

Capaciteitsgebrek op het elektriciteitsnet

Geen of een te kleine elektriciteitsaansluiting in een gehuurde bedrijfsruimte

mr. A. de Fouw¹

In tijden van verduurzaming, maar ook van onzekere levering van (fossiele) brandstoffen en stijgende gasprijzen, stijgt de vraag naar elektriciteit.² Steeds meer en steeds sneller stappen bedrijven en huishoudens over naar elektriciteit als duurzame bron voor energie.³ Ook de toename van (en vraag naar) elektrische auto's, zorgt voor een stijging in de vraag naar elektriciteit. Tegelijkertijd wordt steeds meer op duurzame wijze elektriciteit opgewekt.⁴ Dit is positief voor het behalen van de Nederlandse klimaatdoelen, maar heeft tegelijkertijd tot gevolg dat het elektriciteitsnet de hoeveelheid te transporteren energie niet altijd meer aankan.⁵ In oktober 2023 maakten netbeheerders bekend dat het net in vrijwel heel Nederland zo goed als vol zit.⁶ Het gevolg is dat bedrijven die een nieuwe of zwaardere elektriciteitsaansluiting willen op een wachtlijst terechtkomen en soms jaren moeten wachten totdat zij kunnen beschikken over de nodige aansluiting.⁷ Ook in de huurrechtpraktijk is dit een relevant onderwerp. Want wat nu als partijen een huurovereenkomst hebben gesloten, maar geen aansluiting (met voldoende vermogen) beschikbaar blijkt? In dit artikel zal worden gezocht naar het antwoord op deze vraag, aan de hand van de wet en de meest recente ROZ-modellen voor zowel bedrijfsruimte ex art. 7:290 BW, als voor overige ruimte ex art. 7:230a BW.

1. Inleiding

1.1. Achtergrond

Alvorens in te gaan op de juridische implicaties van het ontbreken van een (voldoende) elektriciteitsaansluiting, zal eerst de achtergrond van het probleem (en de mogelijke oplossingen) worden geschetst, om een beter beeld te krijgen van de huidige situatie en zodoende ook van de urgentie om hiermee rekening te houden bij het sluiten van (huur)overeenkomsten. Met 'electriciteitsaansluiting' wordt in dit artikel steeds bedoeld de verbinding tussen het elektriciteitsnet en de meter in de meterkast. Vanaf het elektriciteitsnet wordt energie getransporteerd naar de elektriciteitsaansluiting. De zwaarte of het

vermogen van de elektriciteitsaansluiting bepaalt hoeveel elektriciteit tegelijkertijd kan worden gebruikt.

Het elektriciteitsnet transporteert elektriciteit naar de elektriciteitsaansluiting van een lokale eindgebruiker, zoals een huis of een fabriek.⁸ Alle elektriciteitsnetten zijn op lokaal, regionaal en landelijk niveau met elkaar verbonden tot één gekoppeld elektriciteitsnet. Het elektriciteitsnet bestaat uit hoogspanningsnetten en laagspanningsnetten, met daartussen een overgangsgebied met middenspanning en op bepaalde plekken tevens tussen-spanning. In Nederland is TenneT de aangewezen (transport)netbeheerder van het landelijke hoogspanningsnet. Liander, Stedin en Enexis zijn als (distributie)netbeheerder van het laag- en middenspanningsnet gezamenlijk goed voor ruim 95% van alle aansluitingen op het elektriciteitsnet in Nederland.⁹ Als netbeheerders zijn deze partijen verantwoordelijk voor het beheer van de elektriciteitsnetten in Nederland.

1. Anneloes de Fouw is werkzaam als advocaat bij BRICKS Advocaten te Amsterdam en redactiesecretaris van dit tijdschrift.

2. 'Actieplan vol stroomnet: sneller bouwen, slimmer gebruiken en flexibeler afnemen', rijksoverheid.nl

3. Brief van de Minister voor Klimaat en Energie van 17 november 2022, DGKE/22543401 (rijksoverheid.nl), p. 1.

4. Brief van de Minister voor Klimaat en Energie van 17 november 2022, DGKE/22543401 (rijksoverheid.nl), p. 1.

5. Brief van de Minister voor Klimaat en Energie en Klimaat van 17 november 2022, DGKE/22543401 (rijksoverheid.nl), p. 1.

6. 'Overheid en netbeheerders nemen maatregelen tegen vol stroomnet', rijksoverheid.nl

7. Brief van de Minister voor Klimaat en Energie van 18 oktober 2023, DGKE-DE / 38035955 (rijksoverheid.nl).

8. 'Basisinformatie over energie-infrastructuur', netbeheer-nederland.nl.

9. De Staat is aandeelhouder van TenneT (artikel 93a Elektricitwet 1998) en andere overheden zoals provincies of gemeenten zijn aandeelhouder van de regionale netbeheerders (artikel 93 Elektricitwet 1998).

Op dit moment is op meerdere plekken in Nederland de vraag naar transport van elektriciteit groter dan de transportcapaciteit van het net.¹⁰ Praktisch betekent dit dat niet alle elektriciteit die ergens opgewekt wordt, naar alle eindgebruikers kan worden gebracht of kan worden teruggeleverd aan het net, simpelweg omdat de infrastructuur (het net bestaande uit stations, masten en draden) die de elektriciteit zou moeten transporteren dit niet aankan. Er is dus sprake van schaarste van de netcapaciteit.¹¹ Dit wordt ook wel 'netcongestie' genoemd.

De schaarste is ontstaan omdat er door woningen en bedrijven sneller en meer werd overgestapt op elektriciteit dan verwacht. Daarnaast zijn door netbeheerders lange tijd alleen investeringen gedaan die aantoonbaar noodzakelijk waren.¹² Netbeheerders mogen namelijk niet zomaar beslissen tot het doen van grote investeringen om bijvoorbeeld het elektriciteitsnet te verzwaren. De tarieven die netwerkbeheerders aan hun afnemers mogen rekenen voor de kosten die zij maken, worden door toezichthouder Autoriteit Consument & Markt (ACM) vastgelegd. Alleen de investeringen waarvan zeker is dat die gebruikt gaan worden, worden door de ACM in de tarieven verwerkt. Hierdoor wordt beoogd te voorkomen dat investeringen worden gedaan die achteraf niet nodig blijken. Nu de elektrificatie van Nederlandse huishoudens en bedrijven sneller gaat dan gedacht, heeft dit tot gevolg dat (achteraf gezien) te weinig is gedaan om het net uit te breiden.

