

Huurrecht Bedrijfsruimte

2010/2011

mr L.L. de Boef

De auteur heeft grote zorgvuldigheid betracht in het weergeven van delen uit het geldende recht. Evenwel noch de auteur noch Boers Advocaten kan aansprakelijk worden gesteld voor schade van welke aard dan ook gebaseerd op onjuiste en/of onvolledige informatie.

Deze uitgave althans een of meer delen daaruit/daarvan mag/mogen uitsluitend worden verveelvoudigd na schriftelijke toestemming van de auteur.

Copyright © 2010 L.L. de Boef

Inhoud.

1. Inleiding
2. Wat is huur?
3. Welke huurregels zijn van toepassing?
4. Gemengde (huur)overeenkomsten
5. Overheid als contractspartij
6. Capita selecta algemeen deel
 - A. Staat van het gehuurde
 - B. Schade aan het gehuurde
 - C. Renovatie
 - D. Gebrekenregeling
 - E. Verhelpen gebreken door huurder; opschortingsrecht en partiële ontbinding
 - F. Klusrecht
 - G. Onderhuur
 - H. Ontbinding
 - I. Gebruik en bestemming
7. Huurrecht bedrijfsruimte
 - 7.1 230a bedrijfsruimte
 - A. Contractsvrijheid
 - B. Huurtermijn
 - C. Huurprijswijziging
 - D. Huurbeëindiging
 - 7.2. 290 Bedrijfsruimte
 - A. Contractsvrijheid
 - B. Huurtermijn
 - C. Huurprijswijziging
 - D. Huurbeëindiging
 - E. Indeplaatsstelling

1. Inleiding

Dit is inmiddels de zesde opeenvolgende update van de bundel Huurrecht bedrijfsruimte. Deze bundel is medio 2003 opgesteld naar aanleiding van het van kracht worden van het toentertijd nieuwe huurrecht. Vanuit het oude recht (van voor 1 augustus 2003) heb ik het nieuwe huurrecht (met ingang van 1 augustus 2003) benaderd. In de loop der jaren is de bundel geactualiseerd.

Ik heb er naar gestreefd de inhoud zoveel als mogelijk in te richten voor de praktijktoepassing. Dat wil zeggen dat ik de nadruk heb gelegd op het categoriseren van huur. Daardoor bent u (beter) in staat uw contracten te beoordelen en uw positie te bepalen in het geval van een geschil.

Ik stel prijs op vragen of commentaar naar aanleiding van het in deze bundel gestelde.

Veenendaal, juli 2010

Louis de Boef

Boers Advocaten

Postbus 675

3900 AR VEENENDAAL

telefoon: 0318 – 52 24 04

telefax: 0318 – 52 34 74

e-mail: lldeboef@boersadvocaten.nl

website: www.boersadvocaten.nl

2. Wat is huur?

Voordat ik deze vraag beantwoord, geef ik u eerst aan waarom het van belang is om het huurbegrip te definiëren. Huur is een zogenaamde benoemde overeenkomst. Dat wil zeggen dat dit type overeenkomst uitdrukkelijk in de wet is vermeld omdat de wetgever dat noodzakelijk vond (zoals bijvoorbeeld ook bij arbeid en koop). Doel: bescherming van de -volgens de wetgever- zwakkere partij, i.c. de huurder.

Door de overeenkomst te benoemen, kan de wetgever nadere eisen stellen aan de afspraken die tussen partijen zijn gemaakt: het zogenaamde dwingend (= recht waarvan partijen niet kunnen afwijken) of semi-dwingend recht (= partijen kunnen in het geval van huur slechts van de wet afwijkende afspraken maken als dat ten gunste is van de huurder), althans kunnen partijen, indien zij geen nadere afspraken hebben gemaakt, terugvallen op een door de wetgever getroffen regeling (regelend recht).

Door huur te definiëren kan dit worden afgebakend van andere, al dan niet benoemde, overeenkomsten, waaronder bruikleen. Hierdoor wordt voorkomen dat partijen trachten huurregels te ontgaan door in een overeenkomst het woord "(ver)huur" bewust te vermijden. Op zich is het niet verboden om deze regels te ontduiken of afspraken te maken in strijd met dwingende bepalingen, maar één van de partijen (de huurder) kan een beroep doen op de nietigheid daarvan (art. 3: 40 lid 2 BW).

Tenzij:

- a. er sprake is van een publiekrechtelijke overeenkomst (zie hoofdstuk 5),
- b. titel 7.5 (pacht) van toepassing is (art. 7: 201 lid 3 en art. 7: 311 BW). Het verschil tussen huur en pacht is dat het bij pacht draait om het gebruik ter uitoefening van de landbouw als economische activiteit. Zie HR 31 oktober 2008 RvdW 2008/985 en Ktg Utrecht, Pachtkamer 17 februari 2009 WR 2009/84,
- c. er andere wettelijke uitzonderingen zijn: art. 3:226 lid 4 (vruchtgebruik van recht op bewoning) en art. 8: 374 BW (ter beschikkingstellen schip anders dan rompbevrachting),

is er altijd sprake van huur als aan alle navolgende criteria is voldaan:

1. overeenkomst,
2. gebruik van een zaak of een gedeelte daarvan,
3. tegenprestatie (art. 7: 201 lid 1).

In art. 201 lid 2 BW wordt ook nog gesproken over de huur van vermogensrechten.

Ad 1. Overeenkomst

Partijen zijn: huurder en verhuurder. Niet vereist is dat de verhuurder eigenaar is van de zaak. Het is zelfs niet van belang dat hij de zaak bezit.

Het is niet noodzakelijk dat de overeenkomst schriftelijk wordt aangegaan.

Wilsovereenstemming omtrent de essentialia van huur is voldoende, zie Hof Amsterdam 8 juli 2004 WR 2005/72 (huurverklaring), Hof Den Haag 24 februari 2009 Prg 2009/75 (aanvaarden conceptovereenkomst), Hof den Bosch 17 november 2009 WR 2010/35 en Vzg (Ktg) Zwolle 17 oktober 2009 WR 2010, 53 (ondertekende definitieve huurbevestiging).

Het is zelfs niet noodzakelijk dat de overeenkomst als zodanig wordt benoemd. Sterker nog, het kan zelfs stilzwijgend gebeuren, indien dat volgt uit de partijbedoelingen. Zie HR 21 maart 2003 NJ 2003, 591. Vanzelfsprekend kunnen er bewijsproblemen ontstaan.

Ad 2. Gebruik van een zaak of een gedeelte daarvan

De zaak moet zijn geïndividualiseerd. Een plaats in een parkeergarage, zonder dat dit een bepaalde vaste plaats is, is geen huur (Hof Amsterdam 8 maart 1974, NJ 1974, 527). Het is wel huur als het om een bepaalde plaats gaat. Het kan ook slechts periodiek, bijvoorbeeld voor een aantal avonden in de week of een seizoen zijn (HR 26 juni 1953, NJ 1953, 634) of slechts een gedeelte van een zaak zijn (HR 15 maart 1974, NJ 1974, 393, gastarbeiderspension). Het huurrecht moet wel exclusief zijn (Ktg Amsterdam 15 oktober 2004, WR 2005/73, Ktg De Haag d.d. 24 augustus 2005, WR 2006/35).

Ad 3. Tegenprestatie

In het oude recht werd nog gesproken over "een bepaalde prijs". In de jurisprudentie is uitgemaakt dat het ook uit een andere tegenprestatie kan bestaan dan betaling in geld, bijvoorbeeld verzorging van verhuurder door de huurder (zie bijvoorbeeld HR 16 mei 1975, NJ 1975, 437 Drost/Van Donselaar, zie ook HR 31 mei 1991, NJ 1991, 678 Bloemert/Supergas).

De tegenprestatie moet wel voldoende bepaalbaar zijn in de zin van art. 6: 227 BW. Een anti-kraak overeenkomst bestaande uit de woning voorzien van voldoende ameublement en permanente bewoning teneinde kraak of vernieling te voorkomen is onvoldoende vastomlijnd om als tegenprestatie voor het gebruik van de woning te gelden (Hof Amsterdam 12 juli 1990 KG 1990, 333; Vzr Den Haag 3 januari 2005 NJF 2005, 66, Hof Amsterdam 11 oktober 2007 WR 2008/96).

De tegenprestatie is van de huurder zelf en moet dat wel als een prestatie tegenover het gebruik gelden. Waarom is dit van belang? Als de gebruiker het gebruikersdeel van de OZB moet betalen en/of voor energieleveranties en water en het gebruikte schoon moet houden staat dit niet tegenover het gebruik van het pand. In die gevallen is er daarom geen sprake van huur. Zie Gem Hof NAA 27 september 2002 NJ 2004, 92, Ktg Zwolle 17 juni 2003 WR 2004/48 en Hof Den Haag 7 mei 2004 Prg 2004, 6266. Zie voor de vraag subsidierelatie of huur?: Hof Amsterdam 18 mei 2010 LJN BM6120.

In het tot 1 augustus 2003 geldende recht was daar nog een essentieel punt aan toegevoegd (art. 7A: 1584 BW) en wel de "bepaalde tijd".

Het doel daarvan was om huur af te bakenen van het gesloten stelsel van de zakelijke rechten vermeld in boek 5 BW: zoals eigendom, erfdiensbaarheden, erfpacht en opstal.

Deze eis is niet teruggekeerd in het nieuwe recht. Dit betekent derhalve dat een huurovereenkomst eeuwigdurend kan worden gesloten.

Is deze dan toch nog te beëindigen? Het antwoord hierop luidt bevestigend. Ten eerste is iedere overeenkomst voor onbepaalde tijd opzegbaar. Zelfs als er letterlijk een eeuwigdurende overeenkomst zou zijn gesloten en in die overeenkomst opzegging zelfs is uitgesloten, dan kan de overeenkomst met een beroep op de zgn. onvoorziene

omstandigheden (art. 6:258 BW) worden ontbonden (HR 26 oktober 2007 (niet gepubliceerd); vgl. HR 7 oktober 2005 NJ 2005, 530 en Ktg Haarlem 24 maart 2004 WR 2004/74).

Toch zijn er situaties denkbaar dat huur veel lijkt op andere -benoemde- overeenkomsten, zoals, koop, bruikleen en bewaarneming.

Bij koop gaat het om overdracht van de zaak/vermogensrecht. Bij huur gaat het enkel om het gebruik van de zaak/vermogensrecht.

Het verschil tussen huur en bruikleen zit in de tegenprestatie. Indien er sprake is van gebruik maar daartegenover geen tegenprestatie staat, hoe gering ook, wordt de overeenkomst als bruikleen gekwalificeerd (vgl. Rb Utrecht 23 mei 2001 Prg 2001/5707).

Tussen huur en bewaarneming zit het verschil in het "toevertrouwen" van een zaak.

