
HANDLEIDING HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW

door de Raad voor Onroerende Zaken in april 2008 opgesteld.

Inleiding

1.1 Algemeen

Door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) te Den Haag zijn de navolgende modelhuurovereenkomsten met bijbehorende algemene bepalingen en handleidingen opgesteld:

- Huurovereenkomst woonruimte;
- Huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW;
- Huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW
- Huurovereenkomst autobox/parkeerplaats (dit model kent geen afzonderlijke algemene bepalingen en heeft geen handleiding);

De modelhuurovereenkomsten, de bijbehorende algemene bepalingen en de handleidingen kunnen vanaf de internetsite van de ROZ worden gedownload (<http://www.roz.nl>). Bij het gebruik van de ROZ-modellen wordt aangeraden altijd gebruik te maken van de meest recente versie op de ROZ-site.

Met het oog op de lay-out is gekozen voor de navolgende verwijzingsregels:

Indien in de huurovereenkomst, in de algemene bepalingen of in de handleiding verwezen wordt naar een wetsartikel, dan geschiedt dit met de toevoeging 'artikel' (bijv. artikel 7:307 BW). Wordt in de huurovereenkomst, in de algemene bepalingen of in de handleiding verwezen naar een ander artikel in diezelfde huurovereenkomst, in diezelfde algemene bepalingen of in diezelfde handleiding, dan wordt volstaan met een verwijzing naar dat nummer zonder de toevoeging 'artikel'. Wordt in de huurovereenkomst verwezen naar een artikel in de algemene bepalingen of in de algemene bepalingen naar een artikel in de huurovereenkomst, dan wordt het betreffende nummer vermeld met de toevoeging algemene bepalingen of huurovereenkomst echter zonder de toevoeging 'artikel' (bijv. 4.2 huurovereenkomst of 4.2 algemene bepalingen). Hetzelfde geldt voor een verwijzing in de handleiding naar een artikel in de huurovereenkomst of in de algemene bepalingen.

1.2 Aanwijzingen voor het gebruik

In de ROZ-modeltekst van de huurovereenkomst, mogen geen wijzigingen of toevoegingen worden aangebracht behalve op de speciaal daarvoor aangegeven plaatsen. Daar waar gegevens moeten worden toegevoegd, dienen deze aangebracht te worden in een afwijkend lettertype, zodat altijd herkenbaar is dat die gegevens niet tot de modeltekst behoren. Aanpassingen in en aanvullingen op de modeltekst dienen als bijzondere bepaling in 9 en volgende van de huurovereenkomst te worden opgenomen. Wordt de modeltekst zelf gewijzigd of uitgebreid, dan mag een dergelijke overeenkomst geen overeenkomst volgens het ROZ-model worden genoemd!

Voor elke regel in de huurovereenkomst waar een toevoeging of doorhaling nodig is, staat een ● in de kantlijn. In de tekst van de algemene bepalingen mogen in het geheel geen wijzigingen worden aangebracht. Deze wijzigingen dienen te worden opgenomen in de bijzondere bepalingen (in 9 huurovereenkomst). De tekst van de algemene bepalingen is gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag, zodat de originele tekst altijd kan worden achterhaald. De ROZ sluit iedere aansprakelijkheid voor de nadelige gevolgen die voortvloeien uit het gebruik van de modellen nadrukkelijk uit.

Deze handleiding geeft geen uitvoerige verhandeling over het huurrecht van bedrijfsruimte. De handleiding gaat nader in op een drietal belangrijke onderwerpen in het huurrecht (gebrek, zelf aangebrachte voorzieningen en renovatie) en geeft aan, hoe in het betreffende model op die onderwerpen is ingespeeld. Verder geeft de handleiding een toelichting op een aantal in het model opgenomen bepalingen.

1.3 Model Huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW

Deze handleiding behoort bij het door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in mei 2008 gepubliceerde model 'HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW'. Hierna en in het spraakgebruik wordt dat model veelal kortweg het model voor 'winkelruimte' of het model voor '290 bedrijfsruimte' genoemd.

Evenals dat bij de vorige modellen het geval was, is ook het model mei 2008 vanuit de optiek van de verhurende partij opgesteld. In het model zijn ten behoeve van de verhurende partij gunstige uitgangspunten geformuleerd. In een aantal gevallen is de keus gemaakt om bij de formulering van een artikel aansluiting te zoeken bij wat in de praktijk vaak als onderhandelingsresultaat uit de bus komt. Gebleken is namelijk dat er na de introductie van het model uit juli 2003, op bepaalde punten regelmatig hetzelfde onderhandelingsresultaat werd bereikt. Ook is gebleken dat er behoefte bestaat aan een duidelijker formulering van, en meer samenhang tussen een aantal algemene bepalingen, waaronder de bepalingen over de aansprakelijkheid die het gevolg is van een gebrek. Wat betreft de aansprakelijkheid van verhuurder voor schade die het gevolg is van een gebrek, is afgestapt van de aanwezigheid bij verhuurder van ernstige nalatigheid of grove schuld. Daarvoor in de plaats is in het model mei 2008 gekozen voor de aanwezigheid van een ernstige tekortkoming bij verhuurder wil er sprake zijn van aansprakelijk van verhuurder voor de schade die het gevolg is van een gebrek. Ook jurisprudentie en het voortschrijdend inzicht op het gebied van huur en verhuur van bedrijfsruimte heeft geleid tot de totstandkoming van het model mei 2008. Het ROZ-model is en blijft een model. Het beoogt geen kant en klare huurovereenkomst te zijn. De uiteindelijke inhoud van de huurovereenkomst zal aan de onderhandelingstafel tot stand moeten komen.

Bijzondere belangen, feiten en omstandigheden kunnen ertoe leiden dat een partij een huurovereenkomst aangaat die zonder die belangen, feiten en omstandigheden er heel anders zou hebben uitgezien. Om die afwijkingen of bijzonderheden later te kunnen verklaren, is het aan te raden om de huurovereenkomst uit te breiden met een considerans, waarin de overwegingen worden opgenomen die tot de totstandkoming van de overeenkomst hebben geleid.

Het onderhavige model is uitsluitend van toepassing op bedrijfsruimte, die voldoet aan de wettelijke vereisten zoals vastgelegd in artikel 7:290 lid 2 BW. Op bedrijfsruimte die daar niet aan voldoet, zoals kantoorpanden, pakhuizen, bedrijfshallen, praktijkruimten voor artsen en dergelijke, zijn de bepalingen van afdeling 6 van boek 7 BW niet van toepassing. Deze restgroep wordt vaak 'overige bedrijfsruimte' of kortweg '230a bedrijfsruimte' genoemd. Voor de verhuur van die bedrijfsruimte is het ROZ-model 'Huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' opgesteld.

