 2015/104, blz 405.
[42] *De recente ontwikkelingen rondom asbest in de nieuwste ROZ-modellen en in de jurisprudentie*, mr. A. de Fouw en mr. K. Keij, TvHB 2016/5, blz. 278.
[43] *Wat vindt de rechtspraak van het nieuwe ROZ-model bedrijfsruimte 230a?,* mr. J.M Heikens en mr. L. Vrakking, WR 2015/104, blz 405.
[44] HR 27 november 2015, WR 2016/75, m. nt. mr. J.A. van Strijen.
[45] *De recente ontwikkelingen rondom asbest in de nieuwste ROZ-modellen en in de jurisprudentie*, mr. A. de Fouw en mr. K. Keij, TvHB 2016/5, blz. 283.
[46] Kamerstukken II 1997/1998, 26089, nr. 3. Blz. 20.

onderzoek te verrichten naar deze omstandigheid en verzaakt om hiernaar onderzoek te verrichten;

2.1.6 Gevallen waarin de verhuurder niet aansprakelijk is

De verhuurder is niet voor elk gebrek aansprakelijk, want er zijn ook gebreken waar de huurder zelf verantwoordelijk voor is. Er zijn een aantal uitzonderingen waarin de verhuurder niet aansprakelijk hoeft te zijn voor een gebrek:[47]

- Indien het gebrek de huurder valt toe te rekenen;
- Indien er sprake is van een feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht;
- Indien er sprake is van een bewering van recht zonder feitelijke stoornis;
- Indien er sprake is van kleine herstellingen volgens art. 7:206 lid 2 BW

Eigen aansprakelijkheid

De verhuurder is niet verplicht tot het herstel van een gebrek indien dit gebrek aan de huurder valt toe te rekenen.[48] Dit heeft kort gezegd te maken met het feit dat de huurder zich als een goed huurder moet gedragen op grond van artikel 7:213 BW en dat de huurder jegens de verhuurder aansprakelijk is voor de gedragingen van hen die zich met de toestemming van de huurder op, in of bij het gehuurde begeven volgens artikel 7:219 BW.

Feitelijke stoornis door derden

Een duidelijk voorbeeld van een feitelijke stoornis door een derde werd in de volgende uitspraak zichtbaar.[49] De kantonrechter oordeelde over het feit dat er een container voor de kantoorruimte van de eiseres stond. Volgens eiseres was de verhuurder voor dit gebrek aansprakelijk, want er was nu veel minder lichtinval, geen ventilatie en geen achteruitgang. De kantonrechter oordeelde echter dat het huurgenot van het gehuurde niet werd beperkt doordat het pand niet deugde, maar doordat een derde deze container had geplaatst. Dit levert dus geen gebrek op, want er is sprake van een feitelijke stoornis. De verhuurder kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

Voor de duidelijkheid kan de situatie van een feitelijke stoornis toegevoegd worden aan de bepaling in de beslisboom. Deze situatie wordt al genoemd in artikel 7:204 lid 3 BW, maar omdat er een afwijking van artikel 7:204 lid 2 BW wordt gedaan in de bepaling van de beslisboom is het raadzaam om dit in de bepaling op te nemen. Dit ziet er dus als volgt uit:
"Voor zover de wet dit toelaat wordt er in deze bepaling afgeweken van de definitie van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW, en de doorwerking hiervan in de artikelen 7:206 tot en met 7:210 BW, zodat de volgende situaties niet als gebreken worden aangemerkt:
- overlast of hinder veroorzaakt door een feitelijke stoornis van derden."

Bewering van recht zonder feitelijke stoornis

Indien een derde een bewering van recht doet, zonder dat er sprake is van een feitelijke stoornis, is er geen sprake van een gebrek. Hieronder valt niet de situatie dat een derde beweert gerechtigd te zijn op het gehuurde, maar dat hier geen sprake van kan zijn zonder een feitelijke stoornis. Op grond van artikel 7:211 BW moet de verhuurder de huurder

[47] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 309.
[48] T&C BW, commentaar op art. 7:206 BW, aant. 3.
[49] ECLI:NL:RBLEE:2011:BT8811

bijstaan als een derde een procedure instelt om enig recht te krijgen op het gehuurde.[50] De verhuurder is dan ook verplicht op grond van artikel 7:211 lid 2 alle kosten aan de huurder te vergoeden indien de huurder de verhuurder hiervan onverwijld in kennis gesteld.

Kleine herstellingen

Op grond van artikel 7:206 lid 2 BW juncto artikel 7:217 BW is de huurder verplicht om kleine gebreken te herstellen. Wat er onder kleine herstellingen wordt staan is voor woonruimte opgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur (van 8 april 2003) Besluit kleine herstellingen. Voor bedrijfsruimte gelden echter de volgende criteria die terug zijn te vinden in de literatuur en parlementaire geschiedenis: [51] [52]

a) Het moet in verhouding zijn met de huurprijs, het soort gehuurde en de omvang van het gehuurde;
b) Eenvoudig zijn en door een gemiddelde huurder uitgevoerd kunnen worden;
c) Er moet geen specialistische kennis voor nodig zijn om het gebrek te verhelpen;
d) De herstelling moet noodzakelijk zijn voor normaal gebruik van het gehuurde;
e) De gedeelten waar de herstelling moet plaatsvinden, moeten voor de huurder bereikbaar en toegankelijk zijn op grond van de contractuele bepalingen en overheidsvoorschriften;
f) De huurder moet de benodigde materialen eenvoudig kunnen verkrijgen;
g) De werkzaamheden moeten zonder bijzonder gereedschap kunnen worden uitgevoerd door de huurder;
h) Sub a, f en g zijn niet van toepassing indien de verhuurder de kosten voor zijn rekening neemt en/of zorgdraagt voor de benodigde materialen en het gereedschap.

Er is echter wel een uitzondering op deze regel, omdat artikel 7:217 BW van regelend recht is bij bedrijfsruimte. Om deze reden kunnen partijen dus afwijken in de huurovereenkomst en of de algemene voorwaarden. Bij het ROZ-model voor 230a bedrijfsruimte is van deze regeling afgeweken in artikel 11 van de algemene bepalingen, waarin er een invulling wordt gegeven aan wie verplicht is tot onderhoud etc. Deze bepalingen zijn zo opgesteld dat de verplichtingen van de verhuurder limitatief zijn opgesomd in artikel 11.4 van de algemene bepalingen. Al het andere onderhoud, komt voor de rekening van de huurder.[53]
Een voorbeeld van het afwijken van artikel 7:217 BW is ook terug te vinden in een uitspraak van het hof.[54] Er werd hier gekeken naar de vraag welk onderhoud er voor de rekening van de huurder kwam. Het hof bevestigt in deze zaak dat bij 230a bedrijfsruimte mag worden afgeweken van wettelijke regeling van artikel 7:217 BW. In deze casus is er dus afgeweken door middel van de toepassing van de ROZ-voorwaarden op de huurovereenkomst en een aanvullende bepaling die in de huurovereenkomst is opgenomen.

In de loop der tijd is er veel jurisprudentie ontstaan over wat een kleine herstelling is en wat niet meer onder een kleine herstelling valt. Enkele voorbeelden van kleine herstellingen die ten laste van de huurder waren zijn als volgt: binnen-schilderwerk, onderhoud aan

[50] Huurrecht, A.R. de Jonge, par. 8.1.2.
[51] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 350.
[52] GS Huurrecht, artikel 217 Boek 7 BW, aant. 23.
[53] *Wat vindt de rechtspraak van het nieuwe ROZ-model bedrijfsruimte 230a?,* mr. J.M Heikens en mr. L. Vrakking, WR 2015/104, blz 405.
[54] ECLI:NL:GHAMS:2014:219

technische installatie (tot op bepaalde hoogte), tuinonderhoud en het schoonhouden van het gehuurde. [55]
Daartegenover staat de jurisprudentie waarbij er geen sprake was van een kleine herstelling en die gebreken dus door de verhuurder verholpen moest worden. Voorbeelden hiervan zijn: het glazenwassen van onbereikbare ramen, CV-onderhoud van het bedrijfspand en het verhelpen van een storing in een stoppenkast.[56] [57]

Nu het gebleken is dat de ROZ-voorwaarden een ruim scala biedt aan de invulling van het verrichten van kleine herstellingen en dat het helder is dat er bij bedrijfsruimte mag worden afgeweken van de wettelijke regeling van artikel 7:219 BW, behoeft dit onderwerp geen nader onderzoek meer in het kader van de centrale vraag.

[55] GS Huurrecht, artikel 217 Boek 7 BW, aant. 30.
[56] Ktr. ’s-Hertogenbosch 29 maart 2007, WR 2007/62.
[57] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 352.

2.2 Middelen voor de huurder bij gebreken

Het wettelijk kader voor de middelen voor de huurder om te handelen in het geval er een gebrek is aan het gehuurde zijn opgenomen in artikel 7:205 BW tot en met 7:210 BW. Zoals in de voorgaande paragraaf al is aangegeven, is een gebrek ook een tekortkoming in de nakoming in de zin van artikel 6:74 BW. Dit brengt met zich mee dat wat ook al in artikel 7:205 BW is bepaald, de leerstukken uit het algemene verbintenissenrecht ook van toepassing zijn naast de specifieke regelingen binnen het huurrecht. Voorbeelden hiervan zijn: nakoming, zaakwaarneming, verzuim, overmacht, (partiële ontbinding en schadevergoeding.[58] Deze voorbeelden zijn in het kader van dit onderzoek slechts opgenomen om aan te geven waar artikel 7:205 BW op duidt.

2.2.1 Bevoegdheid op grond van artikel 7:206 BW

Op grond van artikel 7:206 lid 1 BW kan de huurder vorderen dat de verhuurder het gebrek, voor zover dat voor diens rekening komt, verhelpt. Indien de verhuurder hier geen gehoor aan geeft en in verzuim is, kan de huurder op grond van lid 3 zelf het gebrek (laten) verhelpen en de kosten hiervan op de verhuurder verhalen. De huurder is gerechtigd om deze kosten, voor zover ze redelijk zijn, in mindering van de huurprijs te brengen.

Hierbij is het wel van belang bij de verhuur van 230a bedrijfsruimte dat alleen deze bevoegdheid tot verrekening van semidwingend recht is en dat alle overige middelen die de huurder wil gebruiken om de huur in te houden contractueel uitgesloten kunnen worden.[59] Dit is ook bij het ROZ-model voor 230a bedrijfsruimte gedaan in artikel 23.1 van de algemene bepalingen. Uit deze bepaling volgt dat de huurder geen recht heeft op opschorting, verrekening of aftrek met een vordering die de huurder op de verhuurder heeft, behoudens de dwingend rechtelijke bepaling uit artikel 7:206 lid 3 BW.

Doordat er in artikel 7:206 lid 1 BW het woord ‘verhelpen’ wordt gebruikt, duidt dit niet alleen op het herstellen van stoffelijke gebreken, maar ook op het verhelpen van niet stoffelijke gebreken.[60] De hoofdregel hierbij is dan ook dat op grond van de parlementaire geschiedenis de verhuurder verplicht is om het gebrek te herstellen ongeacht waardoor het gebrek is ontstaan (met uitzondering van het gebrek aan de huurder is toe te rekenen).[61] De nakoming kan zonder tekortkoming dan wel verzuim van de verhuurder gevorderd worden.[62] Dit brengt met zich mee dat er ook geen ingebrekestelling of dagvaarding nodig is. Het is al voldoende dat de huurder aan de verhuurder meedeelt dat de verhuurder het gebrek dient te verhelpen.[63] Het is echter wel raadzaam om deze mededeling schriftelijk vast te leggen en te laten ondertekenen door de verhuurder in verband met de bewijsbaarheid. Het is voor de verhuurder mogelijk om in de huurovereenkomst of in de algemene bepalingen op te nemen dat deze kennisgeving schriftelijk moet.

Natuurlijk is deze verplichting van de verhuurder wel begrensd. De verhuurder is niet verplicht tot het helpen van gebreken indien dit onmogelijk is of zoveel kosten met zich

[58] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 310.
[59] Huurrecht, A.R. de Jonge, par. 8.2.
[60] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 310.
[61] Kamerstukken II 1997/98, 26089, 3, p. 16.
[62] GS Huurrecht, artikel 206 Boek 7 BW, aant. 11.
[63] T&C BW, commentaar op art. 7:206 BW, onder 2.

meebrengt dat het redelijkerwijs niet van de verhuurder te verwachten is. In een uitspraak van de kantonrechter wordt een voorbeeld gegeven dat de rechter niet snel een tot een oordeel komt dat het onmogelijk is voor de verhuurder om een gebrek te herstellen.[64] De kantonrechter overweegt namelijk dat het verhelpen van het gebrek (brandschade) niet onmogelijk is, want het gebrek was niet van zodanige omvang dat er door herstel sprake zou zijn van zaaksvervanging.

2.2.2 Huurvermindering

Op grond van artikel 7:207 BW heeft de huurder het recht om huurvermindering te vorderen vanaf de dag waarop de huurder de verhuurder in kennis heeft gesteld over het gebrek tot aan het moment dat het gebrek is verholpen. De huurder moet echter wel aan zijn 'kikplicht' voldoen op grond van artikel 7:222 BW om zo de verhuurder onverwijld in kennis te stellen indien zich een gebrek voordoet aan het gehuurde.[65] Op deze manier heeft de verhuurder dan de gelegenheid om het gebrek te herstellen. Als de huurder dit verzuimt te doen, kan dit leiden tot een latere ingangsdatum van de vermindering van de huurprijs.
Het is niet mogelijk om buitengerechtelijk de vermindering van de huurprijs af te dwingen.[66] Deze vermindering van de huurprijs ziet slecht op het een vergoeding van het gederfde huurgenot dat door het gebrek is ontstaan.[67] De geleden schade die veroorzaakt is door het gebrek kan op grond van artikel 7:208 BW gevorderd worden. Overigens kan niet voor ieder gebrek huurvermindering worden geëist. Pas indien er een dusdanige aantasting van het huurgenot is geweest, kan de huurder een evenredige huurvermindering vorderen. Hierbij kunnen de volgende factoren een rol spelen:[68]

- De aard van het gebrek in relatie tot de omvang van het gehuurde. Dit is bijvoorbeeld in het geval dat er minder huurvermindering is naar mate dat er minder vierkante meter door het gebrek gebruikt onbruikbaar is.
- De gevolgen van het gebruik van verschillende ruimtes, bijvoorbeeld een representatieve ruimte waarin cliënten worden ontvangen.
- De wijze waarop en de mate waarin de huurder zelf in staat is om het gebrek te herstellen.