Vgl. Rb Utrecht 11 maart 2009 WR 2009/69 (zwembadkluisje) en Ktg Tilburg 21 februari 2002 Prg 2002/5860 (locker van een golfclub); zie ook Hof Amsterdam 8 maart 1974 NJ 1974, 527 (parkeerplaats).

3. Welke huurregels zijn van toepassing?

Indien er sprake is van huur dan is de volgende vraag: Onder welk huurregime dient de huurovereenkomst te worden gebracht? Dit is van belang om vast te stellen met welke (semi)dwingend)rechtelijke bepalingen partijen worden geconfronteerd en welke ruimte de wet partijen geeft om van de wet afwijkende afspraken te maken.

Daarbij moet in ogenschouw worden gehouden dat een groot aantal bepalingen van zgn. regeland recht zijn. Dat wil zeggen dat indien partijen daarover geen afspraken maken, de wettelijke regeling geldt. Indien partijen dienaangaande wel nadere afspraken maken, dan prevaleert de afspraak tussen partijen, tenzij die afspraak in strijd is met het (semi)dwingend recht.

Als de partij (ten behoeve van wie die beschermende bepaling bestaat) daarop beroep doet, vordert dat de daarvan afwijkende afspraak wordt vernietigd en hij vindt gehoor bij de rechter, wordt die afwijkende bepaling vernietigd (zie art. 3:40 lid 2, 41 en 42 BW). Dit wordt dus niet ambtshalve door de rechter gedaan.

Welke regels zijn van toepassing als er sprake is van huur van een roerende of onroerende zaak?

In ieder geval is altijd nagenoeg het gehele algemene deel van het huurrecht van toepassing (titel 7.4 afdelingen 1, 2, 3 en 4 van het BW, m.u.v. art. 230a en 231 welke bepalingen uitsluitend van toepassing zijn op gebouwde onroerende zaken en wat betreft 231 ook huur van (de standplaats van) een woonwagen. Indien uitsluitend het algemene deel van het huurrecht van toepassing is (bijvoorbeeld bij huur van vermogensrechten, roerende zaken en onbebouwd, niet-agrarisch, onroerend goed), is er relatief veel contractsvrijheid; de wettelijke bescherming van de huurder is veel minder. De huurder zal zijn bescherming dan vooral contractueel moeten vastleggen. In dergelijke gevallen kan de rechter echter de redelijkheid en billijkheid gebruiken om de huurder nog enige bescherming te bieden (HR 12 november 2004 WR 2005/23 en Ktg Hilversum 8 maart 2006 WR 2007/44 (stacaravan)).

Indien een overeenkomst als "huur" is gekwalificeerd, moet de vraag worden beantwoord of er ook bijzondere regels van toepassing zijn. Dit zijn de regels met betrekking tot:

1. huur woonruimte: afdeling 5: art. 232 t/m 282 en afdeling 4: art. 231;
2. huur (middenstands)bedrijfsruimte: afdeling 6: art. 290 t/m 310 en afdeling 4: art. 231;
3. huur overige bedrijfsruimte: afdeling 4: art. 230a en 231 (en in afdeling 6: art. 305 lid 2, 309 lid 5 en 310 lid 3).

Dit wordt bepaald aan de hand van:

1. de aard van het object;
2. de bestemming die partijen aan het object hebben gegeven;
3. het feitelijk gebruik en/of de inrichting van het gehuurde.

Ad 1 De aard van het object

Roerend - onroerend

Het antwoord op deze vraag is ondermeer van belang voor de vraag of er sprake is van een roerende of een onroerende zaak. Er is namelijk een categorie zaken waarbij die vraag niet eenvoudig is te beantwoorden.

Ik geef als voorbeeld het strandpaviljoen dat steeds iedere winter wordt afgebroken. Zie HR 17 april 2009 RI 2009/43 (strandpaviljoen: roerend) en Hof Amsterdam 7 maart 1996, KGK 1996, 1398 en een zgn. portacabin (HR 1 oktober 1997, NJ 1998, 97 (Hof: onroerend, HR laat die uitspraak in stand). In die laatste zaak zijn door de hoogste rechter de volgende maatstaven geformuleerd:

1. of het gebouw naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven (dat het gebouw technisch gesproken kan worden verplaatst is niet van belang);
2. wat de bedoeling van de bouwer/opdrachtgever was voorzover die naar buiten kenbaar is;
3. indien er onzekerheid bestaat, gelden de zogenaamde verkeersopvattingen. Dit is overigens geen zelfstandige maatstaf voor de beoordeling of een zaak al dan niet onroerend is. Aan de hand hiervan kunnen de in 1 en 2 genoemde begrippen wel nader worden ingevuld.

Zie ook Ktg Middelburg 21 maart 2005 WR 2005/6 en Ktg Utrecht 12 januari 2007 WR 2007/38 (gefundeerde container als opslagruimte).

Nog niet duidelijk is de positie van woonschepen c.q. drijvende woningen. Zijn deze roerend of onroerend? Zie de definitie van het begrip "schepen" art. 8: 1 BW.

Lage jurisprudentie: Ktg Rotterdam 3 maart 2009 WR 2009/63 (appartementen op woonschip), ondanks dat het roerend is, toch woonruimte; bij wonen op water is het criterium van art. 7:233 geen maatstaf. Het Portacabin arrest is niet van toepassing: *“nu die maatstaven zijn ontwikkeld voor de vraag of een op het vaste land geplaatst bouwsel naar haar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven,...”*. Zie ook Vzg. Maastricht 7 augustus 2009 NJF 2009, 422.

HR 15 januari 2010 LJN BK9136 (WOZ zaak i.v.m. een woonark). Verbinding tussen woonark (=schip) en daaronder gelegen bodem waardoor schip wel meebeweegt met waterstand maakt het schip niet onroerend. Het Hof waarnaar verwezen wordt moet onderzoeken:

- a. of de woonark op zodanige wijze met de oever is verbonden dat er sprake is van vereniging met de grond als bedoeld in art. 3:3 lid 1 BW, waarbij verbindingen middels kabels en aansluitingen op nutsleidingen en riolering in ieder geval onvoldoende is om dit aan te nemen.
- b. Als vraag a. bevestigend wordt beantwoord, dient het Hof te onderzoeken of de vereniging met de oever duurzaam is. Dat kan op de volgende wijze worden afgeleid:
 1. plaatsing woonark enkel mogelijk door tijdelijk doorbreken dijk;
 2. woonark gelegen aan een grondkavel (parkeerplaats) en op een waterkavel van belanghebbende;
 3. woonark gelegen in een woonwijk;
 4. woonark gelegen tussen lage bruggen waardoor hij niet in het geheel kan worden weggesleept naar een andere locatie;
 5. de entree op het bovendek heeft een specifieke aansluiting op de wandelpromenade aan de wal.

Wordt vervolgd.

Zie voor een commentaar op dit arrest: P.J. van der Plank “Is een woonark onroerend? NTBR 2010/4.

Gebouwd - ongebouwd

Als is vastgesteld dat de zaak onroerend is, is de volgende vraag of het een ongebouwde of een gebouwde zaak betreft.

Wanneer is de zaak ongebouwd?

Ongebouwd is een onbewerkt stuk grond dat evengoed voor andere bestemmingen dan de contractbestemming kan worden gebruikt, aldus Pres. Rb. Leeuwarden 6 februari 1992, NJ 1993, 343: een tennisbaan is bebouwd (zie ook HR 28 februari 2003, RvdW 2003, 42). Een ligplaats ten behoeve van een drijvend restaurant is ongebouwd (Hof Den Haag 10 november 2006 WR 2007/67; een kiosk in een overdekt winkelcentrum is een gebouwde onroerende zaak (Hof Amsterdam 16 maart 2006 WR 2006/95).

De uitspraak terzake de tennisbaan vond nogal wat navolging.

Inmiddels lijken er wat nadere ontwikkelingen te zijn.

Het Hof Arnhem besliste op 3 februari 2004 (WR 2005/27) nog in de lijn van bovenstaande jurisprudentie inhoudende dat een geëgaliseerd en betegeld stuk grond gebouwd is. Het Hof Amsterdam is in het arrest d.d. 24 februari 2005 (WR 2005/47) van mening dat een geasfalteerd en van een hekwerk voorzien parkeerterrein niet is gebouwd maar aangelegd. Onder verwijzing naar de wetgeschiedenis van de Huurwet (1950) komt het Hof op basis van deze grammaticale benadering tot de conclusie dat het terrein ongebouwd is. Zie ook Ktg Rotterdam 14 februari 2008 WR 2009/57: door betonplaten verhard opslagterrein (is ongebouwd) en een keet op flinke afstand daarvan; zelfs als keet onroerend is, is ongebouwd terrein overheersend: ongebouwd.

In het caravan-arrest (in verband met de toepassing van art. 3:86 BW) werd beslist dat een als verkoopruimte in gebruik zijnde caravan, die

- tot op de grond was afgewerkt met hout,
- als geheel op het eerste gezicht oogde als een houten bouwwerk, en
- waarvan het niet aannemelijk was dat die eenvoudig kon worden weggevoerd,

als gebouwde onroerende zaak werd aangemerkt (HR 14 november 1997, NJ 1998, 147; zie ook Rb Den Haag 11 juli 2001, WR 2001/ 88).

De rechtspraak toetste tot voor kort feitelijk: als er sprake is van enige bouwkundige voorzieningen die van wezenlijke invloed zijn op het contractdoel, dan is er sprake van een gebouwde onroerende zaak, bijvoorbeeld een aanlegsteiger of een tennisbaan.

Gezien bovengenoemde uitspraken van het Hof Amsterdam en Ktg Rotterdam lijkt daar verandering in te komen.

Doch let op. Terzake gebouwd/ongebouwd kent de wet een aantal belangrijke uitzonderingen:

- De standplaats van een woonwagen (art. 236) geldt als huur van woonruimte. Ik merk daarbij overigens wel op dat in art. 236 wel uitdrukkelijk is aangegeven dat er nutsvoorzieningen aanwezig moeten zijn.
- Een ongebouwde onroerende zaak die bestemd is voor de uitoefening van het kampeerterrein is middenstandsbedrijfsruimte (art. 290 lid 2 sub c), alsmede de tot een 290-bedrijfsruimte behorende grond (art. 290 lid 3).
- Onroerende aangehorigheden bij verhuurde woonruimte en (de standplaats van) een woonwagen (art. 233 slot).

Wat is nu de positie indien wel een ongebouwd stuk grond ter beschikking wordt gesteld doch met de verplichting die grond te bebouwen en als bedrijfsruimte te exploiteren?