1.2. Huidige situatie

In grote delen van Nederland is inmiddels sprake van netcongestie. In oktober 2023 is in alle provincies het net grotendeels, waarschijnlijk of bijna vol.¹³ In Limburg en Noord-Brabant heeft door netcongestie halverwege 2022 een stroomstop plaatsgevonden, waardoor nieuwe aanvragen voor aansluitingen tijdelijk niet meer in behandeling werden genomen. Inmiddels werkt regionale netbeheerder Enexis in dat gebied (weer) met wachtlijsten en worden er met grootverbruikers afspraken gemaakt om verbruik tijdens piekuren te verlagen. Dat heeft voorlopig enige ruimte gemaakt om nieuwe aansluitingen mogelijk te maken. Ook in Zeeland is in juli 2023 aangekondigd dat sprake zal zijn van wachtlijsten voor nieuwe en uitbreidende grootverbruikers.¹⁴ In Zeeland ligt inmiddels een aanvraag van 3,5 gigawatt aan extra vermogen. Dit is acht keer het huidige verbruik van de provincie Zeeland en drie keer

het huidige vermogen van die provincie. Bedrijven in de omgeving van Schouwen-Duiveland die (extra) capaciteit nodig hebben kunnen hiervoor wel tot 2028 op een wachtlijst staan, omdat daar momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe hoogspanningsverbinding, die naar verwachting rond 2027 of 2028 gereed is. In de rest van de provincie zou de wachtlijst wel tien jaar kunnen duren.¹⁵ In Noord-Holland zorgen met name datacenters en het groeiende aanbod van zon- en windenergie voor problemen.¹⁶ Het Amsterdamse elektriciteitsnetwerk worstelt al vanaf eind 2021 met capaciteitsproblemen, met wachtlijsten tot gevolg. Regionale netbeheerder Liander wist in augustus 2023 toch nog ruimte te vinden voor nieuwe of grotere aansluitingen van zestig bedrijven, maar daarmee blijven er nog 350 Amsterdamse bedrijven op de wachtlijst staan.¹⁷ Ook in Overijssel is door regionale netbeheerder Enexis in juni 2023 een wachtlijst aangekondigd voor nieuwe en uitbreidende grootverbruikers.¹⁸ In Friesland, Groningen en Drenthe is er te weinig plek op het elektriciteitsnet om bijvoorbeeld nieuwe zonneparken aan te sluiten om elektriciteit terug te leveren, waardoor meerdere plannen niet door konden gaan.¹⁹

Voor nieuwe of uitbreidende grootverbruikers van elektriciteit is de kans dus groot dat zij op een wachtlijst komen te staan voordat zij een nieuwe of zwaardere aansluiting krijgen van de lokale netbeheerder. In Nederland stonden er in juli 2023 zo'n 6000 nieuwe of uitbreidende grootverbruikers op een wachtlijst voor afname van elektriciteit.²⁰ Hoe lang een bedrijf op de wachtlijst staat hangt af van de regio en van de gevolgen van congestiemanagement in een specifiek gebied. Op dit moment moeten alle (nieuwe) aanvragers van aansluitingen voor grootverbruikers achteraan de wachtlijst aansluiten. Zodra er ruimte ontstaat op het net, komen aanvragers één voor één aan de beurt. Hierbij geldt het 'first come, first serve' beginsel, dat is vastgelegd in de Elektriciteitswet 1998.²¹ Dit van het (Europese) non-discriminatie beginsel afgeleide principe leidt ertoe dat de partij die als eerst zijn aanvraag heeft ingediend, ook als eerst wordt bediend. Het is (op dit moment) dus niet zo dat bijvoorbeeld aanvragen met een maatschappelijk doel of (zeer) kostbare projecten, voorgaan. De ACM is momenteel wel bezig met het mogelijk maken van maatschappelijk prioriteren door netbeheerders. Dit zodat netbeheerders

10. Netbeheer Nederland e.a., *Landelijk Actieprogramma Netcongestie*, december 2022, p. 25.

11. Netbeheer Nederland e.a., *Landelijk Actieprogramma Netcongestie*, december 2022, p. 3.

12. 'Reconstructie: hoe toezichthouder tekorten op het elektriciteitsnet mede veroorzaakte', nos.nl.

13. Brief van de Minister voor Klimaat en Energie van 18 oktober 2023, DGKE-DE / 38035955 (rijksoverheid.nl).

14. 'Ook Zeeuwse stroomnetwerk zit vol, grootverbruikers komen op wachtlijst', nos.nl.

15. 'Innovatieve oplossingen voor netcongestie in Zeeland', tennet.eu.

16. 'Transportcapaciteit Noord-Holland', liander.nl.

17. 'Liander vindt toch nog ruimte voor 60 bedrijven o overvol elektriciteitsnet', parool.nl.

18. 'Stroomnetwerk Overijssel vol, bedrijven in de wachtrij', nos.nl.

19. 'We willen allemaal stroom, maar kan het netwerk dit nog wel aan?', nos.nl.

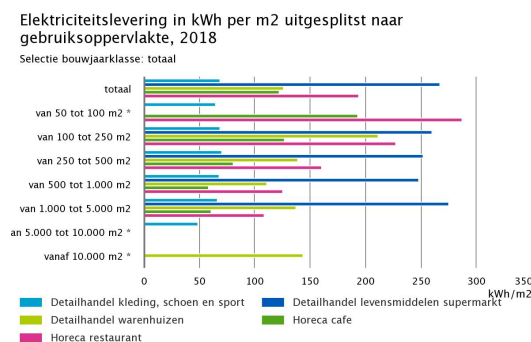
20. 'Te weinig stroom: bedrijven verplicht elektriciteit?', nos.nl.

21. Art. 24 lid 3 Elektriciteitswet 1998.

voorrang kunnen geven aan projecten die congestieproblemen beperken of oplossen, maar ook aan projecten met een maatschappelijke functie, zoals scholen en ziekenhuizen.²²

Van belang om op te merken is dat de huidige netcongestieproblematiek op dit moment nog geen invloed heeft op bestaande elektriciteitsaansluitingen of nieuwe aanvragen door particulieren en bedrijven voor elektriciteitsaansluitingen die kleiner zijn dan 3x80 Ampère. Vanaf 2026 kunnen echter in delen van de provincies Flevoland, Gelderland en Utrecht ook kleinverbruikers worden geraakt.²³

De problemen gelden echter niet alleen voor bijvoorbeeld fabrieken of datacenters. Ook (grote) (kleding)winkels, kantoren en supermarkten vallen onder de noemer 'grootverbruiker'. Een grootverbruikersaansluiting is een aansluiting die groter is dan 3x80 Ampère (met een verbruik vanaf ongeveer 80.000 kWh per jaar).²⁴



Bron: CBS²⁵

Uit data van het CBS uit 2018 blijkt dat – gemiddeld gezien, onafhankelijk van het bouwjaar – een kleding-, schoenen- of sportwinkel 68,3 kWh per m² elektriciteit verbruikt. Een supermarkt verbruikt 267,4 kWh per m² en een warenhuis verbruikt 126,3 kWh per m². Een café verbruikt 122,3 kWh per m² en een restaurant 193,6 kWh per m². Dit betekent

dat een kleding-, schoenen- of sportwinkel met een gebruiksoppervlakte vanaf 1000m², al een grootverbruikersaansluiting nodig kan hebben. Supermarkten kunnen bij een gebruiksoppervlakte van 300m² al een grootverbruikersaansluiting nodig hebben.

