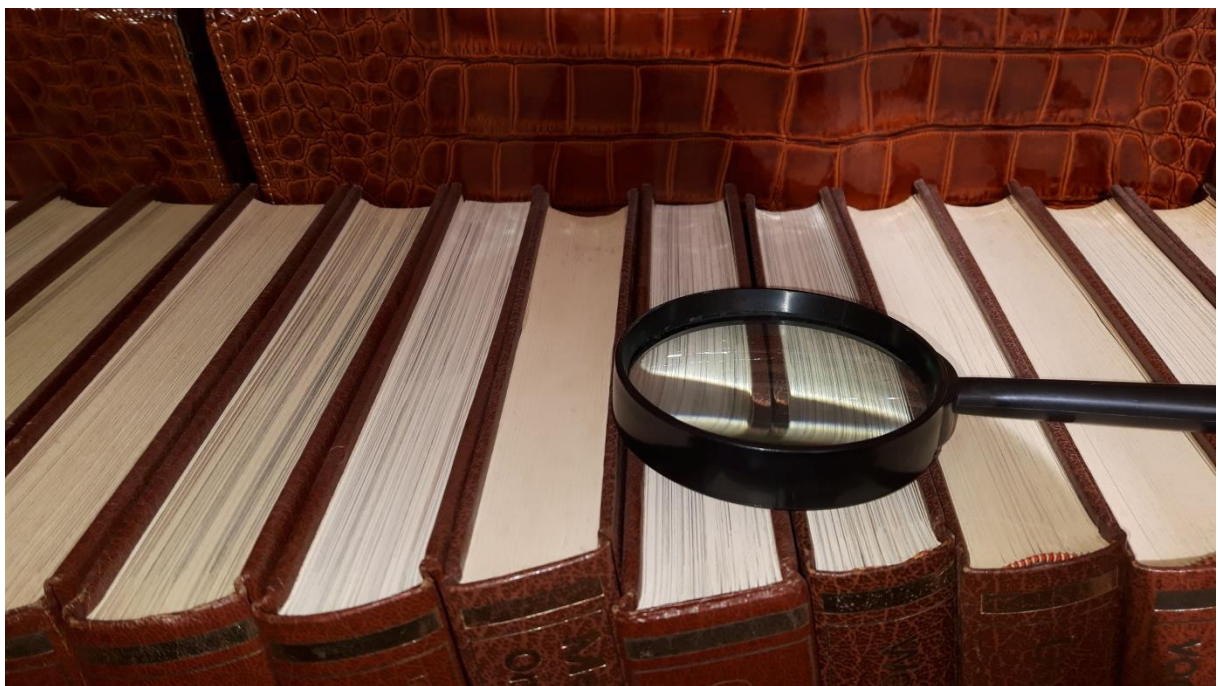


De **W**olf

Juridisch Advies - Rechtshulp - Mediation

's-Hertogenbosch - Rosmalen

Actualisering Huurovereenkomsten Bedrijfsruimte



N. de Wolf

De Wolf Juridisch Advies

Tel.: 073-8518552

Samenvatting

In augustus 2003 is het nieuwe huurrecht van kracht geworden. Sommige verhuurders hebben een aantal huurovereenkomsten bedrijfsruimte lopen, die nog vóór de wetwijziging van 2003 zijn afgesloten. Het gevolg hiervan is dat deze overeenkomsten niet aan de wettelijke eisen van het huidige huurrecht voldoen, waardoor juridische geschillen tussen de verhuurder en zijn huurders kunnen ontstaan. Het doel van dit onderzoek is de oudere huurovereenkomsten 290-bedrijfsruimte met die van het huidige huurrecht te vergelijken. Daarvoor is allereerst een grondig juridisch onderzoek vereist naar de verschillen in de wet van vóór en die van ná 2003. Hierin wordt onderzocht welke juridische mogelijkheden de verhuurder heeft om de huurovereenkomsten aan te passen en wat hij kan doen aan zijn huurovereenkomsten bedrijfsruimte, aangegaan vóór de wetwijziging van 2003, zodat de contractuele bepalingen aan de wettelijke eisen van het huidige recht voldoen. Het antwoord op de centrale vraag wordt gegeven naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek, dat voornamelijk uit de bevindingen van de vakliteratuur en de wetvergelijking bestaat. Daarnaast wordt hier een oplossing gepresenteerd voor de actualisatie van de huurovereenkomsten, alsmede voor de mogelijkheid van het beperken van de onwenselijke gevolgen, indien de huurder niet akkoord gaat met het wijzigingsvoorstel van de verhuurder.

Uit het praktijkonderzoek blijkt dat sommige verhuurders nog huurovereenkomsten bedrijfsruimte (290) hebben die vóór 2003 tot stand zijn gekomen. Dit zijn de overeenkomsten die voor 'vijf jaar en langer' zijn vastgesteld en die inmiddels 'de overeenkomsten voor onbepaalde tijd' zijn geworden. Sommige bepalingen zijn in strijd met het huidige recht zijn.

Uit de bevindingen van het onderzoek blijkt dat de verhuurder zijn oude huurovereenkomsten kan actualiseren door wijziging van de verouderde bedingen door middel van het doen van een redelijk voorstel aan zijn huurder(s), waarbij hij rekening houdt met de overgangsrechtelijke bepalingen die een 'eerbiedigende werking' kunnen hebben. Als verhuurder de gepresenteerde aanbevelingen volgt, kan hij er tevens voor zorgen, dat al zijn huurovereenkomsten ook in de toekomst actueel zijn, waardoor hij eventuele conflicten en risico's van procederen kan vermijden en een duurzame huurrelatie kan opbouwen en behouden.

Hoofdstuk 1

Algemene huuraspecten

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het huurrecht in het algemeen kort besproken, alsmede de ontwikkelingen die het huurrecht heeft doorgemaakt. Allereerst wordt er verteld wat een huurovereenkomst is, wat bedrijfsruimte is en welke huurbepalingen hierop van toepassing zijn.

Voorgeschiedenis

Het huurrecht is in 1950 ontstaan in de periode van de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. In die tijd moesten de investeringen uit het bedrijfsleven extra gestimuleerd en beschermd worden. Met de invoering van de Huurwet konden de huurders van woon- en bedrijfsruimte rekenen op een huurprijs- en opzeggingsbescherming. Deze wet gold in beginsel zowel voor de huur van woonruimte als bedrijfsruimte.

De eerste wet voor bedrijfsruimte werd in 1971 ingevoerd. In deze wet werden de huurtermijn en de opzeggingsbescherming opgenomen. Tevens werd in deze wet de vaststelling van de huurprijs geregeld.

(J.A. Kinderman, Huur van bedrijfsruimte, Groningen: Noordhoff Uitgevers 2007)

1992 Invoering Boek 7A

Met de invoering van dit boek zijn de artikelen met bijvoorbeeld bedrijfsruimte tijdelijk overgebracht naar het Boek 7A en de 'zaak' (enkel stoffelijke objecten) is vervangen door 'goed' (ook alle vermogensrechten). Tevens dienden de contractuele partijen, in geval van geschillen, voortaan een dagvaardingsprocedure te starten in plaats van een verzoekschriftprocedure.

2003 Invoering Boek 7

Door de invoering van deze wetswijziging zijn de artikelen uit het Boek 7A overgebracht naar Boek 7 en is de ontruimingsbescherming van overige bedrijfsruimte ingevoerd. Door deze modernisering van het huurrecht is de oude Huurwet komen te vervallen.

Algemene bepalingen

Huur is een bijzondere overeenkomst, geregeld in Boek 7 BW. De algemene regels van artikelen 7:201-231 BW zijn op alle huurobjecten, zowel roerende als onroerende, van toepassing, bijvoorbeeld de gebrekenregeling van artikelen 7:204-210 BW. Tevens zijn boeken 3, en 6 BW van toepassing op de huurovereenkomsten, wegens de gelaagde structuur van de wet, bijvoorbeeld als het gaat om de algemene voorwaarden (afdeling 6.5.3 BW). Er zijn vier onmisbare elementen van huur: de overeenkomst, een zaak of gedeelte daarvan, gebruik en tegenprestatie. "Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken, waarbij de huurder zich tot een "tegenprestatie verbindt", aldus artikel 7:201 BW. Andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals pacht of bruikleen, worden hier niet onder begrepen: bij bruikleen is er geen sprake van tegenprestatie en bij pacht gaat het specifiek om het gebruik ter uitoefening van de landbouw.

Definitie huurovereenkomst bedrijfsruimte

Wat wordt er verstaan onder huurovereenkomst bedrijfsruimte?

Volgens artikel 7:290 lid 2 BW (ex. Art. 7A:1624 lid 2 BW) gaat het om een gebouwde onroerende zaak (art. 3:1 lid 1 BW) of een gedeelte daarvan, die krachtens overeenkomst van huur is bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelbedrijf, van een restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf, indien voor de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is (sub a); of een gebouwde onroerende zaak die bestemd is voor de uitoefening van een hotelbedrijf (sub b); of een onroerende zaak die bestemd is voor de uitoefening van een kampeerbedrijf (sub c).

Uit deze definitie volgt dat alleen de huurders, zoals de winkeliers/horecaeigenaren, een huurbescherming krijgen, terwijl de huurders van overige bedrijfsruimten (artikel 7:230a BW), zoals kantoorhuurders van een tandartsenpraktijk of een reisbureau, maar ook fabrieken en ziekenhuizen, vrijwel geen huurbescherming genieten, omdat zij onder een ander huurregime vallen. Huurrecht bedrijfsruimte voorziet in een vergaande huur(prijs)bescherming van de winkeliers vanwege hun plaatsgebondenheid. Het gaat enkel om bescherming van huurders, die door de aard van hun bedrijf te maken hebben met een grote mate van pand- en buurtgebondenheid. De wetgever heeft deze huurders willen beschermen, omdat zij afhankelijk zijn van een vaste locatie en klantenkring. Hun opgebouwde goodwill is niet verplaatsbaar. Dat is een beperkte strekking van het huurrecht bedrijfsruimte: het strekt enkel tot bescherming van een specifieke doelgroep (door de tweedeling van bedrijfsruimte in 290-ruimte en 230a-(overige)ruimte, hebben alleen de huurders van de “echte” bedrijfsruimte een volledige wettelijke bescherming, terwijl de huurders van overige bedrijfsruimte enkel op een ontruimingsbescherming kunnen rekenen). 6 Er is in 1997 in de Tweede Kamer geprobeerd om tot een andere indeling te komen. De Sociaal Economische Raad (SER) heeft geadviseerd om alle panden, ongeacht of er een bedrijf of beroep wordt uitgeoefend, onder één huurregime te brengen, met als argument dat plaatsgebondenheid voor de dienstverlenende sector net zo belangrijk is als voor de detailhandel.