Volgens de Hoge Raad is dat nog steeds huur van onbebouwde grond. De vraag is of nadat de bedrijfsruimte is gebouwd er een nieuwe zelfstandige huurovereenkomst is gesloten (zie HR 4 mei 1979, NJ 1979, 509, HR 16 juni 1995, NJ 1995, 705 (Shell/Tjallinglii) HR 31 mei 1991, NJ 1991 678 (Bloemert/Supergas) en HR 20 februari 1998, NJ 1998, 740 (Deko II). Zie ook Hof Amsterdam 10 juni 2004 WR 2004/283 (ondermeer de hoogte van de huurprijs werd maatgevend geacht; niet van belang was dat een gebouwtje door natrekking eigendom van verhuurder is geworden), Ktg Middelburg 6 november 2003 WR 2004/24.

Van belang zijn combinaties waarbij de ondergrond wordt verhuurd en de opstallen in bruikleen worden gegeven. Dit leidt in de thans gepubliceerde (lagere) jurisprudentie tot de kwalificatie dat er sprake is van verhuur van ongebouwde grond (Ktg Heerlen 1 april 2004 WR 2004/72 (voetbalveld) en Ktg Rotterdam 29 mei 2006 WR 2007/39 (haveninstallatie).

Als er sprake is van huur van ongebouwde grond gelden slechts de regels van art. 201 tot en met 230. Dit geeft partijen veel contractsvrijheid.

Indien vastgesteld is dat er sprake is van de huur van een gebouwde onroerende zaak moet worden vastgesteld of er sprake is van woonruimte of van bedrijfsruimte.

Dat is afhankelijk van de vraag welke bestemming partijen aan het gehuurde hebben gegeven c.q. wat hen voor ogen heeft gestaan, alsmede de aard en inrichting van het gehuurde (HR 24 december 1993, NJ 1994, 215 (werkatelier). Dit gaat dus verder dan de enkele naamgeving. Ratio: het voorkomen van misbruik.

Ad 2 en ad 3 Bestemming en feitelijk gebruik en/of de inrichting van het gehuurde

Zoals gezegd, de bestemming volgt uit hetgeen partijen zijn overeengekomen. Als zij dat hebben verzuimd dit overeen te komen, volgt dat uit de aard van de zaak (zie ook art. 214).

Woonruimte

Volgens art. 233 is er sprake van woonruimte als de woning, al dan niet zelfstandig, is verhuurd inclusief de hierboven reeds genoemde standplaats van een woonwagen.

Als er sprake is van woonruimte gelden de vergaande beschermingsbepalingen t.b.v. de huurder als neergelegd in afdeling 5.

Indien er geen sprake is van woonruimte dient vast te worden gesteld of er sprake is van bedrijfsruimte ex art. 290 of ex art. 230a.

Artikel 290 Bedrijfsruimte

Hiervan is sprake als met inachtneming van inrichting en gebruik het gehuurde bestemd is voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, restaurant- of cafébedrijf, afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf (afgrenzing fabriek en ambachtsbedrijf zie o.m. Hof Amsterdam 14 oktober 2008 WR 2009/81), indien in het gehuurde een lokaal aanwezig is voor de rechtstreekse levering. Zie ook Hof Amsterdam 16 september 2008 WR 2009/9, huurwinkel) van goederen en diensten aan het publiek.

Dit laatste wordt in de rechtspraak ruim opgevat: ook een kiosk valt daar onder, hoewel het publiek buiten het lokaal blijft staan (HR 23 september 1983, NJ 1984, 309); de inrichting om klanten te ontvangen hoeft ook niet als zodanig herkenbaar te zijn (HR 6 februari 1987, NJ 1987, 979. Evenmin is vereist dat het publiek daar daadwerkelijk komt (HR 4 oktober 1996, NJ 1997, 103, anders Hof Amsterdam 24 maart 2005 WR 2006/7). Uitzondering het clubhuis van een golfclub (Ktg Utrecht 30 juni 2006 WR 2007/7) en de bar in een manege (Ktg Hilversum 28 april 2006 WR 2007/37).

Ook de term rechtstreekse levering van goederen en diensten moet niet al te letterlijk worden genomen. Volgens de parlementaire geschiedenis valt een toonzaal, waaruit niet rechtstreeks wordt geleverd, daar ook onder.

Er zijn nog twee aparte categorieën: het hotelbedrijf en het kampeerbedrijf. Ten aanzien daarvan wordt de nadere eis onder art. 290 lid 2 sub a “voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of diensten”, niet gesteld.

Vrijwillig opteren voor het 290-regime

Partijen kunnen als de gehuurde bedrijfsruimte niet onder het 290-regime valt daar vrijwillig voor kiezen. Dit omdat -behoudens een enkele uitzondering- het art. 7: 290 e.v. BW de huurder een betere bescherming biedt dan art. 7: 230A BW (lid 9 is semi-dwingend).

Zie echter Ktg den Bosch 26 maart 2009 WR 2009/66 en Hof Den Bosch 21 oktober 2009 WR 2010/11.

Artikel 230a Bedrijfsruimte

Alle gebouwde zaken die geen woonruimte zijn en die niet onder 290 vallen, vallen onder de werking van art. 230a. Artikel 230a is derhalve een zeer grote restcategorie. Daaronder vallen kantoren, fabrieken, ziekenhuizen, opslagplaatsen, autoboxen, sportcomplexen, bankfilialen etc.

Uiteraard is er een categorie waarvan het discutabel is of zij onder art. 290 of art. 230a vallen:

- reisbureau (HR 19 maart 1993, NJ 1993, 508): Artikel 230a;
- ANWB-winkel (HR 30 januari 1981, NJ 1981, 378): art. 290;

- makelaardij (Ktg Groningen 13 maart 1978, Prg 1978, 1275): art. 230a;
- apotheek: afhankelijk van het accent: vrij beroep of detailhandel;
- showroom: wat heeft partijen steeds voor ogen gestaan; ook verkoop aan publiek? Zo ja dan 290-bedrijfsruimte (HR 3 december 2004 WR 2005/14; zie Hof Den Haag 31 oktober 2003 Prg 2004, 6171);
- autoglasspecialist (Ktg Leeuwarden 28 februari 2006 WR 2006/98): art. 290;
- cultureel jongerencentrum met horecafaciliteit: horeca dienend aan culturele activiteiten: 230a, Ktg Den Bosch 26 maart 2009 WR 2009/66; zie in hoger beroep ook Hof Den Bosch 21 oktober 2009 WR 2010/11.

4. Gemengde (huur)overeenkomsten

Tot nog toe ben ik uitgegaan van de eenvoudige situatie dat is vast te stellen onder welk regime een huurovereenkomst is te kwalificeren. Er zijn evenwel legio situaties denkbaar waarbij dat niet eenvoudig mogelijk is. Hiervan kan sprake zijn bij een combinatie van (huur)rechtsregimes. Dit zijn de zgn.:

1. gemengde huurovereenkomst;
2. gemengde overeenkomst.

Ad 1 Gemengde huurovereenkomst

Meerdere varianten zijn denkbaar. Art. 290 en art. 230a bedrijfsruimte, woonruimte en art. 290 bedrijfsruimte, woonruimte en 230a bedrijfsruimte etc.

Als er sprake is van een overeenkomst waarbij zowel 290-bedrijfsruimte als een woning zijn verhuurd en bouwtechnisch en economisch met elkaar verbonden zijn, dan is op grond van artikel 290 lid 3 de regeling van art. 290 e.v. ook van toepassing op die woning.

(HR 26 november 2004 WR 2005/13, Ktg Den Bosch 23 oktober 2003 Prg 2004, 6148, Rb Rotterdam 3 december 2003 WR 2004/21).

De regeling geldt dus niet voor de woning die zelfstandig verhuurd had kunnen worden zonder onverbreekelijk verband met de bedrijfsruimte (HR 24 januari 1997 NJ 1997, 558

(Tokkie) en HR 15 juli 2001, NJ 2001, 478 (Van Oest)). In die laatste uitspraak is overigens wel opmerkelijk dat de partijbedoelingen bij het aangaan van de overeenkomst daar niet aan afdoen.

Indien er sprake is van verhuur van woonruimte in combinatie met overige bedrijfsruimte (art. 230a) geldt de zogenaamde Fuks/Recourt-regel (HR 5 november 1993, NJ 1994, 228).

Die regel houdt in dat het gehuurde slechts dan niet geheel als woonruimte is aan te merken indien dat, mede in aanmerking genomen de inrichting en hetgeen partijen omtrent het gebruik voor ogen stond, in overwegende mate voor een ander doel dan als woning in gebruik is. Bij die afweging komt in het bijzonder een betekenis toe aan het vloeroppervlak en het aantal vertrekken. Zie ook Hof Amsterdam 18 november 2004 WR 2005/80 en Hof Amsterdam 24 april 2008 WR 2009/99.

Met betrekking tot gecombineerde verhuur van art 290 en 230a bedrijfsruimte (combinatie winkel en bedrijfsruimte met groothandeldoelstellingen) dan geldt de hierboven genoemde Fuks/Recourt-regel. Daarnaast zijn er in de rechtspraak aanvullende criteria ontwikkeld, zoals de mate van overheersendheid in de omzetbijdrage. Voorts kan er een belangenafweging worden gemaakt in verband met investeringsbescherming van middenstandbedrijfsruimte (zie HR 25 april 2003 WR 2003/52. Zie overigens Hof Den Haag 7 maart 2003, WR 2003/57, Ktg Heerenveen 30 oktober 2003 WR 2004/8, Ktg Utrecht 10 november 2003 Prg 2004, 6170). Echter Hof Amsterdam 10 februari 2009 WR 2009/113: omzet i.c. niet maatgevend wel de bouwkundige kenmerken (fietsenstalling, verkoop/reparatie).

Overigens is het anders indien de opslagruimte ten behoeve van de winkel is gehuurd. Dan geldt het geheel als artikel 290 bedrijfsruimte (de onroerende aangehorigheden van art. 290 lid 3). Doch niet als de winkel het eigendom is van huurder die de daarbij behorende opslagruimte huurt (Hof Den Haag 7 april 2009 WR 2009/120). Anders Ktg Alphen a/d Rijn 28 april 2009 WR 2009/121: tankshop eigendom huurder, ongebouwde zaak direct naast de tankshop valt onder art. 290: verwijzing naar fietsenstallingarrest HR 14 oktober 1983 NJ 1984, 253.

Hoe een gemengde huurovereenkomst moet worden gekwalificeerd is een beslissing van feitelijke aard. De (feiten)rechter komt een grote mate van vrijheid toe. Dit heeft ondermeer geleid tot de voor betrokkenen rampzalige uitspraak van HR 26 februari 1994, NJ 1994, 581 terzake Kasteel Hoensbroek. Kasteel Hoensbroek was door de gemeente verhuurd aan één huurder. In de huur was een onderverdeling gemaakt in huur van diverse ruimten. De huurprijs werd voor de verschillende ruimten afzonderlijk vastgesteld. Tussen de gemeente en de huurder ontstond een geschil. De Rechtbank ging over tot splitsing. Ieder gehuurd object werd afzonderlijk beoordeeld. Dit leidde ertoe dat een deel van de overeenkomsten als beëindigd werd beschouwd. Het gevolg was een niet meer behoorlijk exploitabele zaak. Zie ook Hof Amsterdam 31 januari 2008 en 8 mei 2008 WR 2009/34 (Natuurmonumenten); anders Ktg Amsterdam 8 augustus 2008 WR 2009/104 (bewust niet splitsen).