De cijfers van het CBS zijn (grote) schattingen, waarbij allerlei aspecten (zoals de mate van elektrificatie van de bedrijfsvoering, bouwjaar van een pand, hoeveelheid benodigde elektriciteit op een specifiek moment, etc.) van invloed zijn op het uiteindelijke elektriciteitsverbruik en dus op de benodigde aansluiting van een bedrijf. Duidelijk is echter wel, dat 'grootverbruikers' niet alleen de datacenters of fabrieken zijn, maar dat ook detailhandel en horeca in bepaalde gevallen als grootverbruiker zal hebben te gelden.

1.3. Oplossingen

De stroomstop in Limburg en Noord-Brabant vormde de aanleiding voor het Landelijk Actieplan Netcongestie (*hierna: LAN*), waarin de Minister voor Klimaat en Energie (*hierna: de Minister*) een urgente en gecoördineerde aanpak aankondigde om netcongestie in Nederland op te lossen en te voorkomen.²⁶

Op de lange termijn zet de Minister in op het sneller realiseren van netuitbreidingen en netverzwaringen, zodat er meer en sneller netcapaciteit beschikbaar komt.²⁷ Daarvoor zijn grote investeringen nodig, alsmede veel materiaal, personeel en stikstofruimte. In het komende decennium is in ieder geval vereist dat het elektriciteitsnet twee- tot driemaal zwaarder wordt uitgevoerd.²⁸

De investeringen door netbeheerders in hun netten zijn sinds 2019 al verdubbeld naar bijna 4 miljard euro per jaar.²⁹ Vanaf 2025 worden de investeringen opnieuw verdubbeld naar 8 miljard euro per jaar.³⁰ Gezamenlijk verwachten netbeheerders tot 2030 30 miljard euro te investeren in het uitbreiden van het elektriciteitsnet.³¹ TenneT steekt daarvan 13 miljard in vernieuwingen in het stroomnetwerk. Het geld wordt onder meer gebruikt voor veertig nieuwe hoogspanningsstations.³²

22. Zie bijvoorbeeld P. van Asperen, 'Met voorrang toegang tot het elektriciteitsnet', Bb 2023/51, afl. 19, p. 207.
23. Brief van de Minister voor Klimaat en Energie van 18 oktober 2023, DGKE-DE / 38035955 (rijksoverheid.nl).
24. Het vermogen dat mag en kan worden aangesloten is afhankelijk van de aansluitwaarde. De aansluitwaarde is afhankelijk van de gelijktijdige maximale (stroom)vraag. De grootste kleinverbruikersaansluiting is 3x80 Ampère. Het vermogen dat daaraan maximaal mag worden aangesloten is 3 x Stroom (Ampère) x Spanning (Volt) = Vermogen (Watt). Oftewel 3 x 80 x 230 = 55.200 Watt. Of een bepaalde aansluiting groot genoeg is voor een bedrijf, hangt dus af van de apparaten die (tegelijktijdig) aangesloten zullen zijn. Toch is er ook enigszins een verband te leggen tussen de aansluitwaarde en het verbruik van elektriciteit. De gehanteerde indicatie van het verbruik bij een aansluiting van 3x80A is 80.000 kWh per jaar. Een grootverbruiker met grootverbruikersaansluiting zal dus hoogstwaarschijnlijk meer dan 80.000 kWh per jaar verbruiken. Zie bijvoorbeeld: 'Alles over je aansluitwaarde', engie.nl.
25. 'Energieverbruik retailvastgoed', cbs.nl.

26. Netbeheer Nederland e.a., *Landelijk Actieprogramma Netcongestie*, december 2022.
27. Netbeheer Nederland e.a., *Landelijk Actieprogramma Netcongestie*, december 2022, p. 3.
28. Netbeheer Nederland e.a., *Landelijk Actieprogramma Netcongestie*, december 2022, p. 4.
29. Netbeheer Nederland e.a., *Landelijk Actieprogramma Netcongestie*, december 2022, p. 4.
30. Brief van de Minister voor Klimaat en Energie van 18 oktober 2023, DGKE-DE / 38035955 (rijksoverheid.nl), p. 5.
31. 'Reconstructie: hoe toezichthouder tekorten op het elektriciteitsnet mede veroorzaakte', nos.nl.
32. 'TenneT steekt 13 miljard in versnelde vernieuwing stroomnetwerk', nos.nl.

TenneT heeft in dit kader aangegeven dat het bouwen van hoogspanningsstations (te) veel tijd kost.³³ Het is volgens Tennenet lastig om nieuwe locaties voor hoogspanningsstations te vinden. Ook de verguningsprocedure kost veel tijd: gemiddeld acht jaar en dan moet het hoogspanningsstation nog worden gebouwd. Uitbreiding van bestaande hoogspanningsstations is ook niet altijd mogelijk, bijvoorbeeld vanwege de stikstofproblematiek.³⁴ Ook stelt TenneT dat zij last heeft van de regel dat er pas gebouwd mag worden als de afname verzekerd is.

De Minister heeft om die reden aangegeven ervoor te zorgen dat de samenwerking tussen netbeheerders en overheden verbeterd wordt en intensiever wordt.³⁵ Om de voorbereidingsfasen van netuitbreiding te versnellen, wordt in het LAN ingezet op duidelijke regionale procesregie op provinciaal niveau. Netbeheerders en overheden versnellen door samen te werken aan (clusters van) projecten en daarbij procedurestappen parallel uit te voeren in plaats van na elkaar. Met de decentrale overheden werkt de Minister aan een handreiking om instrumenten voor grondbeleid beter te benutten om te voorkomen dat grondverwerving een belemmering vormt voor de voortgang van netuitbreidingsprojecten.³⁶

Op korte termijn zet de Minister in op het sterker sturen op betere benutting van het net.³⁷ Door ruimte op het net flexibel in te zetten en het net minder te gebruiken op piekmomenten, kunnen meer partijen aangesloten worden. Dit kan worden bereikt door 'spitsmijden' voordeliger te maken, flexibele contracten te introduceren en het delen van één aansluiting voor wind, zon én energieopslag mogelijk te maken.