Op grond van de artikelen in afdeling 6 van boek 7 BW, geniet de huurder van '290 bedrijfsruimte' in belangrijke mate (huur)bescherming, zoals huurtermijnbescherming, huurprijzbescherming en opzeggingsbescherming waar partijen, zonder goedkeuring van de kantonrechter, niet omheen kunnen. Een huurder van "230a bedrijfsruimte" geniet die bescherming niet. Hij kan alleen een beroep doen op ontruimingsbescherming.

HUURRECHT

2.1 De wettelijke regeling betreffende huur en verhuur

Het huurrecht is opgenomen in boek 7, titel 4, van het Burgerlijk Wetboek (BW) en is opgebouwd in een gelaagde structuur. De afdelingen 1 t/m 4 van titel 4 bevatten bepalingen die gelden voor alle huurovereenkomsten; zowel voor de huur en verhuur van roerende zaken als voor de huur en verhuur van onroerende zaken en van vermogensrechten. Bij huur en verhuur van bedrijfsruimte zijn veel van de bepalingen uit de afdelingen 1 t/m 4 van regelen recht. Dat wil zeggen, dat partijen bij overeenkomst van die (algemene) wettelijke bepalingen mogen afwijken. De vraag of bij overeenkomst van een wettelijke bepaling mag worden afgeweken, wordt door de wet zelf beantwoord. Als een afwijking niet geoorloofd is, staat dat in het artikel waarvan de betreffende wettelijke bepaling deel uitmaakt dan wel elders in boek 7 van titel 4 BW.

Afdeling 5 van titel 4 geldt alleen voor de huur van woonruimte en afdeling 6 geldt alleen voor de huur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Van de wettelijke bepalingen uit afdeling 6 (artikel 7:290 t/m 310 BW) kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken, tenzij de kantonrechter die afwijking heeft goedgekeurd. Partijen kunnen gezamenlijk om een zodanige goedkeuring verzoeken, maar het is ook mogelijk dat een partij afzonderlijk een dergelijk verzoek indient. Wel kan ten nadele van verhuurder van de wettelijke bepalingen uit afdeling 6 worden afgeweken. Als niet ten nadele van de ene partij, maar wel ten nadele van de andere partij van een wettelijke bepaling mag worden afgeweken, dan betreft het een bepaling van zogeheten semi-dwingend recht. Een uitzondering op de mogelijkheid om aan de rechter toestemming te vragen om van een bepaling uit afdeling 6 af te wijken, is de bepaling van artikel 7:307 BW (indeplaatsstelling). Verzoeken om indeplaatsstelling uit te sluiten of om van de indeplaatsstelling af te wijken, kan de rechter niet honoreren

2.2 Een drietal bijzondere onderwerpen in het huurrecht

a. Gebrek en aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van een gebrek

De belangrijkste verplichting van verhuurder ten opzichte van huurder is het instaan voor de afwezigheid van gebreken. Een gebrek hoeft niet altijd een gebrek aan of van de gehuurde zaak zelf te zijn. Op grond van de in de wet voorkomende definitie van een gebrek (artikel 7:204 lid 2 BW) is daarvan sprake bij nagenoeg elke inbreuk op het huurgenot. Bij de verhuur van bedrijfsruimte is de wettelijke definitie van een gebrek echter van regelen recht. Dat wil zeggen dat partijen daar bij overeenkomst van mogen afwijken. In de ROZ-modellen voor 290 en 230a bedrijfsruimte is het gebrek geherdefinieerd.

Gezien die nieuwe definitie (in 2 algemene bepalingen) gaat het niet om de vraag wat een willekeurige huurder bij aanvang van de overeenkomst mag verwachten, maar wat de huurder in kwestie mag verwachten. Het uitgangspunt in het ROZ-model is, dat de bedrijfsruimte aan huurder wordt opgeleverd in een goed onderhouden staat, doch partijen kunnen anders overeenkomen. Als partijen overeenkomen dat het gehuurde door huurder wordt geaccepteerd in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huur bevindt, hoeft dat gezien de definitie van het gebrek in de algemene bepalingen, dus niet zondermeer een goed onderhouden zaak te zijn.

Behoudens in het geval dat dit onmogelijk is of onredelijk hoge uitgaven vereist, is verhuurder op verlangen van huurder gehouden om een gebrek op te heffen. Dit is anders, als huurder voor het ontstaan van een gebrek jegens verhuurder aansprakelijk is, of als het om kleine herstellingen gaat die huurder op grond van de wet (artikel 7:217 BW) zelf moet uitvoeren, dan wel om het plegen van onderhoud of herstel aan het gehuurde waarover in de huurovereenkomst is afgesproken dat huurder daarvoor behoort te zorgen. (14.4 algemene bepalingen).

Als verhuurder een gebrek moet opheffen en hij blijft daarmee in verzuim, dan loopt hij het risico dat huurder het gebrek zelf verhelpt en de kosten daarvan in mindering brengt op de huurprijs. Daarnaast kan huurder evenredige vermindering van de huurprijs vorderen zolang het gebrek voortduurt. Hij moet daarvoor naar de kantonrechter, althans als hij over het bedrag van de tijdelijke vermindering met verhuurder geen overeenstemming bereikt.

Afgezien van het uitgangspunt dat verhuurder een gebrek moet herstellen, is hij op grond van artikel 7:208 BW aansprakelijk voor hem toerekenbare gevolgschade die huurder door de aanwezigheid van een gebrek lijdt. In de ROZ-model huurcontracten voor bedrijfsruimte is de aansprakelijkheid van verhuurder voor de gevolgen van tijdens de huurtijd ontstane gebreken uitgesloten, tenzij er bij verhuurder sprake is van toerekenbare ernstige tekortkoming. Huurder wordt dringend aangeraden zich te verzekeren tegen de (gevolg)schade die door een gebrek wordt veroorzaakt. Terwijl huurder zich tegen de risico's kan verzekeren, is dat voor verhuurder veelal niet mogelijk. De aansprakelijkheid van verhuurder voor de gevolgen van een gebrek, indien het gebrek bij aanvang van de huurovereenkomst reeds aanwezig was en verhuurder dat gebrek toen kende, kan niet worden uitgesloten. Hetzelfde geldt voor gebreken die verhuurder bij de aanvang van de huur had behoren te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in 4 algemene bepalingen ten aanzien van de geschiktheid van het gehuurde, niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn (11 algemene bepalingen).

b. Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurder zal aan verhuurder toestemming moeten vragen om de inrichting of de gedaante van hetgeen hij huurt, geheel of gedeeltelijk te veranderen. Die toestemming is niet nodig voor veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd.