Ad 2 Gemengde overeenkomst

Bij de gemengde overeenkomst, waarbij in ieder geval ook sprake is van huur, geldt de regel van art. 6:215 BW:

“Voldoet een overeenkomst aan de omschrijving van twee of meer door de wet geregelde bijzondere soorten van overeenkomsten dan zijn de voor elk van die soorten gegeven bepalingen naast elkaar op de overeenkomst van toepassing, behoudens voor zover deze bepalingen niet wel verenigbaar zijn of de strekking daarvan in verband met de aard van de overeenkomst zich tegen toepassing verzet.”

Indien er een botsing is, waarbij regels met betrekking tot middenstandsbedrijfsruimte betrokken zijn, gold onder het oude recht dat bij gemengde *overeenkomsten* de regeling van art. 1624 voorgaat. Dit geldt dus niet voor gemengde *huurovereenkomsten*, zoals hierboven besproken (zie Hof Den Haag 7 maart 2003, WR 2003/57).

Indien er een botsing ontstaat tussen dwingendrechtelijke bepalingen tussen arbeids-overeenkomst en huur (art. 7: 610 lid 2 BW) gaan de regels uit arbeidsovereenkomst voor.

Dit leidt er toe dat het gebruik van de zogenaamde “eigenlijke dienstwoning” niet als een huurovereenkomst is te kwalificeren.

Uit het arrest boswachterwoning (HR 19 december 1975, NJ 1976, 240) volgt dat het bewonen van die woning een voor de werknemer uit zijn dienstverband voortvloeiende verplichting is. Er is dus geen sprake van een huurovereenkomst (zie ook HR 4 juli 1976, NJ 1977, 40, Hokatex). Het criterium is dat het niet essentieel is of de woning voor een goede taakvervulling van belang is maar of het bewonen van de woning een verplichting is welke volgt uit de arbeidsrelatie (zie ook Rb “s-Hertogenbosch 16 december 2003 WR 2004/70).

Als de werknemer, nadat de arbeidsrelatie is geëindigd, wordt toegestaan in de woning te blijven wonen, wijzigt het karakter van de eigenlijke dienstwoning waardoor er een gewone huurovereenkomst ontstaat (zie HR 22 juli 1981, NJ 1982, 112 burgemeesterswoning). Bij een zogenaamde oneigenlijke dienstwoning (zonder verplichting die te bewonen) is sprake van een gewone huurovereenkomst. Zie Hof Amsterdam 9 september 2004 WR 2005/16. Ook als er sprake is van een eigenlijke dienstwoning zullen, daar waar het arbeidsrecht niet in strijd is met het huurrecht, de beide regelingen althans delen daarvan naast elkaar moeten worden gebruikt. Zie Rb Arnhem 8 juni 2000 WR 2001/14. In die zaak speelde de situatie dat bij een huurprijswijziging van een eigenlijke dienstwoning de formele route van de Huurprijzenwet Woonruimte diende te worden gevolgd.

Terzake zogenaamde ambtelijke dienstwoningen is op grond van art. 7:615 BW het arbeidsrecht niet van toepassing. Immers, een ambtenaar is aangesteld en niet in dienstbetrekking. Evenwel wordt dienaangaande, gezien bovengenoemde uitspraak terzake de burgemeesterswoning de zogenaamde dienstwoningjurisprudentie naar analogie toegepast.

Middels art. 6: 216 BW (schakelbepaling) is art. 6: 215 BW ook van toepassing op niet benoemde overeenkomsten, zoals verzorgingsovereenkomsten.

In dat geval is de feitelijke situatie van groot belang. Vastgesteld moet worden welk element in de overeenkomst overheerst: huur of verzorging (zie HR 8 juli 1985, NJ 1986 38, Hof Amsterdam 10 januari 2008 WR 2008/54 en Vzg Zutphen 25 september 2008 WR 2009/6). Als het verzorgingselement overheerst blijft het huurelement, voor zover dit conflicteert met het verzorgingselement, buiten toepassing. Het deel dat niet conflicteert is dan wel van toepassing (Hof Amsterdam 10 januari 2008 WR 2008/54).

5. Overheid als contractspartij

Er zijn overeenkomsten denkbaar waarbij een overeenkomst die op zich aan alle kwalificaties van huur voldoet, toch niet als huur wordt aangemerkt.

Een goed voorbeeld daarvan is de zogenaamde Haagse vishuisjes-zaak (HR 31 juli 1997, NJ 1998, 546). De Rechtbank oordeelde in die zaak dat de rechtsverhouding tussen de gemeente en de marktkooplieden in overwegende mate werden beheerst door publiekrechtelijke verordeningen en voorts dat de kooplieden uitsluitend mee deden op de markt op de tijden dat deze werd gehouden. Derhalve werd het gebruik van de vishuisjes onlosmakelijk met de markt verbonden. De Rechtbank besliste daarom dat er uitsluitend sprake was van een publiekrechtelijke overeenkomst.

Zie ook HR 23 juni 2006 NJ 2006/353 (tankstation, precario of huur?) en Hof Amsterdam 17 november 1994 Prg 1995/4360 (IJmarkt).

Overheid als (ver)huurder

Indien in deze de overheid als verhuurder of huurder optreedt gelden naast de civielrechtelijke regels ook het publiekrecht, en wel met name de algemene beginselen van het behoorlijk bestuur (HR 27 maart 1987, NJ 1987, 727, Ikon, Hof Amsterdam 18 november 1999 WR 2000 35 en HR 9 januari 1998, NJ 1998, 363).

6. Capita selecta algemeen deel

A. Staat van het gehuurde (art. 224)

Indien bij het aangaan van de overeenkomst geen beschrijving van het gehuurde is opgemaakt, wordt verondersteld dat huurder het gehuurde in dezelfde staat heeft ontvangen zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst. Tegenbewijs is toegelaten.

Dit is slechts anders als bij het aangaan van de huur een beschrijving van het gehuurde is opgemaakt. De huurder is gehouden de zaak wel weer in de staat op te leveren waarin deze volgens de beschrijving is aanvaard, behoudens geoorloofde veranderingen en

toevoegingen (art. 215), alsmede hetgeen door ouderdom teniet is gegaan of is beschadigd (art. 224 lid 2). Hiermee is de wettelijke regeling zoals die bestond in art. 7A: 1599 BW omgedraaid. In die bepaling werd immers, indien er geen beschrijving was opgemaakt, behoudens tegenbewijs, verondersteld dat de huurder het gehuurde in goede staat had aanvaard.

Artikel 224 is voor bedrijfsruimte van regelend recht. Contractueel kan deze bepaling dus worden uitgesloten. Voor woonruimte is deze bepaling van (semi-)dwingend recht (art. 242 lid 2).

Art. 208b Ow bij art. 224 lid 2: eerbiedigende werking voor overeenkomsten die voor 1 augustus 2003 zijn gesloten.

B. Schade aan het gehuurde

De wet maakt een onderscheid tussen schade aan de binnenzijde, aan de buitenzijde en schade door brand (art. 218 lid 2). Alle schade wordt vermoed te zijn ontstaan door het tekortschieten van de huurder (art. 218 lid 2 in verbinding met art. 218 lid 1) behoudens brandschade en schade aan de buitenzijde van een gebouwde onroerende zaak.

De bepaling van art. 218 lid 3 lijkt haaks te staan op art. 224 lid 2. In 218 lid 3 wordt immers vermoed dat de huurder het gehuurde in onbeschadigde toestand heeft ontvangen.

Het verschil tussen 218 lid 3 en 224 lid 2 zit daarin dat 218 lid 3 geldt gedurende de loop van de overeenkomst en 224 lid 2 bij het einde van de overeenkomst. Overigens is art. 218 bij zowel bedrijfsruimte als woonruimte van regelend recht.

Overgangsrecht: art. 68a Ow: directe werking, tenzij voor 1 augustus 2003 een procedure dienaangaande was ingeleid (art. 205 Ow).

C. Renovatie (art. 220)

In het oude recht was huurder slechts verplicht reparaties te gedogen die niet konden worden uitgesteld tot het eindigen van de huur (art. 7A: 1591 BW). Thans is het voldoende dat er dringende werkzaamheden zijn. Van dringende werkzaamheden is ook sprake indien uitstel tot extra kosten leidt.

De veertig dagen wachttermijn zoals opgenomen in art. 7A:1591 BW is niet teruggekomen in de nieuwe wet. In art. 220 is niet expliciet een instemmingplicht voor de nieuwe huur(verhoging) opgenomen. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt evenwel dat dat wel de bedoeling is. Indien een huurder wel instemt met de renovatie maar niet bereid is in te stemmen met de huurprijsverhoging die met die renovatie samenhangt, kan de verhuurder opzeggen wegens dringend eigen gebruik en een beëindigingsprocedure starten (art. 7: 274 lid 1 sub c en lid 3 sub a BW (woonruimte) art. 7: 296 sub b BW (290-bedrijfsruimte) of een ontbindingsvordering instellen op grond van art. 213 BW.

Zie voor complexgewijze renovatie: zoals appartementsgebouwen, winkelcentra e.d., zonder dat er sprake is van beëindiging: art. 220 lid 3 BW.

Art. 220 is van regelend recht. Zowel bij woon- als bedrijfsruimte.

Overgangsrecht: onmiddellijke werking (art. 68a Ow) behoudens als het voorstel vervat in lid 2 voor 1 augustus 2003 is gedaan.

D. Gebrekenregeling

Omtrent de gevolgen van gebreken (verhelplicht en schadevergoeding) daarvan, is inmiddels een breed scala aan uitspraken geweest: het rooien van bomen, het verwijderen van affiches "te huur", onvoldoende parkeergelegenheid, winkelcentra met te weinig "loop", te fel gekleurde binnenmuren, niet functionerende winkelcentra, concurrentie van verhuurder, aanwezigheid van asbest, ontbreken stroomvoorziening, verbouwing, onverzekerbaarheid van inventaris en voorraad, niet verlengen van een exploitatievergunning voor een cafébedrijf, door gebreken contractueel toegestane onderhuur niet mogelijk (HR 20 april

2007 WR 2007/80), gevolgen brand (Ktg Leiden 13 mei 2009, WR 2009/82, Ktg Leiden 23 september 2009 WR 2010/23, Ktg Den Bosch 30 juni 2009 WR 2010/43 (gevolgen brand). Let op indien het gehuurde niet conform de contractuele bestemming kan worden gebruikt levert dat niet altijd een gebrek op volgens Hof Amsterdam 24 februari 2009 WR 2009/80. Anders Ktg Rotterdam 23 november 2009 WR 2010/24 (ontbinding door huurder ondanks ROZ), waterschade door stijgend grondwater Hof Den Haag 27 januari 2009 WR 2010/44. Het gaat te ver om in dit kader al deze uitspraken en de verschillende uitkomsten te bespreken.