Het wetsvoorstel is echter ingetrokken (Z.H.Duijnste-van Imhoff, Huurrecht geschetst , Nijmegen: Ars Aequi Libri 2007/ Kamerstukken II 1997, 24 150, 6. p.2. / T.H.G. Steenmetser, Huurrecht Wetteksten en Toelichtingen, Den Haag: Sdu 2013)

Kwalificatieverschillen

De kwalificaties van huurobjecten zijn van belang om te weten onder welk regime het gehuurde valt, omdat elk regime een eigen bescherming kent, zoals huur van woonruimte, bedrijfsruimte en overige (230a)-ruimte. Het onderzoek naar de problematiek van de huurobjecten betreft het gehuurde dat onder het regime van bedrijfsruimte (290-ruimte) valt. Derhalve worden andere huurovereenkomsten hier niet besproken.

Toch zijn sommige huurobjecten moeilijk te kwalificeren. Bij twijfel maakt Steenmetser de volgende tweedeling van ‘vermoedelijk 290-bedrijfsruimte’ en van ‘vermoedelijk overige 230a-ruimte’. Hij baseert zijn tweedeling aan de hand van criteria van de huurovereenkomst bedrijfsruimte en jurisprudentie.

Vermoedelijk 290-bedrijfsruimte:

ANWB-winkel/Apotheek/Autobandenhandel/Benzinestation/
Chemische wasserij/Drukkerij met verkooppunten/Fietsenmakerhandel/
Galerie/Garage/Grootwinkelbedrijf/Kampebedrijf/Kapper/
Koffiecorner in ziekenhuishal/Meubelhandel/Pruikenmaker/
Scheepsreparatiebedrijf/Smederij/Stationsrestaurant/Stoffenwinkel/
Stomerij/Textielhandel/Videotheek

Vermoedelijk 230a-overige bedrijfsruimte

Asielzoekerscentrum/Autorischool/Autoverhuurbedrijf/Bankfiliaal/
Begravenisonderneming/Bingohal/Bioscoop/Casino/Constructiebedrijf /
Fietsenstalling/Instrumentenmakerij/Kamerverhuurbedrijf/Lesruimte/
Loketruimte/Makelaar/Medische praktijk/Oefenruimte/Reisbureau/
Showroom/Snookercentrum/Zwembad

Soms ontstaan er kwalificatieproblemen met betrekking tot de contractuele bestemming van de zaak, waarbij het de vraag is of de zaak wel of niet (on)roerend of gebouwd is, maar dankzij de jurisprudentie is te achterhalen onder welk regime een bepaalde zaak valt. Bijvoorbeeld ten aanzien van de vraag of het wel een huurovereenkomst betreft, heeft de Hoge Raad besloten dat de feitelijke gang van zaken beslissend is en niet de naam in de overeenkomst, zoals blijkt uit het Amsem/Geelhoed-arrest.⁹ De juiste kwalificatie is van belang, omdat als het gehuurde object niet aan de criteria van de huurovereenkomst voldoet, er geen sprake is van een huurovereenkomst bedrijfsruimte en dus geen huurrecht op van toepassing is. Bijvoorbeeld het Deko/Stift arrest, waarbij het ging om een stuk onbebouwde grond bij aanvang van de huurovereenkomst. Na ingebruikname van de gebouwde garage is geen nieuwe zelfstandige overeenkomst gesloten, waardoor er geen sprake van een 290-bedrijfsruimte is. ¹⁰ Bij de 'Haagse vishuisjes' is er geen sprake van een huurovereenkomst bedrijfsruimte, omdat het niet ging om huur, maar om een publiekrechtelijke uitgifte in gebruik door de gemeente (9 HR 24 december 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC1198; 10 HR 20 februari 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2595; 11 HR 31 januari 1997, ECLI:NL:HR:1998:NJ1998.)

Soms valt een 290-huurovereenkomst samen met een andere overeenkomst, bijvoorbeeld een franchising. In dat soort gevallen wordt er gekeken naar de overheersende aspecten van beide overeenkomsten. Als die aspecten naast elkaar verenigbaar zijn, wordt de cumulatierегeling van artikel 6:215 BW toegepast. In geval van strijd tussen deze bepalingen, worden de overheersende bepalingen van de desbetreffende overeenkomst toegepast (absorptietheorie).

Als een overeenkomst voldoet aan de omschrijving van huur van bedrijfsruimte en tevens aan de omschrijving van een andere in de wet geregelde bijzondere overeenkomst, zijn de voor beide soorten overeenkomsten geldende wettelijke bepalingen naast elkaar van toepassing, tenzij de bepalingen onderling niet verenigbaar zijn of de strekking ervan in verband met de aard van de overeenkomst zich tegen toepassing verzet, aldus artikel 6:215 BW. Wat het toepassingsgebied betreft, rijst al direct de vraag of art. 6:215 BW ook geldt wanneer sprake is

van een wel in de wet geregelde overeenkomst (huur) en andere, niet in de wet geregelde overeenkomst (franchising). Volgens Hinskens-van Neck en Siemerink (M.E. Hinskens-van Neck en L.A.R. Siemerink, 'Gemengde overeenkomsten' MvV 2012, nr. 2, p.7) kan de cumulatieregel ook toegepast worden op de in de wet niet genoemde overeenkomsten. Zij geven aan dat ook bij andere contractuele betrekkingen dezelfde gedachte speelt als die van art. 6:215 BW. Ook wijzen zij op de schakelbepaling van art. 6:216 BW, waaruit volgt dat art. 6:215 BW ook van toepassing is op andere vermogensrechtelijke rechtshandelingen.

De toepassing van een cumulatieregel, dan wel absorptieregel, kan onwenselijke gevolgen hebben voor de partijen. Als er van de hoofdregel (cumulatie) wordt afgeweken, wat gebeurt er dan? Bijvoorbeeld: De franchisenemer beroept zich meestal op de huurbescherming, terwijl de franchisegever in de regel voor het algemeen verbintnissen recht kiest (A.G. Castermans en H.B. Krans, 'Gevolgen gemengde overeenkomsten', NbBW 2003, nr. 7/8). In de praktijk brengt de cumulatieregel met zich mee dat bij samenloop van deze overeenkomsten, op de huurovereenkomst het huurrecht van toepassing is en op de franchiseovereenkomst het algemeen verbintnissenrecht. Dit kan ertoe leiden dat de franchiseovereenkomst door opzegging komt te eindigen, terwijl de huurovereenkomst voortduurt. De franchisegever dient dan een huurbeëindigingsprocedure te voeren. Maar wat moet de franchisenemer met het gehuurde zonder franchiseovereenkomst? Kan hij een ander bedrijf daar exploiteren? De rechter oordeelt per situatie.

Bij vonnis van 29 april 2014 (Rb. Rotterdam 12 juni 2014, ECLI:NL:RBROT:2014:AZ4701) oordeelde de voorzieningenrechter over de eigenhandige ontmanteling van een in franchise gegeven wasstraat door de franchisegever. De franchisegever had de wasstraat betreden, de sloten veranderd en de computerprogramma's verwijderd, als gevolg waarvan de franchisenemer de wasstraat niet meer zelf kon exploiteren. Voorts had de franchisegever de franchiseovereenkomst ontbonden. Aanleiding was het uitblijven van betaling van de franchisevergoeding. De voorzieningenrechter maakte echter korte metten met deze wijze van eigenrichting en gelastte de franchisegever de wasstraat weer ter vrije beschikking van de franchisenemer te stellen, wegens huurbescherming.

De voorzieningsrechter Rotterdam oordeelde dat het huurrecht van toepassing was en de huurder aanspraak kon maken op de huurbescherming. Hiermee werd de hoofdregel van art. 6:215 BW toegepast (Vzr. Rotterdam 29 april 2014, ECLI:NL:RBROT:2014: BN4701).

Het Gerechtshof 's-Hertogenbosch oordeelde dat een franchiseovereenkomst ook denkbaar is zonder huurovereenkomst. Door de contractuele koppeling leverde een tekortkoming onder de franchiseovereenkomst ook een tekortkoming onder de huurovereenkomst (Hof Den Bosch 9 januari 2007, ECLI:NL:GERDB:2007:AR6753). Hiermee wordt de hoofdregel van art. 6:215 BW niet toegepast.

Uit het bovenbeschreven blijkt dat in de praktijk diverse koppelingsbedingen gehanteerd kunnen worden. In sommige gevallen werken ze in de ene overeenkomst door, terwijl in andere situaties die in de ander overeenkomst doorwerken. De complicaties zitten vooral bij een door de franchisegever gewenste beëindiging van de overeenkomst. Gelet op het semi-dwingende karakter van de bedrijfsruimtebepalingen, is het mogelijk om de bepalingen op te nemen die ertoe strekken om de overeenkomsten goed met elkaar te verbinden. Dit kunnen de partijen bewerkstelligen door aan de rechter te verzoeken een afwijkend beding (bijvoorbeeld met betrekking tot beëindigingsmogelijkheden) goed te keuren op grond van art. 7:291 lid 2-4 BW. Ook kan de franchisegever de mogelijke eindtijdstippen van beide overeenkomsten samen te laten vallen (E. Schelhaas, 'Samenloop tussen een huurovereenkomst en een franchiseovereenkomst', TvHB 2014, nr. 5, p. 282; A.R. de Jonge, Huurrecht, Den Haag: BJU (zesde druk) 2013.)

Er zijn ook gemengde overeenkomsten, waarbij sprake is van huur van bedrijfsruimte in combinatie met een ander soort ruimte (woonruimte of overige ruimte). Het feit dat een overeenkomst een bedrijfsruimte betreft en ook een andere ruimte omvat, betekent niet altijd dat het huurregime van bedrijfsruimte op de gehele overeenkomst van toepassing is. Deze gemengde overeenkomsten kunnen worden gesplitst in afzonderlijke huurovereenkomsten voor verschillende categorieën ruimten. Daarbij wordt rekening gehouden met het gebruik dat partijen bij het

sluiten van de overeenkomst voor ogen hadden, het feitelijk gebruik en de inrichting van het gehuurde en de gevolgen van een eventuele splitsing door de huurder. In gevallen van de combinatie van een bedrijfsruimte/woonruimte wordt de absorptieregel van artikel 7:290 lid 3 BW toegepast (dat betekent dat tot deze bedrijfsruimte de afhankelijke woning behoort). Is de woning niet afhankelijk, dan is het huurregime van woonruimten hierop van toepassing. Betreft het een combinatie van een bedrijfsruimte/overige ruimte, dan wordt hier als criterium gebruikt, wat het overheersende deel van het gehuurde is. Daarbij wordt gekeken naar het gebruik en de oppervlakte van het gehuurde.

Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de algemene aspecten van het huurrecht beschreven. Er is verteld wat huurrecht bedrijfsruimte is. Ook is het ontstaan van huurrecht besproken, alsmede de ontwikkelingen die het huurrecht heeft doorgemaakt.

Hoofdstuk 2

Oud Huurrecht tegenover het nieuwe Huurrecht Bedrijfsruimte

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek beschreven naar het 'oude' huurrecht bedrijfsruimte van vóór 2003. Dit onderzoek bestaat voornamelijk uit een analyse van de oude wet. Hierbij worden alle bepalingen van het oude huurrecht bedrijfsruimte vergeleken met de huidige wettelijke bepalingen. In een opsomming worden deze verschillen kort weergegeven.

Overgangsrecht

Een speciale opmerking verdient het Overgangsrecht.