Een voorbeeld hiervan is een recente wijziging van de Netcode Elektriciteit, die netbeheerders meer ruimte biedt voor 'congestiemanagement'. Dit houdt in dat netbeheerders eindgebruikers van elektriciteit kunnen vragen, of dwingen, om tegen betaling het net tijdelijk minder te belasten. Voorts zouden bedrijven eenvoudiger onderling samenwerkingsverbanden moeten kunnen aangaan, waarbij zij één aansluiting op het net delen en vervolgens onderling hun energieverbruik slim regelen.

Gezien de ernst van de situatie is de Minister bereid meer 'onorthodoxe en vergaande maatregelen' te nemen, om het net zo snel mogelijk uit te breiden. Als voorbeelden van dergelijke maatregelen noemt de

Minister een experiment waarbij tijdelijk wordt afgeweken van wetgeving, het inzetten van het voorkeursrecht door gemeenten, om zo grond te verwerven voor het realiseren van ruimtelijke plannen, het proactief bouwen door TenneT op plaatsen waarvoor nog geen onherroepelijke vergunning is afgegeven.

1.4. Gevolgen

Het gevolg van het hiervoor beschreven capaciteitsprobleem is dat bedrijven niet steeds een nieuwe elektriciteitsaansluiting of een verzwaring van hun elektriciteitsaansluiting krijgen en sommige bedrijfsruimten derhalve geen of een elektriciteitsaansluiting met te weinig vermogen hebben. Dit kan zich (uiteraard) ook voordoen bij gehuurde bedrijfsruimten. Denk bijvoorbeeld aan de volgende situatie: een huurder en een verhuurder sluiten een huurovereenkomst voor een bedrijfsruimte. De huurder is voornemens om in die bedrijfsruimte een winkel te gaan exploiteren. Na het sluiten van de huurovereenkomst komt de huurder erachter dat geen of een elektriciteitsaansluiting met te weinig vermogen in het gehuurde aanwezig is, met als gevolg dat de huurder zijn winkel niet, althans niet op de voorgenomen wijze, zou kunnen exploiteren.

Het hiervoor geschetste voorbeeld heeft betrekking op een nieuw gesloten huurovereenkomst. Het is ook goed denkbaar dat een huurder die een bedrijfsruimte al langere tijd huurt, op enig moment de wens heeft om zijn exploitatie grondig te verduurzamen of te moderniseren, als gevolg waarvan meer elektriciteit en dus een zwaardere aansluiting nodig is. Steeds meer bedrijven zetten in op verduurzaming, waardoor het gebruik van fossiele brandstoffen, zoals gas afneemt en de vraag naar elektriciteit stijgt. Tegelijkertijd wordt in bijvoorbeeld winkels steeds meer gebruik gemaakt van elektronische apparatuur, denk aan grote tv-schermen of computers waarmee in de winkel bestellingen kunnen worden geplaatst. In die gevallen zal de huurder mogelijk een zwaardere aansluiting nodig hebben dan voor de modernisering van zijn exploitatie.

Wat kunnen partijen in bovenstaande gevallen doen? Kunnen zij bijvoorbeeld nog van de huurovereenkomst af? Aan welke verplichtingen kunnen partijen elkaar over een weer houden? Om deze vragen te kunnen beantwoorden, is het van belang om allereerst na te gaan wie van partijen verantwoordelijk is voor (het verkrijgen van) de elektriciteitsaansluiting.

2. Wie is verantwoordelijk?

Bij het ROZ-model voor 290-bedrijfsruimte wordt uitgegaan van casco-verhuur. Onder dit casco vallen – onder meer – de 'nutsvoorzieningen tot waar de (hoofd)meter is/komt dan wel tot een ander primair

33. Waarom is het stroomnet vol, en is er wat aan te doen?, nos.nl.

34. Het elektriciteitsnet uitbreiden om de natuur te beschermen, is slecht voor de natuur | KRO-NCRV

35. Brief van de Minister voor Klimaat en Energie van 18 oktober 2023, DGKE-DE / 38035955 (rijksoverheid.nl), p. 5.

36. Brief van de Minister voor Klimaat en Energie van 17 november 2022, DGKE/22543401 (rijksoverheid.nl), p. 3.

37. Brief van de Minister voor Klimaat en Energie van 17 november 2022, DGKE/22543401 (rijksoverheid.nl), p. 3.

aansluitpunt'.³⁸ Bij 290-bedrijfsruimte geldt aldus dat de elektriciteitsaansluiting – zo die aanwezig is – tot het gehuurde behoort. Bij 230a-bedrijfsruimte geldt dat onder het gehuurde mede zijn begrepen 'de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen', tenzij bepaalde zaken in het proces-verbaal van oplevering zijn uitgezonderd.³⁹ Op basis van deze bepalingen geldt dat – indien in het gehuurde een elektriciteitsaansluiting aanwezig is – deze tot het casco van het gehuurde behoort en dus, tenzij partijen hierover andere afspraken hebben gemaakt, tot de verantwoordelijkheden van de verhuurder behoort.

Maar wat nu als er helemaal geen aansluiting aanwezig is? Dat een reeds aanwezige aansluiting onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder zou vallen, wil niet noodzakelijkerwijs zeggen dat de verhuurder ook gehouden is om, indien de aansluiting niet aanwezig is, deze aan te brengen. De hiervoor besproken artikelen hebben immers betrekking op zaken die reeds 'tot de bedrijfsruimte behoren' (art. 1 AB ROZ 2022), dan wel de 'in het gehuurde aanwezige' installaties en voorzieningen (art. 1 AB ROZ 2015). Dit wil zeggen: *als* deze zaken er zijn, *dan* behoren ze tot het gehuurde. Zaken die niet in het gehuurde aanwezig zijn kunnen – logischerwijs – niet tot het gehuurde behoren. Het is echter de vraag of de inhoud van de artikelen meebrengen dat een verhuurder bij het ontbreken van een elektriciteitsaansluiting, is gehouden om deze aan te brengen.