Ik zal hieronder wel nog kort de structuur van de regeling weergeven.

Begrip gebrek

Van een gebrek is sprake, indien door een, niet aan de huurder toe te rekenen, omstandigheid de zaak niet het genot aan de huurder kan verschaffen, dat hij bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten van een goed onderhouden zaak van een soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft (art. 204 lid 2).

De toetsing die wordt uitgevoerd is niet zozeer een afspraak die partijen met elkaar maken maar een abstracte kwaliteitstoets.

Curieus is de formulering van art. 204 lid 3. Deze komt er namelijk op neer dat de in het oude recht ontwikkelde “overlast jurisprudentie” niet meer van toepassing lijkt te zijn.

Na kamervragen daarover heeft de minister gesteld dat de overlast jurisprudentie zijn gelding behoudt, evenwel dat er dan pas sprake is van een gebrek vanaf het moment dat de verhuurder daartegen behoort op te treden (Vgl. Hof Amsterdam 14 juli 2009 WR 2010/45 (overlast door verplaatsing keukenblok).

Art. 204 is voor bedrijfsruimte van regeland recht en voor woonruimte van dwingend recht (art. 242 lid 1).

Gevolgen bestaan gebrek

Verhelpen

Indien er sprake is van een gebrek heeft de verhuurder op grond van art. 206 lid 1 de plicht het gebrek te verhelpen zodra de huurder dat verlangt. Uitzondering: Als de uitgaven redelijkerwijs niet van verhuurder te vergen zijn.

Kleine herstellingen

De verplichting van art. 206 lid 1 geldt niet ten aanzien van kleine herstellingen, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van de verhuurder (art. 206 lid 2 en art. 217). Volgens de Ktg Zaandam (2 juni 2005 WR 2005/97) geldt het tegenovergestelde ook: als het slechte functioneren van het gehuurde is veroorzaakt doordat de huurder verzuimd heeft aan zijn onderhoudsverplichting (art. 217) te voldoen, is dit geen gebrek.

Regelend recht voor bedrijfsruimte

Deze bepaling is voor bedrijfsruimte van regelend recht, tenzij art. 209 van toepassing is. Bij woonruimte is deze van dwingend recht (art. 242 lid 1).

Schade veroorzaakt door gebrek

Indien als gevolg van een gebrek schade is ontstaan na het aangaan van de overeenkomst en aan verhuurder is toe te rekenen, althans bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder dat gebrek kende of had behoren te kennen of heeft aangegeven dat het gehuurde het gebrek niet had, is de verhuurder tevens daarvoor aansprakelijk (art. 208).

Voor bedrijfsruimte is art. 208 van regelend recht. Bij woonruimte is dit van dwingend recht (art. 242 lid 1).

Begrip gebrek en art. 209

De contractsvrijheid terzake bedrijfsruimte lijkt deels teniet te worden gedaan, doordat art. 209 bepaalt dat van art. 206 lid 1 en 2, 207, 208 niet ten nadele van huurder kan worden

afgeweken, voorzover het om gebreken gaat die verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen. Hierdoor lijken, via een omweg, de artikelen 206 t/m 208, deels, toch van dwingend recht te worden.

Het is raadzaam om in de overeenkomst op te nemen dat bepaalde (genoemde) omstandigheden niet als een gebrek zullen gelden. Dit vergt een nauwkeurige redactie. Deze constructie is in de lagere rechtspraak geaccepteerd (zie bijv. Ktg Utrecht 20 juli 2005 WR 2005/107). Ook exoneratieclausules waarin gebreken expliciet zijn vermeld worden geaccepteerd (Ktg Amersfoort 14 juni 2006 WR 2006/108).

Huurgenot onmogelijk (art. 210)

Indien er sprake is van een gebrek dat de verhuurder op grond van art. 206 niet verplicht is te verhelpen, maar waardoor het genot dat de huurder mag verwachten geheel onmogelijk wordt, kan zowel huurder als verhuurder de huurovereenkomst op grond van art. 6:267 BW ontbinden. Dit artikel is de moderne variant op het oude art. 7A:1589. Het verschil zit met name in het volgende. Bij vergaan van het gehuurde voor 1 augustus 2003 kwam de huurovereenkomst van rechtswege te vervallen. Na 1 augustus 2003 moet de overeenkomst worden ontbonden. De ontbinding kan ook middels een buitengerechtelijke verklaring, omdat art. 231 lid 1 art. 210 expliciet uitsluit.

Hof Den Bosch 11 november 2003 WR 2004/65: sluiting bordeel op last van gemeente is het geheel vergaan van het gehuurde. In geval van brand: Ktg Leiden 13 mei 2009 WR 2009/82 (geen beroep op art. 210 want verhuurder wil herbouwen en een deel van de schade wordt vergoed door de opstalverzekeraar).

Overgangsrecht: art. 68a Ow: directe werking, tenzij voor 1 augustus 2003 een procedure dienaangaande was ingeleid (art. 205 Ow).

Meldingsplicht huurder

Op straffe van schadeplichtigheid dient huurder verhuurder onverwijld te informeren als zich een gebrek voordoet, althans in zijn genot door een derde wordt gestoord (art. 222).

E. Verhelpen gebreken door huurder; opschortingsrecht en partiële ontbinding.

Indien de huurder het (vormvrije) verlangen uit dat bepaalde gebreken worden verholpen, is de verhuurder verplicht deze te verhelpen, tenzij dat redelijkerwijs niet van de verhuurder is te vergen (art. 206 lid 1), bijvoorbeeld door de omvang van de uitgaven (zie bijvoorbeeld HR 4 juli 1993 NJ 1994, 582).

Als verhuurder in verzuim is, kan huurder het gebrek zelf verhelpen en de kosten op verhuurder verhalen, althans verrekenen met de huurprijs (art. 206 lid 3). Een rechterlijke machtiging is niet nodig, maar zeker bij grote uitgaven wel voor de huurder aan te raden. Deze bepaling is van dwingend recht voor alle soorten huurovereenkomsten m.u.v. proeftijd kamerverhuur en gemeentelijke afbraakpanden (art. 232 lid 2 en 3).

Overgangsrecht: art. 68a Ow: directe werking, tenzij voor 1 augustus 2003 een procedure dienaangaande was ingeleid (art. 205 Ow).

Daarnaast bestaan nog de volgende methoden tot vergoeding van vermindering huurgenot.

In het oude recht (HR 6 juni 1997, NJ 1998, 128, Van Bommel/Ruijgrok) kon in het geval van vermindering van het huurgenot de huurder zijn verplichtingen, met name betaling van huurpenningen, opschorten. Indien de verhuurder de huurpenningen opvorderde, kon huurder in reconventie partiële ontbinding vorderen. Dit kon op grond van art. 6:267 in verbinding met art. 6:270 BW ook middels een buitengerechtelijke verklaring.

Voor de toepassing van art. 207 is niet van belang dat verhuurder in verzuim is (wel vereist in art. 206). De vermindering kan eerst ingaan als huurder verhuurder van het gebrek op de hoogte heeft gesteld. Dit gaat niet op als verhuurder tijdig passende maatregelen neemt. Daarenboven dient de gevorderde huurprijsvermindering proportioneel te zijn.

Door het gebruik van het woord "vorderen" is partiële ontbinding niet middels een buitengerechtelijke verklaring mogelijk..

Art. 207 is voor bedrijfsruimte van regelend recht, tenzij art. 209 van toepassing is. Voor woonruimte is het van dwingend recht (art. 242 lid 1).

In de belangrijkste algemene bepalingen (ROZ) is een verbod tot opschorting en verrekening opgenomen (vgl. Ktg Haarlem 17 februari 2010 LJN BL6528). Indien huurder een consument is, dan kan hij dergelijke bedingen als deze in algemene bepalingen zijn opgenomen vernietigen op grond van respectievelijk art. 6: 236 sub c BW (zwarte lijst) en art. 6: 237 sub g BW (grijze lijst).

Overgangsrecht: art. 68a Ow: directe werking, tenzij voor 1 augustus 2003 een procedure dienaangaande was ingeleid (art. 205 Ow)

F. Klusrecht

Uitgangspunt van art. 215: De huurder heeft schriftelijk toestemming nodig van de verhuurder om de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen.

Uitzondering: tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Als die toestemming niet wordt verleend, kan huurder vorderen dat de rechter hem daartoe machtigt. Die machtiging dient overigens wel van tevoren te zijn verleend en niet achteraf (HR 10 maart 1995, NJ 1995, 433).

Zie ook Ktg Amersfoort 4 juni 2003 Prg 2004, 6210 (belangenafweging); Ktg Almelo 30 augustus 2004 Prg 2004, 6292 (zonder toestemming een reclamebord plaatsen) en Ktg Maastricht 27 mei 2009 WR 2010/25 (verbouwing friture).

Dit artikel is van (semi)dwingend recht (lid 6) voor zowel woon- als bedrijfsruimte.

Overgangsrecht: zie art. 206a en 207 Ow.

Wat zijn de gevolgen van de aangebrachte veranderingen en toevoegingen indien en zodra de huur is geëindigd?

1. De huurder is bevoegd de aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits het gehuurde redelijkerwijs in overeenstemming wordt gebracht met de

oorspronkelijke toestand (art. 216 lid 1) (HR 12 november 2004 NJ 2005, 24: natrekking niet relevant).

2. Geoorloofde veranderingen en toevoegingen hoeven niet ongedaan te worden gemaakt, tenzij de rechter dat heeft bepaald (art. 216 lid 2). Ktg Rotterdam 11 februari 2004 WR 2004/51: bomen met toestemming verhuurder geplant.

3. Indien geoorloofde veranderingen en toevoegingen niet ongedaan worden gemaakt, kan er een vergoedingsplicht van verhuurder aan huurder ontstaan wegens ongerechtvaardigde verrijking (art. 216 lid 3). Zie:

- HR 25 juni 2004 NJ 2005, 338

- HR 25 juni 2004 WR 2004/278

- Hof Amsterdam 6 januari 2005 NJF 2005/191

- Ktg Breda 17 maart 2003 WR 2004/285

Art. 216 is van regelend recht bij bedrijfsruimte; art. 216 lid 3 is van dwingend recht bij woonruimte (art. 242 lid 2).

Overgangsrecht: art. 68a Ow: directe werking, tenzij voor 1 augustus 2003 een procedure dienaangaande was ingeleid (art. 205 Ow).