Volgens Kerpestein wordt er doorgaans een huurvermindering van ongeveer 15% toegepast.[69] In de jurisprudentie zijn genoeg voorbeelden waarin de rechterlijke macht verschillende factoren mee weegt. Zo werd er bij lekkages van het dak van een tuincentrum in aanmerking genomen dat gelet op de ligging en de dakconstructie van het gehuurde, niet verwacht kon worden dat het dak steeds volledig vrij is van lekkages. Daarnaast mag de huurder wel verwachten dat dit gebrek verholpen zal worden door de verhuurder mede gelet op dat de huurder de verhuurder hier al meerdere malen op aan heeft gesproken. Ook heeft de verhuurder niet duidelijk onderbouwd dat er een beperkt gedeelte onbruikbaar is wanneer de lekkages zich voordoen. Het Hof oordeelt in deze casus dat de evenredige vermindering van de huurprijs van 20% gerechtvaardigd is.[70]

---

[64] ECLI:NL:RBNHO:2016:6074.
[65] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 360.
[66] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 314.
[67] Huurrecht, A.R. de Jonge, par. 8.4.
[68] Huurrecht, A.R. de Jonge, par. 8.4
[69] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 315.
[70] ECLI:NL:GHARL:2014:9067.

Een andere uitspraak van de kantonrechter vermeldt dat de aanwezigheid van niet-hechtgebonden asbest een rechtvaardiging voor een huurprijsvermindering van 20% voordat er gesaneerd werd. Hierbij speelt vooral het grote gevaar voor de gezondheid mee dat de aanwezigheid van asbest met zich meebrengt. Vervolgens wordt er door de rechter geoordeeld dat tijdens de periode dat de sanering plaats vond de gevaarzetting en de feitelijke hinder een redelijke grond vormden voor een huurprijsvermindering van 70% over deze periode.[71]

Gezien het feit dat artikel 7:207 BW wel valt onder het semi-dwingend recht van artikel 7:209 BW, kan er niet ten nadele van de huurder worden afgeweken in het geval het gaat om gebreken die bij het aangaan van de huurovereenkomst bekend waren bij de verhuurder of die deze had moeten kennen. Van deze gebreken kan de aansprakelijkheid van de verhuurder op grond van artikel 7:207 BW niet worden uitgesloten. Dit betekent dus wel dat er een beding kan worden opgenomen waarin de verhuurder zijn aansprakelijkheid die voortvloeit uit artikel 7:207 BW uitsluit voor gebreken die na het aangaan van de huurovereenkomst zijn ontstaan.[72] [73]

2.2.3 Verplichting tot schadevergoeding verhuurder

Artikel 7:208 BW is er om een nadere definiëring te geven van de aansprakelijkheid van de verhuurder voor schadevergoeding.[74] Hierbij kan ook gedacht worden aan bijvoorbeeld bedrijfsschade, winstderving verhuis- en herinrichtingskosten, kosten van een vervangend object en immateriële schade.[75] Artikel 7:208 BW ziet alleen op de gevolg schade, want in artikel 7:206 lid 3 BW is de vergoeding van het herstellen van gebreken geregeld en in artikel 7:207 BW is de schade geregeld voor vermindering van het huurgenot.
De gronden voor toerekening aan de verhuurder zijn als volgt:[76]

- Het gebrek is bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig en de verhuurder was op de hoogte van dit gebrek of behoorde het te kennen;
- Als het gebrek na het aangaan van de huurovereenkomst is ontstaan en de verhuurder is toe te rekenen. Bijvoorbeeld het nalaten van onderhoud, waardoor gebreken ontstaan.
- Indien de verhuurder de huurder heeft verteld dat de gehuurde zaak het gebrek niet had.

Op deze gronden kan er dus op grond van artikel 7:208 BW een schadevergoeding worden gevorderd door de huurder. De toerekening aan de verhuurder wordt bepaald aan de hand van artikel 6:74 BW en artikel 6:75 BW.[77] Echter, moet de huurder wel rekening houden met het feit dat bij huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte de aansprakelijkheid meestal contractueel is uitgesloten.[78] Dit is bijvoorbeeld terug te zien in de algemene bepalingen van

[71] Ktr. Amsterdam 24 juni 2010, WR 2010/110.
[72] Huurrecht, A.R. de Jonge, par. 8.6.2.
[73] GS Huurrecht, artikel 207 Boek 7 BW, aant. 11.
[74] GS Huurrecht, artikel 208 Boek 7 BW, aant. 4
[75] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 316.
[76] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 316.
[77] Schadevergoeding in geval van een gebrek bij de verhuur van bedrijfsruimte, mr. S van der Kamp en mr. L. Mulckhuyse, TvHB 2013/5, blz. 292.
[78] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 317.

het ROZ-model voor 230a bedrijfsruimte onder artikel 10.[79]
Zoals al eerder is vermeld, geldt er bij artikel 7:208 BW wel semidwingend recht op grond van artikel 7:209 BW, waardoor de verhuurder gebreken die hij kende of behoorde te kennen, niet kan uitsluiten.
Indien de verhuurder toch aansprakelijkheid voor gevolgschade van dergelijke gebreken wil uitsluiten, zal hij een aantal zaken in acht moeten nemen. Allereerst is het niet mogelijk om opzet en/of grove schuld van de verhuurder uit te sluiten, omdat dit in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Hierdoor wordt dus vaak aan een dergelijke bepaling toegevoegd: "behoudens opzet en/of grove schuld van de zijde van de verhuurder".[80]
Deze uitzondering zal daarom ook worden opgenomen in de bepaling bij de beslisboom in Berkeley Bridge. Onderaan de bepaling wordt de volgende zin toegevoegd:
"*Daarnaast zijn bovenstaande situaties uitgezonderd wanneer er sprake is van opzet en/of grove schuld van de zijde van de verhuurder".*

Echter, blijkt er een mogelijkheid te zijn om gebreken uit te sluiten die de verhuurder al kende bij aanvang van de huurovereenkomst, want volgens Van der Kamp en Mulckhuyse kan de verhuurder wel een mededeling doen van het gebrek. Hierdoor aanvaardt de huurder het gebrek dan in zekere zin. [81] Volgens hen zou dit dan aangemerkt worden als in gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW, waardoor het mogelijk is om dit uit te sluiten. Dit komt doordat deze wetenschap mede bepaalt wat de huurder van het gehuurde mag verwachten.[82]

Kortom, mede gelet op de exoneratieclausule in de algemene bepalingen van het ROZ-model is het voor de huurder niet gemakkelijk om op grond van artikel 7:208 BW de verhuurder aansprakelijk te stellen voor schade als gevolg van gebreken die tijdens de huur zijn ontstaan.[83] Het is dus niet nodig om in het kader van exoneratie van schade ten gevolge van een gebrek een bijzondere bepaling hierover in het ROZ-model op te nemen. Het is daarentegen wel aan te raden om deze exoneratie voor de volledigheid op te nemen in de bepaling bij de beslisboom in Berkeley Bridge, want hierdoor wordt er extra nadruk gevestigd op deze exoneratie. Daarnaast is het raadzaam om de uitzondering 'behoudens opzet en/of grove schuld' toe te voegen aan de bepaling bij de beslisboom, omdat de kans aannemelijk is dat de bepaling anders in strijd met de redelijkheid en billijkheid kan zijn.

2.2.4 Ontbinding huur vanwege gebreken

Volgens artikel 7:210 BW kunnen beide partijen de huurovereenkomst ontbinden overeenkomstig artikel 6:267 BW. Deze ontbinding is mogelijk als er sprake van een gebrek is dat de verhuurder niet op grond van artikel 7:206 BW behoeft te verhelpen en het gebrek ervoor zorgt dat het genot dat de huurder mocht verwachten van het gehuurde onmogelijk is gemaakt. Partijen hebben de bevoegdheid om zelf de huurovereenkomst te ontbinden (buitengerechtelijk). Op grond van lid 2 van artikel 7:210 BW kan de partij die schade heeft geleden door het gebrek en het ontbinden van de huurovereenkomst, hiervoor aanspraak maken op een schadevergoeding. In de praktijk zijn dit gevallen waarbij het gehuurde geheel

[79] Bijlage
[80] Schadevergoeding in geval van een gebrek bij de verhuur van bedrijfsruimte, mr. S van der Kamp en mr. L. Mulckhuyse, TvHB 2013/5, blz. 293.
[81] Schadevergoeding in geval van een gebrek bij de verhuur van bedrijfsruimte, mr. S van der Kamp en mr. L. Mulckhuyse, TvHB 2013/5, blz. 293.
[82] T&C BW, commentaar op art. 7:208 BW, aant. 2.
[83] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 318.

is vergaan. Een voorbeeld hiervan is dat er in het gehuurde een hevige brand heeft gewoed.[84]

De Hoge Raad heeft twee criteria geformuleerd omtrent de vraag wanneer het gehuurde geheel is vergaan:[85] [86]

- Indien van de zaak, voor het doel van het gehuurde, geen bruikbaar deel meer over is en;
- Indien de kosten dermate hoog zijn in vergelijking met het overgebleven deel, dat er geen sprake meer kan zijn van herstel.

Zowel het eerste als het tweede criterium zijn gecodificeerd. Het eerste criterium is in artikel 7:210 lid 1 BW gecodificeerd, waarin gesproken wordt van de situatie dat 'het genot dat de huurder mocht verwachten, geheel onmogelijk wordt gemaakt'. Daarnaast is het tweede criterium gecodificeerd in artikel 7:206 lid 1 BW. Hierin wordt namelijk bepaalt dat de verhuurder het gebrek niet hoeft te herstellen indien het herstel onmogelijk is of dat de kosten hiervan niet redelijk zijn. Hierbij speelt in het bijzonder het verwachtingspatroon van de verhuurder een rol, bij de vraag te beantwoorden of het gehuurde geheel is vergaan.[87] Het afbranden van een gedeelte van het gehuurde, bijvoorbeeld een schuur, zal slechts voor een deel het genot onmogelijk maken. Hierdoor is er dan ook geen sprake van de toepasselijkheid van artikel 7:210 BW. Een voorbeeld hiervan is dat de uitbouw van een winkel door een brand zodanig is beschadigd dat dit niet meer gebruikt kan worden. Het gaat hier om ongeveer een derde deel van het gehuurde. Aangezien de verzekering een deel vergoedt, is er geen sprake van dat de uitgaven voor het verhelpen van het gebrek niet van de verhuurder gevergd kunnen worden. Ook wilde de verhuurder het herstellen om daarin een supermarkt te exploiteren. Gelet op deze redenen, kwam de kantonrechter tot de beslissing dat de toepassing van artikel 7:210 BW voor de verhuurder niet mogelijk was, omdat het herstel van het gehuurde mogelijk was en dat het van hem gevergd kon worden.[88]

Daarnaast is er geen sprake van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW, als het onmogelijk maken van het genot aan de huurder is te verwijten.[89] Het Hof 's-Hertogenbosch heeft hier in 2014 een uitspraak over gedaan.[90] In deze uitspraak ging het om een pand dat door de gemeente was gesloten in verband met de brandveiligheid. De verhuurder was met de huurder overeengekomen dat de brandveiligheid onder de onderhoudsverplichting van de huurder viel. Hierdoor was dit het risico van de huurder. Deze omstandigheid maakte het genot van het gehuurde onmogelijk voor de huurder, maar dit was wel door zijn eigen toedoen. Dit kon dus niet worden gezien als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW, waardoor de huurder de huurovereenkomst dus niet op grond van artikel 7:210 BW buitengerechtelijk kon ontbinden. De verhuurder is in dit geval wel gerechtigd om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden, mits hij voldoet aan de voorwaarden van artikel 7:210 BW.[91]

---

[84] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 325.
[85] HR 24 november 1972, NJ 1973, 102.
[86] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 328.
[87] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 329.
[88] Ktr. Leiden 23 september 2009, WR 2010/23.
[89] T&C BW, commentaar op art. 7:210 BW, aant. 1.
[90] Hof 's-Hertogenbosch, 7 januari 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:10.
[91] GS Huurrecht, art. 7:210 BW, aant. 5.

Mogelijkheid tot contractueel afwijken van artikel 7:210
Aangezien artikel 7:210 BW van regelend recht is, mogen partijen afwijken van deze wettelijke bepaling.[92] Het blijkt echter dat een afwijking wel nauwkeurig geformuleerd moet worden. De kantonrechter heeft bij een buitengerechtelijke ontbinding door de huurder voor recht verklaard dat de huurovereenkomst is ontbonden.[93] In deze casus deed de verhuurder een beroep op artikel 11.6 van de algemene bepalingen (ROZ-kantoorruimte 2003): *"(…) en huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, (…) en geen recht op (…) ontbinding van de huurovereenkomst ingeval van vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van (…) brand (…)."* Aangezien de huurder de huurovereenkomst had ontbonden, omdat er helemaal geen huurgenot was, oordeelde de kantonrechter dat het beroep van de verhuurder niet kon slagen. Dit kwam omdat er in de algemene bepalingen gesproken werd over 'vermindering' van het huurgenot en dus niet de omstandigheid van 'geen' huurgenot. Het is daarom raadzaam om in een betreffende bepaling niet alleen de toepassing van artikel 7:210 BW uit te sloten bij vermindering van het huurgenot, maar ook als er geen huurgenot meer is.
Hierdoor kan er, mede gelet op de vorige sub paragrafen, het volgende onderdeel aan de bepaling worden toegevoegd: "*De huurder is niet gerechtigd tot vermindering van de huurprijs, opschorting, verrekening van zijn betalingsverplichting of vernietiging/ontbinding van de huurovereenkomst, wanneer er een vermindering van het huurgenot of geen huurgenot is dat voortvloeit uit bovenstaande situaties."*

[92] Huurrecht, A.R. de Jonge, par. 10.
[93] Ktr. Rotterdam 23 november 2009, WR 2010, 24.

2.3 Berkeley Bridge

In deze paragraaf zal worden weergegeven op welke wijze een bepaling omtrent het afwijken van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW kan worden opgenomen in de bepaling van de beslisboom. Alle voorgaande fragmenten van deze bepaling worden in deze paragraaf bij elkaar gevoegd, waardoor er één bepaling is ontstaan.