Als huurder van mening is dat verhuurder zijn toestemming op onredelijke gronden weigert, kan huurder zich tot de kantonrechter wenden om te trachten op die manier een machtiging te verkrijgen om de aanpassingen alsnog aan te brengen (artikel 7:215 BW)..

Of huurder verplicht is tot het ongedaan maken van met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen, is afhankelijk van de vraag wat huurder en verhuurder daarover hebben afgesproken. Afspraken daarover kunnen het best direct bij het verlenen van de toestemming worden gemaakt en vastgelegd. Als geen afspraken zijn gemaakt dan geldt wat daarover in de wet is bepaald (artikel 7:216 BW). In de wet staat, dat huurder niet verplicht is tot het ongedaan maken van geoorloofde veranderingen. Mag huurder de veranderingen laten zitten, dan kan huurder daarvoor een vergoeding vragen als verhuurder door die voorziening ongerechtvaardigd is verrijkt. Huurder moet de vergoeding wel opeisen. De vordering op grond van ongerechtvaardigde verrijking kan echter worden uitgesloten, hetgeen in de ROZ-modellen voor bedrijfsruimte is gebeurd (15.7 algemene bepalingen). Partijen kunnen natuurlijk anders overeenkomen.

Met betrekking tot door huurder zelf aan te brengen voorzieningen zijn regelingen opgenomen in 15 van de algemene bepalingen.

c. Renovatie

Het huurrecht bevat een regeling over renovatie van het gehuurde (artikel 7:220 lid 2 en 3 BW). De regeling beoogt het verhuurder makkelijker te maken om vernieuwingen in of aan het gehuurde uit te voeren. De regeling is van regelen recht. Dat betekent dat als partijen bij een gewenste renovatie niet anders overeenkomen, de wettelijke renovatieregeling geldt. De wettelijke renovatieregeling is echter in lang niet alle gevallen toepasbaar. In het ROZ-model voor '290 bedrijfsruimte' is een van de wet afwijkende renovatieregeling opgenomen. Evenals bij de wettelijke renovatieregeling, is in dat model gekozen voor een (weerlegbaar) vermoeden van redelijkheid als het renovatievoorstel wordt aangenomen, maar de eisen voor aanname van het renovatievoorstel zijn afwijkend (16.5 algemene bepalingen). De mogelijkheid bestaat die redelijkheid aan te vechten.

Ook de in de algemene bepalingen van het ROZ-model weergegeven renovatieregeling zal niet in alle gevallen een goede keus zijn. Het staat partijen vrij om in (de bijzondere bepalingen) van het huurcontract een andere renovatieregeling op te nemen dan waarvoor in het model is gekozen, bijvoorbeeld als deze onder de gegeven omstandigheden als onredelijk wordt beschouwd of niet of onvoldoende is afgestemd op de feitelijke situatie.

Huurovereenkomst

3.1 Het gehuurde, het casco, de toestand van het gehuurde bij aanvang van de huur en het proces-verbaal van oplevering (1.1, 1.2, en 8 huurovereenkomst alsmede 1, 3.1, 3.2, 4.1 t/m 4.3 algemene bepalingen)

Het is de bedoeling dat het adres van het gehuurde in 1.1 huurovereenkomst wordt opgenomen. De kadastrale aanduiding in 1.2 van de huurovereenkomst is een vereiste om af te kunnen zien van het gezamenlijk door partijen in te dienen optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur (zie daarvoor 3.8 van deze handleiding). Uitgangspunt is dat het gehuurde als casco wordt verhuurd. Wat tot de cascohuur behoort, is weergegeven in 1 algemene bepalingen. Indien het gehuurde meer behelst dan het casco dient het meerdere omschreven te worden in 8 huurovereenkomst.

In 3.2 en 24.8 algemene bepalingen wordt voorgeschreven dat zowel aan het begin als aan het einde van de huurovereenkomst een proces-verbaal (beschrijving) wordt opgemaakt, waarin de feitelijke toestand van het gehuurde (de staat waarin het gehuurde zich bevindt) op dat moment en de eventueel door (een van) partijen(en) nog te verrichten werkzaamheden worden vastgelegd.

Over de toestand waarin het gehuurde bij aanvang van de huur wordt geleverd en aanvaard, kunnen allerlei afspraken worden gemaakt. Dat geldt overigens ook ten aanzien van de toestand bij het einde van de huur. Het is uitermate belangrijk dat de staat waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huur bevindt en wordt aanvaard, bij aanvang van de huurovereenkomst nauwgezet in een proces-verbaal van oplevering (het liefst voorzien van foto's) wordt vastgelegd. Dit proces-verbaal is tevens bedoeld om daarin vast te leggen wat, naast het casco, tot het gehuurde behoort. Tenzij anders overeengekomen, moet huurder het gehuurde bij het einde van de huur, behoudens normale slijtage en veroudering, opleveren in de staat waarin hij het gehuurde bij het sluiten van de huurovereenkomst heeft aanvaard. Dat is waarschijnlijk alleen aan te tonen als er bij aanvang van de huur een beschrijving /proces-verbaal van het gehuurde is opgemaakt. Indien huurder of verhuurder onvoldoende deskundig is, dient het proces-verbaal van oplevering door een deskundige te worden opgemaakt. Ontbreekt een beschrijving van het gehuurde dan hanteert het contract het uitgangspunt dat het gehuurde door huurder bij de beëindiging van de huurovereenkomst aan verhuurder moet worden opgeleverd in de staat die verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak, zonder gebreken doch behoudens normale slijtage en veroudering (24.1 t/m 24.3 algemene bepalingen).

Een proces-verbaal van oplevering bij aanvang van de huurovereenkomst is tevens van belang om bij het einde van de huur vast te kunnen stellen welke veranderingen huurder zonder toestemming van verhuurder heeft aangebracht en niet ongedaan heeft gemaakt.

Het is bovendien raadzaam om bij aanvang van de huur een tekening van het gehuurde als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen met daarop vermeld het aantal m² verhuurd vloeroppervlak en de daarbij gebruikte meetmethode. Als de verhuurde vloeroppervlakte bij het sluiten van de huurovereenkomst niet bekend is en naderhand, bijvoorbeeld na het opstellen van een meetcertificaat, er sprake blijkt te zijn van onder- en overmaat (men huurt of verhuurt dus meer of minder dan men verwacht had) dan is het raadzaam bij het sluiten van de huurovereenkomst een bepaling op te nemen waarin wordt vastgelegd welke gevolgen er aan de onder- of overmaat verbonden zijn. Meestal zal de hoogte van de huurprijs daardoor worden beïnvloed.