G. Onderhuur

De regeling in art. 7A:1595 lid 1 is als het ware omgedraaid. In het oude recht gold dat het verboden was de zaak onder te verhuren, tenzij dit was toegestaan. In art. 221 is huurder bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven, tenzij hij moet aannemen dat de verhuurder tegen het in gebruik geven bezwaar zou hebben (Hof Amsterdam 10 juni 2008 WR 2009/112: zeggenschap over de keuze wie het gehuurde gebruikt). Deze bepaling is voor zowel woon- als bedrijfsruimte van regelend recht. Terzake woonruimte is dit door de regeling van art. 244 zelfs nog veel meer ingeperkt.

- Hof Arnhem 17 februari 2004 WR 2004/73

- Ktg Rotterdam 27 november 2003 Prg 2004, 6162

Overgangsrecht: art. 208a Ow: het oude recht van art. 7A:1595 geldt voor alle op 1 augustus 2003 bestaande overeenkomsten.

H. Ontbinding

Ontbinding van een huurovereenkomst van een gebouwde onroerende zaak geschiedt altijd via de rechter (art. 231), tenzij er sprake is van de bijzondere situatie van 231 lid 2 of art. 210. Zie Vzg Groningen 9 maart 2004 NJF 2004/266, Vzg Utrecht 29 september 2004 Prg 2004, 6311.

I. Gebruik en bestemming

Gebruiksverplichting

Indien een gebruiksverplichting in de huurovereenkomst is opgenomen, bij huur bedrijfsruimte ook wel “exploitatieverplichting” genaamd, is dit een gegeven.

Indien een dergelijke verplichting niet contractueel is vastgelegd, is het de vraag of die verplichting ex art. 7: 213 BW bestaat. Uitgangspunt is dat de huurder niet gehouden is van zijn rechten gebruik te maken. Maar de verplichting kan daar wel uit voortvloeien, bijvoorbeeld wanneer de waarde van de zaak bij niet gebruik achteruit gaat, beleggingswaarde kantoor (Hof Arnhem 17 november 2009 WR 2010/21, Vzg Zutphen 30 oktober 2009 WR 2010/13), een winkel die aldus goodwill verliest of een paard dat moet worden bereiden wil dat in een goede conditie blijven.

Indien huurder een relatief klein deel van een bedrijfsverzamelgebouw ongebruikt laat, zal dat niet gauw daardoor in waarde dalen. Dit is anders indien het grootste gedeelte van dat gebouw door de huurder wordt gebruikt (vgl Vzg Arnhem 24 november 2008 WR 2009/2).

Zoals uit het bovenstaande blijkt speelt dit vooral bij bedrijfsruimte. Bij woonruimte kan dit een rol spelen in het bijzonder in verband met het risico van verval/kraken.

De situatie is denkbaar dat de rechter van mening is dat er weliswaar een exploitatieplicht is, doch dat nakoming daarvan in redelijkheid niet van de huurder kan worden gevergd. In dat geval vertaalt zich dat in een schadevergoeding. In bijzondere omstandigheden komt dit risico voor rekening van verhuurder. Dit in de situatie dat de verhuurder aanvaardt dat de feitelijke exploitatie plaatsvindt door een onderhuurder, huurder ook zijn best doet om een onderhuurder te vinden doch dat de verhuurder zodanig zware eisen stelt dat het onmogelijk is om een onderhuurder te vinden (Hof Arnhem 29 september 2009 WR 2010/12).

Goed gebruik

Veelvuldig komt de situatie voor dat het gehuurde weliswaar gebruikt wordt doch de verhuurder van mening dat er geen sprake is van een goed gebruik.

Indien en voor zover het gehuurde in strijd wordt gebruikt met de bestemming die daaraan is gegeven, wordt dezerzijds verwezen naar het gestelde met betrekking tot 7:214 BW.

Indien in deze het gehuurde wel overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt, is het denkbaar dat in strijd met die goed huurderschap wordt gehandeld. Te denken is aan overlast, hennepeteelt, opslag van brandbare stoffen en verloedering.

Bestemming

Hiervoor heb ik reeds een opmerking gemaakt over de bestemming van het gehuurde. In dat kader is van belang art. 214. Dat artikel stelt dat de huurder slechts bevoegd is tot het gebruik dat overeengekomen is. Beslissend is hetgeen partijen mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde omtrent het gebruik daarvan voor ogen heeft gestaan, zie HR 24 december 1993 NJ 1994/215 en HR 20 februari 1998 NJ 1998/740.

Dus zelfs als partijen schriftelijk een bestemming zijn overeengekomen, “kijkt” de rechter daar door heen. Hierdoor wordt misbruik voorkomen, bijvoorbeeld door woonruimte in de overeenkomst als 230A-bedrijfsruimte te kwalificeren.

In de praktijk blijkt dat in de huurovereenkomst nogal eens wordt volstaan met de aanduiding: “het gehuurde is bestemd voor bedrijfsruimte”. Het begrip bedrijfsruimte is een zeer ruim begrip. Het betekent dat automatisch wordt teruggevallen naar de algemene regel van art. 214. Dat geeft evenwel onnodig veel discussieruimte. Daardoor is het ook niet eenvoudig en eenduidig vast te stellen of een huurder door het feitelijk gebruik al dan niet toerekenbaar tekortschiet. Het is -vooral vanuit de optiek van verhuurder- raadzaam om in de huurovereenkomst de bestemming zo precies mogelijk te omschrijven. Doch ook dan kan er discussie ontstaan (zie HR 29 oktober 2004 NJ 2005, 79 (belang verhuurder)).

Uitgaande van de bestemming is huurder niet alleen gerechtigd tot een het overeenkomstig de bestemming gegeven gebruik maar daartoe ook verplicht (HR 26 juni 1998, NJ 1998/728 Van der Heide/Alog). Echter de redelijkheid en billijkheid kan een bestemmingsbepaling opzij zetten (Hof Den Bosch 23 maart 2010 LJN BM0894 (noodlijdende formule)).

Ongeoorloofde bestemmingswijziging.

Het is mogelijk dat op enig moment blijkt dat de huurder in het gehuurde andere activiteiten uitoefent dan conform de bestemming is geoorloofd.

Voorbeelden:

- bestemming viswinkel feitelijk gebruik: snackbar/shoarma verkoop, vis slechts een bijzaak en de overige omstandigheden: klein winkelcentrum en branchering: Ktg Rotterdam 17 juli 2009 WR 2009/114);
- bestemming apotheek gebruik als medicijnuitgiftepunt Vzg Arnhem 15 oktober 2008 WR 2009/10) i.c. openingstijden ook veel beperkter dan overeengekomen;
- bestemming woonruimte; er zijn meer dan vijf hennepplanten c.q. er is een professionele kweekinstallatie (ook als er geen planten zijn) aanwezig; daardoor is er sprake van bedrijfsmatige hennepcultuur. Dat is in strijd met de woonbestemming en wordt beschouwd als een ongeoorloofde bestemmingswijziging.

Indien die wijziging voor de verhuurder duidelijk is en de verhuurder treedt daar niet tegen op, kan de situatie ontstaan dat de bestemming stilzwijgend als (geoorloofd) gewijzigd wordt beschouwd. Dit wordt echter niet snel aangenomen. Dit geldt te meer als daardoor een voor verhuurder nadeliger huurregime van toepassing wordt (230A- 290). Om die reden heeft de rechter, ondanks wetenschap verhuurder, een bestemmingswijziging niet geaccepteerd gezien de ingrijpende gevolgen in de contractuele relatie tussen partijen. (Hof Amsterdam 26 juni 1997 WR 1998/27 en Ktg Terneuzen 3 september 1997 Prg 1998/4911).

Een ongeoorloofde bestemmingswijziging kan leiden tot een nakomings- of een ontbindingsactie. Ontbinding is gerechtvaardigd tenzij huurder stelt en bewijst dat de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Zie art. 6: 265 lid 1 slot en HR 27 november 1998 NJ 1999,197 (De Bruin/Meiling) en HR 22 oktober 1999 NJ 2000, 208 (Twicker/R). De lagere rechtspraak wijkt hier wel eens van af.

7. Huurrecht bedrijfsruimte

Hieronder zal ik een overzicht geven van de belangrijkste onderwerpen met betrekking tot de huur van 230a en 290 bedrijfsruimte. Terzake het overgangsrecht gelden de hoofdregels van

art. 68a, 205 en 206 Ow. Ten aanzien van art. 230a lid 1 (art. 208d Ow) en art. 306 lid 2 geldt een wat afwijkende regeling.

7.1 230a bedrijfsruimte

A. Contractsvrijheid

Huur overige bedrijfsruimten: kantoren, fabrieken, opslagloodsen, garageboxen e.d. Toepasselijke regeling art. 230a, alsmede het algemeen deel art. 201 t/m art. 231, alsmede art. 405 (zie lid 2), art. 209 (zie lid 5) en art. 310 (zie lid 3).

De (dwingendrechtelijke) regelingen als neergelegd in art. 290 e.v. zijn niet van toepassing. Dat geeft verhuurder veel ruimte om te zijner gunste afspraken met huurder te maken.

B. Huurtermijn

Voor de huur van kantoorruimte geldt geen minimale termijn waarvoor de overeenkomst is aangegaan. Partijen hebben volledige contractsvrijheid.

C. Huurprijswijziging

Gelijk het oude recht is ook in het nieuwe recht geen bepaling opgenomen omtrent het moment waarop de huurprijswijziging kan worden voorgesteld, alsmede een wijze waarop die wordt berekend. Dit is volledig aan partijen overgelaten.

Sterker nog, anders dan in art. 290 kan de verhuurder de huurovereenkomst, die voor onbepaalde tijd is gesloten, opzeggen, omdat partijen geen overeenstemming hebben bereikt omtrent een huurverhoging (zie Ktg Leiden 18 juli 1997, WR 1998/18).

Het is overigens wel raadzaam om bij het sluiten van de overeenkomst expliciet een regeling op te nemen tot periodieke wijziging van de huurprijs naast de gebruikelijke indexeringsclausules. Dit voorkomt -eventuele- voor beide partijen niet gewilde opzeggingsperikelen.

D. Huurbeëindiging

Hiervoor geldt het semi-dwingendrechtelijke art. 230a (lid 9). De oude regeling in de Huurwet (art. 29) ging uit van volledig dwingend recht.

Deze is niet meer dan een schorsing van de ontruiming. Deze geldt niet als de huurder zelf de huur heeft opgezegd, hij uitdrukkelijk in de beëindiging daarvan heeft toegestemd of veroordeeld is tot ontruiming wegens wanprestatie (lid 2).

Deze bepaling geldt bij opzegging door de verhuurder of als de overeenkomst voor bepaalde tijd na ommekomst van die termijn niet wordt verlengd.

In die gevallen kan de verhuurder huurder nog niet tot ontruiming dwingen (lid 3). Verhuurder dient schriftelijk de ontruiming aan te zeggen (lid 1).

In het oude recht (art. 28c Huurwet) geschiedde dat per deurwaardersexploot of bij aangetekende brief met bericht van ontvangst. In het nieuwe recht geldt die eis niet meer en kan worden volstaan met een enkele brief. Let op bewijsproblemen.