Tijdens de invoering van het nieuwe huurrecht in 2003 werd het overgangsrecht gehanteerd. Het regelde tijdelijk de overgang van de oudere wettelijke bepalingen naar de nieuwe wet (art. 68a Overgangswet). Deze overgangswet zorgde ervoor dat men wist in welke situaties de oude, dan wel de nieuwe wet gold; bijvoorbeeld, in sommige gevallen kon het oude wet nog van toepassing zijn, als partijen vóór 1 augustus 2003 gingen procederen of als de huurovereenkomst op die datum reeds bestond; dit werd geregeld in de overgangsbepalingen van de Overgangswet (Ow). De overgangswet is thans ondergebracht in titel 8 (art.205-208j) van de Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek (OwNBW) 14, die ziet op de overgangsbepalingen van Boek 7. Daarnaast zijn de algemene overgangsbepalingen van toepassing, die opgenomen zijn in titel 3, art. 68-75, van de Ow NBW. Uitgangspunt van het overgangsrecht is 'onmiddellijke werking' op grond van art. 68a lid 1 Ow: het nieuwe huurrecht geldt dan ook voor de lopende huurovereenkomsten. Daarnaast geldt de 'eerbiedigende werking' op grond van ex art. 69 jo. art. 68 lid 2 Ow NBW: de reeds verkregen rechten (onder het oude recht) gaan niet verloren en het oude recht blijft ook (nog) van toepassing indien de Invoeringswet titel 7.4 dit bepaalt (zie bijvoorbeeld art. 208a Ow NBW : art. 7:221 BW, dat onderhuur regelt, is niet van toepassing op huurovereenkomsten die gesloten zijn vóór de inwerkingtreding van titel 7.4 (Zie Kamerstukken I

2001/02, 28 064, nr. 325; Kamerstukken II 2001/02, 28 064, nr. 5, p.7 en R.A. Dozy, Tekst en Commentaar, Deventer: Kluwer 2013.)

Wat de verhouding tussen de 'directe' en de 'eerbiedigende' werking betreft, geldt het volgende:

op grond van art. 206 Ow NBW geldt dat bedingen die onder het nieuwe recht nietig of vernietigbaar zijn (zoals de semi-dwingendrechtelijke bepalingen ten gunste van de huurder), ook van toepassing zijn op reeds lopende huurovereenkomsten, ondanks hun eerbiedige werking.¹⁵ De bescherming van de huurder rechtvaardigt deze onmiddellijke werking. In veel gevallen is gekozen voor de constructie dat 'niet ten nadele van de huurder' mag worden afgeweken (zie onder meer art. 7:206 lid 3, 209, 215 lid 6, 231 lid 3, 240, 241, 242, 243, 268 lid 7, 270 lid 3, 282 en 291 lid 1). Een beding in de huurovereenkomst dat daarmee in strijd is, is echter geldig zolang de huurder zélf geen beroep doet op de vernietigbaarheid van het beding.

Algemene bepalingen huurrecht

In het oude huurrecht golden de algemene bepalingen van de artikelen 7A:1584 t/m 1623 oud BW. Zij waren van toepassing op alle huurovereenkomsten, bedrijfsruimte inbegrepen. Deze regels werden gekenmerkt door de grote contractsvrijheid, omdat ze van regeland recht waren.

In het huidige recht zijn de algemene bepalingen geregeld in de artikelen 7:201-231 BW. Van de artikelen 7:204, 206 leden 1 en 2, 207, 208, 216 lid 3, 217, 224 en 230 kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken. Deze artikelen zijn van dwingend recht (art. 7:242 BW).

Wijzigingen in de algemene bepalingen

Onder het oude recht stond in de definitie van de huurovereenkomst 'een bepaalde prijs' in tegenstelling tot 'tegenprestatie' van de nieuwe wet (art. 7:201 BW en 7A:1584 oud BW). Dat houdt in, dat de huurder, in plaats van een geldsom, op een andere manier kan betalen (tegenpresteren). De bepaling 'bepaalde tijd' is in het nieuwe recht niet teruggekeerd. Dit betekent dat een huurovereenkomst in principe eeuwigdurend kan zijn,

maar dit betekent niet dat de overeenkomst niet beëindigd mag worden (zie beëindigingsmogelijkheden).

De verplichtingen van de verhuurder waren volgens art. 7A:1586 oud BW bijna dezelfde als die wij nu kennen:

- ter beschikking stellen (nu is het ook 'laten' toegevoegd in het artikel 7:203 BW). De verplichting om het gehuurde in goede staat ter beschikking te stellen op grond van art. 7A:1587 oud BW is niet overgenomen, want dan is de gebrekenregeling van art. 7:204-210 BW (ex. art. 7A:1588 BW) reeds van toepassing. Onder de huidige gebrekenregeling valt tevens de verplichting van de verhuurder om aan de huurder rustig genot te verschaffen; toen was dit een op zichzelf staande verplichting (7A:1586 oud BW);

De verplichtingen de van huurder zijn tevens nagenoeg dezelfde gebleven:

- het begrip 'goed huurderschap' van art. 7:213 BW komt uit het oude recht van art. 7A:1596 oud BW;

- gebruik overeenkomstig bestemming van art. 7A:1596 oud BW komt volledig overeen met art. 7: 214 BW;

- aanbrenge van veranderingen was in het algemeen verboden op grond van art. 7A:1590 oud BW, maar in geval van bedrijfsruimte (art. 7A:1633 oud BW) kon de huurder de veranderingen aanbrenge nadat hij een schriftelijke toestemming van de verhuurder had gekregen. Deze bepaling is nu opgenomen in het huidige artikel 7 :215 BW);

- staat van het gehuurde

Onder het oude recht werd in de bepaling van artikel 7A:1599 oud BW vermeld dat, indien er geen beschrijving van de oplevering was opgemaakt, verondersteld werd dat de huurder het gehuurde in goede staat ontvangen had. In de nieuwe wet is deze bepaling omgedraaid: indien bij het aangaan van de overeenkomst geen beschrijving van het gehuurde is opgemaakt,

wordt verondersteld dat de huurder het gehuurde in dezelfde staat heeft ontvangen, zoals deze bij het einde van de overeenkomst was.

- gedogen reparatie/renovatie is nu geregeld in art. 7:220 BW (ex. art. 7A:1591 oud BW). In het oude recht was huurder slechts verplicht reparaties te gedogen die niet konden worden uitgesteld tot het eindigen van de huur. Nu is het voldoende dat er dringende werkzaamheden zijn. Als de reparaties langer dan veertig dagen duurden, had de huurder recht op een evenredige vermindering van de huurprijs. Deze regeling is niet teruggekomen in de nieuwe wet.

- onderhuur is onder het nieuwe recht wel toegestaan, tenzij huurder moet aannemen dat de verhuurder hiertegen bewaar zou hebben op grond van art. 7:21 BW. Onder het oude recht was onderhuur verboden, tenzij die was toegestaan. (art. 7A:1595 lid 1 oud BW); voortgezet gebruik was vroeger geregeld in art. 7A:1609 jo 1693 oud BW. Er ontstond toen soms onduidelijkheid of er bij voortgezet gebruik, na het einde van een huurovereenkomst, een nieuwe overeenkomst tot stand kwam. Deze situatie kwam voor bij de ontbinding van de overeenkomst door de kantonrechter. In het huidige recht is het volgende bepaald: “als de huurder na afloop van de huurovereenkomst, met goedvinden van de verhuurder, het gebruik van het gehuurde voortzet, wordt de (oude) huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verlengd” (art. 7:230 BW).

Bijzondere bepalingen

Definitie

De definitie van bedrijfsruimte volgens art. 7:290 BW, is niet veel veranderd ten opzichte van oud huurrecht (art. 7A:1624 lid 2 oud BW). Wel stond in lid 1 de bepaling omtrent een gemengde overeenkomst opgenomen: “Indien een overeenkomst de kenmerken bevat van huur en verhuur van bedrijfsruimte en tevens van enige andere soort overeenkomst, zullen zowel de bepalingen betreffende de huur en verhuur van bedrijfsruimte als die betreffende die andere soort van overeenkomst van toepassing zijn; in geval van strijd tussen deze bepalingen zullen die omtrent de huur en verhuur van bedrijfsruimte van toepassing zijn.” Deze regeling is in het nieuwe huurrecht niet overgenomen, omdat in geval van een gemengde

overeenkomst reeds de hierboven beschreven cumulatierегeling van artikel 6:215 BW, respectievelijk de absorptieregeling wordt toegepast (F.C. Borst, 'Kwalificatie van bedrijfsruimte, welk huurregime is van toepassing', Tijdschrift voor Huur Bedrijfsruimte 2006, afl. 5, p. 152.)

Dwingend recht

In het oude recht waren de bepalingen uit vijfde afdeling (thans afdeling zes) reeds van dwingend recht, maar die spraken van 'de afwijking van de wet'. In geval van afwijkende afspraken, kon enkel de kantonrechter per geval zijn goedkeuring verlenen (art. 7A:1629 lid 2 oud BW). In het huidige recht zijn deze bepalingen, ondanks contractvrijheid, van semi-dwingend recht: er mag niet 'ten nadele van de huurder' worden afgeweken op grond van art. 7:290 lid 1 BW. Bedingen die wel ten nadele van de huurder afwijken, kunnen niet op die grond worden vernietigd, indien zij goedgekeurd zijn door de rechter (lid 2).

Huurtermijn

Zowel in het oude als in het nieuwe huurrecht, geldt een huurtermijn van vijf jaar of langer (art. 7A:1625 lid 1 oud BW en art. 7:292 lid 1 BW). Als de overeenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze van rechtswege verlengd met een termijn die langer is dan vijf jaar, maar korter is dan tien jaar (lid 2). In de oude wet werd dit in lid 1 anders geformuleerd: "op de overeenkomst die voor tien jaar of langer is aangegaan, is dit artikel (met betrekking tot verlenging) niet van toepassing." Indien de partijen een overeenkomst van tien jaar of langer overeenkomen, geldt een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, tenzij de overeenkomst wordt opgezegd (art. 7:300 BW).

De overeenkomsten van twee jaar of korter zijn nu nog steeds mogelijk (art. 7:301 BW). Na het verstrijken van de korte termijn geldt van rechtswege een overeenkomst voor vijf jaar, waarop de reeds verstreken termijn in mindering wordt gebracht. In dat geval geldt wel de huurbescherming van artikelen 7:291 t/m 300 BW (art. 7A:1625-1529 oud BW), die in eerste instantie (tot twee jaar) niet gold. In het oude recht werd de overeenkomst na deze verlenging voortgezet voor onbepaalde tijd (art. 7A:1231c oud BW), tenzij anders was afgesproken.