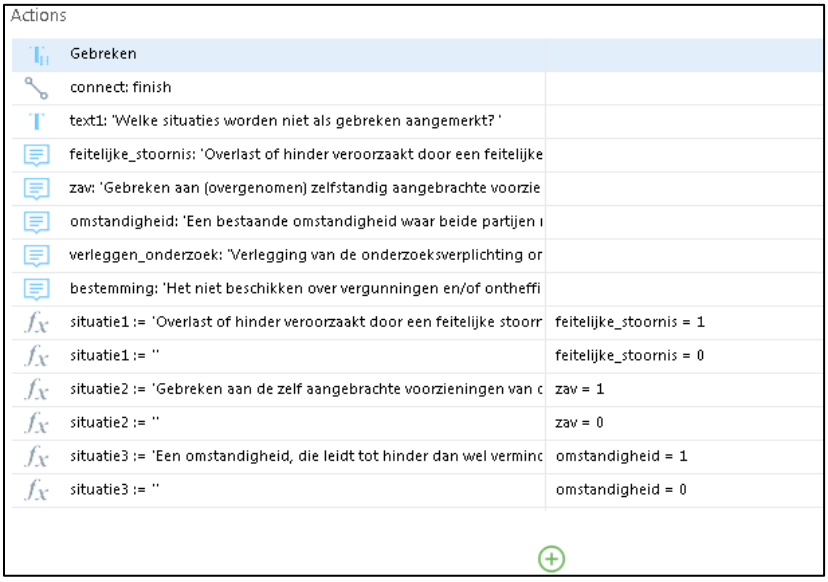
Zoals al eerder is vermeld, is het niet mogelijk om af te wijken van gebreken die de verhuurder kende of behoorde te kennen op grond van artikel 7:209 BW. De verhuurder kan wel gebreken uitsluiten die na de huurovereenkomst zijn ontstaan. Aan de hand van het onderzoek naar de gebrekenregeling in de voorgaande paragrafen, worden de verschillende onderdelen van de formulering van een bepaling, die gebreken uitsluit, als volgt geformuleerd:

"Voor zover de wet dit toelaat wordt er in deze bepaling afgeweken van de definitie van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW, en de doorwerking hiervan in de artikelen 7:206 tot en met 7:210 BW, zodat de volgende situaties niet als gebreken worden aangemerkt:

- *overlast of hinder veroorzaakt door een feitelijke stoornis van derden;*
- *een omstandigheid, die leidt tot hinder dan wel vermindering van het huurgenot, waarmee beide partijen bekend zijn ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst;*
- *gebreken aan de zelf aangebrachte voorzieningen van de huurder of wanneer de huurder toevoegingen of veranderingen van de vorige huurder heeft overgenomen waaraan gebreken zijn ontstaan;*
- *indien de verhuurder mededeling heeft gedaan aan de huurder over een omstandigheid die zich mogelijk voor kan doen, waardoor de huurder is gehouden onderzoek te verrichten naar deze omstandigheid en verzaakt om hiernaar onderzoek te verrichten;*
- *indien huurder niet beschikt over (een intrekking) van vergunningen en/of ontheffingen die nodig zijn om de contractuele bestemming van het gehuurde te realiseren.*

De huurder is niet gerechtigd tot vermindering van de huurprijs, opschorting, verrekening van zijn betalingsverplichting of vernietiging/ontbinding van de huurovereenkomst, wanneer er een vermindering van het huurgenot of geen huurgenot is dat voortvloeit uit bovenstaande situaties.
Daarnaast zijn bovenstaande situaties uitgezonderd wanneer er sprake is van opzet en/of grove schuld van de zijde van de verhuurder".

In de beslisboom kan de gebruiker bij de het kopje ‘bijzondere bepalingen’ aanvinken dat hij een bepaling wil opnemen die afwijkt van de definitie van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. Vervolgens krijgt de gebruiker dan de vraag in welke situaties hij van deze definitie wil afwijken. Er worden vijf mogelijkheden geboden in welke situaties de gebruiker kan afwijken van de definitie van een gebrek (zie de aandachtspunten uit de vorige alinea). Het is hierbij mogelijk zowel één situatie aan te vinken, als meerdere situaties. Hierna zal de gebruiker doorgaan naar de volgende vraag.



Afbeelding 1

Op de achtergrond wordt er gekeken welke situaties zijn aangevinkt, waarna de geselecteerde situaties in een tekstfragment worden geplaatst (zie afbeelding 1). Het voordeel van een dergelijke vraagstelling is dat het de gebruiker gemakkelijk wordt gemaakt en dat hij zelf geen situaties hoeft te bedenken en/of te omschrijven. Ook brengt deze manier met zich mee dat de gebruiker snel door de beslisboom heen kan lopen. Aangezien de hele beslisboom vrij groot is, is het wenselijk voor de gebruiker om zo min mogelijk tekst zelf in te vullen. Overigens neemt hierdoor de kans op het maken van fouten ook af, omdat er al voor de gebruiker is ‘nagedacht’ door verschillende mogelijkheden aan te bieden.
Vervolgens zal er verder in de beslisboom ook rekening gehouden worden met de eerder ingegeven antwoorden van deze vraag. Er wordt namelijk verder in de beslisboom een mogelijkheid aangeboden om een bepaling op te nemen die garandeert dat de contractuele bestemming past binnen het geldende bestemmingsplan dat van toepassing is op het gehuurde. Dit gaat lijnrecht in tegen een van de mogelijkheden waarin staat dat de huurder dit zelf voor zijn rekening dient te nemen. Dit is dus zo geregeld dat op het moment dat de gebruiker deze mogelijkheid heeft aangevinkt, het niet meer mogelijk is dat de bepaling waarin de verhuurder de garantie geeft, nog wordt opgenomen in de huurovereenkomst.

2.4 Samenvatting

In de vorige paragrafen is onderzocht wat de mogelijkheden zijn om van een gebrek af te wijken. Hieruit blijkt dat het mogelijk is om contractueel van de definitie van een gebrek af te wijken, maar dat dit niet voor elke situatie opgaat. Zo is het voor de verhuurder niet mogelijk om alle aansprakelijkheid voor de gevolgen van gebreken uit te sluiten, als een ander beding in de huurovereenkomst juist die eigenschap garandeert. Ook kan de verhuurder op grond van artikel 7:209 BW zijn aansprakelijkheid niet uitsluiten voor zover het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of behoorde te kennen. De verhuurder mag echter wel van de definitie van een gebrek afwijken en daarmee zijn aansprakelijkheid uitsluiten, indien hij op de hoogte is van een gebrek of van de mogelijkheid dat een gebrek zal ontstaan en dit vervolgens aan de huurder meedeelt. Dit moet dan wel in overeenstemming met de huurder contractueel worden vastgelegd, zodat er duidelijk is wat de huurder van het gehuurde mag verwachten. Aangezien de algemene bepalingen van het ROZ-model niet genoeg situaties hebben opgenomen waarin wordt afgeweken van de definitie van een gebrek, is het nodig om een extra bepaling op te nemen in de beslisboom.

Om een gebrek uit te sluiten in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW en de middelen van de huurder op grond van artikel 7:206 BW tot en met 7:210 BW, is het volgende raadzaam om op te nemen: Allereerst kan er worden opgenomen dat een staat of eigenschap van het gehuurde waarvan beide partijen van op de hoogte zijn, uitgesloten wordt als gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. Bij deze voorzienbare omstandigheden kunnen ook zelf aangebrachte voorzieningen van de huurder of aangebrachte voorzieningen die overgenomen zijn van de vorige huurder worden gerekend.
In de eerder genoemde uitspraak van de Kantonrechter is een duidelijk voorbeeld gegeven van een uitsluiting van een voorzienbare omstandigheid.[94] Belangrijke componenten hierbij zijn de mededeling van de verhuurder aan de huurder over de omstandigheid, de aanvaarding van de aanwezigheid van de omstandigheid en de erkenning van de huurder dat de omstandigheid kan leiden tot hinder, dan wel vermindering van het genot van het gehuurde.

Daarnaast is het wel mogelijk om de onderzoeksplicht bij de huurder te leggen, maar dit kan de verhuurder geen garantie geven dat zijn risico hiermee is afgedekt gelet op de redelijkheid en billijkheid. Ook heeft de verhuurder nog steeds zijn mededelingsplicht, maar deze mededelingsplicht gaat alleen op als de verhuurder van de juiste stand van zaken op de hoogte is. Daarnaast wordt er gekeken naar de omstandigheden van het geval. Hierbij wordt gelet op de positie van de partijen.

Ook is het mogelijk om een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW uit te sluiten als de huurder niet beschikt over (een intrekking) van vergunningen en/of ontheffingen die nodig zijn om de contractuele bestemming van het gehuurde te realiseren. Hierbij moet rekening gehouden worden dat de jurisprudentie een wisselend beeld. Echter, omdat de ‘speelruimte’ wel wordt gegeven om af te wijken van de wettelijke regeling, op grond van artikel 7:204 lid 2 BW en artikel 7:209 BW, is het raadzaam om dit dan toch als een gebrek uit te sluiten. De kans van slagen bij een beroep op deze bepaling zal vooral afhankelijk zijn van de

[94] Ktr. Utrecht 20 juli 2005, WR 2005, 107.

omstandigheden van het geval en op welk leerstuk de huurder een beroep doet.

Tot slot kan er als extra toevoeging bij de bepaling in de beslisboom worden opgenomen dat de situaties die worden uitgesloten als gebreken, behoudens grove schuld en/of opzet van de verhuurder zijn. Dit komt doordat de kans groter is dat een dergelijke uitsluiting van een gebrek, zonder deze toevoeging, mogelijk in strijd met de redelijkheid en billijkheid is. De tweede toevoeging is dat de huurder niet is gerechtigd tot vermindering van de huurprijs, opschorting, schadevergoeding, verrekening van zijn betalingsverplichting of vernietiging/ontbinding van de huurovereenkomst, wanneer er een vermindering van het huurgenot of geen huurgenot is die voortvloeit uit situaties die zijn uitgesloten als gebrek. Op grond van artikel 7:204 BW en artikel 7:209 BW kunnen deze middelen voor de huurder worden uitgesloten.

Al deze onderdelen van de bepaling kunnen dus tot één bepaling gevormd worden die is verwerkt in de beslisboom. In de beslisboom krijgt de gebruiker een menu te zien waarin de verschillende situaties zijn opgesomd die uitgesloten kunnen worden als gebrek. Er kan hier dan gekozen worden voor één situatie, maar ook voor meerdere. Afhankelijk van welke situatie de gebruiker ‘aanvinkt’ wordt de bepaling naar die wensen aangepast in de beslisboom. De gebruiker bepaald dus hoe de bepaling in de huurovereenkomst eruit komt te zien.

Hoofdstuk 3 Verplichtingen van de huurder

In dit hoofdstuk worden vier verschillende onderwerpen onderzocht. Hierbij wordt er gekeken naar het wettelijk kader en de ruimte die dit kader biedt om af te wijken van de wettelijke regeling. Allereerst komen de zelfstandig aangebrachte voorzieningen aan bod. Vervolgens worden de dringende werkzaamheden samen met de renovatie behandeld. Bij de laatste paragraaf worden de mogelijkheden omtrent onderverhuur toegelicht.

3.1 Zelfstandig aangebrachte voorzieningen

Het wettelijk kader van de zelfstandig aangebrachte voorzieningen is geregeld in artikel 7:215 BW. In lid 6 wordt namelijk bepaald dat dit artikel van semi-dwingend recht is. Er mag niet van dit artikel worden afgeweken ten nadele van de huurder, tenzij het de buitenzijde van een gehuurde woonruimte betreft. Het uitgangspunt van artikel 7:215 lid 1 BW is dat het de huurder vrij staat om relatief kleine veranderingen en toevoegingen te doen aan het gehuurde, zolang deze maar bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd.[95] Voor relatief grotere wijzigingen moet er schriftelijke toestemming aan de verhuurder worden gevraagd. Daarnaast hoeft de huurder geen toestemming te vragen om veranderingen aan te brengen indien dit voor de exploitatie van het bedrijf nodig is.[96] De huurder moet echter wel rekening houden dat hij niet alles kan veranderen wat binnen de gestelde eisen van artikel 7:215 BW ligt. De wetgever stelt dat als de huurder wel voldoet aan de eisen van artikel 7:215 BW hij zich ook overeenkomstig de maatstaf van artikel 7:213, namelijk het goed huurderschap moet gedragen.[97]
Hoewel er dus niet ten nadele van de huurder van artikel 7:215 BW kan worden afgeweken, is het wel mogelijk voor de verhuurder om nadere voorwaarden omtrent de zelfstandig aangebrachte voorzieningen te stellen. Voorbeelden hiervan zijn het vooraf indienen van een bouwplan met specificaties van een erkende aannemer, het is bezit zijn van een bouwvergunning en een opgave van de te verwachten hinder en de maatregelen die daarvoor getroffen worden.[98] Dit zal dan voornamelijk zijn bij ‘grensgevallen’ waarvan het niet duidelijk is of deze veranderingen en/of toevoegingen bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan en verwijderd kunnen worden. Ook kan de verhuurder dan stellen dat de veranderingen aan het einde van de huurperiode weer ongedaan moeten worden gemaakt door de huurder.[99]

3.1.1 Grensgevallen

Waar precies de grens ligt, van wat onder het zogenaamde klusrecht valt, is niet concreet te beschrijven. In de parlementaire geschiedenis is een voorbeeld gegeven van het aanbrengen van een wandspiegel. De gemaakte gaten kunnen dan na de huurperiode weer worden dichtgestopt door de huurder.[100] De toevoegingen en/of veranderingen moeten eenvoudig kunnen worden verwijderd zodat de verhuurder hier geen of geringe kosten aan heeft.[101] Echter, iets wat relatief eenvoudig lijkt zoals het plaatsen van een schotelantenne, kan voor de huurder nadelig uitvallen. Dit blijkt uit een uitspraak van de kantonrechter, waar

[95] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 343.
[96] Handleiding huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van 7:230a BW, blz. 3.
[97] Kamerstukken I 2001/02, 28 064, nr. 325b, p. 11.
[98] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 345.
[99] *Zelfwerkzaamheid van de huurder, het wegbreekrecht en ongerechtvaardigde verrijking*, mr. M.H.L. van Dijkman, Tijdschrift Huurrecht in Praktijk, SDU Uitgevers/nummer 1, februari 2013, blz. 17.
[100] Kamerstukken II 1999/2000, 26089, nr. 6, blz. 20.
[101] Huurrecht, A.R. de Jonge, par. 19.2.

de kantonrechter beoordeeld heeft dat de belangen van de verhuurder (om zijn eigendom een fraaier uitzicht te geven) zwaarder wegen dan de belangen van de huurder (vrijheid van nieuwsvergaring).[102] Daarentegen is het plaatsen van een schotelantenne in een betonnen voet op het balkon geen verandering van het gehuurde[103]
Vaak zal er een belangenafweging plaats vinden en zal er worden gelet op artikel 7:213 BW dat de huurder zich als een goed huurder dient te gedragen. In de volgende uitspraak van de kantonrechter werd dit al snel duidelijk toen de kantonrechter een bezichtiging van gehuurde heeft gedaan. Het bleek dat de huurder het plafond, vensterbanken, binnenmuren, buiskachel, wastafel en nog een aantal zaken uit het gehuurde heeft verwijderd. En dit alles zonder toestemming van de verhuurder te vragen. Hierdoor handelde de huurder in strijd met artikel 7:215 BW, maar ook met artikel 7:213 BW, omdat hij niet heeft gehandeld zoals een goed huurder zich behoort te gedragen.[104]

3.1.2 Rechterlijke machtiging

Op het moment dat de verhuurder geen toestemming verleent voor het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen, kan de huurder een machtiging vorderen bij de rechter. Deze vordering dient op grond van artikel 7:215 lid 4 te worden toegewezen, indien de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder en dat er geen zwaarwichtige bezwaren van de verhuurder zich tegen het aanbrengen kunnen verzetten. Deze belangenafweging van de rechter zal voornamelijk bestaan uit het toetsen van feiten voor het doelmatig gebruik en ook de redelijkheid en billijkheid vanwege de zwaarwichtige bezwaren.[105] Het doelmatig gebruik zal door de huurder aangetoond moeten worden door te laten zien dat de toekomstige veranderingen en toevoegingen een duidelijk economisch voordeel voor hem hebben.[106] De huurder kan dit bijvoorbeeld doen door aan te tonen dat hij lagere kosten heeft of een hogere omzet. Vervolgens wordt er onder ‘zwaarwichtige bezwaren’ verstaan dat er vooral (in de jurisprudentie) gekeken wordt naar de bouwkundige risico’s, de waardedaling van het gehuurde en de verminderde verhuurbaarheid.[107]