Na de datum waartegen de ontruiming is aangezegd wordt de ontruimingsverplichting van rechtswege voor twee maanden geschorst (lid 3). Gedurende die termijn is huurder bevoegd de rechter te verzoeken de termijn waarbinnen de ontruiming moet plaatsvinden te verlengen.

Indien en zodra het verzoek van de huurder tijdig is ingediend, is de verplichting om tot ontruiming over te gaan gedurende de procedure geschorst (lid 3). Een partijafpraak waarin die termijn van twee maanden is verlengd, doet daar niet aan af (Ktg Tiel 7 januari 2009 WR 2009/103).

In de procedure vindt dan de belangenafweging plaats als genoemd in lid 4.

In lid 5 is een wezenlijke wijziging doorgevoerd ten opzichte van het oude artikel 28e Huurwet.

In het oude 28e wordt verwezen naar art. 28c een maximale termijnverlenging van één jaar die twee maanden na het tijdstip waartegen ontruiming is aangezegd ging lopen. Het

verlengingsverzoek moest dan vier weken voordat de door de kantonrechter vastgestelde termijn verstreek, zijn ingediend.

In art. 230a lid 5 wordt uitgegaan van het moment van eindigen van de overeenkomst. Dit is een wezenlijk eerdere datum.

De schorsingstermijn kan daarna nog tweemaal worden verlengd (lid 5).

De prijs voor het gebruik van het gehuurde gedurende de verlenging wordt door de Kantonrechter vastgesteld. De eis dat de huurcommissie de Kantonrechter moet adviseren is niet vastgelegd in de wet.

7.2 290 bedrijfsruimte

Tot art. 290 bedrijfsruimte behoort niet alleen de (gebouwde) ruimte zelve, maar, mits deze onder de omschrijving van art. 290 vallen, ook de zgn. onroerende aangehorigheden, de bij behorende grond en de mede gelet op de bestemming van de bedrijfsruimte de afhankelijke woning (lid 3).

Ten aanzien van de aangehorigheden en vooral de grond moet er rekening mee worden gehouden dat het niet noodzakelijk is dat die naast de bedrijfsruimte liggen Ook als die zaken van een andere verhuurder zijn gehuurd kunnen die gebracht worden onder het begrip aangehorigheden c.q. bij behorende grond (Hof Den Haag 11 juli 2007 WR 2007/98: parkeerterrein op enige afstand van een tuincentrum).

A. Contractsvrijheid?

Gezien het groot aantal (semi) dwingendrechtelijke bepalingen, is de vrijheid van partijen veel meer ingeperkt dan bij 230a bedrijfsruimte.

Ten opzichte van het oude art. 7A:1624 e.v. is er wel wat meer flexibiliteit in de regeling gekomen.

1. Thans ligt uitdrukkelijk in de wet vast dat van de bepalingen in art. 290 e.v. kan worden afgeweken, zolang dat maar niet ten nadele is van huurder (art. 291). In het oude recht

stond dat niet met zoveel woorden in de wet, doch waren er wel enige uitspraken, waaronder HR 20 april 1990, NJ 1990 701, waarin die mogelijkheid wel al open werd gelaten.

2. De mogelijkheid om ten nadele van de huurder afwijkende bedingen te doen goedkeuren door de rechter is blijven bestaan (art. 291 lid 2). In afwijking van art. 7A:1629 lid 2 wordt de goedkeuring door de Kantonrechter ook gegeven als de afwijkende bedingen de rechten van de huurder wezenlijk aantasten mits de huurder een relatief sterke maatschappelijke positie heeft. Veelvuldig komt dit voor bij combinaties van huur en franchise/samenwerking (zie Ktg Haarlem 6 juli 2006 WR 2007/8, Ktg Haarlem 29 mei 2006 WR 2007/9, Hof Den Haag 25 augustus 2006 WR 2007/10, Ktg Amsterdam 11 december 2006 WR 2007/35, Ktg Amersfoort 9 oktober 2006 WR 2007/92, Ktg Amsterdam 7 mei 2007 WR 2007/93, Hof Arnhem 22 september 2008 WR 2009/100). Ktg. Amsterdam acht relevant bij wie het economisch risico ligt (Ktg Amsterdam 15 mei 2009 WR 2009/102). Let op, deze bepalingen zien niet op de positie van onderhuurders. Dit laatste is overigens vooral relevant voor de horeca en bepaalde franchiseformules (zie Ktg Delft 18 december 2003 WR 2004/33, Ktg Utrecht 10 oktober 2008 WR 2009/101).
3. De bepalingen van art. 291 tot en met 300 zijn niet van toepassing als de overeenkomst is aangegaan voor een periode van twee jaar of korter (art. 301). Deze bepaling is nagenoeg identiek aan art. 7A:1630 BW.

Indien de overeenkomst langer dan twee jaar heeft geduurd, gaan de bepalingen van art. 291 tot en met 300 wel gelden (art. 301 lid 2). De overeenkomst wordt dan automatisch verlengd tot vijf jaar.

Dit is anders indien partijen voor ommekomst van de termijn van twee jaar een andere overeenkomst sluiten en de rechter ex art. 291 verzoeken om goedkeuring van die nadere bedingen (art. 301 lid 3). Omgekeerd kan ook (Ktg Rotterdam 20 november 2006 WR 2007/25, Hof Arnhem 21 november 2006 WR 2007/79). Mocht de rechter het verzoek afwijzen, kan op verzoek van de verhuurder de rechter tevens bepalen dat de overeenkomst wordt beëindigd. Dit geldt als een veroordeling tot ontruiming (art. 301 lid 4).

Het bovenstaande overziend is in het nieuwe recht een relatief flexibel systeem ontstaan.

B. Huurtermijn

Dienaangaande is de oude regeling gehandhaafd: minimaal vijf jaar (art. 292 lid 1 vgl. art. 7A: 1625). Na ommekomst van die termijn (van vijf jaar of langer) wordt de overeenkomst verlengd tot maximaal 10 jaar (art. 292 lid 2). Na ommekomst van tien jaar geldt de overeenkomst voor onbepaalde tijd, tenzij partijen de overeenkomst voor bepaalde tijd zijn aangegaan (art. 300 lid 1).

Uitzonderingen:

- de hierboven genoemde overeenkomst van maximaal twee jaar (art. 301);
- een afwijking ten behoeve van de huurder mogelijk (art. 291): bijvoorbeeld een langere verlengingstermijn. Uiteraard kan het discutabel zijn of een bepaalde afwijking wel ten gunste is van de huurder. In dat geval is het verstandig om het beding ex art. 291 lid 2 door de rechter te laten goedkeuren.

C. Huurprijswijziging

Het centrale artikel is art. 303.

Indien de overeenkomst voor bepaalde tijd is gesloten kan, steeds na afloop van de overeengekomen duur (art. 303 lid 1 sub a), de huurprijs op vordering van één der partijen nader worden vastgesteld. Dit geldt ook in het geval van huur ex art. 301 lid 1.

Als de overeenkomst voor onbepaalde tijd geldt, kan steeds een huurprijswijziging worden gevorderd als minimaal vijf jaar is verstreken na de laatste huurprijswijziging is ingegaan of waarop de laatste door de rechter vastgestelde huurprijs is gevorderd (art. 303 lid 1 sub b). Indien de huur door de rechter nader vastgesteld wordt, geldt als ingangsdatum de datum waarop de vordering is ingesteld tenzij hij, op vordering van één der partijen, op grond van bijzondere omstandigheden van het geval een andere ingangsdatum vaststelt (art. 303 lid 4).

Een toetsing zoals neergelegd in art. 303 lid 2 is inhoudelijk hetzelfde als in het oude recht. Ratio is het voorkomen van te grote huurprijsfluctuaties:

- vergelijkbare huurprijs ter plaatse (bijv. bepaald winkelcentrum of een bepaald winkelgebied). Wel moet er, in verband met prijsontwikkeling voorzichtigheid betracht worden als alle winkels daar het eigendom zijn van één partij (HR 24 februari 1984 NJ 1984, 788 (Utrecht/Trapman); als vergelijkingsmateriaal ter plaatse ontbreekt dan elders vergelijkbare bedrijfsruimte zoeken (HR 19 december 1980 NJ 1981, 266 (Van der Burg/Verbeek); in voorkomend geval zelfs andere ruimte dan art. 290 bedrijfsruimte; in het uiterste geval de schatting door de rechter (lid 2 laatst volzin);
- rekening houden met prijspeil gedurende de laatste vijf jaar (incl. inflatiecorrectie);
- uitzonderingen moeten zeer goed worden beargumenteerd (vgl. Hof Amsterdam 21 april 2009 WR 2010/10).

Een vordering tot verhoging huurprijs wordt afgewezen voor zover gegrond op verbeteringen die op kosten van de huurder zijn aangebracht.

Er wordt dus niet aangepast aan de markthuursprijs.

Anders dan in het oude recht moet de wijzigingsvordering gepaard gaan met een op verzoek van partijen door een deskundige opgesteld advies (art. 304 lid 1). Indien de vordering niet is vergezeld van een dergelijk advies is de vordering niet-ontvankelijk. Indien partijen geen overeenstemming bereiken omtrent de benoeming van een deskundige, kan de rechter dat op verzoek van één der partijen doen (art. 304 lid 2). De dag waarop het verzoek ex art. 304 lid 2 is ingediend geldt als de dag waarop de vordering de nadere vaststelling van de huurprijs is ingesteld (zie art. 303 lid 4), doch zie Ktg Zutphen 26 februari 2009 WR 2009/67. Dat het deskundigenrapport niet in alle gevallen wordt gevolgd blijkt uit Hof Den Haag 31 maart 2009 WR 2009/98 (benzinstation).

D. Huurbeëindiging

De huur wordt beëindigd door wederzijds goedvinden nadat de overeenkomst is aangegaan (art. 293 lid 3), ontbinding (art. 231, 310, 6:258 BW) of door opzegging (art. 293 lid 1), tenzij

de overeenkomst is aangegaan voor een periode van twee jaar of korter (art. 301), dan hoeft niet te worden opgezegd. Die eindigt van rechtswege (zie art. 301 lid 1).

Behoudens de situatie in art. 210 en 231 lid 2 geschiedt ontbinding steeds door de rechter. Daarnaast bestaat de opzegging (art. 293 lid 2).

Ook een overeenkomst die voor een bepaalde tijd is aangegaan (mits die niet onder de uitzonderingen van art. 291 lid 2 of 301 valt), dient te worden opgezegd.

Indien een overeenkomst wordt opgezegd, dient:

- dit te geschieden bij deurwaardersexploot of aangetekende brief (art. 293 lid 2) zie Ktg Groningen 10 maart 2010 LJN BL9060;
- dit te geschieden met een termijn van tenminste één jaar, tenzij partijen een langere termijn zijn overeengekomen (art. 293 lid 2);
- de opzegging de gronden te vermelden die tot opzegging hebben geleid (art. 294).