Aanbevolen wordt om ook bij het einde van de huur een proces-verbaal van (eind)oplevering, voorzien van foto's, op te maken waarin door huurder en verhuurder de toestand van het gehuurde op dat moment wordt vastgelegd. Dit proces verbaal kan naast het proces-verbaal worden gelegd dat bij aanvang van de huur werd opgemaakt. Verschillen betreffende de staat/toestand van het gehuurde komen op die manier waarschijnlijk goed naar voren. Het is verstandig om in het proces-verbaal van (eind)oplevering of in een afzonderlijk stuk vast te leggen welke zaken door de nieuwe huurder van de vertrokken huurder zijn overgenomen, althans als de afspraken daarover op dat moment bekend zijn.

3.2 Bestemming (1.3 huurovereenkomst)

De bestemming van het gehuurde moet worden onderscheiden van de beschrijving van het gehuurde, zoals vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering. In de beschrijving wordt weergegeven waaruit het gehuurde bestaat, wat daartoe behoort en in welke staat het verkeert, terwijl in de bestemming tot uitdrukking komt waartoe het gehuurde door de huurder dient te worden gebezigd. In 4 algemene bepalingen is opgenomen dat huurder zelf moet (laten) onderzoeken of de aangeboden ruimte voldoet of kan voldoen aan de bestemming die huurder daaraan zal geven. Het is mogelijk dat de bestemming van het gehuurde in de beschrijving van het gehuurde tot uitdrukking komt. Als dat zo is, dan heeft dat de nodige consequenties. Het maakt namelijk groot verschil of er bijvoorbeeld een pizzeria wordt verhuurd of dat er bedrijfsruimte wordt verhuurd, welke bedrijfsruimte door huurder, zoals overeengekomen tussen partijen, uitsluitend mag worden bestemd voor de exploitatie van een pizzeria. In het eerste voorbeeld moet verhuurder er voor zorgen dat het gehuurde voldoet aan de voorwaarden die aan een pizzeria worden gesteld; hij heeft immers een pizzeria verhuurd! In het tweede voorbeeld wordt 'bedrijfsruimte' verhuurd en moet huurder er voor zorgen dat wordt voldaan aan alle vereisten, die aan een pizzeria worden gesteld.

Het is verstandig de bestemming van het gehuurde zo nauwkeurig mogelijk in 1.3 huurovereenkomst vast te leggen, omdat daarmee wordt aangegeven voor welk doel huurder het gehuurde (wel en niet) mag benutten.

De bestemming is medebepalend voor de vraag of de artikelen 7:290 BW e.v. al dan niet van toepassing zijn.

3.3 Vloerbelasting (1.5 huurovereenkomst)

In 1.5 van de huurovereenkomst wordt de maximaal toegestane vloerbelasting vastgelegd. Dit schept voor beide partijen meer duidelijkheid dan alleen een verwijzing naar wat bouwtechnisch toelaatbaar is. Die maximale vloerbelasting hoeft niet overal gelijk te zijn. Bij het aangeven van de getallen kan niet zonder meer worden uitgegaan van de (technische) situatie ten tijde van het ontstaan van het gehuurde. Nadien kunnen veranderingen een herziening van de toegestane vloerbelasting vereisen.

Als de hoogst toelaatbare vloerbelasting niet (voldoende) bekend is, zal verhuurder, die moeten (laten) vaststellen gezien de verplichte invulling daarvan in 1.5 van de huurovereenkomst en omdat verhuurder deze voorwaarde stelt. Andere afspraken daarover zijn natuurlijk mogelijk.

3.4 Algemene bepalingen en overige voorwaarden (2.1 en 2.2 huurovereenkomst)

Huurder moet voordat hij de door verhuurder opgestelde huurovereenkomst aangaat de mogelijkheid worden geboden om van de tekst van de overeenkomst en meer in het bijzonder van de algemene bepalingen kennis te nemen. Op die manier kan hij tevoren weten waartoe hij zich verbindt. Als bewijs daarvan zet huurder op de laatste pagina van de huurovereenkomst zijn handtekening voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de algemene bepalingen. De algemene bepalingen, die deel uitmaken van de huurovereenkomst, bepalen voor een belangrijk deel de wederzijdse rechten en verplichtingen.

Door de grote diversiteit aan verhuurde panden die voldoen aan de definitie van artikel 7: 290 BW, kan het voorkomen dat de algemene bepalingen niet in alle gevallen toepasbaar zijn.

Naast de voor huurder geldende verplichtingen die zijn opgenomen in de huurovereenkomst en de algemene bepalingen dient huurder zich te houden aan voorschriften van de overheid en andere daartoe bevoegde instanties. Verder zal huurder de voorschriften over het gebruik moeten naleven die zijn vastgelegd in het splitsingsreglement of in het huishoudelijk reglement, als het gehuurde deel uitmaakt of gaat maken van een in appartementsrechten gesplitst gebouw. Verhuurder moet er voor zorgen dat huurder deze voorschriften in zijn bezit krijgt (30.3 algemene bepalingen). Beide partijen hebben er belang bij dat dit zo spoedig mogelijk gebeurt. Dat geldt overigens ook voor de gebruiksvoorschriften en de bedieningsvoorschriften van de tot het gehuurde behorende installaties of die het gehuurde ten dienste staan.

3.5 Duur, verlenging en opzegging (3.1 t/m 3.5 huurovereenkomst)

De modeltekst gaat uit van een bepaalde aanvangsduur, waarna behoudens opzegging steeds nieuwe perioden van bepaalde duur volgen. Er is geen sprake van zogenoemde optie jaren! Dat komt met zoveel woorden tot uitdrukking in 3.4. van de huurovereenkomst. Bij het vaststellen van de duur van een huurperiode moet rekening worden gehouden met de wettelijke regeling. (artikel 7:292, 293 en 301 BW). De wijze waarop moet worden opgezegd (bij deurwaardersexploot of aangetekende brief) en de opzegtermijn (ten minste 12 maanden) sluiten aan bij de wettelijke regeling.

Indien partijen, met inachtneming van de wettelijke bepalingen inzake de huurtermijnen, de voorkeur geven aan een andere dan de in 3 huurovereenkomst toegepaste regeling over de duur van de huurovereenkomst, dan moet die andere regeling in de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst worden opgenomen.

3.6 Huurprijs, servicekosten, betalingsverplichting, betaalperiode (4.1, 4.2, 4.6 t/m 4.11 huurovereenkomst)

De betalingsverplichting van huurder bestaat uit de huurprijs, de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of een daarvoor in de plaats komende vergoeding (zie 3.7 van deze handleiding) en verder de servicekosten, zo die er zijn, met de daarover verschuldigde omzetbelasting (zie 3.8 van deze handleiding).