Beëindiging van de huurovereenkomst

Beëindiging van de huurovereenkomst bedrijfsruimte is een beschermingsmiddel voor beide partijen. Op deze manier kunnen de partijen in sommige gevallen van hun contractuele verplichtingen afkomen. Beëindiging van de huurovereenkomst kan op de volgende gronden geschieden:

- op grond van wanprestatie door middel van de gerechtelijke ontbinding (art. 7:231 BW);
- op grond van wanprestatie door middel van de buitengerechtelijke ontbinding (art. 6:265 jo 267 BW);
- op grond van niet verhelpen van gebreken door middel van de buitenengerechtelijke ontbinding (art. 7:210 BW);
- op grond van dwaling door middel van vernietiging van de overeenkomst (art. 6:228 BW);
- op grond van bedrog/bedreiging/misbruik van omstandigheden door middel van vernietiging van de overeenkomst (art. 3:44 BW);
- op grond van onvoorziene omstandigheden door middel van de gerechtelijke ontbinding (art. 6:258 BW);
- op grond van redelijkheid en billijkheid door middel van niet van toepassing verklaren van de regel(s) (art. 6:248 BW);
- op grond van verstoring van de openbare orde door middel van sluiting op last van burgemeester en wethouders (art. 7:231 lid 2 BW jo 6:267 BW jo 174a Gemeentewet jo 13b Opiumwet jo 97 Woningwet);
- op grond van het faillissement van de huurder door middel van beëindiging van de huurovereenkomst door curator of de verhuurder (art. 39 BW);
- op grond van de dood van de huurder door middel van de opzegging van de overeenkomst door de erfgenamen (art. 7:229 BW);
- op grond van de verwezenlijking van bestemmingsplan door middel van de gerechtelijke ontbinding (art. 7:310).

Het huurrecht kent ook de opzegging van de huurovereenkomst zowel door huurder, als door de verhuurder. Zowel in het oude als in het nieuwe huurrecht gelden de opzeggingseisen, vermeld in artikelen 7:293-296 BW, respectievelijk 7A:1627-1632 oud BW. De belangrijkste elementen hierbij zijn:

- verplichte rechterlijke tussenkomst bij de opzegging door de verhuurder (zonder wederzijds goedvinden)
- geldige opzeggingsgronden
- opzegtermijn
- opzeggingsformaliteiten.

Opzeggingsgronden voor de verhuurder

Als de verhuurder opzegt tegen het einde van de eerste termijn, bedoeld in artikel 7:292 lid 1 BW, kan de rechter de beëindigingsvordering slechts op twee gronden toewijzen:

- slechte bedrijfsvoering (als bedrijfsvoering van de huurder niet is geweest zoals een goed huurder betaamt) op grond van artikel 7:296 lid 1 sub a BW;
- dringend eigen gebruik (als de verhuurder aannemelijk maakt dat hijzelf of zijn echtgenoot/geregistreerde partner, zijn bloed- of aanverwant in de eerste graad of zijn pleegkind het verhuurde persoonlijk in duurzaam gebruik wil nemen) op grond van artikel 7:296 lid 1 sub b BW.

Als de verhuurder opzegt tegen het einde van de termijn waarmee de overeenkomst krachtens artikel 7:292 lid 2 BW is verlengd, kan de rechter de beëindigingsvordering ook toewijzen op grond van een redelijke belangenafweging krachtens artikel 7:296 lid 3 BW. Hierbij gelden nog twee andere verplichte toewijzingsgronden van lid 4:

- niet toestemmen in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst (sub c);
- het verwezenlijken van een geldig bestemmingsplan door de verhuurder (sub d). Deze mogelijkheid heeft hij pas tegen het einde van de tweede termijn (art. 7:292 lid 2 BW). Bovendien is de opzeggingsprocedure langer dan een ontbindingsprocedure. Op grond van artikel 7:310 BW kan de verhuurder vorderen dat de rechter de huurovereenkomst zal ontbinden als hij een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde

liggende bestemming wil verwezenlijken. Ontbinding op grond van artikel 7:310 BW kan ook worden toegepast als de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is aangegaan (7:300 lid 1 BW).

Het artikel 7A:1631 lid 2 oud BW bevatte een opsomming van de nietige opzeggingsgronden/formaliteiten die onder het huidige recht in diverse artikelen is opgenomen. Sommige bepalingen zijn veranderd/verruimd:
- onder 'dringend eigen gebruik' van sub b werden de renovatie en het gebruik, anders dan bedrijfsruimte, niet verstaan;(18 M.F.A. Evers, Huur bedrijfsruimten, Deventer: Kluwer 2011 en J.A. Kinderman, Huur van bedrijfsruimte, Groningen: Noordhoff Uitgevers 2007.; Kamerstukken II 2000/01, 26 932, nr. 5, p. 14.)

- een opzegging op grond van 'dringend eigen gebruik' binnen drie jaar nadat de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht, was nietig (sub b). Nu is de vordering niet toewijsbaar (7:296 lid 2 BW). Maar de Hoge Raad heeft in 2001 bepaald, dat de termijn van drie jaar ook voor de 'open belangenafweging' gold. In het artikel 7:296 lid 2 en 3 staat het nu duidelijker vermeld, waardoor de wachttijd van drie jaar nu (wederom) kan worden omzeild, doordat de verhuurder op grond van 'open belangenafweging' de overeenkomst opzegt in plaats van 'dringend eigen gebruik';

- opzegging op grond van 'open belangenafweging'. Nieuw bij deze opzeggingsgrond is, dat in art. 7:296 lid 3 BW nu expliciet vermeld staat, dat de belangen van de onderhuurders moeten worden meegewogen (dat stond niet in art. 7A:1631a lid 1 oud BW).

Huurprijs

De hoogte van de huurprijs was en is in beginsel vrij overeen te komen. Het nieuwe huurprijzenrecht is inhoudelijk slechts op enkele punten gewijzigd. Zowel vroeger als nu kan de huurprijs pas na afloop van de huurtermijn gewijzigd worden (bij een overeenkomst voor bepaalde tijd).

Bij een overeenkomst voor onbepaalde tijd kan de huurprijs veranderd worden wanneer er minimaal vijf jaar is verstreken vanaf het moment van

de aanvang van de huurovereenkomst (art. 7:303 lid 1 BW en art. 7A:1630 oud BW).

Als de huurprijs niet overeenstemt met die van vergelijkbare ruimten in de desbetreffende plaats¹⁹, kan de huurder of de verhuurder zich tot de kantonrechter wenden om te vorderen de huurprijs vast te stellen (art. 7:303 BW en art. 7A:1626 lid 3, 1630 en 1632 oud BW). Onder het oude recht kon men de vordering instellen uiterlijk drie maanden na een verlenging van de termijn op grond van art. 7A:1626 lid 3 en 1630 lid 4 oud BW. De wetstekst van art. 7:303 lid 1 sub a en b BW spreekt niet van een tijdstip van het instellen van de vordering, maar van “na afloop” en “zijn verstreken”. Dat betekent niet dat een eerder ingediende vordering niet ontvankelijk is, maar dat de nieuwe huurprijs pas na dat tijdstip ingaat. De vaststelling van de huurprijs door de kantonrechter geschiedt nog steeds door middel van de vergelijking van de huurprijzen ‘ter plaatse’, zoals reeds boven is vermeld. In het huidige recht heeft de kantonrechter de mogelijkheid om de huurprijs te schatten, indien hij niet over de volledige gegevens beschikt (art. 7:303 lid 2 BW).

Tevens bestaat nu de mogelijkheid voor de verhuurder om de kosten van de getroffen voorzieningen in verband met energiebesparing op de verhuurder te ‘verhalen’ door middel van een huurprijsverhoging op grond van art. 7:305 BW.

Een belangrijke vernieuwing is geregeld in artikel 7:304 lid 1 BW. Dit artikel bepaalt wel dat een vordering slechts ontvankelijk is, als deze gepaard gaat met een advies van de benoemde deskundigen. Deze eis bestond niet onder het oude recht!

Het doel van deze eis is dat partijen zelf gestimuleerd worden om tot een (buitengerechtelijke) oplossing te komen (Kamerstukken II 2000/01, 26 932, nr. 5, p. 16.; T.H.G. Steenmetser, *Huurrecht Wetteksten en Toelichtingen*, Den Haag: Sdu 2013.; A.M. Kloosterman, *Hoofdpijnen in het Huurrecht*, Deventer: Kluwer 2013.; Z.H. Duinstee-van Imhoff, *Huurrecht geschetst*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2007.)

Het kan voorkomen dat de verhuurder een bedrijfshuuradviescommissie (BHAC) als deskundige wenst, terwijl de huurder een makelaar wil inschakelen. Als partijen geen overeenstemming bereiken over de

benoeming van deskundigen, kan elke partij (op grond van lid 2) de kantonrechter verzoeken deskundige(n) te benoemen. De bedrijfshuuradviescommissies bestonden al onder het oude recht, om op verzoek van de kantonrechter een advies omtrent de huurprijs uit te brengen. De BHAC is opgericht in 1981 op verzoek van de staatssecretaris van Economische Zaken door de Kamer van Koophandels en Fabrieken. Zij bestaat uit drie leden (huurderskring, verhuurderskring en een financieel-economisch deskundige). Deze deskundigen berekenen de prijs per vierkante meter, rekening houdend met de inflatiecorrectie. De kantonrechter is niet gebonden aan het advies van BHAC, maar als hij daarvan wil afwijken, zal hij dat moeten motiveren.

Schadevergoeding

Volgens art. 7A:1628 lid 2 en 1631a lid 3 oud BW, kon de huurder een vergoeding ontvangen voor verhuis- en inrichtingskosten, in geval van opzegging op grond van 'dringend eigen gebruik'. In het huidige recht kan de rechter in alle gevallen van huurbeëindiging deze vergoeding toekennen (art. 7:297 BW).

De huurder had en heeft nu nog ook recht op vergoeding in geval 'de wil van de verhuurder om het gehuurde persoonlijk in gebruik te nemen niet aanwezig is' op grond van art. 7A:1628a oud BW (art. 7:299 BW). Ook in geval van 'afbraak in het algemeen belang' (om een bestemmingsplan te verwezenlijken op grond van art. 7:309 lid 4 jo 310 lid 2 BW en art. 7A:1636a jo 1636b oud BW) kan de (onder)huurder een aanspraak maken op een vergoeding. Art. 7:308 BW (ex. art. 7A:1635a BW) regelt het recht op een vergoeding van de 'goodwill'. Dit is een voordeelvergoeding die de verhuurder geniet in geval van beëindiging van de huurovereenkomst, omdat het gehuurde vervolgens voor een gelijksoortig bedrijf kan worden gebruikt. Deze voordeelvergoeding berust op het principe van ongerechtvaardigde verrijking.

Het belangrijke verschil in de bepalingen met betrekking tot schadeloosstelling is dat onder het oude recht enkel huurders zelf het recht op een vergoeding hadden (met uitzondering van art. 7A:1636b oud BW). In de nieuwe wet is geregeld dat deze bepalingen ook voor de onderhuurder gelden (zie bovengenoemde artikelen).