In veel huurovereenkomsten die worden gesloten op basis van de ROZ-modellen, is opgenomen dat de huurder een 'bedrijfsruimte' huurt, welke bedrijfsruimte is bestemd om te worden gebruikt op een bepaalde manier, bijvoorbeeld als kledingwinkel, supermarkt, kantoor of horecagelegenheid. In de algemene bepalingen behorend bij de ROZ-modellen, is bepaald dat – kort gezegd – de verhuurder verantwoordelijk is voor het verkrijgen en behouden van de vereisten vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die nodig zijn voor het gebruik van het gehuurde, zoals genoemd in art. 1.1 van de huurovereenkomst. De huurder is verantwoordelijk voor alle overige vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, die nodig zijn voor het gebruik, zoals genoemd in art. 1.3 van de huurovereenkomst. In art. 1.1 van de huurovereenkomst staat veelal 'bedrijfsruimte' terwijl de wijze van gebruik staat in art. 1.3. Kort gezegd kan hieruit wordt afgeleid dat de verhuurder ervoor verantwoordelijk is dat het gehuurde kan worden gebruikt als bedrijfsruimte, terwijl het gebruik conform de overeengekomen bestemming in de risicosfeer van de huurder ligt.

Er wordt dus veelal een (willekeurige) 'bedrijfsruimte' ge- en verhuurd. De verhuurder is alsdan verantwoordelijk voor het ter beschikking stellen van de (willekeurige) bedrijfsruimte en dat deze bedrijfsruimte ook als zodanig kan worden gebruikt. De vraag is of onder gebruik als (willekeurige) bedrijfsruimte moet worden verstaan dat het gehuurde beschikt over een (werkende) elektriciteitsaansluiting. De wet, noch de ROZ-modelovereenkomsten bepalen dat een elektriciteitsaansluiting onderdeel uitmaakt van 'een bedrijfsruimte'. Anderzijds vereisen tegenwoordig nagenoeg alle (soorten) bedrijfsruimten in elk geval enige vorm van elektriciteit, voor bijvoorbeeld verlichting. Zelfs in de meest eenvoudige en 'kale' bedrijfsruimten, zoals een opslagloods, zal over het algemeen bezien elektra aanwezig (en nodig) zijn.

Illustratief in dit kader acht ik dat in de ROZ-modellen 2015 en 2022 ervan wordt uitgegaan dat het gehuurde beschikt over een elektriciteitsaansluiting, al dan niet gezamenlijk met omliggende (bedrijfs)ruimten. Art. 21.1 AB ROZ 2022 bevat de volgende tekst:

"Naast de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten, het vastrecht en de kosten van de meterhuur, evenals eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en is overeengekomen dat bedoelde leveringen vanwege verhuurder worden verzorgd." Art. 18.1 AB ROZ 2015 bevat een nagenoeg gelijke bepaling. Ook overigens bevatten de algemene bepalingen diverse verwijzingen naar (het gebruik van) elektriciteit.⁴⁰

Interessant in dit kader is voorts een arrest van het Hof Amsterdam.⁴¹ Uit dit arrest kan worden opgemaakt dat bij de verhuur van een bedrijfsruimte, de verhuurder niet (steeds) gehouden is om in een gasaansluiting te voorzien. In die kwestie huurde de huurder een bedrijfsruimte, die was bestemd om te worden gebruikt als wasserij. Het ontbreken van een gasaansluiting maakte dat het gehuurde voor de huurder 'geen enkele gebruikswaarde' had, terwijl 'de gasleverantie voor de exploitatie van een wasserij een absolute voorwaarde' was. De kantonrechter oordeelde dat de verhuurder niet tekortschoot in zijn verplichtingen, nu niet was gegarandeerd dat het gehuurde geschikt zou zijn voor de exploitatie van een wasserette. Ook het hof koppelt de afwezigheid van een gasaansluiting aan het niet kunnen

38. Art. 1 van de algemene bepalingen behorend bij het ROZ-model voor 290-bedrijfsruimte uit 2022, hierna: "AB ROZ 2022".

39. Art. 1 van de algemene bepalingen behorend bij het ROZ-model voor 230a-bedrijfsruimte uit 2015, hierna: "AB ROZ 2015".

40. Art. 11.5 sub e, art. 18.9 en art. 18.10 van de algemene bepalingen van het ROZ-model 2015 en art. 14.4 sub e, 21.9 en 21.10 van de algemene bepalingen van het ROZ-model 2022.

41. Hof Amsterdam 13 januari 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:86, WR 2015, 72.

gebruiken van het gehuurde als wasserette. Het hof overweegt voorts: “*Dat gasvoorziening in Nederland gebruikelijk is maakt ten slotte nog niet dat de aanwezigheid daarvan, of op zijn minst de mogelijkheid tot gasleverantie, door [appellanten] mocht worden verondersteld*”. Hierbij speelde een rol dat uit schriftelijke informatie met betrekking tot het gehuurde kon worden afgeleid dat in het gehuurde geen gasaansluiting aanwezig was. Van belang is voorts dat het gehuurde wel beschikte over elektra, water en verwarming. Mogelijk was het oordeel van het hof anders geweest, indien geheel geen elektra en/of verwarming aanwezig was geweest.

Uit de ROZ-modellen en de rechtspraak valt aldus niet (met zekerheid) af te leiden tot wiens verantwoordelijkheid de *aanwezigheid* van een elektriciteitsaansluiting behoort en dus wie ervoor verantwoordelijk is om een elektriciteitsaansluiting aan te brengen, indien deze ontbreekt. Kunnen partijen dan nog wel van een gesloten huurovereenkomst af, wanneer blijkt dat het ontbreken van (voldoende) elektriciteit, de voorgenomen exploitatie door de huurder onmogelijk maakt?

3. Kunnen partijen nog van de huurovereenkomst af?

Bij een net gesloten huurovereenkomst zal opzegging doorgaans nog niet mogelijk zijn. Huurovereenkomsten die betrekking hebben op bedrijfsruimte ex art. 7:290 BW worden veelal gesloten voor een periode van minimaal 5 jaar, in aansluiting op de wettelijke regeling (art. 7:292 BW). Ondanks het ontbreken van een wettelijke regeling in dit kader, worden ook huurovereenkomsten voor een ruimte ex art. 7:230a BW veelal voor langere duur gesloten, doorgaans minimaal 5 jaar, maar niet zelden (veel) langer. In beginsel zijn partijen dan ook gebonden aan de huurovereenkomst en kunnen zij deze niet tussentijds beëindigen.