In 4.1 huurovereenkomst dient te worden aangegeven wat bij aanvang van de huur de huurprijs op jaarbasis is en in 4.8 huurovereenkomst volgt per in te vullen betaalperiode een opsomming van de concrete bedragen aan huur en voorschot servicekosten. Er is ruimte open gelaten voor de invulling van andere betalingsverplichtingen.

3.7 Huurprijsaanpassing (4.5 huurovereenkomst en 20.1 t/m 20.10 algemene bepalingen)

Het model voorziet in een jaarlijkse indexering van de huurprijs (4.5 huurovereenkomst). Op welke datum deze jaarlijkse aanpassing plaatsvindt en wanneer deze voor de eerste keer aan de orde is, moet worden ingevuld. Het is mogelijk om de eerste indexering van de huurprijs na verloop van meer dan een jaar te laten plaatsvinden. Gekozen is voor een methode waarbij de toe te passen indexcijfers op het moment van aanpassing van de huur beschikbaar zijn. Hoe de aanpassing in zijn werk gaat, is in 20.1 en in 20.7 t/m 20.10 algemene bepalingen uitgewerkt. Er is alleen voorzien in opwaartse aanpassing van de huurprijs.

Los van een door partijen overeen te komen periodieke huurprijsaanpassing (in het model is gekozen voor een jaarlijkse indexering), biedt de wet (in artikel 7:303 BW) de mogelijkheid om periodiek een huurprijsaanpassing van '290 bedrijfsruimte' te bewerkstelligen als de huurprijs niet meer in overeenstemming is met de huurprijs van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse. Als partijen onderling geen overeenstemming over een huurprijs herziening kunnen bereiken, kunnen zij er voor kiezen om daarover gezamenlijk een advies door een of meer deskundigen te laten uitbrengen. Hoe deze nadere huurprijs vaststelling in zijn werk kan gaan, is beschreven in 20.2 t/m 20.6 algemene bepalingen. Het staat partijen vrij om gezamenlijk andere afspraken over de totstandkoming van het advies te maken.

Als een partij of als beide partijen dat advies niet wensen op te volgen dan kunnen zij zich tot de kantonrechter wenden, die uiteindelijk een bindende uitspraak zal doen. De wet bepaalt (in artikel 7:304 lid 1) dat een vordering tot 'nadere huurprijsvaststelling' bij de kantonrechter slechts ontvankelijk is, indien deze vergezeld gaat van het advies over die nadere huurprijs, opgesteld door een of meer door partijen gezamenlijk benoemde ter zake deskundigen. Het spreekt voor zich, dat partijen niet aan de tussenkost van de kantonrechter toekomen als zij onderling, zo nodig met behulp van deskundigen, overeenstemming bereiken over een huurprijsaanpassing.

3.8 Omzetbelasting (4.2 t/m 4.4 huurovereenkomst en 22.1 t/m 22.8 algemene bepalingen)

Verhuur van bedrijfsruimte is van de heffing van omzetbelasting vrijgesteld. Partijen kunnen er niettemin belang bij hebben dat de verhuur toch onder het omzetbelastingregime wordt gebracht. Door de verhuur in de omzetbelastingsfeer te brengen kan verhuurder de te ontvangen omzetbelasting met door derden in rekening gebrachte omzetbelasting verrekenen (bijvoorbeeld de omzetbelasting die verschuldigd is over de verwervings- of stichtingskosten, alsmede over alle exploitatiekosten). Huurder kan de door hem verschuldigde omzetbelasting verrekenen met de door hem aan de fiscus af te dragen omzetbelasting. Door de verhuur in de omzetbelastingsfeer te brengen wordt een kostprijsverhogend effect voorkomen. Het ROZ-model gaat ervan uit dat partijen bij het sluiten van huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, altijd opteren voor een met omzetbelasting belaste verhuur (4.2 huurovereenkomst). Normaal gesproken moeten zij daartoe een gezamenlijk verzoek indienen bij de inspectie belastingen. Onder bepaalde voorwaarden kan worden volstaan met een in de huurovereenkomst opgenomen verklaring.

In het huidige model is voldaan aan de daaraan te stellen voorwaarden:

1. in de huurovereenkomst is de ingangsdatum van de belaste verhuur ingevuld (3.1 en 4.2 huurovereenkomst);
 2. in de huurovereenkomst is een verklaring opgenomen, waaruit blijkt dat huurder de onroerende zaak (het gehuurde) gebruikt voor doeleinden waarvoor volledig of nagenoeg volledig (op een enkele uitzondering na ten minste 90%) recht op aftrek van belasting bestaat op grond van art. 15 van de Wet Omzetbelasting 1968 (4.3 huurovereenkomst);
 3. in de huurovereenkomst is de plaatselijke en kadastrale aanduiding ingevuld (1.1 huurovereenkomst);
 4. in de huurovereenkomst is het boekjaar van huurder opgenomen (4.4 huurovereenkomst);
- en verder is
5. verhuurder verplicht de bescheiden in zijn administratie te bewaren.

Indien partijen niet wensen te opteren voor met omzetbelasting belaste verhuur, dan dient het model aangepast te worden. Dat kan door in de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst de navolgende bepalingen op te nemen:

"In afwijking van het onder 4.2 bepaalde, is huurder geen omzetbelasting verschuldigd over de huurprijs. Dit impliceert dat het bepaalde onder 4.3 niet van toepassing is. De in 22.1 algemene bepalingen bedoelde afzonderlijke vergoedingen komen in de plaats van de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting en worden tussen partijen vastgesteld op (*vergoedingen invullen*)

-
-

Huurder is wel omzetbelasting verschuldigd over de servicekosten en over de overige bijkomende kosten".

De afzonderlijke vergoedingen worden apart van de huurprijs vermeld, omdat het niet de bedoeling is dat deze bij een aanpassing van de huurprijs worden meegenomen. Bij het niet opteren voor belaste verhuur is uiteraard geen omzetbelasting verschuldigd over de eerste betaling van de huurder als bedoeld in 4.9 huurovereenkomst.

Het wel of niet opteren voor met omzetbelasting belaste verhuur is niet van invloed op de omzetbelasting die huurder over de door verhuurder te leveren zaken en diensten moet betalen. De daarmee gemoeide bedragen maken deel uit van de kosten die aan de levering van die zaken en diensten zijn verbonden en komen altijd voor doorberekening aan huurder in aanmerking.

Alleen als partijen bij aanvang van de huurovereenkomst niet (kunnen) opteren voor een met omzetbelasting belaste verhuur, (bijvoorbeeld omdat huurder geen btw-plichtige onderneming is) kunnen de afzonderlijke vergoedingen die huurder aan verhuurder moet voldoen op dat moment worden bepaald en worden overeengekomen. Die vergoedingen zijn verschuldigd omdat verhuurder de omzetbelasting over de stichtingskosten gedurende de herzieningsperiode niet in aftrek kan brengen en/of omdat verhuurder de omzetbelasting over de exploitatiekosten niet in aftrek kan brengen.