Indeplaatsstelling

Indeplaatsstelling regelt een overdracht van bedrijf van de huurder aan een derde, bijvoorbeeld in het geval van de verkoop van de onderneming. De lopende huurovereenkomst wordt bij de overdracht gehandhaafd. Zowel in het oude als in het nieuwe recht kan de huurder met de toestemming van de verhuurder zijn bedrijf overdragen aan een derde. Als de verhuurder weigert, kan de huurder dit vorderen bij de kantonrechter op grond van art. 7:307 BW (art. 7A:1635 oud BW). De rechter kan de vordering slechts toewijzen, indien de huurder daarbij een zwaarwegend belang heeft en voldoende waarborg biedt voor een volledige nakoming van de overeenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering. In het huidige recht is de indeplaatsstelling uitgebreid met de bepaling dat niet alleen de huurder zelf, maar ook een ander die in het gehuurde een bedrijf uitoefent, het recht op indeplaatsstelling heeft.

Korte opsomming van de verschillen tussen het oude en het huidige recht:

- . Definitie huurovereenkomst
- . Verplichtingen van de verhuurder (ter beschikking stellen)
- . Verplichtingen van de huurder (staan van het gehuurde, aanbrenge veranderingen, onderhuur, gedogen renovatie en voortgezet gebruik)
- . Definitie bedrijfsruimte (gemengde overeenkomst)
- . Dwingend recht
- . Huurtermijn (overeenkomsten van 2 jaar of korter):
 - huurbescherming na de verlenging
 - onbepaalde tijd na de verlenging
- . Beëindiging huurovereenkomst
 - op grond van 'dringend eigen gebruik'
 - op grond van 'open belangenafweging'
- . Huurprijs
 - termijn instellen vordering
 - schatting huurprijs
 - getroffen voorzieningen
 - deskundigenadvies
- . Schadevergoeding (belang onderhuurder)
- . Indeplaatsstelling (niet enkel huurder, maar ook een ander)

Conclusie

Het nieuwe huurrecht bevat dus geen ingrijpende wijzigingen ten opzichte van het oude recht. Wel uitdrukkelijk is thans bepaald dat de huidige afdeling zes geheel van semi-dwingend recht is. Er zijn kleine wijzigingen aangebracht inzake de opzegging- en termijnbescherming en de huurprijsvordering. Verder is de positie van de onderhuurder sterker geworden.

Hoofdstuk 3

Wijziging huurovereenkomst bedrijfsruimte

Als het om de huurovereenkomsten gaat, die nog vóór de wetswijziging van 2003 zijn afgesloten, kan het tot gevolg hebben dat deze overeenkomsten niet aan de wettelijke eisen van het huidige huurrecht voldoen. Hierdoor kunnen juridische geschillen tussen de verhuurder en zijn huurders ontstaan. Daarom is het van belang deze contractuele bepalingen te actualiseren. In dit hoofdstuk wordt besproken of dat door middel van wijziging van de huurovereenkomst kan.

Wijzigingsmogelijkheden

Zoals reeds eerder is genoemd, kan de huurovereenkomst op diverse gronden gewijzigd, dan wel beëindigd worden.

- Onvoorziene omstandigheden en redelijkheid en billijkheid.

Volgens lid 1 van artikel 6:248 BW zijn de partijen verplicht zich jegens elkaar overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid te gedragen (voorheen 'te goeder trouw'). Dit beginsel komt neer op de verplichting van de uitvoering te goeder trouw, waarbij het woord 'billijkheid' de 'goede trouw' betekent. De uitvoering van een overeenkomst te goeder trouw impliceert de uitvoering van hetgeen werd overeengekomen. VVE-arrest spreekt in dit geval van een marge die de norm van redelijkheid en billijkheid toelaat (HR 17 mei 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC0242.; 26 HR 19 mei 1967, ECLI:NL:HR:1967:AC4745.; 27 HR 15 oktober 2004, ECLI:NL:HR:2005:AP1664.; 28 Rb. Dordrecht (ktr.) 9 juli 1996, ECLI:NL:RBDOR:2009:BK1517.)

Als de overeenkomst onduidelijk is of een leemte bevat, kan die worden aangevuld (aanvullende werking). De redelijkheid en de billijkheid kunnen alleen aanvullend werken als er geen wettelijke regels van aanvullend recht voorhanden zijn die een oplossing bieden. Deze optie is niet geschikt voor de actualisering van de huurovereenkomst, omdat de verhuurder enkel een wijziging wenst om een beding in overeenstemming met de huidige wet te brengen. Hij blijft dus binnen de (aanvullende) wettelijke regels.

De inhoud van de overeenkomst kan ook gewijzigd worden als een regel naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid (voorheen 'te goeder trouw') onaanvaardbaar zou zijn. Deze regel is dan niet van toepassing op grond van lid 2 en kan opzijgezet worden (derogerende werking). Het gaat om een zodanige situatie die is ontstaan, namelijk een onaanvaardbare situatie, waardoor partijen zich niet meer kunnen houden aan de eerder gemaakte afspraken (Saladin-HBU arrest). Wat deze optie betreft, is de rechter extra terughoudend bij de beoordeling van een beroep op de redelijkheid en billijkheid als de overeenkomst is gesloten tussen grote professionele partijen. Hij kent alleen in zeer uitzonderlijke gevallen derogerende werking toe om de rechtszekerheid op het terrein van overeenkomsten niet te ondermijnen. De beoordeling van het beroep is ook sterk afhankelijk van de waardering van meerdere omstandigheden, waaronder de maatschappelijke positie en de onderlinge verhouding van beide partijen. De rechter kan ook op verlangen van een partij de gevolgen van de overeenkomst wijzigen of gedeeltelijk/geheel ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden krachtens artikel 6:258 BW. Van onvoorziene omstandigheden is slechts sprake voor zover het omstandigheden betreft die op het tijdstip van de totstandkoming van de overeenkomst nog in de toekomst lagen. Een wetswijziging is wel erkend als grond voor wijziging op grond van onvoorziene omstandigheden (zie bijvoorbeeld het Winkeltijdenwet-arrest). Bij de wetswijziging speelt het een belangrijke rol of deze wijziging ten tijde van het sluiten van de overeenkomst daadwerkelijk onvoorzien was of de partij, die zich op een onvoorziene omstandigheid beroept, vanwege haar expertise geen rekening had moeten houden met de gevolgen van een (mogelijke) wetswijziging. Dit blijkt uit de zaak BAT/Chipknip: "van BAT als professionele partij mocht worden verwacht dat zij bij het sluiten van het contract met Chipknip rekening zou houden met de omstandigheden en dat het resultaat van het wetgevingsproces anders zou uitvallen dan zij had verwacht." Met andere woorden: het is van belang of de partij, die een beroep doet op onvoorziene omstandigheden, het belang van bepaalde contractuele bedingen heeft onderkend, maar deze niet in het contract opgenomen heeft. Het beroep van de verhuurder op onvoorziene omstandigheden heeft dus weinig kans van slagen, want van hem, als van professionele partij, wordt verwacht dat hij rekening houdt met de mogelijke wetswijzigingen in de toekomst (29 Hof Amsterdam 23 december 2008,

ECLI:NL:GHAMS:2008:BG8028.; 30 P.S. Bakker, 'Onvoorziene omstandigheden', Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie 2009, ed. 6797.; 31 Rb. Den Haag (ktr.) 23 november 2011, ECLI:NLRBSGR:2011:BV 7059.)

Verder wordt in de voorfase van rechtelijk ingrijpen verwacht dat partijen zich redelijk opstellen. Weigert een contractpartij in te gaan op een redelijk voorstel tot wijziging van de overeenkomst, dan kan deze partij bij de behandeling van de vordering tot nakoming van de overeenkomst of bij een wijzigingsverzoek daarvoor de rekening gepresenteerd krijgen. Daarom is het van belang dat beide partijen overeenstemming bereiken over de wijziging van de overeenkomst.

Tot slot: bij de beoordeling van een beroep op onvoorziene omstandigheden is tevens de aard en wijze van totstandkoming van de overeenkomst belangrijk. Indien een partij een beroep doet op een collectief belang (bijvoorbeeld de continuïteit van de onderneming), zal dit beroep voldoende geconcretiseerd moeten worden en aannemelijk gemaakt dat het collectieve belang slechts behartigd kan worden, indien het individuele belang van de partij terzijde wordt geschoven.

Redelijk aanbod

In Boek 7 is ook een wijzigingsmogelijkheid opgenomen speciaal voor bijzondere overeenkomsten. Het is niet expliciet in de wet vermeld dat de verhuurder een huurovereenkomst mag wijzigen, maar uit artikel 7:296 lid 4 sub c BW blijkt dat de verhuurder een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot het gehuurde mag voorstellen, voor zover dit aanbod niet een wijziging van de huurprijs inhoudt. Dat betekent dat de verhuurder, in overleg met de huurder, een nieuwe/gewijzigde overeenkomst kan opmaken. Als beide partijen het daarover eens zijn, kunnen zij de gewijzigde overeenkomst accepteren. Wel dient de verhuurder rekening te houden met de overgangsbepalingen, want niet alle oudere bedingen zijn aan de wijziging onderhevig (zie de reeds beschreven 'eerbiedigende werking').

Als verhuurder in plaats van een gewijzigde huurovereenkomst een 'nieuwe' overeenkomst laat sluiten, kan dit gevolgen hebben voor de periode van huuropzegging en het moment van de mogelijkheid van de

huurprijswijziging. De kantonrechter kan dan oordelen dat er geen sprake is van een nieuwe overeenkomst, maar enkel van een wijziging daarvan.

Een oudere huurovereenkomst, die reeds een overeenkomst voor 'onbepaalde tijd' is geworden, is voor beleggers vaak minder aantrekkelijk, want dan kan de huurrelatie onverwachts worden beëindigd, waardoor de verhuurder met leegstand kan worden geconfronteerd; dit kan voor de verhuurder dus ook een reden zijn om de huurder een aanbod te doen een volledig nieuwe huurovereenkomst te sluiten. De valkuil is hier dat een vernieuwde overeenkomst niet altijd als een 'nieuwe' overeenkomst gezien wordt. De huurovereenkomst wordt als 'nieuw' aangemerkt, als de voorwaarden ingrijpend veranderd zijn, bijvoorbeeld door de wijzigingen aan het huurobject zelf, waardoor er een andere contractuele bestemming kan ontstaan. Dit is een vuistregel, maar door de omstandigheden per geval kan dit anders uitpakken. Het is belangrijk om dit te weten, want in geval van een 'nieuwe' huurovereenkomst, kan de huurder de huurprijswijziging pas vorderen na het verstrijken van de 'nieuwe' huurtermijn. In geval van een gewijzigde (bestaande) overeenkomst, kan hij daar eerder gebruik van maken (Huurgeschil: www.huurgeschil.nl / [faqbedrijfsruimte](#) / [nieuwehuurovereenkomst](#)).

33 Rb. Groningen (ktr.) 10 januari 2007, ECLI:NL:RBGRO:2007:AZ7769.

34 Rb. Overijssel (ktr.) 7 april 2015, ECLI:NL:RBOVE:2015:1751.)

Het is in belang van beide partijen om overeenstemming te bereiken over de wijziging van de verouderde bepalingen om de onwenselijke situaties te vermijden. Als de actualisering van de huurovereenkomst is mislukt, omdat de huurder geen wijzigingen wenst, kan de huurovereenkomst worden opgezegd.