De regel dat de huurder moet worden gevraagd binnen zes weken te reageren, hetgeen op straffe van nietigheid moest worden gedaan (art. 7A: 1627a lid 2 sub c en 1631 lid 2 sub c), is komen te vervallen.

Tenzij de huurder in opzegging door de verhuurder schriftelijk bewilligt, blijft de overeenkomst van rechtswege van kracht, totdat de rechter onherroepelijk heeft beslist op de beëindigingsvordering van verhuurder (art. 295 lid 1).

Deze regel betekent dat huurder, door steeds tijdig in appèl te gaan tegen eventueel vonnis/arrest waarin de vorderingen van de verhuurder zijn toegekend, de huur nog lang kan rekken. Slechts in het geval dat een verweer van de huurder de rechter kennelijk ongegrond voorkomt, kan de rechter het vonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaren (art. 295 lid 1 laatste zin). Daardoor verkrijgt de verhuurder direct een titel waarmee hij huurder tot ontruiming kan dwingen.

Indien huurder binnen zes weken na de opzegging niet schriftelijk aan de verhuurder heeft laten weten in te stemmen met de beëindiging, kan verhuurder, op dezelfde gronden waarop

hij de opzegging heeft gestoeld, een beëindigingsvordering instellen (art. 295 lid 2). Dat betekent dat verhuurder de opzeggingsgrond(en) niet kan wijzigen.

Overigens behoeft verhuurder niet zes weken te wachten. Evenwel, indien hij de vordering reeds voor afloop van de termijn instelt en de huurder stemt daar alsnog mee in, komen de proceskosten voor rekening van verhuurder. Volgens het Gerechtshof Arnhem (3 juli 2007 WR 2007/86) dient verhuurder op straffe van niet-ontvankelijkheid voor ommekomst van de opzeggingstermijn de vordering in te stellen. Echter in cassatie is dit arrest vernietigd: onjuist dat vordering moet zijn ingesteld vóór het tijdstip waartegen is opgezegd (HR 12 juni 2009 NJ 2009, 272). Nadere nuance in Hof Den Haag 15 december 2009 WR 2010/29.

De beëindigingsgronden zijn wat betreft de zogenaamde eerste periode (art. 292 lid 1) limitatief.

Kort gezegd komt het neer op:

1. onjuiste bedrijfsvoering (art. 296 lid 1 sub a): dit kan overigens ook een ontbindingsgrond zijn;
2. dringend eigen gebruik (art. 296 lid 1 sub b); daarin wordt thans ook het gebruik anders dan als middenstandsbedrijfsruimte onder gebracht; ook renovatie (die zonder beëindiging van de overeenkomst niet mogelijk is en dringend is) is daar expliciet onder begrepen.

Overigens geldt voor opzegging wegens dringend eigen gebruik nog steeds de wachttijd van drie jaar nadat verhuurder aan huurder heeft laten weten dat hij de rechtsopvolger is (art. 296 lid 2). Dit lijkt ook voor intercompany- transacties te gelden (HR 12 december 1996 NJ 1997, 557, HR 16 maart 2007 NJ 2007, 232, Ktg Middelburg 17 oktober 2005 WR 2006/33, Ktg Amersfoort 1 november 2006 WR 2007/14, Hof Amsterdam 4 mei 2006 WR 2007/13). Doch HR 10 juli 2009 WR 2009/108: geen rechtens relevante wijziging in de materiële verhouding tussen huurder en verhuurder. Deze wachttijd geldt niet voor opzegging op andere gronden (Ktg Utrecht 21 mei 2008 WR 2009/118, Hof Arnhem 1 september 2009 WR 2009/119).

Als die wil (achteraf) niet aanwezig was dan is verhuurder jegens de gewezen huurder en (bevoegde) onderhuurder schadeplichtig (art. 299). Bewijsmatig komt, gelijk het oude recht

(zie art. 7A: 1628a en 1631a lid 4) de wetgever de (onder)huurder tegemoet door het wettelijk vermoeden vermeld in lid 2.

Dit zijn verplichte beëindigingsgronden. Als aan één van deze is voldaan, is er geen ruimte voor een belangenafweging.

Als de huur (na verlenging) is opgezegd tegen het einde van het tiende huurjaar of nadien (art. 300 lid 2) kunnen niet alleen de gronden vermeld in art. 296 lid 1 a of b daarvan de reden vormen maar ook die vermeld in:

- artikel 296 lid 4 sub c: huurder stemt niet in met een redelijk aanbod voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst; de rechter is bevoegd, maar niet verplicht (anders dan in art. 7A:1631a lid 5) de huurder een termijn van maximaal één maand te geven om de overeenkomst alsnog te aanvaarden (art. 298);
- artikel 296 lid 4 sub d: de verhuurder wil krachtens een geldig bestemmingsplan de op het verhuurde liggende bestemming verwezenlijken. Als een dergelijke grond zich voordoet moet de rechter de beëindigingsvordering toewijzen (art. 296 lid 4).

Daarnaast is teruggekeerd de belangenafweging. Vgl. Hof Den Haag 30 november 2007 WR 2010/5 (McDonald's: combinatie franchise en huur en de (bestemmings)verplichting in het gehuurde een McDonald's-restaurant te exploiteren).

Binnen deze belangenafweging is ook nog voor de onderhuurder, aan wie bevoegd is onderverhuurd, plaats. Ook hij wordt in de belangenafweging meegenomen.

Als er sprake is van onderhuur dan eindigt die overeenkomst op hetzelfde moment als de (hoofd)huurovereenkomst (art. 306). Huurder heeft op straffe van schadeplichtigheid een zorgplicht voor onderhuurder (art. 306 lid 2). Overigens kan huurder, onderhuurder rechtstreeks in het geding roepen (art. 306 lid 3) en is onderhuurder bevoegd zich te voegen (art. 218 Rv).

Anders dan in het oude recht (art. 7A: 1628 lid 2 en 1631a lid 3) kan de rechter in alle gevallen van huurbeëindiging de verhuurder veroordelen tot een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten van de huurder en de bevoegde onderhuurder.

Als na huurbeëindiging verhuurder voordeel geniet, omdat er een soortgelijk bedrijf in het gehuurde komt, is het voor de huurder en (bevoegde) onderhuurder mogelijk op grond van art. 308 vergoeding naar billijkheid te vorderen (vgl. art. 7A: 1635a, HR 12 juli 2002 NJ 2002, 457 Co-op/Vomar).

E. Indeplaatsstelling

Indien huurder zijn huurcontract wil laten overnemen door een derde dient hij daarvoor toestemming te verkrijgen van de verhuurder. Dat is logisch, immers, een verhuurder kiest voor een bepaalde huurder. Hij wil niet zonder zijn instemming met een nieuwe huurder worden geconfronteerd (zie artikel 6:155 BW).

In het huurrecht bestaat op deze regel één belangrijke uitzondering, dat is de indeplaatsstelling. Dit gaat alleen op bij 290-bedrijfsruimte. Een indeplaatsstelling houdt in dat indien huurder en verhuurder terzake de contractovername geen overeenstemming bereiken, op vordering van huurder de kantonrechter kan bepalen dat een derde in de plaats wordt gesteld door huurder (dus tegen de zin van verhuurder).

Feitelijk is dit het sluitstuk van de (goodwill) bescherming die de huurder van 290-bedrijfsruimte heeft. Immers een indeplaatsstelling geeft hem de gelegenheid zijn bedrijf te verkopen.

Een indeplaatsstelling gaat contractueel gesproken zeer ver. Derhalve dient aan een aantal eisen te worden voldaan wil de rechter hieraan meewerken.

Bij een indeplaatsstelling (artikel 7:307 BW) dient aan de volgende cumulatieve eisen te zijn voldaan:

- a. Overdracht van een door huurder zelf óf een door een ander uitgeoefend bedrijf. Er moet derhalve sprake zijn van een bestaand bedrijf (uitzondering: zie Ktg Amsterdam,

4 september 2001 WR 2002/24). Dit geldt ook indien huurder een (bevoegde) onderhuurder van de bedrijfsruimte in zijn plaats wil stellen. Zie HR 8 mei 1992 NJ 1992, 690 (Schuitema).

- b. Zwaarwegend belang huurder of een ander die het bedrijf uitoefent. Dit kan bestaan uit bijvoorbeeld de wens tot inbreng van de onderneming die wordt geleid door een natuurlijk persoon in een vennootschap, ziekte, leeftijd e.d.
- c. Opvolgend huurder moet het bedrijf voortzetten. Dit om handel in locaties/huurcontracten te voorkomen.
- d. Opvolgend huurder moet voldoende waarborg voor een volledige nakoming van de overeenkomst en een behoorlijke bedrijfsvoering bieden. De omstandigheid dat een voorgestelde huurder in het verleden jaarrekeningen niet of niet tijdig heeft gedeponereerd, kan een sterke aanwijzing zijn dat hij niet voldoende waarborg biedt.

Als aan één van bovenstaande eisen niet is voldaan, is de rechter verplicht de vordering tot indeplaatsstelling af te wijzen.

De kantonrechter kan aan zijn toestemming nadere voorwaarden verbinden. Bijvoorbeeld een bepaald geluidsniveau bij horeca, betalen van achterstallige huur e.d.

- e. Belangenafweging.

Het sluitstuk is de belangenafweging. Ook als aan alle voorwaarden is voldaan en derhalve niets een indeplaatsstelling in de weg zou behoeven te staan, kan de rechter in het kader van een belangenafweging alsnog de indeplaatsstelling afwijzen. Dit kan -onder omstandigheden- ook gebeuren op emotionele gronden van verhuurder (zie Hof Arnhem 18 maart 2003 WR 2003/49).

De indeplaatsstelling moet plaatsvinden voordat de voorgestelde huurder het gehuurde feitelijk in gebruik neemt. In de praktijk wordt het gehuurde reeds voordien door de overnemer in gebruik genomen. Doorgaans, mits de vordering tot indeplaatsstelling spoedig

na bedrijfsoverdracht wordt ingesteld, wordt dit door de rechter "met de mantel der liefde" bedekt.

Het is in veel gevallen overigens raadzaam om voorafgaand aan de (bodem)procedure tot indeplaatsstelling reeds een kort geding daartoe te entameren (gedogen).

In het geval dat een indeplaatsstelling achteraf wordt gevraagd en wordt afgewezen, kan het gevolg zijn dat op vordering van verhuurder de huurovereenkomst wordt ontbonden op grond van wanprestatie: immers huurder was niet bevoegd een derde het gehuurde de laten gebruiken. Daarnaast kan het leiden tot grote geschillen tussen huurder en de koper van zijn bedrijf. De overeenkomst tussen huurder en de derde dient derhalve zeer nauwkeurig te worden geredigeerd.