Dit is anders als de optie tijdens de duur van de huurovereenkomst vervalt, omdat huurder (gedurende twee achtereenvolgende boekjaren) niet langer voldoet aan het vereiste de onroerende zaak (het gehuurde) te gebruiken voor doeleinden waarvoor volledig of nagenoeg volledig (op een enkele uitzondering na, ten minste 90%) recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op grond van art. 15 van de Wet Omzetbelasting 1968.

In dat geval kan verhuurder bij het sluiten van de overeenkomst de schade slechts inschatten als het gaat om het gemis van de BTW-aftrek over de exploitatiekosten. In 4.7.2 huurovereenkomst is de keuze gemaakt om die schade uit te drukken in een percentage van de huurprijs. Afhankelijk van de omvang van de te verwachten exploitatiekosten en de hoogte van de huurprijs ligt dat percentage veelal tussen de 2% en 5%. Het is niet mogelijk om vooraf een inschatting te maken van de omvang van de aan de belastingdienst te betalen omzetbelasting op de stichtingskosten, die verhuurder eerder gezien de belaste verhuur in vooraf trek mocht nemen. Die schade kan pas na het vervallen van de optie worden vastgesteld, omdat de omvang daarvan afhankelijk is van het aantal jaren dat de herzieningsperiode ten tijde van het vervallen van de optie nog loopt. In het onderhavige ROZ-model huurovereenkomst is de keuze gemaakt om dat bedrag door huurder in termijnen, gelijktijdig met de betaling van de huur, aan verhuurder te laten betalen.

3.9 Levering van zaken en diensten / servicekosten (5 huurovereenkomst)

Met de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bedoeld op wat in de wet en elders veelal als 'servicekosten' wordt aangeduid. Of er servicekosten verschuldigd zijn en voor welke overeengekomen leveringen die voldaan moeten worden, dient bij voorkeur in 5 huurovereenkomst tot uitdrukking te komen. De hoogte van de servicekosten is, kort gezegd, gelijk aan de werkelijke kosten die aan de serviceverlening zijn verbonden, verhoogd met een opslag voor administratiekosten. Omdat de werkelijke kosten in de regel niet bij voorbaat bekend zijn, wordt er gewerkt met voorschotbetalingen en verrekening achteraf (4.6 huurovereenkomst en 21.1 t/m 21.11 algemene bepalingen). Het verdient aanbeveling een servicekostenafrekening betrekking te laten hebben op en periode van 12 maanden (servicekostenperiode) en deze afrekening zo mogelijk binnen een jaar na het verstrijken van een servicekostenperiode aan huurder te verstrekken. Bij de kostentoerekening van een niet volledig bezet gebouw moet verhuurder er voor waken dat de huurder niet meer toegerekend krijgt dan wanneer het gebouw volledig bezet zou zijn (21.3, slot, algemene bepalingen). Is een gebouw niet volledig bezet dan is het bijvoorbeeld niet reëel de aanwezige huurders te belasten met de verwarmingskosten die aan het niet bezette deel kunnen worden toegerekend.

Het gestelde in 21.7 algemene bepalingen biedt verhuurder de mogelijkheid om het servicekostenvoorschot aan te passen aan de te verwachten kosten, al dan niet in samenhang met een aanpassing van het servicepakket zelf. Tot aanpassing van het pakket kan verhuurder alleen overgaan na overleg met huurder.

Voorbeelden van zaken en diensten die door of vanwege verhuurder geleverd kunnen worden zijn:

- een serviceabonnement, het elektriciteitsverbruik, het brandstofverbruik, het waterverbruik, de verbruiksmeting, het vastrecht, de bediening, het verhelpen van storingen of de keuringskosten en dergelijke, een en ander ten behoeve van de:
 - lift
 - glazenwasinstallatie
 - luchtbehandelinginstallatie
 - centrale verwarmingsinstallatie
 - warmwaterinstallatie
 - hydrofoorinstallatie
 - zwakstroominstallatie
 - noodstroominstallatie
 - vuilwaterpompen
 - brandmeldinstallatie
 - sprinklerinstallatie
 - optimaliserings-, signalerings- en bewakingsapparatuur
 - huistelefooninstallatie
 - belinstallatie
 - muziekinstallatie
 - vuilcomprimator
 - deuropeners
 - zonweringinstallatie
 - (parkeer)garage-apparatuur (waaronder CO-installatie)
 - rolbaan, roltrap
 - bliksembeveiligingsinstallatie
 - brandblusapparatuur (en de vullingen)
 - antenne-installatie (en aanpassings-, aansluit- en abonnementskosten)
 - waterontharderinstallatie
 - oproepinstallatie
 - installatie voor automatische deurmechanismen
 - keukeninstallatie
 - overige installaties en apparatuur
- levering ten behoeve van eigen gebruik van huurder van water, gas en elektriciteit, daaronder begrepen de kosten van meterhuur

- vegen van schoorsteen en ventilatiekanalen en het schoonmaken van ketels en branders
- materialen, waaronder chemicaliën, ten behoeve van de luchtbehandelinginstallatie
- gemeenschappelijke verlichting, daaronder begrepen de kosten van armaturen, buizen en lampen
- glasverzekering van alle beglazing en kozijnen aan de buitenzijde van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimte
- wassen van ruiten en kozijnen van de algemene/gemeenschappelijke en dienstruimten aan de binnen- en buitenzijde
- vuilafvoer en alles wat daarvoor nodig is (containerhuur, gemeentelijke heffingen)
- onderhoud van tuinen
- schoonhouden van de algemene/gemeenschappelijke ruimten en dienstruimten, algemene terreinen, parkeerruimten, wegen etc., het sneeuwvrij houden daaronder begrepen
- onderhoud en vervanging van de plantenbakken en van meubilair en stoffering in de algemene/gemeenschappelijke ruimten en dienstruimten
- huisbewaarder(s), portier(s), bewaker(s), andere functionarissen die diensten verrichten ten behoeve van het gebouw/complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt (inclusief vrij wonen, telefoon e.d.)
- abonnement van handdoekautomaten, zeepautomaten e.d.
- beheer en administratie van leveringen en diensten.