3.1. Dwaling

Het kan evenwel zijn dat één van of beide partijen zich dusdanig hebben vergist, dat zij bij een juiste voorstelling van zaken de huurovereenkomst niet, althans niet onder dezelfde voorwaarden zouden hebben gesloten. Van dit laatste zal in het geval de huurder niet of nauwelijks kan exploiteren al snel sprake zijn: met die wetenschap had in elk geval de huurder de huurovereenkomst niet gesloten. Wellicht komt de huurder in dat geval een beroep op dwaling toe. Van dwaling kan sprake zijn indien de onjuiste voorstelling van zaken is ontstaan door een mededeling van de wederpartij of juist het ontbreken daarvan (ex art. 6:228 BW).

Het is vaste rechtspraak dat een partij die bepaalde kennis heeft en de andere partij daarvan niet op de hoogte heeft gesteld, zich vervolgens niet erop kan beroepen dat zijn wederpartij geen onderzoek

heeft gedaan.⁴² Of een partij – in casu de verhuurder – een bepaalde mededeling moet doen, hangt af van de omstandigheden van het geval. Op de verhuurder rust geen mededelingsplicht indien hij er redelijkerwijs vanuit mag gaan dat de huurder bekend is met, of nog vóór het sluiten van de huurovereenkomst ermee bekend zal worden, dat geen of een elektriciteitsaansluiting met onvoldoende vermogen beschikbaar is. Ook bestaat geen mededelingsplicht indien de verhuurder er geen rekening mee hoeft te houden dat de eventueel mee te delen feiten voor de huurder niet van doorslaggevend belang zijn. Mede om die reden oordeelde het Hof Amsterdam⁴³ in het hiervoor besproken arrest omtrent de wasserij, dat de verhuurder geen mededelingsplicht had ter zake het ontbreken van een gasaansluiting. De verhuurder wist dat het gehuurde niet beschikte en ook niet kon beschikken over een gasaansluiting, maar hij wist niet dat een gasaansluiting voor de exploitatie van de huurder, als wasserij, noodzakelijk was. De verhuurder behoefde dit feit om die reden niet aan de huurder mee te delen.

Het is (sterk) de vraag of dit bij het volledig ontbreken van een elektriciteitsaansluiting hetzelfde is. Voor het gros van de mogelijke bestemmingen waarvoor een bedrijfsruimte zal worden gehuurd, zal een elektriciteitsaansluiting (althans elektriciteit) nodig zijn. De huurder die weet dat een ruimte niet over een elektriciteitsaansluiting beschikt, zal de huurovereenkomst dan ook niet zonder meer zijn aangegaan. Bij bijvoorbeeld winkels, horeca en kantoorruimten, zal dit voor een verhuurder ook bekend zijn. In die omstandigheid is het niet ondenkbaar dat het volledig ontbreken van een elektriciteitsaansluiting en de onmogelijkheid om die te verkrijgen, door een verhuurder die daarvan weet heeft aan de huurder moet worden medegedeeld.⁴⁴ Doet de verhuurder dit niet, dan kan de huurder zich derhalve wellicht op dwaling beroepen.

Het voorgaande geldt indien de verhuurder *weet* dat het gehuurde (voorlopig) niet beschikt over een elektriciteitsaansluiting. Een partij kan uiteraard niet zijn gehouden tot het doen van mededelingen over feiten of omstandigheden waarmee hij onbekend is. De verhuurder heeft dan ook alleen de verplichting om zaken mee te delen waarvan hij op de hoogte is, of indien hij vanwege zijn deskundigheid ten aanzien van een bepaalde zaak, wordt geacht daarvan op de hoogte te zijn.⁴⁵ Als geheel geen elektriciteitsaansluiting aanwezig is, mag dit bij de verhuurder bekend worden verondersteld als gevolg waarvan op hem een mededelingsplicht zal rusten indien hij ermee bekend is dat het ontbreken van de elektriciteitsaansluiting voor de huurder van doorslaggevend belang is om de huurovereenkomst niet aan te gaan.

42. HR 10 april 1988, NJ 1998, 666 (Offringa/Vrinck).

43. Hof Amsterdam 13 januari 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:86.

44. HR 19 januari 2001, NJ 2001/159 (Clemens/Schüring).

45. Hoge Raad 27 november 2015, ECLI:NL:HR:2015:3424.

Als weliswaar een elektriciteitsaansluiting aanwezig is, maar deze biedt geen of onvoldoende vermogen voor de exploitatie van de huurder, dan zal een verhuurder niet altijd zodanig deskundig zijn, dat hij wordt geacht daarvan op de hoogte te zijn. In dat geval zal derhalve sprake moeten zijn van daadwerkelijke kennis bij de verhuurder van de hoeveelheid vermogen die de aansluiting biedt en dat dit vermogen voor de huurder ontoereikend is.

De verhuurder zal beschikken over daadwerkelijk kennis van de hoeveelheid vermogen van de aansluiting, indien de verhuurder hierover met de netbeheerder (of een derde) contact heeft gehad. Zochond bijvoorbeeld de verhuurder die met de gemeente in discussie was over de voor een verhuurde bedrijfshal geldende brandveiligheidsvoorschriften, diens mededelingsplicht door de huurder hiervan niet op de hoogte te stellen.⁴⁶ Indien hiervan geen sprake is, of de huurder heeft geen weet van dergelijke contacten, lijkt het voor een huurder niet eenvoudig om deze kennis bij de verhuurder aan te tonen. Een beroep op dwaling door de huurder, lijkt in dat geval dan ook niet eenvoudig.

Dit geldt temeer, nu voor een beroep op dwaling tevens is vereist dat de verhuurder weet dat het beschikbare vermogen onvoldoende is voor de huurder. Zeker in de huidige tijden, waarin veel (winkel-)bedrijven bezig zijn met verduurzaming, is het bijvoorbeeld goed voorstelbaar dat een nieuwe huurder meer elektriciteit nodig heeft dan een voorgaande huurder, ook als beide huurders eenzelfde soort bedrijf uitoefenen. Ook kan het bijvoorbeeld zijn dat een reeds aanwezige huurder, wenst te verduurzamen en om die reden meer vermogen nodig heeft dan de bestaande aansluiting aankan. Indien voor de verhuurder niet duidelijk is dat de nieuwe huurder meer vermogen nodig zal hebben dan de voorgaande huurder of dat de huurder in de toekomst meer vermogen nodig zal hebben, rust op de verhuurder ter zake geen mededelingsplicht. Voor de verhuurder is alsdan immers niet kenbaar dat het vermogen van de elektriciteitsaansluiting voor de huurder ontoereikend is en om die reden van doorslaggevend belang om de huurovereenkomst niet aan te gaan. Een beroep van de huurder op (wederzijdse) dwaling, lijkt in dat geval niet haalbaar.