Hierop volgt dat aan het einde van de huurperiode de huurder op grond van artikel 7:216 BW de bevoegdheid heeft om de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen weer ongedaan te maken. Hierbij moet er wel rekening worden gehouden met dat dit redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke staat van het gehuurde kan worden geacht. In lid 2 van het artikel is bepaald dat deze bevoegdheid niet verplicht is voor de huurder. Dit zogenaamde ‘wegneemrecht’ van de huurder is echter van regelend recht, waardoor het de partijen vrij staat om andere afspraken hierover vast te leggen.[108] Het is bijvoorbeeld ook mogelijk om overeen te komen dat de huurder zelfs een vergoeding aan de verhuurder dient te betalen indien hij voorzieningen achter laat. Als kanttekening hierbij is het voor de

---

[102] Ktr. ’s-Gravenhage 16 augustus 2005, WR 2005/103.
[103] Ktr. Zaandam 18 september 1997, WR 1998, 97.
[104] Ktr. Leiden 25 oktober 2006, WR 2009/28.
[105] *Wijzigingen door de huurder ex art. 7:215 BW,* mr. G.I. Beij en mr. Th. C. Visser, Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte 2011/6, blz. 332.
[106] *Het klusrecht van een huurder van bedrijfsruimte nader beschouwd*, mr. M. van Heeren, TvHB 2011/3, blz. 131.
[107] *Het klusrecht van een huurder van bedrijfsruimte nader beschouwd*, mr. M. van Heeren, TvHB 2011/3, blz. 131.
[108] *Reikwijdte opleveringsverplichting verhuurder en huurder,* mr. I.C.K. Mol en mr. E.H.H. Schelhaas, TvHB 2011/3, blz. 118.

verhuurder raadzaam hierover afspraken te maken, in het geval de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in het gehuurde achter laat en deze worden overgenomen door een nieuwe huurder. In een dergelijke situatie zal, vanuit het oogpunt dat de verhuurder die de gebreken hiervan kende of behoorde te kennen, moet afspreken met de nieuwe verhuurder dat de mankementen (gebreken) aan de overgenomen voorzieningen niet gelden als gebreken in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW.[109]

3.1.3 Toepassing bij het ROZ-model

Het ROZ-model heeft de bevoegdheid wat betreft het achterlaten van zelfstandig aangebrachte voorzieningen door de huurder volledig weggenomen. Er is namelijk in artikel 12.14 van de algemene bepalingen opgenomen dat de huurder verplicht is om veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen.[110] De verhuurder heeft hier dus de touwtjes in handen, omdat hij ook op grond van deze bepaling de huurder van deze verplichting mag ontslaan.
Daarnaast is er ook lid 3 van artikel 7:216 BW, waarin bepaald is dat de huurder bij geoorloofde veranderingen en toevoegingen die niet ongedaan worden gemaakt, de huurder een vergoeding van de verhuurder kan vorderen. Aangezien dit echter ook regelend recht is, kan de verhuurder dit uitsluiten. Dit is in het ROZ-model opgenomen onder artikel 12.15 van de algemene bepalingen.[111] De algemene bepalingen van het ROZ-model hebben dit in het voordeel van de verhuurder opgenomen, waardoor de verhuurder hiermee kan uitsluiten dat de huurder een vergoeding kan vorderen op grond van ongerechtvaardigde verrijking. Bij het regime voor (overige-)bedrijfsruimte is het dus mogelijk om zulke afspraken te maken.[112] Dit brengt met zich mee dat over zulke bedingen, bijvoorbeeld artikel 12.15 van de algemene bepalingen, met uitzondering van bijzondere gevallen, weinig discussie mogelijk is. Dit blijkt ook wanneer het de Hoge Raad een arrest van het hof vernietigd, waarin de beoordeling van het hof wordt vernietigd. De Hoge Raad stelt dat het niet mogelijk is om een vordering wegens ongerechtvaardigde verrijking te vorderen wanneer dit zo in de algemene voorwaarden is vastgelegd.[113] Het leerstuk van ongerechtvaardigde verrijking zal in het kader van de centrale vraag niet nader worden toegelicht, omdat ongerechtvaardigde verrijking expliciet is uitgesloten in de algemene bepalingen van het ROZ-model.

Opvallend bij de bepalingen uit de algemene voorwaarden is dat in artikel 12.1 de huurder ‘te allen tijde’ de verhuurder tijdig en schriftelijk moet informeren over ‘iedere’ verandering en toevoeging. Dit is echter niet in lijn met artikel 7:215 lid 1 BW, waarbij de huurder geen toestemming hoeft te vragen van de verhuurder bij veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt. Alhoewel informeren niet hetzelfde is als toestemming vragen, blijkt het uit art. 12.3 van de algemene bepalingen dat het wel degelijk om toestemming vragen gaat. Hierin staat namelijk dat de huurder, behoudens de uitzonderingen van artikel 12.2 van de algemene bepalingen, voor alle veranderingen en toevoegingen schriftelijke toestemming van de verhuurder moet

---

[109] *Wijzigingen door de huurder ex art. 7:215 BW,* mr. G.I. Beij en mr. Th. C. Visser, Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte 2011/6, blz. 334.
[110] Bijlage I
[111] *Zelfwerkzaamheid van de huurder, het wegbreekrecht en ongerechtvaardigde verrijking*, mr. M.H.L. van Dijkman, Tijdschrift Huurrecht in Praktijk, SDU Uitgevers/nummer 1, februari 2013, blz. 19.
[112] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 346.
[113] HR 9 juni 2006 ECLI:NL:HR:2006:AUG9234, NJ 2007/21.

vragen.
Het is ook opvallend dat artikel 12.2 van de algemene bepalingen, in tegenstelling tot artikel 12.1, juist een verruiming aangeeft ten opzichte van de wet.[114] In deze bepaling is er opgenomen dat de huurder geen toestemming hoeft te vragen om veranderingen en toevoegingen aan te brengen die nodig zijn voor de exploitatie van het bedrijf. Hieraan wordt dan wel de voorwaarde verbonden dat deze veranderingen en toevoegingen geen gevolgen mogen hebben voor de constructie van het gehuurde en/of de voorzieningen. Hierbij moet er rekening gehouden worden de letterlijke tekst van de bepaling. In deze bepaling staat dat de constructie van het gehuurde en/of de voorzieningen niet mag betreffen of beïnvloeden. Er wordt dus geen onderscheid gemaakt wanneer een constructie nadelig wordt beïnvloed of niet. [115]

3.1.4 Berkeley Bridge

De cliënten van de opdrachtgever hebben een bijzondere bepaling die toeziet op het aanbrengen van reclame aan het gehuurde. In deze bepaling wordt het voor de huurder verboden om een reclame-uiting te plaatsen, in welke vorm dan ook, zonder de schriftelijke toestemming van de verhuurder.
Echter, in het kader van artikel 7:215 lid 1 BW hoeft de huurder geen toestemming te vragen als het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Dit ziet dus ook op reclame-uitingen. Vervolgens is het op grond van artikel 7:215 lid 6 BW niet mogelijk om hiervan af te wijken in het nadeel van de huurder.

In de volgende uitspraak van het hof werd duidelijk hoe het hof omgaat met dergelijke bepalingen waar reclame-uitingen alleen zijn toegestaan na de toestemming van de verhuurder.[116] De huurder had in deze kwestie aangevoerd dat er in de casus sprake was van de uitzondering van artikel 7:215 lid 1 BW en dat er dus geen toestemming van de verhuurder was vereist. Hierbij ging het om een reclamedoek voor de voorgevel en grote reclamestickers. Wat betreft het reclamedoek oordeelde het hof dat dit niet eenvoudig en zonder veel kosten ongedaan kon worden gemaakt. De kosten die hiermee gemoeid waren (circa €1000) zijn naar objectief gegeven niet aan te merken als geringe kosten. Het hof behandeld hier niet eens de kwestie dat contractueel was vastgelegd dat de huurder toestemming voor elke reclame-uiting aan de verhuurder moest vragen. Wat betreft de reclamestickers kreeg de huurder wel gelijk van het hof. Deze reclamestickers konden naar het oordeel van het hof wel zonder noemenswaardige kosten verwijderd worden. Ook was het niet in strijd met artikel 7:213 BW, waardoor de plaatsing van de stickers niet valt te kwalificeren als handelen in strijd met goed huurderschap.
Wat dus vooral in het kader van de bepaling van de cliënt van belang is, is dat uit deze uitspraak blijkt dat het geen zin heeft om de huurder de restrictie op te leggen om geen reclame-uiting te plaatsen zonder de schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Nu het helder is dat de bepaling van de cliënt niet geheel volgens de strekking van artikel 7:215 BW is opgesteld, zal de bepaling aangepast moeten worden. Dit is een relatief kleine

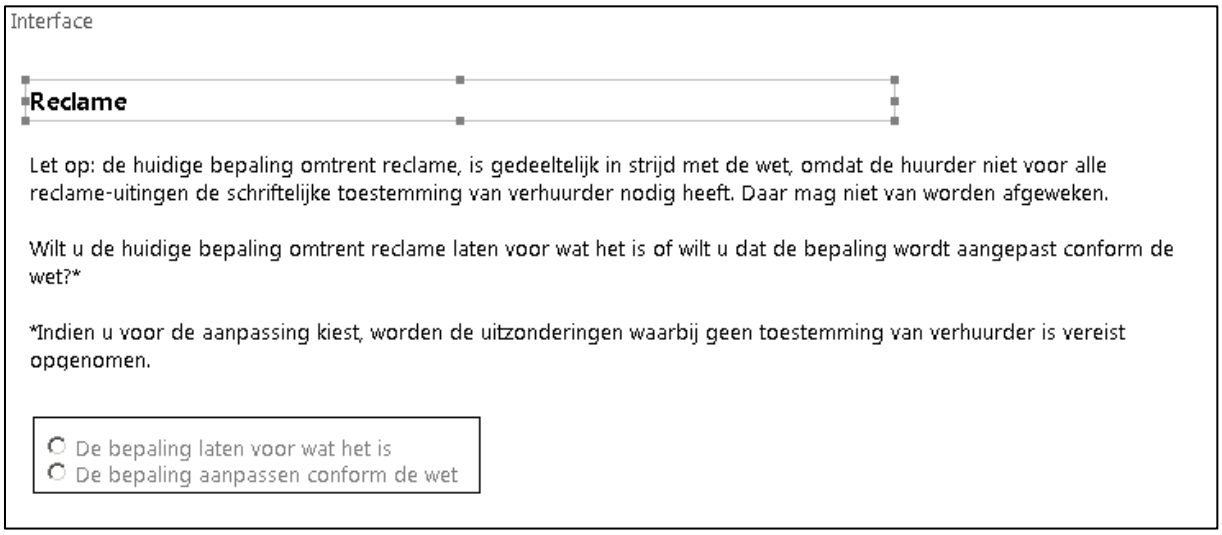
---

[114] *Wat vindt de rechtspraak van het nieuwe ROZ-model bedrijfsruimte 230a?,* mr. J.M Heikens en mr. L. Vrakking, WR 2015/104, blz 410.
[115] ECLI:NL:RBARN:2005:AT7885.
[116] Hof 's-Hertogenbosch 10 januari 2017, WR 2017/61.

aanpassing, want het is al voldoende om het volgende toe te voegen "*behoudens veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd",* om de bepaling in overeenstemming met artikel 7:215 BW te laten zijn.
Het is slechts een kleine moeite om deze wijziging in Berkeley Bridge op te nemen. De bepaling kan als het ware naar de wens van de gebruiker worden aangevinkt en de zojuist besproken toevoegingen kunnen bij de bepaling worden 'geplakt'.
Er ontstaat dan een klein probleem, omdat de bepaling die door de cliënten van de opdrachtgever standaard wordt gebruikt voor huurovereenkomsten daardoor aangepast zal worden. Daarnaast spelen factoren mee waarbij er een verschil is tussen de praktijk en de juridische werkelijkheid. Door deze aanpassing wordt de huurder er attent op gemaakt dat er een aantal uitzonderingen zijn. Aangezien lang niet alle huurders precies weten wat de wettelijke gronden zijn van bepalingen uit de huurovereenkomst, maakt de verhuurder (ervan uitgaand dat de verhuurder de opsteller van de huurovereenkomst is) het de huurder gemakkelijk door deze informatie als het ware ter hand te stellen. De huurder had mogelijk anders in de veronderstelling geweest dat hij altijd de schriftelijke toestemming van de verhuurder moest hebben bij het plaatsen van een reclame-uiting.
Er zijn in dit geval twee mogelijkheden voor de cliënten van de opdrachtgever:

- Ten eerste kunnen ze de bepaling laten voor wat het is en als gevolg daarvan de huurder geen van extra informatie verschaffen die nadelig is voor de positie van de verhuurder.
- Ten tweede kan er een middenweg gekozen worden door de bepaling aan te passen conform artikel 7:215 BW, waarbij de uitzonderingen die genoemd zijn in artikel 7:215 BW niet letterlijk worden genoemd. Er wordt dan slechts verwezen naar de uitzonderingen in artikel 7:215 BW. Op deze manier is de bepaling conform artikel 7:215 BW en hoeft de positie van de verhuurder niet nadelig te worden beïnvloedt door de huurder op de hoogte te stellen van de uitzonderingen.

In de onderstaande afbeelding is te zien hoe de gebruiker deze keuzemogelijkheid te zien krijgt in de beslisboom.



3.2 Dringende werkzaamheden

3.2.1 wettelijke kader

Op grond van artikel 7:220 BW biedt de wetgever de mogelijkheid aan de verhuurder om dringende werkzaamheden en een renovatie uit te voeren die de huurder moet gedogen. In lid 1 van het artikel is geregeld dat de huurder niet alleen dringende werkzaamheden moet gedogen. Dit geldt op grond van artikel 5:56 BW ook ten behoeve van naburige erven. De gedoogplicht van de huurder bestaat niet alleen uit de uitvoering van de dringende werkzaamheden, maar ook het opnemen en inventariseren van de dringende werkzaamheden.[117] Voorbeelden van dringende werkzaamheden zijn: [118]

- Het vervangen van een rotte houten vloer door een nieuwe vloer;
- Het vervangen van een oude binnen riolering die langzamerhand gebreken vertoont.

Het is echter noodzakelijk dat deze werkzaamheden van dringend belang zijn. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat het hierbij gaat om werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld (tot het einde van de huurovereenkomst).[119] Ook dringende werkzaamheden die zorgen voor herstel of het voorkomen van schade moeten door de huurder gedoogd worden.[120]
Indien het gaat om een gebrek zonder dringend belang en waarvan de huurder geen herstel verlangt, is de verhuurder niet bevoegd om dit gebrek op te heffen.[121] Ook moet er sprake zijn herstel van de oude toestand, want als de werkzaamheden ertoe leiden dat het gehuurde verbeterd en/of vernieuwd wordt, is er sprake van een renovatie.[122]
Daarnaast behoudt de huurder volgens artikel 7:215 lid 1 BW zijn recht op vermindering van de huurprijs, ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding. Bij schadevergoeding wordt er gedacht aan de kosten van vervangende bedrijfshuisvesting, verhuiskosten en gederfde bedrijfsinkomsten als gevolgen van gebreken.[123]
Artikel 7:220 lid 1 BW is van regelend recht, waardoor partijen kunnen afwijken van de wettelijke regeling bij de huurovereenkomst en/of algemene voorwaarden.[124] Dit wordt later besproken in samenhang met de renovatie bij sub paragraaf 3.3.4.