3.10 Bankgarantie (6 huurovereenkomst) en waarborgsom

In 6 huurovereenkomst behoeft alleen te worden aangegeven tot welk bedrag bij het sluiten van de huurovereenkomst een bankgarantie moet worden gesteld. Dit bedrag moet aansluiten bij 27.1 t/m 27.4 algemene bepalingen waar de inhoud en de strekking van de garantie is geregeld. Daar is ook geregeld in welke gevallen verhuurder aanpassing van de garantie kan verlangen. Aanbevolen wordt om het bedrag van de bankgarantie te berekenen over de huurprijs inclusief promotiebijdragen, het servicekostenvoorschot en de overige bijkomende kosten, vermeerderd met omzetbelasting.

Het gestelde in 27.1 algemene bepalingen gaat ervan uit dat de bankgarantie bij de ondertekening van de huurovereenkomst aanwezig is. Indien dat niet het geval is, verdient het aanbeveling om als bijzondere bepaling de volgende tekst op te nemen:

“In afwijking van het gestelde in 27.1 algemene bepalingen is op het moment van ondertekenen van deze overeenkomst de bankgarantie niet door huurder gesteld.
Het door huurder aan verhuurder verschaffen van deze bankgarantie is een (opschortende) voorwaarde voor het tot stand komen van deze overeenkomst, waarop uitsluitend verhuurder zich kan beroepen. De bankgarantie dient alsnog uiterlijk op *(gewenste datum invullen)* door huurder aan verhuurder te zijn verschaft.”

Als op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wil nemen de bankgarantie niet is afgegeven, dan hoeft huurder door verhuurder niet tot het gehuurde te worden toegelaten (6.3 algemene bepalingen).

Omdat het voldoen van een waarborgsom bij de verhuur van bedrijfsruimte minder gebruikelijk is dan het verstrekken van een bankgarantie, is in de ROZ -modellen voor bedrijfsruimte alleen een tekst voor het verstrekken van een bankgarantie opgenomen. Een clause die in de bijzondere bepalingen kan worden opgenomen voor het geval dat er toch een waarborgsom wordt overeengekomen, is de volgende:

“In afwijking van het gestelde in 27.1 algemene bepalingen zal huurder geen bankgarantie aan verhuurder verschaffen, maar een waarborgsom storten. Op deze waarborgsom is het gestelde in 27.1 algemene bepalingen en het gestelde in de overige bepalingen betreffende de bankgarantie, voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing. Over het bedrag van de waarborgsom wordt door verhuurder geen rente vergoed.”

Indien bij ondertekening van de overeenkomst de waarborgsom door huurder nog niet is voldaan, dient dezelfde tekst als hierboven met betrekking tot de bankgarantie te worden opgenomen. In dat geval dient het woord ‘bankgarantie’ te worden vervangen door het woord ‘waarborgsom’, en het woord ‘verschaff’ door het woord ‘gestort’.

3.11 Bijzondere bepalingen (9 huurovereenkomst)

Bij de opname van bijzondere bepalingen in 9 en volgende kan worden gedacht aan:

- a. van de huurovereenkomst en van de algemene bepalingen afwijkende of aanvullende bepalingen;
- b. overheidsvoorschriften, kettingsbedingen, erfdienstbaarheden e.d.;
- c. een bijdrage voor promotiedoeleinden;
- d. stelposten
- e. een huurbeding;

ad. a. afwijkende of aanvullende bepalingen.

Onder het opschrift 'bijzondere bepalingen' in 9 van de huurovereenkomst kunnen in de eerste plaats de van de voorgedrukte modeltekst afwijkende bepalingen worden opgenomen. Daarnaast kunnen in de 'bijzondere bepalingen' de tussen partijen gemaakte aanvullende afspraken worden vastgelegd.

ad. b. overheidsvoorschriften, kettingbedingen, erfdienstbaarheden e.d.

De door de overheid aan de eigenaar/verhuurder en/of gebruiker van een perceel of opstal opgelegde verplichtingen, veelal in de vorm van een kettingbeding of erfdienstbaarheid, houden vaak in dat gedragsregels aan een huurder moeten worden opgelegd. Die regels dienen in de 'bijzondere bepalingen' te worden genoemd. Hetzelfde geldt voor kettingbedingen, erfdienstbaarheden of andere rechten ten gunste van natuurlijke- en rechtspersonen.

ad. c. bijdrage promotiedoeleinden

In het kader van de tot de dienstverlening behorende centrale promotie van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel kan uitmaken, kan huurder een periodieke bijdrage verschuldigd zijn. In dat geval dient onder de bijzondere bepalingen van de overeenkomst een aparte regeling te worden opgenomen. Daarbij zou een keuze gemaakt kunnen worden uit de onderstaande clause A. of B.:

A.

1. Huurder is verplicht om aan verhuurder te voldoen een bijdrage in de kosten van promotie van het winkelcentrum (winkelstraat, winkelgroepering) waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting.
2. Het totale bedrag dat de bijdrageplichtigen tezamen jaarlijks moeten betalen is €
Dit bedrag wordt jaarlijks - voor de eerste maal in _____ - bijgesteld op dezelfde wijze als in 20.1 algemene bepalingen is aangegeven voor huurprijswijzigingen.
3. Het totale bedrag, bedoeld onder 2 van dit artikel, wordt over de bijdrageplichtigen omgeslagen volgens de formule $\frac{0,5 P}{a} + \frac{0,5 P \times b}{c}$ waarbij:
P = het totale bedrag als bedoeld onder 2 van dit artikel;
a = het aantal tot zelfstandig gebruik bestemde winkelruimten en daarmee gelijk te stellen ruimten in het winkelcentrum (winkelstraat, winkelgroepering);
b = het aantal m² brutobedrijfsvloeroppervlak dat door huurder in het winkelcentrum (winkelstraat, winkelgroepering) wordt geëxploiteerd;
c = het totale aantal m² brutobedrijfsvloeroppervlak dat door de bijdrageplichtigen in het winkelcentrum (winkelstraat, winkelgroepering) wordt geëxploiteerd. Afronding vindt plaats naar boven op hele euro's.
4. Huurder dient zijn bijdrage te betalen op het tijdstip en voor het tijdvak zoals aan de bijdrageplichtigen te kennen wordt gegeven door degene die tot inning van de bijdrage bevoegd is.
5. De uit de bijdrage verkregen gelden mogen uitsluitend worden bestemd voor het financieren van de promotie van het winkelcentrum (winkelstraat, winkelgroepering).
6. Verhuurder is gehouden om jegens huurder verantwoording af te leggen over de besteding van de promotiegelden waaraan huurder heeft bijgedragen.

B.