Voorts geldt dat een beroep op dwaling niet slaagt, indien de dwaling, in verband met de aard van de overeenkomst, de in het verkeer geldende opvattingen of de omstandigheden van het geval, voor rekening van de dwalende behoort te blijven (art. 6:228 lid 2 BW). Indien zou worden vastgesteld dat (het ontbreken van) een elektriciteitsaansluiting (met een bepaald vermogen) niet tot de verantwoordelijkheid van de verhuurder, maar tot die van de huurder behoort, zal een beroep door de huurder op dwaling dan toch kunnen slagen? Uit een arrest van het Hof

Den Haag lijkt te volgen dat dit niet is uitgesloten.⁴⁷ In die zaak ging het om de huur van een bedrijfsruimte op een recreatiepark waarin de huurder een horecagelegenheid zou gaan exploiteren. De huurder wilde de horecagelegenheid niet alleen openstellen voor gasten van het recreatiepark, maar ook voor bezoekers van buitenaf. Het bestemmingsplan stond de plannen van de huurder evenwel niet toe. De verhuurder wist van zowel de plannen van de huurder, als van het bestemmingsplan, maar had de huurder hierover niets medegedeeld. Zowel in eerste aanleg als in hoger beroep is het beroep van de huurder op dwaling (en vernietiging van de huurovereenkomst) toegewezen. Dit ondanks dat de huurder contractueel verantwoordelijk was voor de benodigde vergunningen in verband met het door de huurder in het gehuurde uitgeoefende bedrijf. Uit dit arrest zou kunnen worden afgeleid dat als de verhuurder diens mededelingsplicht ten aanzien van het ontbreken van een elektriciteitsaansluiting (aantoonbaar) schendt, de huurder de huurovereenkomst met een beroep op dwaling (in rechte) zou kunnen (laten) vernietigen, óók indien de elektriciteitsaansluiting tot de (eigen) verantwoordelijkheden van de huurder behoort.

Het is voor de huurder voorts van belang om (ook) zelf alert te blijven. Indien er aanwijzingen bestaan dat geen elektriciteitsaansluiting (met voldoende vermogen) aanwezig is, maar de huurder naar aanleiding daarvan geen nader onderzoek doet, is de kans aanwezig dat het ontbreken van een aansluiting (met voldoende vermogen) voor rekening en risico van de huurder blijft. In het hiervoor aangehaalde arrest van het Hof Amsterdam omtrent de wasserij, was in schriftelijke informatie omtrent het gehuurde vermeld dat er stadsverwarming was en uit het opleverrapport bleek dat er geen gasmeter aanwezig was. Onder die omstandigheden was er aanleiding voor de huurder *“om de aanwezigheid van gasvoorziening te betwijfelen en mochten zij, aannemende dat die voorziening voor hen onontbeerlijk was, er niet zonder meer vanuit gaan dat zij in het gehuurde een wasserij zouden kunnen exploiteren.”*, aldus het hof.⁴⁸

Voor de verhuurder lijkt een beroep op eenzijdige dwaling minder voor de hand liggend. Op de huurder zal immers niet snel de verplichting rusten om mededelingen te doen over het al dan niet aanwezig zijn van een elektriciteitsaansluiting. Ook is niet goed denkbaar dat de huurder aan de verhuurder onjuiste mededelingen zou doen over (het ontbreken van) een elektriciteitsaansluiting.

46. Hof Amsterdam 7 juni 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BB7435.

47. Hof Den Haag 27 september 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:2892.

48. R.o. 3.4.4. Vgl. ook Hof Den Bosch 23 november 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:3501.

3.2. Gebrek

Naast een beroep op dwaling, zou de huurder zich mogelijk kunnen beroepen op de gebrekenregeling. Anders dan bij de mededelingsplicht, is voor de kwalificatie van een ‘gebrek’ ex art. 7:204 lid 2 BW niet vereist dat de verhuurder weet heeft van de aanwezigheid van het gebrek.⁴⁹ Indien de huurder de bedrijfsruimte wil gebruiken voor een bestemming waarvoor elektriciteit nodig is, zal het ontbreken daarvan ervoor zorgen dat hem niet het genot toekomt dat hij *wenst*. Mag een huurder evenwel *verwachten* dat het gehuurde beschikt over een elektriciteitsaansluiting? En hoe zit het als er weliswaar een aansluiting aanwezig is, maar deze is niet toereikend voor de door de huurder beoogde exploitatie? Is in één of beide van deze situaties sprake van een gebrek aan het gehuurde?

Geen elektriciteitsaansluiting aanwezig

Indien partijen zijn overeengekomen dat het gehuurde (niet) beschikt over een elektriciteitsaansluiting, dan mag de huurder daar ook vanuit gaan. Maar wat nu indien geen elektriciteitsaansluiting aanwezig is en partijen hierover ook geen (expliciete) afspraken hebben gemaakt? Mag de huurder dan verwachten dat het gehuurde beschikt over een elektriciteitsaansluiting?

Op grond van de wettelijke regeling zijn de verwachtingen die een huurder mag hebben van het gehuurde geobjectiveerd: de huurder mag uitgaan van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft. Zoals hiervoor in paragraaf 2 besproken, volgt uit de rechtspraak en de wet niet dat een (gehuurde) bedrijfsruimte zou moeten beschikken over een (werkende) elektriciteitsaansluiting. Gesteld zou kunnen worden dat een huurder van bedrijfsruimte gelegen middenin een winkelcentrum of een drukke winkelstraat en die naar diens uiterlijk ook bedoeld is om te gebruiken als winkel, in de huidige tijd zou mogen verwachten dat deze over een werkende elektriciteitsaansluiting beschikt. Bij een kale loods, die in wezen niet meer vormt dan een overkapping en vier muren, ligt dat al ingewikkelder. In dat geval kan discussie ontstaan of de huurder al dan niet heeft mogen verwachten dat de ruimte beschikt over een elektriciteitsaansluiting.

Het ROZ-model 2022 (voor 290-bedrijfsruimte) sluit voor wat betreft de definitie van een gebrek aan bij de wet, waarin de verwachtingen van de huurder zijn geobjectiveerd. Het ROZ-model 2015 (voor 230a-bedrijfsruimte) kent een van de wet afwijkend gebrek-begrip. Hierin worden de verwachtingen van de huurder bij het gehuurde gesubjectieerd: of een genotsbeperkende omstandigheid een gebrek is

hangt niet af van hetgeen de huurder van een goed onderhouden zaak *als* het gehuurde mag verwachten, maar van wat de huurder ten aanzien van het specifieke gehuurde mag verwachten.