[117] Huurrecht, A.R. de Jonge, par. 21.
[118] Renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder, mr. G.I. Beij en mr. Th. C. Visser, TvHB 2011/5, blz. 238.
[119] Kamerstukken II 2000/2001, 26089, nr. 19, blz. 29.
[120] Huurrecht, A.R. de Jonge, par. 21.
[121] GS Huurrecht, artikel 220 Boek 7 BW, aant. 21.
[122] Renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder, mr. G.I. Beij en mr. Th. C. Visser, TvHB 2011/5, blz. 238.
[123] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 353.
[124] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 354.

3.3 Renovatie

3.3.1 Renovatie met voorzetting van de huurovereenkomst

In artikel 7:220 lid 2 tot en met lid 4 BW is een soortgelijke regeling van toepassing als bij de dringende werkzaamheden. De verhuurder kan bij voortzetting van de huurovereenkomst overgaan tot renovatie wanneer hij een redelijk voorstel doet aan de huurder. De verhuurder hoeft alleen een redelijk voorstel te doen indien de huurovereenkomst wordt voortgezet.[125] Bij voortzetting van de huurovereenkomst moet dit begrip overigens niet te letterlijk worden genomen, want er zal een belangrijk deel uit de huurovereenkomst niet meer van toepassingen zijn.[126] Echter, blijft de huurrelatie wel voortbestaan, dan zullen de contractuele afspraken aangepast moeten worden. Een voorbeeld hiervan is de aanpassing van de huurprijs vanwege de renovatie.
Daarnaast moet er gelet worden op het belang van de verhuurder en ook dat van de huurder. In lid 4 van het artikel is opgenomen dat de verhuurder zijn bevoegdheid behoudt om de huurovereenkomst te beëindigen op grond van dringend eigen gebruik. Bij 230a-overige bedrijfsruimte moet er dan wel rekening gehouden worden met de opzegging en aanzegging tot ontruiming, voordat de huurovereenkomst kan worden opgezegd.[127] De leden 5 tot en met 7 bevatten de wettelijke regeling voor de verhuiskostenvergoeding voor huurders van woonruimte. Deze laatste leden zullen dus niet verder toegelicht worden, omdat deze leden niet van toepassing zijn op de huur van overige bedrijfsruimte.

Onder ‘renovatie’ moet worden verstaan sloop met vervangende nieuwbouw alsmede gedeeltelijke vernieuwing door veranderingen of toevoegingen.[128] Daarentegen wordt een uitbreiding van een voorziening of service door de wetgever niet als een renovatie gezien.[129] Hoewel het nu dus lijkt dat er altijd bij sloop met vervangende nieuwbouw alsmede bij gedeeltelijke vernieuwing door veranderingen of toevoegingen sprake is van een renovatie, blijkt het dus in de praktijk anders te gaan. Dit werd bijvoorbeeld duidelijk uit een arrest waarin het hof oordeelde dat er geen sprake van renovatie was.[130] Dit kwam doordat het hof tot de conclusie kwam dat er sprake was van nieuwbouw. Het gehuurde werd namelijk gedeeltelijk gesloopt en verkleind, omdat er een open ruimte wordt bebouwd tussen het gehuurde en een ander gebouw. Gezien deze feiten was het hof hier van mening dat er geen verbetering van het gehuurde was, waardoor er dus niet van renovatie gesproken kon worden.

De verhuurder zal dus als eerste de huurder een schriftelijk voorstel moeten doen om te vragen of hij instemt met de renovatie. Als de huurder instemt, kan de verhuurder de renovatie in gang zetten. In het geval dat de huurder niet instemt met het voorstel, kan de verhuurder naar de rechter gaan om te vorderen dat de huurder de renovatie moet gedogen. De rechter zal dan de belangen van beide partijen tegen elkaar afwegen om te bezien of de

[125] Renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder, mr. G.I. Beij en mr. Th. C. Visser, TvHB 2011/5, blz. 238.
[126] GS Huurrecht, artikel 220 Boek 7 BW, aant. 42a
[127] GS Huurrecht, artikel 220 Boek 7 BW, aant. 112
[128] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 355.
[129] Kamerstukken II, 2000/2001, 26089, blz. 26.
[130] Hof Amsterdam 10 mei 2007, WR 2008/8.

huurder de renovatie moet gedogen. Factoren die volgens de wetgever hierbij kunnen meespelen om te bepalen of er sprake is van een redelijk voorstel zijn als volgt:[131] [132]

- De aard van de werkzaamheden. Hierbij valt te denken aan de omvang van de renovatie.
- De noodzaak van het gedogen hiervan door de huurder. Een voorbeeld hiervan is of de renovatie ook gerealiseerd kan worden zonder dat er werkzaamheden aan het gehuurde worden verricht.
- Het financiële belang van de verhuurder bij een renovatie.
- Een eventuele prijsverhoging voor de huurder.
- De mogelijkheid van een beschikbaar vervangend huurobject. Bijvoorbeeld of er gekeken kan worden of het vervangend huurobject een volwaardig alternatief is of dat dit een slechte tijdelijke oplossing is.
- De overige omstandigheden van het geval.

Daarnaast kunnen er ook met de volgende factoren rekening worden gehouden:[133]

- Alle financiële consequenties voor de huurder. Bijvoorbeeld de verhuiskosten naar een nieuw pand.
- De mate van verbetering en de staat van oplevering na de renovatie.
- De duur van de huurovereenkomst. Bij een korte duur van de huurovereenkomst kan er minder snel van de huurder gevergd worden dat hij een nieuwe investering doet.
- De ouderdom van het gehuurde. Indien het een ouder pand is, heeft de huurder de renovatie al kunnen voorzien. Hierdoor kan het mogelijk eerder gevergd worden van de huurder om mee te werken aan de renovatie.
- Aard en noodzaak van een tijdelijk vervangend huurobject.
- De duur van de renovatie en de periode waarin de renovatie wordt uitgevoerd. Bijvoorbeeld als de renovatie in de zomermaanden wordt uitgevoerd, terwijl deze periode juist gunstig is voor de omzet van de huurder. De verhuurder kan hier in het voorstel dan rekening mee houden.

Bij een voorstel is het in ieder geval van belang dat het voorstel per geval getoetst wordt op de redelijkheid van het voorstel.[134] Afhankelijk van de bovenstaande factoren kan de rechter dit dan toetsen. Het is aan de verhuurder om aan te tonen dat het voorstel redelijk is.[135] Er is echter relatief weinig jurisprudentie over de toetsing van een redelijk voorstel, maar er zijn wel een aantal kenmerken te vinden waaraan een redelijk voorstel moet voldoen.[136]

Ten eerste dient een renovatievoorstel tijdig bij de huurder bekend te worden gemaakt. Hiermee wordt bedoeld dat dit in ieder geval is voor aanvang van de renovatie. Zo heeft de voorzieningenrechter te Alkmaar een uitspraak gedaan over een voorstel wat niet ‘op tijd’ was. In deze zaak begon de verhuurder al met de renovatie zonder hierover met de huurder te overleggen. Pas een aantal dagen voor de werkzaamheden stuurde de verhuurder een brief naar de huurder om de renovatie mee te delen. De voorzieningenrechter oordeelde hier

[131] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 356.
[132] Kamerstukken II 1997/98, 26 089, nr. 3, blz. 31.
[133] GS Huurrecht, artikel 220 Boek 7 BW, aant. 45a.
[134] Renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder, mr. G.I. Beij en mr. Th. C. Visser, TvHB 2011/5, blz. 241.
[135] T&C BW, commentaar op art. 7:220 BW, aant. 3.
[136] Renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder, mr. G.I. Beij en mr. Th. C. Visser, TvHB 2011/5, blz. 241.

dan ook dat deze brief geen redelijk voorstel was, omdat het voorstel niet op tijd was gedaan aan de huurder.[137]

Vervolgens moet het renovatievoorstel definitief zijn. Hieronder wordt verstaan dat het voor de huurder duidelijk is dat het om een 'eindbod' gaat. Zo werd in een uitspraak van het hof beslist dat wanneer er geen duidelijk tijdstip is waarop de verhuurder een eindaanbod doet wat de huurder als redelijk voorstel moet zien, er niet voldaan is aan de vereisten van een redelijk voorstel. [138]

Het laatste kenmerk is dat een renovatievoorstel concreet en uitgewerkt moet zijn. Hierbij gaat het om het hebben van concreet uitgewerkt plan van aanpak hoe de renovatie vorm wordt gegeven. In een uitspraak van de voorzieningenrechter te Rotterdam kwam dit kenmerk aan bod.[139] De verhuurder had in dit geval namelijk nog geen aannemer gecontracteerd en het was niet duidelijk wanneer de huurder weer kon keren in het gehuurde. Gelet op deze omstandigheden oordeelde de voorzieningenrechter dat er van de huurder niet verlangt kon worden om het gehuurde te ontruimen en mee te werken aan het renovatievoorstel.

Als het renovatievoorstel redelijk wordt geacht, heeft de huurder volgens de parlementaire geschiedenis de mogelijkheid om te kiezen tussen aanvaarding van het voorstel, opzeggen of ontbinding van de huurovereenkomst.[140] Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de duur van de overeenkomst. Het is namelijk niet mogelijk dat een huurovereenkomst die voor tien jaar gesloten is, al na twee jaar op korte termijn wordt ontbonden, omdat de huurder gebonden is aan de overeenkomst. Dit komt vanwege de contractsvrijheid bij 230a bedrijfsruimte. Als de verhuurder niet wil meewerken aan een ontbinding van de huurovereenkomst, resteert er niets anders voor de huurder dan het gedogen van de werkzaamheden.[141]
Daarentegen kan de verhuurder de huurovereenkomst wel laten ontbinden, op grond van artikel 7:231 BW jo. artikel 6:265 BW, als de huurder niet meewerkt aan een redelijk voorstel en daardoor zijn verplichting als 'goed huurder' niet nakomt.[142] De opzeggingsbevoegdheid wordt later nog op teruggekomen.

3.3.2 Renovatie van een complex

In artikel 7:220 lid 3 BW is er een speciale regeling opgenomen voor de renovatie van een complex. Dit gaat om tien of meer bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen. De verhuurder heeft in dit geval niet de unanieme toestemming van de huurders nodig, want het voorstel wordt op grond van lid 2 vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders met het voorstel hebben ingestemd. Nadat de verhuurder de huurders, die behoren tot de 30% of minder, hierover heeft ingelicht, kunnen deze huurders binnen acht weken na deze kennisgeving een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. De huurder zal dan aannemelijk moeten maken dat het voorstel onredelijk is en de verhuurder moet bewijzen dat het voorstel jegens de huurder redelijk is.[143]

---

[137] Renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder, mr. G.I. Beij en mr. Th. C. Visser, TvHB 2011/5, blz. 241.
[138] Hof Amsterdam 19 januari 2006, WR 2006/82.
[139] Rb. Rotterdam (vrz.) 2008, WR 2009/11.
[140] Kamerstukken II 1999/2000, nr. 6, blz. 23.
[141] Renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder, mr. G.I. Beij en mr. Th. C. Visser, TvHB 2011/5, blz. 243.
[142] GS Huurrecht, artikel 220 Boek 7 BW, aant. 49.
[143] GS Huurrecht, artikel 220 Boek 7 BW, aant. 84.

Indien de verhuurder gelijk krijgt en de rechter oordeelt dat het voorstel redelijk is, zijn de tegenstemmers van het voorstel niet van rechtswege gebonden aan het voorstel. Aan hen is dan de keuze om de huurovereenkomst bij de eerste mogelijke datum op te zeggen of een vordering instellen op grond van artikel 6:258 BW om de huurovereenkomst te laten ontbinden wegens onvoorziene omstandigheden.[144] De huurders die voor het renovatievoorstel hebben gestemd zijn in beginsel wel gebonden aan dit plan. De verhuurder moet wel rekening houden met het geval dat niet alle huurders mee zullen werken aan de renovatie, waardoor het renovatievoorstel onmogelijk of onrendabel wordt. Hierbij moet de verhuurder dan een voorbehoud maken bij het renovatievoorstel, zodat hij het nog kan intrekken ondanks het feit dat de huurders het voorstel al hebben geaccepteerd. [145]

3.3.3 Opzegging bij overige bedrijfsruimte

Op grond van artikel 7:220 lid 4 BW, heeft de verhuurder de bevoegdheid om de huurovereenkomst op te zeggen wegens dringend eigen gebruik voor de renovatie. Hierbij is als kanttekening opgenomen dat dit geldt voor zover het kan worden gebracht onder de wettelijke opzeggingsgronden die gelden voor een gebouwde onroerende zaak als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. Voor de 230a bedrijfsruimte geldt dus dat er kan worden opgezegd als de opzeggingstermijn en de aanzeggingstermijn dit niet verhinderen.[146] In beginsel heeft de werking van lid 4 geen gevolgen voor de opzegging bij 230a bedrijfsruimte, omdat er in tegenstelling tot bedrijfsruimte (290), geen opzeggingsgronden nodig zijn om de huurovereenkomst op te zeggen.

3.3.4 Renovatie in het ROZ-model

Aangezien artikel 7:220 BW van regelend recht is, mag er door beide partijen worden vanaf geweken.[147] Dit geldt dus ook voor de dringende werkzaamheden uit artikel 7:220 lid 1 BW. In de algemene bepalingen van het ROZ-model is er dan ook afgeweken van dit artikel; artikel 7:220 lid 1 tot en met lid 3 worden in artikel 13.4 van de algemene bepalingen van het ROZ- model niet van toepassing verklaard. Dit is overigens wel merkwaardig, want deze wettelijke bepalingen zijn juist in het belang van de verhuurder opgenomen.[148]
Daarnaast geeft artikel 13.1 van de algemene bepalingen de verhuurder het recht, om in afwijking van de wettelijke regeling, ook gebreken te herstellen zonder dat de huurder dit vraagt.[149] Dit is dus een toevoeging op de wettelijke regeling die alleen ziet op de dringende werkzaamheden. Vanwege deze uitbreiding zal de huurder in de meeste gevallen aan het kortste eind trekken. Vervolgens wordt er in artikel 13.2 van de algemene bepalingen ook gesproken over het doen van een renovatievoorstel. Een kleine afwijking is dat er niet is opgenomen, zoals het in de wet staat, dat het een ‘redelijk’ renovatievoorstel betreft. Het lijkt er niet op dat de opstellers van deze bepaling hier bewust op hebben gelet, want in de handleiding wordt gesproken over “evenals bij de wettelijke renovatieregeling”.[150] Echter, naar alle waarschijnlijkheid zal deze tekstuele afwijking geen grote gevolgen hebben, omdat het in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid als een voorstel onredelijk zou zijn.