Opzegging huurovereenkomst

Helaas bestaat het perspectief dat de huurder niet akkoord gaat met de voorgestelde wijziging(en), zeker als die voor hem nadelig uitpakken. In dat geval rest er niets anders dan de huurovereenkomst te beëindigen op grond van art.7:296 lid 4 sub c (niet instemmen met een redelijk aanbod, voor zover dit aanbod niet een wijziging van de huurprijs inhoudt).

De beëindiging van de huurovereenkomst kan enkel buitengerechtelijk plaatsvinden met 'wederzijds goedvinden' (art. 7:293 lid 3 BW). Als de huurder hier geen belang bij heeft, kan de verhuurder een afkoopsom (eenmalige vergoeding of een lagere huurprijs) bieden aan de huurder om hem 'over de streep te halen'.

Als de huurder daar toch niet mee akkoord gaat, moet hij dit binnen zes weken schriftelijk bekend maken aan de verhuurder op grond van art. 7:295 lid 2 BW; pas dan kan de verhuurder een vordering tot beëindiging instellen bij de kantonrechter. De verhuurder moet wel rekening houden met alle opzeggingseisen en formaliteiten, zoals in artikelen 7:293-296 BW is beschreven. Een opzegging door de verhuurder is nietig, indien zij niet de gronden vermeldt die tot de opzegging hebben geleid, aldus artikel 7:294 BW. De vordering van de verhuurder tot de opzegging van de huurovereenkomst wordt dan afgewezen. Tevens is het niet mogelijk om de gronden (in de opzeggingsbrief) gedurende de procedure tot beëindigen van de huurovereenkomst te wijzigen.

Artikel 7:296 lid 4 sub c spreekt over de 'redelijkheid' van het aanbod. De 'redelijkheid' van het aanbod wordt door de kantonrechter beoordeeld. Het aanbod moet enerzijds berusten op een redelijke grond en anderzijds moet het voor de huurder redelijk zijn (kan van hem worden verlangd). Als aan deze eisen is voldaan, moet de rechter de gevorderde beëindiging toewijzen, in beginsel ongeacht de belangen van de huurder. Wanneer het aanbod niet 'redelijk' is, vindt er een belangenafweging plaats. De rechter wijst niet meteen de vordering af als het aanbod niet redelijk is, maar gaat de belangen afwegen: "met huurder is de kantonrechter van oordeel dat het aanbod van verhuurder tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst in de gegeven omstandigheden geen redelijk aanbod inhield in de zin van artikel 7:296 lid 4 sub c. BW. Evenmin valt de daaropvolgende belangenafweging in het voordeel van de verhuurder uit."

'Redelijk' wordt het aanbod niet gekwalificeerd als het alleen maar is bedoeld om tot verhoging van de overeengekomen prestatie te komen. Als de kantonrechter het aanbod van de verhuurder niet redelijk acht, wordt de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst afgewezen op grond van art. 7:296 lid 4 sub c BW.

Als de kantonrechter het aanbod van de verhuurder wel redelijk vindt, krijgt de huurder een maand de tijd om het te aanvaarden op grond van art. 7:298 BW (terme de grâce).

Dit is tevens een kans om de actualisering van de huurovereenkomst alsnog te realiseren. Het is voor de huurder verstandig dit aanbod te aanvaarden met voorbehoud van rechten om in hoger beroep te gaan. De huurder loopt immers gevaar op ontruiming van het gehuurde als hij van deze mogelijkheid geen gebruik maakt en in hoger beroep gaat, waarbij het vonnis bekrachtigd wordt. In deze situatie is de positie van de huurder niet sterk, omdat het aanbod volgens de rechter redelijk is. De huurder doet er daarom verstandiger aan om het aanbod te aanvaarden. Er wordt dus altijd gekeken naar zulke criteria als: de noodzaak van de wijziging, de redelijkheid van het voorstel en of dat voorstel van de huurder gevegd kan worden. Goed verhuurder- en huurderschap (art. 7:213 BW) speelt hier een belangrijke rol (Z.H. Duinstee-van Imhoff, Huurrecht geschetst, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2007. ; Zie Dagvaardingsprocedure: www.rechtspraak.nl.)

Als de verhuurder besluit te procederen, om de huurovereenkomst te beëindigen, dient hij een civiele procedure te starten die met een dagvaarding begint, ingevolge artikel 261 jo 78 lid 1 van de Rechtsvordering (Rv). Dit gebeurt bij de rechtbank, team kanton op grond van artikel 93 sub c Rv, in wiens rechtsgebied het gehuurde is gelegen, aldus artikel 103 Rv. De verhuurder dient alle benodigde formaliteiten in acht te nemen, zoals eerder is beschreven. Als verhuurder een procedure aanvangt, dient hij als eiser daarvoor griffierecht te betalen. De griffier stuurt hiervoor een rekening. Als het griffierecht niet op tijd (binnen vier weken) wordt betaald, wordt op de zaak niet inhoudelijk beslist. Verhuurder moet dan nog wel het griffierecht betalen. Elke rechtbank heeft een eigen bankrekeningnummer, dat op de griffienota staat vermeld.

Conclusie

In dit hoofdstuk is onderzocht welke juridische mogelijkheden de verhuurder heeft om de huurovereenkomst te actualiseren. Er zijn diverse actualiseringsmogelijkheden beschreven. Wijziging van de huurovereenkomst, door middel van het doen van een redelijk aanbod, is hiervoor de meest geschikte oplossing.

Hoofdstuk 4

Huurovereenkomsten bedrijfsruimte in de praktijk

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verouderde huurovereenkomsten in de praktijk besproken. Daarnaast worden alle mogelijke gevolgen beschreven indien de partijen geen overeenstemming bereiken over de wijziging van de huurovereenkomst.

Verouderde contractuele bepalingen

Het gaat om de huurovereenkomsten bedrijfsruimte (290) heeft, die vóór 2003 tot stand zijn gekomen. Inmiddels zijn deze overeenkomsten 'de overeenkomsten voor onbepaalde tijd' geworden op grond van art. 7:300 lid 1 BW. Deze overeenkomsten kunnen bepalingen bevatten die niet conform het huidige recht zijn.

Bedrijfseconomische gevolgen in de praktijk

Als de contractuele bepalingen niet meer aan de huidige wettelijke eisen voldoen, kan dit later tot geschillen tussen de partijen leiden. Daarom is het van belang deze bepalingen te actualiseren. Dat kan geschieden door middel van de reeds beschreven wijziging van de huurovereenkomst door middel van het doen van een redelijk aanbod. In de theorie is de opzegging van de huurovereenkomst ook een mogelijkheid om van de contractuele verplichting af te komen om alsnog een vernieuwde huurovereenkomst te realiseren. Echter, in de praktijk is het een riskante optie voor de verhuurder. Als de huurovereenkomst wordt opgezegd, kan de verhuurder te maken krijgen met de bedrijfseconomische gevolgen ervan.

De verhuurder moet zich realiseren dat zijn oplossingen van directe invloed zijn op de bedrijfseconomische belangen voor alle marktspelers, zoals beheerders, eigenaren van onroerend goed en (particuliere) beleggers. Zeker in deze moeilijke economische tijd, kunnen de belanghebbenden geconfronteerd worden met ongewenste leegstand.

In navolging van de kantorenmarkt heeft ook de markt voor kleinschalige bedrijfsruimten te kampen met een tegenvallende afzet.

Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) kan de toename van de leegstand in bedrijfsruimten vooral worden verklaard uit een sterk teruggelopen vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten. Een belangrijk deel van de vraaguitval is toe te schrijven aan een terughoudende opstelling van de banken, waardoor potentiële gebruikers het nieuwe bedrijfspand niet kunnen financieren. Er zijn echter meer oorzaken voor de toename van de leegstand dan alleen de economische crisis. Een deel van de oorzaken is structureel van aard. Een belangrijke structurele oorzaak voor de afnemende vraag naar fysieke winkels is het toenemend gebruik van ICT. Daardoor zijn nieuwe vormen van winkelen en werken ontstaan zoals webwinkels en telewerken. Ook de afvlakkende bevolkingsgroei (of zelfs krimp in sommige gebieden) en de dalende beroepsbevolking zorgen voor minder vraag naar ruimte. Dit, gecombineerd met een (te) royaal aanbod, als gevolg van overproductie vanuit tijden van hoogconjunctuur - met name in de jaren voorafgaand aan de crisis - heeft geleid tot de huidige leegstandscijfers.

Hoewel de vraag vooral begin dit jaar aanzienlijk steeg, is het aanbod aan bedrijfsruimte nog altijd vijf keer hoger. Van het huidige aanbod staat een kwart al minstens twee jaar leeg.

De Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM) waarschuwt ervoor dat de bedrijfsruimtemarkt door de hoge structurele leegstand de kant van de markt voor kantoren opgaat. De leegstand van bedrijfsruimten in Nederland ligt tussen de vijf en zes procent. Maar door verborgen leegstand en het ontbreken van een betrouwbaar voorraadcijfer zou die in werkelijkheid hoger kunnen liggen.

De leegstand van winkels en kantoren is in 2014 opnieuw toegenomen. Wanneer er wordt gekeken naar de duur van de leegstand, valt op dat bij zowel kantoren als winkels het aandeel structurele leegstand (leegstand meer dan drie jaar) sterk is toegenomen.

Begin 2014 was meer dan 50% van de kantorenleegstand structureel van aard en binnen de detailhandel was dat ruim een derde.

Opvallend is verder dat de aanvangsleegstand van winkels (leegstand minder dan een jaar) stijgend is. Veel nieuwe winkels worden momenteel leeg opgeleverd, omdat er nog geen huurder voor is gevonden (Zie Leegstand bedrijfsruimte: zie www.pbl.nl.)

Gevolgen leegstand

Het is denkbaar dat leegstaande gebouwen theoretisch minder kans op schade hebben dan gebouwen die volop in gebruik zijn. Het tegenovergestelde is echter het geval. Hieronder volgt een aantal leegstandsrisico's:

- Leegstaande en verlaten panden vallen heel snel ten prooi aan vandalen. Hoewel kraken bij de wet verboden is, komt het nog steeds voor. Tevens moet er altijd een gang naar de rechter gemaakt worden om een kraakpand te ontruimen. Gekraakte panden worden zowel van binnen als van buiten compleet gestript waardoor de schade flink in de papieren gaat lopen.

- Leegstaande panden nodigen uit tot inbraak. Inbrekers kijken of er nog wat te halen valt. Vooral koperen leidingen, lood en bedrading moeten het al snel ontgelden. Dit kan al snel tot een hoge kostenpost leiden. Het stelen van de koperen leidingen leidt niet zelden tot een enorme waterschade. Daarnaast is alles wat enige waarde vertegenwoordigt, in trek bij het dievengilde zoals granieten vensterbanken, maar ook sanitair.

- Ook weerschade kan een nadelig gevolg hebben. Met de strenge winters in het achterhoofd is het zaak ervoor te zorgen dat het gehele pand vorstvrij blijft. Mocht de verwarming het om een of andere reden begeven, dan krijgt de vorst vrij spel waardoor leidingen kunnen bevriezen. Wanneer de temperaturen vervolgens weer beginnen te stijgen en het water in de leidingen weer ontdooit, kan dit lekkages tot gevolg hebben. Naast de schade aan het eigen pand kunnen naastgelegen panden aanzienlijke schade oplopen waarvoor de verhuurder aansprakelijk is.