In het kader van de tot de dienstverlening behorende centrale promotie van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is huurder een jaarlijkse bijdrage verschuldigd. Deze bijdrage is voor de eerste maal vastgesteld op € _____ excl. BTW per jaar. Dit bedrag is in termijnen tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de huurprijs aan verhuurder verschuldigd. Verhuurder is gehouden om jaarlijks jegens huurder verantwoording af te leggen over de besteding van de promotiegelden waaraan huurder heeft bijgedragen. Bedoelde promotiebijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het gestelde in 20.1 algemene bepalingen. Deze promotiebijdrage wordt verhoogd met een administratiekostenbijdrage van _____ % daarvan.

ad. d. stelposten

Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder aan huurder stelposten ter beschikking stelt, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een pui of voor inrichtingswerkzaamheden, dan is het aan te bevelen de volgende of een soortgelijke clause in de bijzondere bepalingen op te nemen:

1. Huurder is verplicht om, aan hem ter beschikking gestelde stelpostbedragen binnen de door verhuurder gestelde termijn geheel te besteden in overeenstemming met de overeengekomen bestemming van de betreffende stelpost. Verhuurder kan verlangen dat hem vóór de uitbetaling van stelpostbedragen, de betreffende facturen worden overgelegd en dat de uitgevoerde werkzaamheden door verhuurder zijn gecontroleerd. Huurder zal verhuurder factureren tot maximaal het bedrag van een overeengekomen stelpost.
2. Indien de gemaakte kosten de bedoelde stelpost overschrijden, is het meerdere voor rekening van huurder.
3. Bij de uitvoering van de werkzaamheden als in dit artikel bedoelt, zal huurder voldoen aan de ter zake door verhuurder gestelde eisen en hij zal ook de ter zake geldende voorschriften en bepalingen van overheidswege, van nutsbedrijven, brandweer etc. in acht nemen. Huurder draagt zelf zorg voor het verkrijgen van de eventuele benodigde vergunning(en). Huurder vrijwaart verhuurder indien verhuurder ter zake van de in dit artikel bedoelde gestelde eisen en voorschriften wordt aangesproken.
4.
 - a. De door huurder in het kader van vorenbedoelde stelpost aangebrachte zaken zijn en blijven eigendom van verhuurder zonder dat verhuurder enigerlei instandhoudings- en/of onderhoudsverplichting dienaangaande heeft. Huurder zal deze zaken in overeenstemming met de 'standing' van het complex of gebouw in goede staat van onderhoud houden.
 - b. Met betrekking tot bedoelde zaken is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.
5. Bij het einde van de huur zal tussen partijen geen verrekening plaatsvinden ter zake van de waarde van de in dit artikel bedoelde zaken. De volgens dit artikel aangebrachte zaken dienen bij beëindiging van de huur door huurder in goede staat te worden achtergelaten. Dit in afwijking van het gestelde in 24.4 algemene bepalingen.
6. Huurder is verplicht om de door hem in, aan of op het gehuurde aangebrachte- of nog aan te brengen zaken uit de aan hem ter beschikking gestelde stelpost behoorlijk tegen de gebruikelijke risico's te verzekeren en verzekerd te houden. Op eerste verzoek van verhuurder is huurder verplicht de desbetreffende polis(sen) te tonen. In de polis(sen) dient bedongen te zijn dat de verzekeraar verhuurder informeert bij opzegging of wijziging van genoemde polis(sen).

Ad. e. huurbeding

Indien op het gehuurde of op het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een hypothecaire inschrijving rust, kan in de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst de volgende bepaling worden opgenomen:

Verhuurder verklaart dat op het gehuurde, of op het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een recht van hypotheek is gevestigd met in de hypotheekakte een huurbeding. Verhuurder zal op eerste verzoek van huurder een door de hypotheekhouder getekende verklaring overhandigen waaruit blijkt, dat de hypotheekhouder aan verhuurder toestemming heeft gegeven voor de verhuur van het gehuurde.

Algemene bepalingen

4.1 Milieu (7 algemene bepalingen)

Het gestelde in 7.1 t/m 7.4 algemene bepalingen is speciaal opgenomen met het oog op bedrijven die werken met of handelen in gevaarlijke stoffen. Alleen als er bij aanvang van de huurovereenkomst een milieuonderzoek heeft plaatsgevonden dan wordt bij later vastgestelde of toegevoegde verontreiniging de bewijslast ten aanzien van het veroorzaken de verontreiniging omgekeerd van verhuurder naar huurder.

4.2 Overige belastingen, lasten, heffingen, premies e.d. (23.1 t/m 23.3 algemene bepalingen)

Bij het opstellen van de artikelen 23.1 t/m 23.3 algemene bepalingen heeft de ROZ als uitgangspunt gekozen dat huurder de lasten, heffingen, premies e.d. dient te betalen die betrekking hebben op het gebruik van het gehuurde en die niet of slechts ten dele zouden zijn opgelegd indien het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

4.3 Kosten en schade van verhuurder bij tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst in geval van surseance van betaling en faillissement van huurder (25 algemene bepalingen)

Op grond van het gestelde in art. 39 Faillissementswet kan in geval van faillissement van huurder zowel de curator als verhuurder de huurovereenkomst tussentijds opzeggen.

In zijn vonnis van 13 mei 2005 besliste de Hoge Raad dat ook in geval van een surseance van betaling van huurder, niet alleen huurder met medewerking de bewindvoerder de huurovereenkomst op grond van artikel 238 Faillissementswet tussentijds, zonder tussenkomst van de rechter, kan beëindigen, maar dat ook verhuurder dat kan, althans als verhuurder die mogelijkheid in de huurovereenkomst heeft opgenomen. De Hoge Raad overwoog, dat artikel 238 Faillissementswet niet in zoverre een exclusieve werking heeft, dat deze bepaling de bedongen bevoegdheid tot tussentijdse ontbinding aan verhuurder ontnemt.

Verder overwoog de Hoge Raad, dat de artikelen 39 en 238 Faillissementswet een contractuele regeling inzake schadevergoeding in geval van tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst bij faillissement of bij surseance van betaling van huurder, niet in de weg staat. Dat betekent dat verhuurder de schade, bestaande uit de gemiste toekomstige huurpenningen en de overige schade, die hij door de tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst lijdt, als vordering op huurder ter verificatie kan indienen.

Als verhuurder met huurder heeft afgesproken dat in de door de bank te verstrekken bankgarantie dient te worden opgenomen dat deze garantie ook in geval van faillissement of surseance van betaling van huurder, door verhuurder kan worden aangesproken, dan kan verhuurder de bankgarantie inroepen en is het niet verhuurder doch de bank die het aan de verhuurder uit te betalen bedrag (als concurrente vordering) ter verificatie zal indienen.

Gezien de bovenstaande uitspraak van de Hoge Raad van 13 mei 2005, was er voor de ROZ alle reden om art. 25 in de algemene bepalingen op te nemen.

Raad voor Onroerende Zaken (ROZ)
April 2008