---

[144] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 357.
[145] GS Huurrecht, artikel 220 Boek 7 BW, aant. 85.
[146] GS Huurrecht, artikel 220 Boek 7 BW, aant. 112.
[147] T&C BW, commentaar op art. 7:220 BW, aant. 1.
[148] GS Huurrecht, artikel 220 Boek 7 BW, aant. 7.
[149] De renovatie in de ROZ-modellen, mr. E.H.H. Schelhaas, TvHB 2016/3, blz. 130.
[150] Handleiding huurovereenkomst kantoorruimte en ander bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, blz. 3.

Ook wordt er in deze bepaling gesproken van een voorstel dat wordt vermoed redelijk te zijn. Hierbij is ook een uitbreiding gedaan van de wettelijke regeling, want in artikel 13.2 van de algemene bepalingen is opgenomen dat het verstel redelijk wordt vermoed als 51% van de huurders, die tezamen 70% van het oppervlakte van het gehuurde huren, instemmen met het voorstel. In het geval van bedrijfsruimte is dit nuttig voor de verhuurder, omdat de verhuurder nu sneller aan het benodigde percentage komt. De verhuurder wordt vervolgens geholpen door de volgende bepaling: "*Ten behoeve van de procentuele berekening wordt Verhuurder als Huurder van het niet verhuurde aantal m^2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt."* Dit betekent dus dat leegstand ook meegerekend kan worden en dat de verhuurder hiervan wordt gezien als huurder. Op deze manier kan de verhuurder dus stemmen voor zijn eigen voorstel.[151]
Daarnaast is ook de definitie van 'renovatie' uitgebreid in artikel 13.3 van de algemene bepalingen. De uitbreiding is dat er ook onder renovatie 'toevoegingen en veranderingen' en 'gedeeltelijke sloop' wordt verstaan. Dit brengt met zich mee dat er sneller sprake is van renovatie.
Tot slot wordt er kortgezegd in artikel 13.4 en 13.5 gesproken over het feit dat renovatie geen gebrek oplevert en dat de verhuurder de bevoegdheid heeft om de gemeenschappelijke ruimtes zonder toestemming van de huurders aan te passen.

Zoals al eerder is aangehaald, is er van de wettelijke regeling afgeweken en zijn er aanvullingen op de wettelijke regeling gedaan in de algemene bepalingen van de ROZ. Hierdoor wordt de verhuurder geholpen om sneller aan te kunnen tonen dat er sprake is van een redelijk voorstel bij renovatie. Het is echter wel verstandig om bij specifieke situaties een aparte bepaling voor renovatie op te nemen.[152] [153]
De cliënten van de opdrachtgever hebben ook een specifieke bepaling voor renovaties.[154] Er zijn echter weinig afwijkingen van de algemene bepalingen van het model, want er worden nog steeds vrij algemene bewoordingen gebruikt om het te renoveren pand aan te duiden. Ook wordt de renovatie uitgesloten als een gebrek en worden de mogelijkheden voor de huurder om ontbinding, schadevergoeding en huurprijsvermindering uitgesloten. Wel is er een toevoeging dat de huurder zal meewerken aan de renovatie en dat hij ook vooral niet zal tegenwerken door bijvoorbeeld bezwaar tegen een bepaalde vergunning te maken.
Deze bijzondere bepaling heeft dus een aantal kleine toevoegingen in vergelijking met de algemene bepalingen art. 13.1 tot en met 13.5 van de ROZ. Dit maakt het toch de moeite waard om de bepaling op te nemen.
Het nadeel van een bepaling voor zo'n specifieke situatie is dat het bijna niet te digitaliseren is. Het is dan ook niet mogelijk om informatie uit een beslisboom van Berkeley Bridge op te vragen om daar vervolgens een bijzonder bepaling van te formuleren. Dit komt doordat bij het automatiseren van bepalingen slechts bepaalde stukken van een bepaling vervangen kunnen worden aan de hand van de keuzes die de gebruiker in de beslisboom maakt. Het komt er op neer dat bepalingen altijd van tevoren geautomatiseerd moeten zijn en passend gemaakt voor een bepaalde situatie. Aangezien in een geval van een renovatie teveel feiten

[151] De renovatie in de ROZ-modellen, mr. E.H.H. Schelhaas, TvHB 2016/3, blz. 131.
[152] Handleiding huurovereenkomst kantoorruimte en ander bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, blz. 3.
[153] De renovatie in de ROZ-modellen, mr. E.H.H. Schelhaas, TvHB 2016/3, blz. 133.
[154] Zie bijlage 'Bijzondere bepalingen'.

en omstandigheden opgenomen kunnen worden, is het niet mogelijk om een specifieke bepaling voor alle denkbare specifieke renovaties op te nemen.

3.4 Onderverhuur

3.4.1 wettelijk kader

Op grond van artikel 7:221 BW is de huurder bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven. Daarbij is een voorbehoud gemaakt dat de huurder niet bevoegd is als hij moest aannemen dat de verhuurder tegen het in gebruik geven aan die ander redelijke bezwaren zal hebben. Dit artikel geeft de huurder dus de mogelijkheid om het gehuurde onder te verhuren of een ander in gebruik te geven.[155] Overigens wordt er in het artikel niet over onderverhuur gesproken, maar over in gebruik nemen. Hieronder vallen twee mogelijkheden: onderverhuur als ingebruikgeving om baat en ingebruikgeving of inbrenging van huurrechten in een vennootschap om niet. [156] [157] Een voorbeeld van het inbrengen van huurrechten in een vennootschap is als een eenmanszaak zich laat omzetten tot een besloten vennootschap en het huurrecht daar wil inbrengen.[158] Hoewel onderverhuur contractueel kan zijn uitgesloten, is het toch mogelijk dat in bepaalde omstandigheden het is toegestaan. Het hof te Amsterdam heeft over zo'n situatie een uitspraak gedaan.[159] In dit geval was onderverhuur aan derden contractueel uitgesloten. Echter, de huurders (natuurlijke personen) droegen de rechten over aan een besloten vennootschap waar zij zelf de enige aandeelhouders van zijn. Het hof was hier van oordeel dat de feitelijke exploitatie door de inbreng van de huurrechten in de vennootschap niet was veranderd, want de natuurlijke personen zijn nog steeds de huurders gebleven. Hierdoor was er geen sprake van onderverhuur.

Volgens het artikel is onderhuur pas verboden als de verhuurder redelijke bezwaren heeft ten tijde van het aangaan van de onderhuur. [160] In de parlementaire geschiedenis worden enkele voorbeelden genoemd van redelijke bezwaren die de verhuurder kan hebben: [161]

- Een kostbaar en speciaal op de persoon van de huurder toegesneden pand;
- Ingebruikgeving aan een gezelschap drugsverslaafden;
- Ingebruikgeving aan een instelling met een voor de verhuurder kwetsende doelstelling;
- Ingebruikgeving aan een onderverhuurder die bedraagt aan een concurrent van de verhuurder;
- Activiteiten die een verhoogd risico voor schade opleveren of schadelijk zijn voor de reputatie van het gehuurde.

De verhuurder dient een van deze gronden aannemelijk te maken door gegevens van de onderhuurders te overleggen en zo te laten zien dat zijn vrees gerechtvaardigd is dat de

[155] Met in gebruik geven wordt bedoelt dat de huurder kan onderverhuren zonder een tegenprestatie.
[156] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 361.
[157] GS Huurrecht, artikel 221 Boek 7 BW, aant. 23.
[158] GS Huurrecht, artikel 221 Boek 7 BW, aant. 25.
[159] Hof Amsterdam 15 juli 2005, WR 2006/57.
[160] Zie vorige voetnoot.
[161] Kamerstukken II 1999/2000, 26089, nr. 6, blz. 25.

onderhuurders zich niet als goede huurders zullen gedragen.[162] Daarnaast moet de huurder zich wel realiseren dat als de verhuurder redelijke bezwaren zal hebben, de huurder niet handelt zoals van een goed huurder mag worden verwacht. Dit betekent dat als de redelijke bezwaren van de verhuurder juist zijn, de huurovereenkomst ontbonden kan worden en dat de verhuurder mogelijk een vordering tot schadevergoeding zal doen.[163]

Aangezien artikel 7:221 BW van regelend recht is, kunnen partijen afwijken van de wettelijke regeling in de huurovereenkomst en/of de bijbehorende algemene voorwaarden. Het is dus ook mogelijk om onderverhuur volledig te verbieden. Hierbij geldt wel als uitzondering dat een algeheel verbod in bepaalde omstandigheden naar redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn.[164]

3.4.2 Toepassing bij ROZ-model

In de algemene bepalingen van de ROZ is onder artikel 6 een verbod tot onderverhuur opgenomen, behoudens de schriftelijke toestemming van de verhuurder. Het is dus niet zo dat onderverhuur in zijn geheel is verboden, want het kan door de verhuurder worden toegestaan. Vervolgens is er in lid 2 van het artikel een boetebeding opgenomen voor het geval indien de huurder handelt in strijd met lid 1 artikel 6. Tot slot is er in artikel 6 lid 3 van de algemene bepalingen een uitzondering opgenomen wanneer de huurder geen schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig heeft op grond van lid 1 voor onderverhuur van een groepsverband.

Zoals al eerder is gezegd is het toegestaan, om onder voorbehoud van schriftelijke toestemming dan wel zonder toestemming, een verbod op onderverhuur op te nemen in de huurovereenkomst en/of bijbehorende algemene bepalingen. Wat dit betreft is de bepaling van de ROZ helder. Het is wel aan te raden om in deze bepaling te voorzien van een toevoeging in welke gevallen er sprake is van ‘onredelijke gronden’.[165] De bijzondere bepalingen die de cliënten van de opdrachtgever gebruikt bij het ROZ-model hebben hier ook al op ingespeeld.[166] Er is namelijk toegevoegd dat de onderhuurders dienen te voldoen aan het 90% criterium (voorwaarde voor belaste verhuur), te goeder naam en faam bekend staan, geen afbreuk aan de standing van het gebouw doen en voldoende financiële middelen bezitten naar het oordeel van de verhuurder.[167]

Vervolgens is het verstandig om bij artikel 6 lid 3 van de algemene bepalingen op te nemen wat er gebeurt als het groepsverband of de onderhuurder op welke manier dan ook niet meer behoort tot het groepsverband of dat het groepsverband ophoud te bestaan. Dit is namelijk niet geregeld in artikel 6 lid 3 van de algemene bepalingen en kan ertoe leiden dat de onderhuurder het gehuurde mag blijven gebruiken als het groepsverband niet meer bestaat. Dit gebeurde ook in een casus waar het groepsverband werd doorbroken, terwijl de onderhuurovereenkomst nog doorliep.[168] De verhuurder wilde vervolgens ontruimen, omdat hij geen toestemming had gegeven voor een onderhuurder die niet bij het groepsverband hoorde. De kantonrechter overwoog dat er geen nieuwe toestemming nodig was voor het voortzetten van de onderhuurovereenkomst. Om deze reden is het verstandig om aan lid 3

---

[162] GS Huurrecht, artikel 221 Boek 7 BW, aant. 27.
[163] Huurrecht Bedrijfsruimte, blz. 364.
[164] GS Huurrecht, artikel 221 Boek 7 BW, aant. 11.
[165] Onderhuur door ROZ jaren heen, mr. I.C.K. Mol, TvHB 2016/6, blz. 344.
[166] Bijlage ‘bijzonder bepalingen’
[167] Het 90% criterium houdt in dat de huurder de onroerende zaak gebruikt voor minimaal 90% omzet. www.belastingdienst.nl (zoek op: voorwaarde belaste huur).
[168] Onderhuur door ROZ jaren heen, mr. I.C.K. Mol, TvHB 2016/6, blz. 339.

toe te voegen: voor welke duur deze toestemming geldt, wat de consequentie is als de toestemming alleen geldt voor het groepsverband. Dit kan zijn opnieuw toestemming vragen en/of ontruimen van het gehuurde. [169]

[169] Onderhuur door ROZ jaren heen, mr. I.C.K. Mol, TvHB 2016/6, blz. 340.

3.5 Samenvatting

3.5.1 Zelf aangebrachte voorzieningen

Het wettelijk kader van de zelfstandig aangebrachte voorzieningen is vastgelegd in artikel 7:215 BW en 7:216 BW. Zelfstandig aangebrachte voorzieningen zijn relatief kleine veranderingen en/of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Op grond van artikel 7:215 lid 6 BW mag er niet ten nadele van de huurder afgeweken worden van de voorgaande leden. Hierdoor is er wat betreft artikel 7:215 BW niet veel speelruimte om af te wijken van de wettelijke regeling. Daarentegen is het een relatief grijs gebied in welke gevallen de huurder geen toestemming hoeft te vragen aan de verhuurder voor het aanbrengen van voorzieningen. Om dit te toetsen wordt er gekeken of de voorzieningen zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden en verwijderd. Daarnaast vindt er een belangenafweging plaats als de partijen een geschil hierover bij de rechter voorleggen.
Bij artikel 7:215 BW wordt er wel aangeraden een extra bepaling toe te voegen, aangezien zowel de algemene bepalingen van het ROZ-model als de bijzondere bepalingen van de cliënten van de opdrachtgever tekort schieten. Er moet namelijk toegevoegd worden dat de huurder schriftelijke toestemming moet vragen voor zelf aangebrachte voorzieningen, behoudens de wettelijke uitzondering dat de voorzieningen zonder noemenswaardige kosten ongedaan en verwijderd kan worden.
Aangezien bij artikel 7:216 BW (het wegneemrecht en leerstuk van onrechtvaardige verrijking) regelend recht geldt, kunnen de partijen van de wettelijke regeling afwijken. Omdat er in de algemene bepalingen van het ROZ-model al van dit artikel is afgeweken, is het overbodig om een extra bepaling hierover op te nemen.

3.5.2 Renovatie en dringende werkzaamheden

Op grond van artikel 7:220 BW heeft de verhuurder het recht om dringende werkzaamheden en renovaties uit te voeren. Het verschil tussen dringende werkzaamheden en renovaties is dat er bij dringende werkzaamheden een belang is dat niet zonder nadeel kan worden uitgesteld. Bij een renovatie hoeft er geen dringend belang te zijn, maar moet de verhuurder een redelijk voorstel doen. De rechter zal bij een redelijk voorstel in ieder geval toetsen aan het feit of het voorstel op tijd is gegeven, of het voorstel definitief is, of het voorstel concreet en uitgewerkt is en of het voorstel redelijk is. Vervolgens zal de rechter de belangen van de partijen tegen elkaar afwegen.

Vanwege het feit dat bij artikel 7:220 BW regelend recht van toepassing is, hebben de partijen de gelegenheid om af te wijken van de wettelijke regeling. Dit is al voor een deel gedaan in de algemene bepalingen van het ROZ-model, omdat artikel 7:220 lid 1 tot en met lid 3 BW niet van toepassing worden verklaard. Er wordt hier een eigen definitie gegeven aan dringende werkzaamheden, renovatie en een redelijk voorstel. Zo zijn er een aantal toevoegingen gedaan, zodat de verhuurder sneller kan aantonen dat er sprake is van dringende werkzaamheden of een renovatie. De eerste toevoeging is dat gebreken ook herstel mogen worden zonder dat de huurder dit vraagt. Ook is er aan de wettelijke regeling toegevoegd dat bij een complexgewijze renovatie het voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, indien 51% van de huurders, die gezamenlijk 70% van het oppervlak van het gehuurde huren, instemmen met het voorstel. Daar komt bij dat de leegstand ook meegerekend mag worden, waardoor de verhuurder zelf ook kan stemmen voor het voorstel. Verder wordt er toegevoegd dat ‘gedeeltelijke sloop’ ook valt onder renovatie en dat renovatie geen gebrek oplevert.