- Afgezien van de directe financiële risico's zijn de indirecte financiële risico's van leegstand evident. De verkoopbaarheid of verhuurbaarheid van vastgoed daalt bij leegstaande en verwaarloosde panden. Dit kan zelfs tot gevolg hebben dat de objecten onverkoopbaar of niet-verhuurbaar worden.

- Langdurige leegstand van kantoorpanden kan tot grote financiële gevolgen leiden voor eigenaren van deze gebouwen. De afwezigheid van een gebruiker kan consequenties hebben voor dekking, herbouwwaarde en verzekeringspremies. Veel eigenaren weten niet dat de dekking van een verzekering vaak automatisch wordt beperkt als een gebouw langer dan twee tot drie maanden leegstaat. Bovendien behouden sommige verzekeraars zich het recht voor om de premie en/of de polisvoorwaarden aan te passen, als de leegstand niet binnen twee tot drie maanden wordt gemeld. De polisdekking kan zelfs worden opgezegd, zonder recht op schadevergoeding.

Om deze redenen dient de verhuurder de mogelijkheid van de leegstand zeer serieus te nemen en hij moet deze leegstand zien te voorkomen (Zie Risico's voor eigenaren van leegstaande kantoorpanden: www.leegstandsloket.nl.)

Juridische Gevolgen

Alle rechtshandelingen van de verhuurder hebben juridische gevolgen. Ook als de verhuurder geen gebruik maakt van de wijziging of de opzegging van de huurovereenkomst en besluit de bestaande overeenkomst te behouden. In dat geval kunnen de partijen later geconfronteerd worden met onverwachte geschillen.

Als de huurder erachter komt dat een beding strijdig met het huidige recht is en tevens voor hem nadelig is, kan hij dat beding vernietigen, tenzij dat beding is goedgekeurd door de rechter. Deze keuring wordt alleen gegeven indien het beding de rechten en de maatschappelijke positie van de huurder niet aantast. Deze bepaling is te vinden in artikel 7:291 lid 2 en 3 BW. Dat komt uit semi-dwingend recht: er mag niet ten nadele van de huurder worden afgeweken. De basis van deze bepaling vormt het feit dat de investering van de huurder, als ondernemer, beschermd dient te worden. De rechter zal de gevraagde toestemming van afwijking van de

wettelijke regeling alleen toestaan, als het beding de rechten van de huurder of diens maatschappelijke positie niet wezenlijk aantast. In beginsel leidt deze afwijking wel tot de aantasting van de wezenlijke bescherming van de huurder. Maar deze regeling is bedoeld om de rechter te laten beoordelen of deze aantasting in de concrete situatie en onder gegeven omstandigheden voldoende ernstig is. Het gaat meestal om bedingen die de huurovereenkomst zonder tussenkomst van de rechter kunnen laten eindigen, bedingen die de wettelijke opzeggingsgronden aanvullen en bedingen die de looptijd van de onderhuurovereenkomst aan die van de hoofdovereenkomst koppelen. De vernietiging heeft een terugwerkende kracht tot op moment van het aangaan van de overeenkomst. Dat kan nadelige gevolgen hebben voor de verhuurder (F.C.P.Teeuw, *Huurgeschillen ontleend*, Delft: Eburon 2012.; HR 9 augustus 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ9951.)

Wat wel belangrijk is om te weten, dat de vernietiging een verjaringstermijn heeft. De rechtsvordering tot vernietiging van een beding verloopt “drie jaar nadat de bevoegdheid om deze vernietigingsgrond in te roepen, aan degene aan wie deze bevoegdheid toekomt, ten dienste is komen te staan”, aldus artikel 3:52 lid 1 sub d BW. Bij gebreke van een speciale wettelijke bepaling voor de vernietigingsgrond op grond van art. 7:291 lid 1 BW, ontstaat er veel onduidelijkheid over het moment van ‘ten dienste komen te staan’. De Hoge Raad overwoog hieromtrent het volgende: “dat het moment waarop huurder de vernietigingsbevoegdheid ‘daadwerkelijk kon uitoefenen’, beslissend is voor het ontstaan van de verjaringstermijn.” Volgens Hoge Raad leent de regel zich voor flexibele toepassing daarvan. Dit houdt in dat in bepaalde gevallen de termijn pas begint te lopen op het moment dat huurder daar een beroep op doet. Terwijl in geval, als de huurder wist dat met het beding was afgeweken, de termijn al begint te lopen bij het sluiten van de huurovereenkomst. In een dergelijk geval zal de huurder nu te laat zijn om de vernietiging te bewerkstelligen.

Niet alle bovenbeschreven middelen zijn toepasbaar en effectief in de praktijk.

De wijziging van de verouderde contractuele bepaling(en) kan zinvol zijn om de onduidelijkheid over de werking van het Overgangsrecht weg te nemen. Sommige oudere bepalingen hebben een 'directe' werking op grond van art. 68a Ow, terwijl andere bepalingen een 'eerbiedigende' werking hebben op grond van de Invoeringswet. Het is denkbaar dat huurders, gezien het ontbreken van de juridische kennis op dat gebied, een wantrouwende houding ten opzichte van deze omstreden bepalingen kunnen aannemen.

Dit kan vervolgens leiden tot het ontstaan van geschillen tussen beide partijen. De beste oplossing is om gezamenlijk alle verouderde bepalingen kritisch door te nemen. Als deze bepalingen van regelend recht zijn, mogen de partijen (ook binnen de grenzen van het nieuwe recht) afspreken om de bepaling wel of niet te behouden of te wijzigen. Gaat het om dwingende bepalingen, dan moeten ze de vraag stellen: waar ligt het belang? Op deze manier wordt er niet ten nadele van de huurder afgeweken en worden er ook geen vernietigbare bedingen gecreëerd.

Vanaf 1 juli 2003 bestaan de nieuwe modellen huurovereenkomsten met bijbehorende algemene bepalingen. Dit ROZ-model vervangt het uit 1994 daterende model "Huurovereenkomst Winkelruimte" van ex artikel 7A:1624 BW. De modellen van de huurovereenkomsten, 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. Het is raadzaam om dat model als voorbeeld te gebruiken.

Wat vernietiging van een beding betreft, wil ik het volgende opmerken: vernietiging van een bepaling/beding is alleen zinvol als dat beding (zowel naar oud als naar nieuw recht) 'afwijkend' is. Als een oud beding op grond van de Overgangswet een 'eerbiedigende' werking heeft, blijft het ook onder het huidige recht van toepassing.

Als een beding een 'directe' werking heeft, is het nieuwe recht automatisch daarop van toepassing, waardoor het beding niet (meer) als 'afwijkend' gezien wordt. In dat soort gevallen is het overbodig om te procederen. Tevens kan procederen gevaarlijk zijn.

Uit de praktijkervaring blijkt, dat procederen niet altijd tot het gewenste resultaat voor de verhuurder leidt. De huurder geniet immers een bescherming, als (economisch) 'zwakkere partij'. Tevens kan de rechterlijke toetsing tot de vaststelling van een ander soort bedrijfsruimte leiden. In dat geval wordt een ander huurregime toegepast, dat voor de verhuurder nadelig kan uitpakken. De uitkomst van de gerechtelijke procedure is dus onzeker. Daarnaast is het procederen een tijdrovende en kostbare bezigheid. Partijen kunnen beter zelf onderling een overeenstemming bereiken over de wijziging van de huurovereenkomst .

Voorts is de vakkennis voor de verhuurder onmisbaar. Het is raadzaam om de kennis van huurrecht bedrijfsruimte actueel te houden. Dit kan door het lezen van vakbladen of het volgen van seminars die regelmatig door sommige advocatenkantoren georganiseerd worden.

Er bestaat ook een mogelijkheid om de geschillen op een minder formele manier gerechtelijk te beslechten via de 'arbitrage' bij kantonrechter op grond van artikel 96 Rv. Dit artikel luidt als volgt: "In alle zaken die slechts rechtsgevolgen betreffen die ter vrije bepaling van partijen staan, kunnen zij zich samen tot een kantonrechter van hun keuze wenden en zijn beslissing inroepen. Het geding wordt gevoerd op de wijze als door de kantonrechter bepaald." Beide partijen moeten zich richten tot de kantonrechter. Indien één van de partijen niet meewerkt, kan niet op basis van artikel 96 Rv een beslissing worden gevraagd. Partijen kunnen zelf bepalen aan welke kantonrechter zij hun geschil willen voorleggen. Dit hoeft niet de dichtstbijzijnde te zijn. De meest logische manier om het geschil aan de kantonrechter voor te leggen is een door partijen gezamenlijk ingediend verzoekschrift. Hierin kunnen dan de rechtsvragen worden geformuleerd, alsmede bijvoorbeeld specifieke wensen over de te volgen procedure. Zo kunnen partijen bijvoorbeeld aan de kantonrechter vragen om een mondelinge behandeling, waarbij zij hun standpunten uiteen kunnen zetten. De voordelen van de procedure zijn groot. Veruit de belangrijkste is de snelheid waarmee een geschil kan worden opgelost. Indien partijen het eens zijn over de vragen die zij aan de kantonrechter willen stellen, dan moet het mogelijk zijn om binnen acht weken een beslissing te hebben. Daarnaast is de rechtsgang informeler dan die van een

dagvaardingsprocedure. Partijen leggen het geschil aan de kantonrechter voor, daarna vindt er veelal een mondelinge behandeling plaats, en de uitspraak zal niet lang daarna volgen. Ook is het een groot voordeel dat partijen enige invloed kunnen uitoefenen op het verloop van de procedure.

Naast bovengenoemde voordelen zijn ook de kosten van deze procedure een stuk lager. Afgezien van de kosten van een advocaat moet er alleen vastrecht worden betaald. Aangezien de procedure van artikel 96 Rv. veel informeler en korter is, zullen ook de advocaatkosten lager zijn.

Dagvaardingen en conclusies zijn niet meer nodig, wat veel tijd en dus geld kan schelen (Zie Conflictbeheersing: www.declercq.com.)

Conclusie

In dit hoofdstuk werden de huurovereenkomsten in de praktijk besproken. Daarnaast werden de juridische, alsmede bedrijfseconomische gevolgen van de (niet)actualisering van de huurovereenkomst beschreven.

Kort samengevat: welke bedingen dienen gewijzigd of aangevuld worden? Bedingen die van regeland recht zijn, kunnen door partijen zelf in overleg worden afgesproken. Dan is er geen sprake van conflict. Bedingen die van dwingend recht zijn, moeten getoetst worden aan de Overgangswet. Als beding een 'directe' werking heeft, dan is het huidige recht automatisch van toepassing, zodat de verhuurder in principe geen wijziging hoeft door te voeren. Als de verhuurder toch wenst dat alles goed op papier staat, zodat het voor iedereen duidelijk is, kan hij zijn omstreden bedingen opnieuw beschrijven in de huurovereenkomst.