Hoewel de cliënten van de opdrachtgever een specifieke bepaling hantering voor ‘renovatie’, wordt hier niet bijzonder veel aan toegevoegd. Er zijn slechts een aantal kleine toevoegingen bovenop de algemene bepalingen van het ROZ-model. Deze toevoegingen zijn dat de huurder gehouden is om zijn medewerking te verlenen aan de renovatie en dat de middelen van de huurder bij een gebrek worden uitgesloten. Met deze middelen wordt ontbinding, schadevergoeding en huurprijsvermindering bedoeld.

Gezien dat de algemene bepalingen van het ROZ-model en de ‘bijzondere bepaling’ van de cliënten van de opdrachtgever het voor de verhuurder eenvoudiger maken om een renovatie of dringende werkzaamheden door te voeren, is het niet nodig om daar nog extra toevoegingen en/of veranderingen aan te doen in een bepaling van de beslisboom.

3.5.3 Onderverhuur

Het wettelijk kader voor onderverhuur is vastgelegd in artikel 7:221 BW. Onderverhuur houdt in dat de huurder het gehuurde aan een derde kan verhuren of in gebruik geven. Net als de wettelijke bepalingen voor dringende werkzaamheden en renovatie geldt voor dit artikel ook regelend recht. Dit betekent dat partijen onderverhuur contractueel kunnen uitsluiten. In de algemene bepalingen van het ROZ-model is een middenweg opgenomen waarin staat dat onderverhuur is verboden, tenzij de verhuurder schriftelijke toestemming geeft voor onderverhuur. Het is dus aan te raden om een bepaling omtrent onderverhuur op te nemen in de beslisboom, zodat er aangegeven kan worden in welke gevallen een huurder gerechtigd is tot onderverhuur. Deze voorwaarden kunnen als volgt luiden: de onderhuurder voldoende financiële middelen bezitten (naar het oordeel van de hoofdverhuurder) en de onderhuurder moet te goeder naam en faam bekend staan. Daarnaast is het ook verstandig om op te nemen dat de onderhuurder (opnieuw) schriftelijke toestemming moet vragen als het groepsverband, waarvan de onderhuurder deel uitmaakt, niet meer bestaat of doorbroken wordt.

Hoofdstuk 4 Conclusie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk wordt het antwoord gegeven op de centrale vraag. Eerst de centrale vraag herhaald en daarna worden de conclusies weergegeven. Hierop volgen de aanbevelingen die zijn voortgekomen uit de conclusies en wordt de concrete vertaalslag gemaakt van de conclusies.

"Welke aanbevelingen kunnen er aan Van Loon Advocaten B.V. worden gedaan omtrent het ROZ-model voor huurovereenkomsten 230a-overige bedrijfsruimte, gelet op de juridische juistheid en volledigheid aangaande de verplichtingen van de verhuurder en de huurder, zodat deze aspecten kunnen worden gebruikt bij het automatiseren van een huurovereenkomst voor 230a-overige bedrijfsruimte in de software van Berkeley Bridge?"

4.1 Conclusies

De gebrekenregeling en middelen van de huurder bij een gebrek

Gelet op het juridisch kader is het mogelijk om af te wijken van de definitie van een gebrek. Op grond van artikel 7:204 BW en artikel 7:209 BW wordt er ruimte gegeven om af te wijken van de definitie van een gebrek en de hieruit volgende aansprakelijkheid van de verhuurder uit te sluiten. Artikel 7:204 BW omvat de wettelijke regeling waarin staat wat een gebrek inhoudt en artikel 7:209 geeft aan bij welke situaties een verhuurder zijn aansprakelijkheid niet kan uitsluiten.
Allereerst is het raadzaam om in de beslisboom een bepaling op te nemen voor de afwijking van de definitie van een gebrek. Dit komt doordat de algemene voorwaarden van het ROZ-model wel voorzien in een afwijking van een gebrek in een aantal situaties, maar deze situaties komen niet regelmatig voor.

Er valt te concluderen dat niet alle denkbare situaties die nadelig zijn voor de verhuurder kunnen worden uitgesloten. Dit blijkt uit het dwingend rechtelijk karakter van artikel 7:209 BW en uit de jurisprudentie. De verhuurder kan zijn aansprakelijkheid bij gebreken die hij bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of behoorde te kennen, niet uitsluiten. Het blijkt uit de jurisprudentie dat een gebrek wel kan worden uitgesloten als de verhuurder de huurder op de hoogte stelt van een bepaalde situatie, als dit een voorzienbare omstandigheid is en als de huurder dit dan ook aanvaardt. Pas als de huurder niet op de hoogte is van een bepaalde omstandigheid en de verhuurder kent dit gebrek of behoort dit gebrek te kennen bij aanvang van de huurovereenkomst, kan de aansprakelijkheid van de verhuurder niet worden uitgesloten. Belangrijke componenten hierbij zijn de mededeling van de verhuurder aan de huurder, de aanvaarding van de aanwezigheid van de omstandigheden en de erkenning van de huurder dat de omstandigheid kan leiden tot hinder, of vermindering van het huurgenot. Het wordt aangeraden deze voorwaarden te verwerken als er een bepaling gebruikt wordt om een bestaande omstandigheid uit te sluiten als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. Ook is het mogelijk om contractueel af te spreken dat de onderzoeksplicht van de verhuurder bij de huurder wordt gelegd. Dit is niet voor elke situatie mogelijk, want de verhuurder heeft een mededelingsplicht in het normatieve kader van 7:209 BW waar de verhuurder een gebrek 'had behoren te kennen'. Bij een toetsing hiervan zal worden gelet op de omstandigheden van het geval en de posities van partijen.

Daarnaast is er nog een andere beperking aan het afwijken van een gebrek, aangezien de rechter de bepaling toetst aan de redelijkheid en billijkheid. Dit blijk uit de jurisprudentie dat een exoneratie in strijd is met de redelijkheid en billijkheid als er bepaalde condities van het gehuurde in de huurovereenkomst worden afgesproken, terwijl deze condities niet worden

geleverd door de verhuurder. Het is hierbij van belang dat de werkelijkheid overeenkomt met hetgeen de huurder mocht verwachten naar aanleiding van de huurovereenkomst. Overigens moet er ook rekening gehouden worden dat een exoneratie van de verhuurder in strijd met de redelijkheid en billijkheid kan zijn als grove schuld en/of opzet niet uitgezonderd worden in de bepaling.

Vervolgens biedt de wet de ruimte om op grond van artikel 7:204 BW en 7:209 BW de middelen van de huurder bij een gebrek (vermindering van de huurprijs, opschorting, schadevergoeding, verrekening van zijn betalingsverplichting en vernietiging/ontbinding) uit te sluiten. Deze uitsluiting moet volgen bij een afwijking van de definitie van een gebrek, omdat de betreffende middelen anders niet uitgesloten kunnen worden, op grond van artikel 7:209 BW, in het geval de verhuurder het gebrek kende of behoorde te kennen.

Zelf aangebrachte voorzieningen
Met zelf aangebrachte voorzieningen worden bedoeld de kleine veranderingen en/of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Deze definitie is gegeven in artikel 7:215 lid 1 BW. Op grond van artikel 7:215 lid 6 BW kan er niet ten nadele van de huurder worden afgeweken van dit artikel. Hier biedt de wet weinig speelruimte, omdat er altijd aan de voorwaarden van het genoemde artikel moet worden voldaan. Echter, is het wel mogelijk om een kleine toevoeging te maken in de ‘bijzondere bepaling’ van de beslisboom. Dit is namelijk nodig, omdat de algemene bepalingen van het ROZ-model en de bijzondere bepalingen van de cliënten van de opdrachtgever tekort schieten. Er wordt bij beide bepalingen gesteld dat de huurder altijd schriftelijke toestemming moet vragen aan de huurder. Hierbij is vergeten dat dit niet hoeft, op grond van artikel 7:215 lid 1 i.c.m. lid 6 BW, als de veranderingen en/of toevoegingen bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. Dit is ook terug te zien in de jurisprudentie dat er alleen getoetst wordt of het zonder noemenswaardige kosten verwijderd kan worden en dat het geen verschil uitmaakt dat partijen zijn overeengekomen altijd eerst toestemming van de verhuurder hiervoor te vragen.
Wel kan artikel 7:216 BW (het wegneemrecht en het leerstuk van de onrechtvaardige verrijking) volledig worden uitgesloten, omdat bij dit artikel geen (semi)dwingend recht geldt. Aangezien dit al in de algemene bepalingen van het ROZ-model is gedaan, behoeft deze ruimte niet verder benut te worden en is het overbodig om een extra bepaling hierover op te nemen.

Renovatie en dringende werkzaamheden
Zowel dringende werkzaamheden als renovaties zijn opgenomen in artikel 7:220 BW. Het verschil tussen deze twee aanduidingen is dat bij dringende werkzaamheden een belang nodig is dat niet zonder nadeel kan worden uitgesteld, in tegenstelling tot renovatie. Bij renovatie moet de verhuurder een redelijk voorstel doen. Uit de jurisprudentie en literatuur blijkt dat er bij de toetsing van de rechter aan een redelijk voorstel rekening wordt gehouden met de volgende voorwaarden: of het voorstel tijdig is gegeven, of het voorstel definitief is, of het voorstel concreet en uitgewerkt is en natuurlijk ook of het voorstel redelijk is. Ook zal de rechter de belangen van partijen tegen elkaar afwegen.

Aangezien artikel 7:220 BW van regelend recht is, hebben partijen de ruimte om af te wijken van de wettelijke regeling. Omdat dit deels al is gedaan in de algemene bepalingen van het ROZ-model, zijn er weinig extra toevoegingen nodig. De toevoegingen en afwijkingen die de ROZ heeft gemaakt zijn de mogelijkheid tot ongevraagd herstellen van gebreken door de verhuurder, een verlaging van het percentage dat nodig om aan te tonen dat een voorstel wordt vermoed redelijk te zijn bij een renovatie van een complex. Naast deze toevoegingen

hanteren de cliënten van de opdrachtgever alsnog een bijzondere bepaling waarin is toegevoegd dat de huurder dient mee te werken aan de renovatie en dat de middelen bij gebreken worden uitgesloten als gevolg van een afwijking van de definitie van een gebrek. Het is daarom overbodig om nog meer toevoegingen te doen buiten deze eerder reeds genoemde. De bepaling van de cliënten van de opdrachtgever zal dus blijven zoals deze is.

Onderverhuur
Het wettelijk kader voor onderverhuur is te vinden in artikel 7:221 BW. Onderverhuur betekent dat de huurder het gehuurde aan een derde kan verhuren of in gebruik gegeven. Gezien het feit dat onderverhuur geen (semi)dwingend rechtelijk karakter heeft, kan onderverhuur dus uitgesloten worden. Slechts in een enkel geval, waarin de onderhuurders dezelfde natuurlijke personen zijn als de huurder (een rechtspersoon), kon 'onderverhuur' niet worden uitgesloten, omdat de rechter hier namelijk oordeelde dat er geen sprake was van onderverhuur.
In de algemene bepalingen van het ROZ-model is er gekozen voor een middenweg, want onderverhuur wordt uitgesloten, behoudens dat er schriftelijke toestemming van de verhuurder wordt verleend. Gezien dat de wet ruimte biedt om zelf een invulling te geven aan onderverhuur, is het verstandig om de gevallen op te nemen waarin onderverhuur is toegestaan. Uiteraard is dit pas van toepassing als partijen overeenkomen dat onderverhuur überhaupt is toegestaan. Ook is het verstandig om op te nemen dat partijen (opnieuw) schriftelijke toestemming van de verhuurder moeten vragen, indien het groepsverband waarvan de onderhuurder deel uitmaakt, niet meer bestaat of doorbroken wordt.

4.2 Aanbevelingen

De gebrekenregeling en middelen van de huurder bij een gebrek

Zoals uit de conclusies is gebleken bestaat de mogelijkheid om de ruimte te gebruiken die wettelijke kader omtrent de gebrekenregeling en de middelen van de huurder bij een gebrek gegeven heeft. Ook biedt het ROZ-model voldoende ruimte om afwijkingen op te nemen (zolang de aanpassing van de standaard tekst ten opzichte van het ROZ-model duidelijk is). Aangezien de algemene bepalingen van het ROZ-model slechts een aantal situaties betreffen, wordt het aangeraden om een extra bepaling op te nemen in de beslisboom voor het maken van het digitale ROZ-model. Een voorbeeld van het gebruik maken van de mogelijkheid tot afwijken is terug te zien in de bijlage, onder het kopje 'bijzondere bepalingen'.[170]
Aan de hand van de vertaalslag van de conclusies, wordt er aangeraden om de volgende bepaling op te nemen in de beslisboom:

"Voor zover de wet dit toelaat wordt er in deze bepaling afgeweken van de definitie van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW, en de doorwerking hiervan in de artikelen 7:206 tot en met 7:210 BW, zodat de volgende situaties niet als gebreken worden aangemerkt:

- *overlast of hinder veroorzaakt door een feitelijke stoornis van derden;*
- *een omstandigheid, die leidt tot hinder dan wel vermindering van het huurgenot, waarmee beide partijen bekend zijn ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst;*

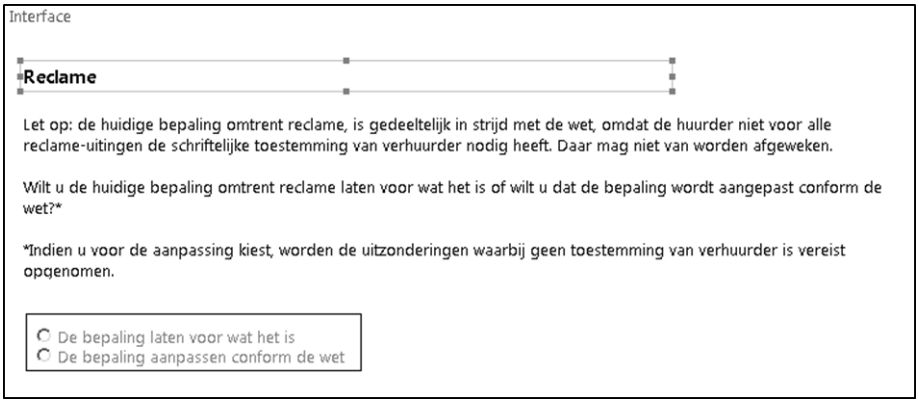
[170] Bijlage III en IV

- *gebreken aan de zelf aangebrachte voorzieningen van de huurder of wanneer de huurder toevoegingen of veranderingen van de vorige huurder heeft overgenomen waaraan gebreken zijn ontstaan;*
- *indien de verhuurder mededeling heeft gedaan aan de huurder over een omstandigheid die zich mogelijk voor kan doen, waardoor de huurder is gehouden onderzoek te verrichten naar deze omstandigheid en verzaakt om hiernaar onderzoek te verrichten;*
- *indien huurder niet beschikt over (een intrekking) van vergunningen en/of ontheffingen die nodig zijn om de contractuele bestemming van het gehuurde te realiseren.*

De huurder is niet gerechtigd tot vermindering van de huurprijs, opschorting, verrekening van zijn betalingsverplichting of vernietiging/ontbinding van de huurovereenkomst, wanneer er een vermindering van het huurgenot of geen huurgenot is dat voortvloeit uit bovenstaande situaties.
Daarnaast zijn bovenstaande situaties uitgezonderd wanneer er sprake is van opzet en/of grove schuld van de zijde van de verhuurder".

Bij het programmeren van de beslisboom, wordt er aangeraden een keuze menu te laten zien aan de gebruiker, waarin de vijf situaties van de bepaling los van elkaar kunnen worden gekozen. Dit keuze menu krijgt de gebruiker van de beslisboom pas te zien wanneer hij bij een keuze moment in de beslisboom heeft aangegeven dat hij van de definitie van een gebrek wil afwijken. De laatste twee zinnen van de bepaling in de beslisboom kunnen worden toegevoegd zonder deze als keuze aan te bieden. Dit komt omdat deze onderdelen van de bepaling op al de vijf situaties van toepassing zijn.

Zelf aangebrachte voorzieningen
Wat betreft de zelf aangebrachte voorzieningen dient er rekening te worden gehouden met een onvolledigheid van de bepalingen omtrent dit onderwerp in de algemene bepalingen van het ROZ-model. Aangezien er weinig ruimte wordt geboden om af te wijken van de wettelijke regeling, kunnen de partijen niet overeenkomen dat er voor alle aangebrachte voorzieningen toestemming gevraagd moet worden. Om deze reden wordt er aangeraden de gebruiker van de beslisboom te waarschuwen door middel van een melding in de beslisboom. De gebruiker kan dan vervolgens kiezen of de bepaling wordt aangepast conform de wetgeving of dat de bepaling blijft zoals hij eerst was. Hieronder ziet u een afbeelding waarin de waarschuwing is weergegeven. Ook is de waarschuwing terug te zien in de bijlage[171]



[171] Bijlage IV

Renovatie en dringende werkzaamheden
De aanbeveling omtrent deze onderwerpen is om geen bepaling toe te voegen en gebruik te maken van de ruimte die de wet geeft, omdat dit overbodig is. De reden hiervoor is dat er al in de algemene bepalingen van het ROZ-model gebruik is gemaakt van de ruimte door nadere toevoegingen te doen bovenop de wettelijke regelgeving. Gezien dat de cliënten van de opdrachtgever ook een bepaling omtrent de renovatie hanteren waarin een aantal kleine toevoegingen zijn gedaan, wordt het aanbevolen om deze bepaling niet verder aan te passen en wel te gebruiken in de beslisboom.

Onderverhuur
De laatste aanbeveling omtrent onderverhuur betreft het opnemen van een bepaling in de beslisboom. Gezien de ruimte die de wet biedt om als partijen te kiezen om onderverhuur mogelijk, dan wel niet mogelijk te maken, is het raadzaam een bepaling op te nemen waarin concreet de situaties zijn beschreven wanneer onderverhuur is toegestaan, zonder de toestemming van de verhuurder. Dit is te zien in de 'audit-file' die opgenomen is in de bijlage.[172] De gebruiker van de beslisboom hoeft slecht aan te geven dat de huurder gerechtigd is om te het gehuurde onder te verhuren en dat er een gelieerde onderneming/groepsverband betrokken is bij de onderverhuur. Aan de hand van de antwoorden op deze vragen wordt de bepaling geformuleerd.
Deze situaties zijn gebaseerd op voorwaarden die de cliënten van de opdrachtgever hanteren: "*Onderhuurders dienen te voldoen aan het 90% criterium (BTW-belaste verhuur) alsmede aan de voorwaarde dat deze onderhuurder(s) te goeder naam en faam bekend staan, geen afbreuk doen aan de standing van het gebouw en voldoende solvabel zijn zulks naar oordeel van verhuurders."*[173]

Ook moet er aan de bepaling worden toegevoegd wat de consequenties zijn als een onderhuurder niet meer behoort tot het groepsverband van de huurder. De meest voor de hand liggende consequentie is dat deze onderhuurder dan toestemming moet vragen aan de hoofdverhuurder om in het gehuurde te mogen blijven. Als deze toestemming geweigerd wordt, zal de onderhuurder het gehuurde moeten ontruimen. Deze bepaling komt er als volgt uit te zien in de beslisboom:

"*Onderverhuur*
11.1 Huurster heeft het recht van onderverhuur. Huurster zal hiertoe voorafgaand schriftelijk goedkeuring vragen aan de verhuurders welke goedkeuring niet op onredelijke gronden geweigerd zal worden. Onderhuurders dienen te voldoen aan het 90% criterium (BTW-belaste verhuur) alsmede aan de voorwaarde dat deze onderhuurder(s) te goeder naam en faam bekend staan, geen afbreuk doen aan de standing van het gebouw en voldoende solvabel zijn zulks naar oordeel van verhuurders.
In afwijking van hetgeen bepaald in artikel 8.1 en 8.2 van de algemene bepalingen heeft huurster het recht het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik af te staan aan (een) gelieerde onderneming. Huurster dient hiertoe geen voorafgaande schriftelijke goedkeuring aan verhuurders te vragen. Wanneer de onderhuurder niet meer tot het groepsverband behoort en/of een gelieerde onderneming is, dient de onderhuurder schriftelijke toestemming te vragen aan verhuurders. Indien de verhuurders geen toestemming verlenen, dient de huurder het gehuurde te ontruimen.
Huurster heeft het recht de tenaamstelling van huurster te wijzigen in geval van een naamswijziging van huurster.

[172] Bijlage IV Audit, blz. 10-11.
[173] Bijlage V

11.2 Voorts heeft huurster het recht het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik af te staan aan een derde. Huurster al hiertoe voorafgaand schriftelijke toestemming vragen aan verhuurders, welke toestemming niet op onredelijke gronden geweigerd kan worden.

Literatuurlijst:

Handboeken

Van Schaaijk 2011
G.A.F.M van Schaaijk, *Praktijkgericht juridisch onderzoek*, Den Haag: Boom Juridisch Uitgevers 2011

Kerpestein 2014
G.M. Kerpestein, *Huurrecht Bedrijfsruimte*, Den Haag: SDU Uitgevers 2014.

De Jonge 2013
A.R. de Jonge, *Huurrecht,* Den Haag: Boom Juridische Uitgevers 2013.

Van Schie, Van Schoonhoven, Steenmetser & De Wit 2017
M. van Schie, F.H.J. van Schoonhoven, T.H.G. Steenmetser en M.H.P. de Wit, *Boom Basics Huurrecht,* Den Haag: Boom Juridische Uitgevers 2017.

Artikelen

Vrakking 2015
L. Vrakking, 'Contractueel afwijken in het huurrecht: over verwachtingen, risico's en exoneratie in de gebrekenregeling'*, WR Tijdschrift voor Huurrecht 2015*, afl. 1.

Heikens & Vrakking 2015
J.M Heikens en L. Vrakking, 'Wat vindt de rechtspraak van het nieuwe ROZ-model bedrijfsruimte 230a?' *WR Tijdschrift voor Huurrecht 2015*, 104.

Veldman & Schijns 2013
mr.M. Veldman en mr. A.J.J.G. Schijns, 'Update: Asbest en aansprakelijkheid: Asbest preventief saneren?' 2013.

Berkvens 2014*,*
M.K.L. Berkvens, 'Verborgen gebreken bij het aangaan van de huurovereenkomst', *Huurrecht 2014*, afl. 6.

De Fouw & Keij 2016
A. de Fouw en K. Keij, 'De recente ontwikkelingen rondom asbest in de nieuwste ROZ-modellen en in de jurisprudentie', *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2016, afl. 5.

Van der Kamp & Mulckhuyse 2013
S van der Kamp en L. Mulckhuyse, 'Schadevergoeding in geval van een gebrek bij de verhuur van bedrijfsruimte', *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2013, afl. 5.

Van Dijkman 2013
M.H.L. van Dijkman, 'Zelfwerkzaamheid van de huurder, het wegbreekrecht en ongerechtvaardigde verrijking', *Tijdschrift Huurecht in Praktijk 2013*, afl. 1.

Beij & Visser 2011
G.I. Beij en Th. C. Visser, 'Wijzigingen door de huurder ex art. 7:215 BW'*, Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte 2011, afl. 6.*

Van Heeren 2011
M. van Heeren, 'Het klusrecht van een huurder van bedrijfsruimte nader beschouwd', *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2011, afl. 3.

Mol & Schelhaas 2011
I.C.K. Mol en E.H.H. Schelhaas, 'Reikwijdte opleveringsverplichting verhuurder en huurder', *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte*2011, afl. 3.

Beij & Visser 2011
G.I. Beij en Th. C. Visser, 'Renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder', *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2011, afl. 5.

Schelhaas 2016
E.H.H. Schelhaas, 'De renovatie in de ROZ-modellen', *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2016, afl. 3.

Mol 2016
I.C.K. Mol, 'Onderhuur door ROZ jaren heen', *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2016, afl. 6.

Parlementaire stukken
Kamerstukken II 1997/1998, 26089, nr. 3.
Kamerstukken II 1999/2000, 26089, nr. 6.
Kamerstukken II 2000/2001, 26089, nr. 19.
Kamerstukken I 2001/2002, 26089, nr. 162.
Kamerstukken I 2001/2002, 28 064, nr. 325b.

Elektronische bronnen
'Over de ROZ', www.roz.nl, zoek op (over de ROZ), geraadpleegd op: 28 februari 2017.

'Voorwaarde belaste verhuur', www.belastingdienst.nl (zoek op: voorwaarde belaste huur), geraadpleegd op: 17 april 2017.

R.A. Dozy, 'commentaar op art. 7:204 BW', *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, Deventer: Kluwer 2015.
R.A. Dozy, 'commentaar op art. 7:206 BW', *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, Deventer: Kluwer 2015.
R.A. Dozy, 'commentaar op art. 7:208 BW', *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, Deventer: Kluwer 2015.
R.A. Dozy, 'commentaar op art. 7:210 BW', *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, Deventer: Kluwer 2015.
R.A. Dozy, 'commentaar op art. 7:220 BW', *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, Deventer: Kluwer 2015.

J.L.R.A. Huydecoper, 'artikel 7:204 BW', *Groene Serie Huurrecht,* Alphen aan de Rijn: Wolters Kluwer.
J.L.R.A. Huydecoper, 'artikel 7:207 BW', *Groene Serie Huurrecht,* Alphen aan de Rijn: Wolters Kluwer.
J.L.R.A. Huydecoper, 'artikel 7:208 BW', *Groene Serie Huurrecht,* Alphen aan de Rijn: Wolters kluwer.

J.M. Heikens, 'artikel 7:210 BW', *Groene Serie Huurrecht,* Alphen aan de Rijn: Wolters Kluwer.

J.K. Six-Hummel, 'artikel 7:217 BW', *Groene Serie Huurrecht,* Alphen aan de Rijn: Wolters Kluwer.
J.K. Six-Hummel, 'artikel 7:220 BW', *Groene Serie Huurrecht,* Alphen aan de Rijn: Wolters Kluwer.

F. van der Hoek, 'artikel 7:221 BW', *Groene Serie Huurrecht,* Alphen aan de Rijn: Wolters Kluwer.

Jurisprudentie

Hoge Raad
HR 27 november 2015, ECLI:NL:HR:2015:3424, WR 2016/75, m. nt. mr. J.A. van Strijen.
HR 27 november 2015, ECLI:NL:HR:2015:3424, NJ 2017/35, m. nt. Jac. Hijma.
HR 27 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV7337, WR 2012/84.
HR 3 september 2010/474, ECLI:NL:HR:2010:BM3980, WR 2010/102 (KPN/Tamminga).
HR 9 juni 2006, ECLI:NL:HR:2006:AUG9234, NJ 2007/21.

HR 24 november 1972, ECLI:NL:HR:1972:AC5273, NJ 1973/102.

Hof
Hof ’s-Hertogenbosch 10 januari 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:21, WR 2017/61.
Hof Arnhem-Leeuwarden 20 december 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:10352.
Hof Den Haag 26 januari 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:1716.
Hof Arnhem-Leeuwarden 25 november 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:9067.
Hof Amsterdam, 28 januari 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:219.
Hof ’s-Hertogenbosch, 7 januari 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:10.
Hof Arnhem-Leeuwarden 19 maart 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:BZ4296, WR 2014/44.
Hof Amsterdam 25 oktober 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BU4956, WR 2012/123.
Hof ’s-Gravenhage 30 augustus 2011, ECLI:NL:GHSGR:2011:BR6281, RvR 2011,107.
Hof Amsterdam 10 mei 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BC2017, WR 2008/8.
Hof Amsterdam 19 januari 2006, ECLI:NL:GHAMS:2006:AV8247, WR 2006/82.
Hof Amsterdam 15 juli 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AU7791, WR 2006/57.

Rechtbank
Rb. Noord-Holland (Ktr.) 20 juli 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:6074.
Rb. Amsterdam 19 mei 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:3070, WR 2016/116.
Rb. Leeuwarden (Ktr.) 24 augustus 2011, ECLI:NL:RBLEE:2011:BT8811.
Rb. Amsterdam (Ktr.) 24 juni 2010, ECLI:NL:RBAMS:2010:BN4438, WR 2010/110.
Rb. Rotterdam (Ktr.) 23 november 2009, ECLI:NL:RBROT:2009:BL5944, WR 2010, 24.
Rb. Leiden (Ktr.) 23 september 2009, ECLI:NL:RBSGR:2009:BK5712, WR 2010/23.
Rb. Rotterdam (vrz.) 2008, ECLI:NL:RBROT:2008:BG9509, WR 2009/11.
Rb. Utrecht (Ktr.) 18 juli 2007, ECLI:NL:RBUTR:2007:BC4753, WR 2008/18.
Rb. Leiden (Ktr.) 25 oktober 2006, ECLI:NL:RBSGR:2006:BH7063, WR 2009/28.
Rb. ’s-Gravenhage (Ktr.) 16 augustus 2005, ECLI:NL:RBSGR:2005:AU7220, WR 2005/103.
Rb. Utrecht (Ktr.) 20 juli 2005, ECLI:NL:RBUTR:2005:AU7222, WR 2005, 107.
Rb. Arnhem 10 mei 2005, ECLI:NL:RBARN:2005:AT7885.
Rb. Zaandam (Ktr.) 18 september 1997, ECLI:NL:KTGZAA:1997:AK0889, WR 1998, 37.

Bijlagen

Bijlage I ROZ-algemene bepalingen
Bijlage II ROZ-230a model
Bijlage III Resultaat ROZ-230a huurovereenkomst via de beslisboom
Bijlage IV Audit
Bijlage V Bijzonder bepalingen