Hoofdstuk 5

Conclusie en aanbevelingen

Conclusie

In dit schrijven is onderzocht welke juridische mogelijkheden de verhuurder heeft om de oudere huurovereenkomst aan te passen en wat hij kan doen zodat de contractuele bepalingen aan de wettelijke eisen van het huidig recht voldoen.

Omdat sommige contractuele bepalingen niet conform de huidige wetgeving zijn, kunnen de juridische geschillen tussen de verhuurder en zijn huurder(s) ontstaan.

Er zijn diverse wijzigings- en beëindigingsmogelijkheden bekeken, zoals een wijziging op grond van onvoorziene omstandigheden, op grond van redelijkheid en billijkheid en een wijziging door middel van het doen van een redelijk aanbod.

Uit het onderzoek blijkt dat de verhuurder zijn oude huurovereenkomsten kan actualiseren door wijziging van de verouderde bedingen door middel van het doen van een redelijk voorstel aan zijn huurder(s). Dit is de enige zekere manier om de verouderde huurovereenkomsten te actualiseren.

Door een wijziging/vernieuwing van de huurovereenkomst, kan de verhuurder ervoor zorgen dat zijn overeenkomsten aan de eisen van de huidige wetgeving voldoen. Wel dient hij rekening te houden met de overgangsbepalingen, want niet alle oudere bedingen zijn aan de wijziging onderhevig wegens hun 'eerbiedigende werking'.

Als verhuurder in plaats van een gewijzigde huurovereenkomst een volledig 'nieuwe' overeenkomst laat sluiten, kan dit gevolgen hebben voor de periode van huuropzegging en het moment van de mogelijkheid van de huurprijswijziging. Dit kan enkel in het geval van een complete wijziging aan het huurobject.

Als huurder niet akkoord gaat met de voorgestelde wijziging, kan de verhuurder besluiten om de huurovereenkomst op te zeggen op grond van 'niet instemmen met een redelijk aanbod'. De beste manier is om de huurovereenkomst met 'wederzijds goedvinden' op te zeggen, want enkel zulke vorm van beëindiging van de huurovereenkomst kan buitengerechtelijk plaatsvinden.

De 'redelijkheid' van het aanbod wordt door de kantonrechter beoordeeld. Als de kantonrechter het aanbod van de verhuurder redelijk vindt, krijgt de huurder een maand de tijd om het te aanvaarden.

Als de verhuurder besluit de bestaande huurovereenkomst te behouden, kunnen de partijen later geconfronteerd worden met onverwachte geschillen en risico's. Als de huurder erachter komt dat een beding strijdig met het huidige recht is en tevens voor hem nadelig is, kan hij een beroep doen op de vernietiging ervan, tenzij dat beding is goedgekeurd door de rechter. De verhuurder dient rekening te houden met het feit dat een vernietiging terugwerkende kracht heeft, tot op moment van het aangaan van de overeenkomst. Voorts leidt het procederen niet altijd tot het gewenste resultaat voor de verhuurder. De huurder geniet immers een speciale bescherming, als (economisch) 'zwakkere partij'.

Indien de verhuurder een wijziging van de huurovereenkomst realiseert, heeft dit voor hem wenselijke actualiseringsgevolgen. Maar als de huurder niet akkoord gaat met de voorgestelde wijzigingen in de huurovereenkomst, kan dit verschillende (vooral negatieve) gevolgen voor de verhuurder hebben.

Gevolg van de wijziging huurovereenkomst:

- contractuele bepalingen voldoen aan de huidige wet
- in geval van volledig 'nieuwe' overeenkomst, nieuwe termijn voor huur(prijs)bescherming

Gevolg van de opzegging van de huurovereenkomst:

- opzegging vorderen bij de rechter (als huurder het niet eens is met opzegging)
- mogelijke leegstand (na de geslaagde opzegging)

Gevolg van het behouden van de oude overeenkomst:

- mogelijkheid tot toekomstige geschillen met de huurder
- een kans op gerechtelijke vernietiging van beding(en)
- onzekere uitkomst procederen
- kostbaar en tijdrovend
- verslechterde huurrelatie
- opzegging overeenkomst door de huurder en mogelijke leegstand

Aanbevelingen

Naar aanleiding van de bevindingen van het onderzoek worden nu bruikbare aanbevelingen gedaan. Hieronder volgt een kort overzicht van de mogelijkheden voor de verhuurder om zijn huurovereenkomsten actueel te houden, alsmede de mogelijkheden om eventuele conflicten te vermijden, zodat de verhuurder een duurzame zakelijke relatie met zijn huurders kan opbouwen en behouden.

- Huurovereenkomst wijzigen

De verhuurder kan de huurder op de hoogte brengen van de veroudering van sommige contractuele bepalingen en vervolgens een voorstel doen om deze contractuele bepalingen te wijzigen, rekening houdend met de Overgangswet en dwingendrechtelijke bepalingen. Mocht het gehuurde object tussentijds geheel zijn veranderd, kan hij een volledig nieuwe huurovereenkomst aanbieden.

- Huurovereenkomst opzeggen

Mocht de huurder toch niet akkoord gaan met de voorgestelde wijziging, kan de verhuurder besluiten over te gaan tot de opzegging van de huurovereenkomst, bij voorkeur met 'wederzijds goedvinden' om de gerechtelijke procedure te vermijden. De verhuurder moet wel rekening houden met alle wettelijke opzeggingseisen en formaliteiten, alsmede met

alle mogelijke resultaten van het procederen. Tevens dient de verhuurder rekening te houden met het eventuele leegstand als gevolg van het opzeggen.

- Toekomstige geschillen voorkomen

Indien de verhuurder geen gebruik maakt van de wijziging of de opzegging van de huurovereenkomst, kan hij ook de bestaande overeenkomst behouden. In dat geval kunnen de partijen later geconfronteerd worden met onverwachte geschillen die zij gerechtelijk moeten gaan oplossen (al dan niet via de 'arbitrage' bij kantonrechter. Het is dus belangrijk dat de verhuurder zich realiseert, dat 'niets doen' op langere termijn alsnog tot geschillen kan leiden.

- Procederen vermijden

Het procederen leidt niet altijd tot het gewenste resultaat voor de verhuurder. De huurder geniet immers een speciale bescherming. De uitkomst van de gerechtelijke procedure is vrij onzeker. Daarnaast is zij kostbaar en tijdrovend. De verhuurder kan ook vooraf een berekening maken van de kosten tegenover de baten. De verhuurder dient door goed overleg overeenstemming met zijn huurder(s) te bereiken, om zo de gang naar de rechter en de verslechtering van zijn huurrelatie te voorkomen.

- Alle huurovereenkomsten onderzoeken

Het is verstandig om ook de 'nieuwe' huurovereenkomsten goed 'onder de loep te nemen. Wellicht zijn de contractuele bepalingen in strijd met de wet of onvolledig. Om dit te voorkomen kan de verhuurder beter al zijn overeenkomsten kritisch na laten kijken, waarbij hij de meest recente versie van een ROZ-model als voorbeeld gebruikt.

- Kennis op peil houden

Een goede naam is zeer belangrijk voor de continuïteit van de onderneming. Om een duurzame relatie met zijn zakelijke partners op te bouwen en te behouden, dient de verhuurder te beschikken over de actuele kennis op zijn gebied. Om zijn vakkennis op peil te houden, kan hij zich regelmatig laten informeren over het nieuws in het huurrecht bedrijfsruimte. Dit kan hij laten doen door het lezen van vakliteratuur of door het bijwonen van de seminars.

Als verhuurder het bovenbeschreven advies hanteert, kan hij niet alleen zijn oude huurovereenkomsten actualiseren, maar ervoor zorgen dat al zijn huurovereenkomsten, ook in de toekomst, actueel zijn, waardoor hij eventuele conflicten kan vermijden en een duurzame huurrelatie kan opbouwen en behouden.

Literatuurlijst

Literatuur:

Bakker, WPNR 2009

P.S.Bakker, 'Onvoorzienne omstandigheden', Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie 2009, ed. 6797.

Borst, TvHB 2006

F.C.Borst, 'Kwalificatie van bedrijfsruimte, welk huurregime is van toepassing', Tijdschrift voor Huur Bedrijfsruimte 2006, afl. 5, p. 152.

Dozy 2013

R.A. Dozy, Tekst en Commentaar, Deventer: Kluwer 2013.

Duinste-van Imhoff 2007

Z.H. Duinste-van Imhoff, Huurrecht geschetst, Nijmegen: Ars Aequi Libri (tweed druk) 2007.

Evers 2011

M.F.A. Evers, Huurrecht bedrijfsruimten, Deventer: Kluwer 2011.

De Jonge 2013

A.R. de Jonge, Huurrecht, Den Haag: BJU (zesde druk) 2013.

Kinderman 2007

J.A. Kinderman, Huur van bedrijfsruimte, Groningen: Noordhoff Uitgevers 2007.

Kloosterman 2013

A.M. Kloosterman, Hoofdlijnen in het Huurrecht, Deventer: Kluwer 2013.

Steenmetser 2013

T.H.G. Steenmetser, Huurrecht Wetteksten en Toelichtingen, Den Haag: Sdu 2013.

Teeuw 2012

F.C.P. Teeuw, *Huurgeschillen ontleed*, Delft: Eburon 2012.

Zie Huurgeschil: www.huurgeschil.nl.

Zie Dagvaardingsprocedure: www.rechtspraak.nl.

Zie Huurrecht bedrijfsruimte 2012-1013: www.boersadvocaten.nl.

Zie Leegstand bedrijfsruimte: zie www.pbl.nl.

Zie Risico's voor eigenaren van leegstaande kantoorpanden:
www.leegstandsloket.nl.

Zie Conflictbeheersing: www.declercq.com.

Jurisprudentie:

HR 24 december 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC1198.

HR 31 januari 1997, ECLI:NL:HR:1998:NJ1998.

HR 20 februari 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2595.

HR 15 oktober 2004, ECLI:NL:HR:2005:AP1664.

HR 9 augustus 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ9951.

HR 17 mei 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC0242.

HR 19 mei 1967, ECLI:NL:HR:1967:AC4745.

Hof Amsterdam 23 december 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BG8028.

Rb. Groningen (ktr.) 10 januari 2007, ECLI:NL:RBGRO:2007:AZ7769.

Rb. Den Haag (ktr.) 23 november 2011, ECLI:NL:RBSGR:2011:BV7059.

Rb. Overijssel (ktr.) 7 april 2015, ECLI:NL:RBOVE:2015:AR1751.

Rb. Dordrecht (ktr.) 9 juli 1996, ECLI:NL:RBDOR:2009:BK1517.

Parlementaire stukken:

Kamerstukken II 1966/67, 8875, 3, p.4.

Kamerstukken II 2000/01, 26 932, 5, p.2.

Kamerstukken II 1999/2000, 26 089, 6, p. 2.

Kamerstukken II 1997, 24 150, 6. p.2.

Kamerstukken I 2001/02, 28 064, nr. 325.

Kamerstukken II 2000/01, 26 932, nr. 5, p. 14.

Kamerstukken II 2000/01, 26 932, nr. 5, p. 16.