Ik acht het niet goed voorstelbaar dat het verschil in definitie van een ‘gebrek’ in de wet en in het ROZ-model 2015 op het punt van het ontbreken van een elektriciteitsaansluiting van doorslaggevende betekenis zal zijn. In beide gevallen zal een huurder van een bedrijfsruimte die naar de aard en inrichting daarvan bestemd is om te worden gebruikt als bijvoorbeeld een winkel, restaurant of kantoor, verwachten dat deze ruimte beschikt (of zal beschikken) over een elektriciteitsaansluiting.

De verwachtingen van de huurder worden voorts beperkt door zijn onderzoeksplicht. Indien er voor de huurder voor aanvang van de huurovereenkomst aanwijzingen zijn dat de ruimte niet beschikt over een elektriciteitsaansluiting, zal hij daarnaar onderzoek moeten doen, of in elk geval navraag bij de verhuurder. De huurder in het reeds besproken arrest van het Hof Amsterdam,⁵⁰ mocht niet verwachten dat de bedrijfsruimte die hij als wasserij wilde gebruiken, zou beschikken over een gasaansluiting. Dit – onder meer – nu voorafgaand aan het sluiten in diverse stukken aanwijzingen te vinden waren van het ontbreken van die gasaansluiting.

Voor het antwoord op de vraag of sprake is van een gebrek, is tevens van belang dat wordt nagegaan of sprake is van een aan huurder toe te rekenen omstandigheid. Is een geheel ontbrekende elektriciteitsaansluiting, een aan de huurder toe te rekenen omstandigheid?

In het Amicitia-arrest overwoog de Hoge Raad dat van een ‘aan de huurder toe te rekenen omstandigheid’ onder meer ook dan sprake is indien het gaat om een omstandigheid die ingevolge art. 6:75 BW krachtens in het verkeer geldende opvattingen voor rekening van de huurder komt.⁵¹ Indien het ontbreken van de elektriciteitsaansluiting tot de verantwoordelijkheden van de huurder behoort, zal derhalve sprake zijn van een aan huurder toe te rekenen omstandigheid. Als dit een van de verantwoordelijkheden van de verhuurder is, zal dit (in beginsel) niet zo zijn. In (het slot van) paragraaf 2, kwam ik tot de conclusie dat uit ROZ-modellen en de rechtspraak niet (met zekerheid) valt af te leiden tot wiens verantwoordelijkheid de aanwezigheid (en dus ook het ontbreken) van een elektriciteitsaansluiting behoort. Ten aanzien van dit punt zal aldus van geval tot geval moeten worden bekeken of er aanwijzingen zijn dat partijen hebben bedoeld de loutere aan- of afwezigheid van een elektriciteitsaansluiting tot de verantwoordelijkheid van één van partijen behoort.

49. Dat kan wel relevant zijn bij de vraag of de verhuurder zijn aansprakelijkheid voor de gevolgen daarvan kan exoneren, gelet op het bepaalde in art. 7:209 BW. Hierover later meer.

50. Hof Amsterdam 13 januari 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:86.

51. HR 1 februari 2008, NJ 2008/85.

Als sprake is van een gebrek, dat door de verhuurder niet kan worden verholpen, kunnen – in beginsel – zowel de huurder als de verhuurder de huurovereenkomst ontbinden (art. 7:210 BW jo art. 7:206 lid 1 BW). Partijen kunnen van deze regeling afwijken, tenzij sprake is van een gebrek dat reeds bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig was en dat de verhuurder kende of had behoren te kennen (art. 7:209 BW). In de ROZ-modellen is van de wettelijke gebrekenregeling afgeweken, zodat de mogelijkheid voor de huurder om aanspraak te maken op een vergoeding van zijn schade, een huurprijzvermindering en/of ontbinding van de huurovereenkomst zijn uitgesloten. Het is bij een doorsnee verhuurder sterk de vraag of hij bij aanvang van de huurovereenkomst wist of had behoren te weten dat geen elektriciteitsaansluiting aanwezig is. Als de huurder dit niet kan bewijzen, zal de verhuurder zich zodoende op de exoneraties in de huurovereenkomst kunnen beroepen. Op grond van zowel het ROZ-model 2022 als het ROZ-model 2015, geldt dat de exoneratie in geval van een gebrek ook niet geldt, indien – kort gezegd – de verhuurder niet tijdig is gestart met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.⁵² Nu in geval van netcongestie de kans bestaat dat sprake is van een wachtlijst van meerdere jaren, zal van het gebrek niet op korte termijn kunnen worden verholpen. Het is dan ook goed denkbaar dat de verhuurder zich om die reden toch niet op de exoneratie kan beroepen en de huurder aldus aanspraak zou kunnen maken op (onder meer) ontbinding van de huurovereenkomst, wegens (ernstig) tekortschieten van de verhuurder.

Aanwezige elektriciteitsaansluiting heeft onvoldoende vermogen

Zoals hiervoor ook reeds besproken, behoort een (aanwezige) elektriciteitsaansluiting tot de verantwoordelijkheden van de verhuurder. Als al een elektriciteitsaansluiting aanwezig is (of was), dan geldt dat de verhuurder dient te zorgen voor een deugdelijke elektriciteitsvoorziening.⁵³

Het is echter de vraag tot hoever die verantwoordelijkheden gaan. Voldoet een verhuurder aan zijn verplichtingen indien uitsluitend de elektriciteitsaansluiting aanwezig is, of moet de verhuurder ervoor zorgen dat een bepaalde hoeveelheid elektriciteit wordt geleverd en zo ja, welke hoeveelheid dan?

De Kantonrechter Rotterdam oordeelde in een geschil omtrent een gehuurde woonruimte: *“Het ontbreken van elektriciteit is een gebrek dat van grote invloed is op het woongenot.”*⁵⁴ Indien geheel geen elektriciteitsaansluiting aanwezig is, acht ik ook bij

bedrijfsruimte niet ondenkbaar dat alsdan het gehuurde niet voldoet aan de verwachtingen van de huurder.

Of dit ook geldt bij een aansluiting met (te) weinig vermogen, zal afhankelijk zijn van de omstandigheden van het geval. Zo zou het kunnen dat (zeer) weinig vermogen in bepaalde gevallen geen gebrek oplevert (bijvoorbeeld in geval van een loods die uitsluitend behoeft te worden verlicht, zonder dat aan die verlichting speciale eisen worden gesteld), terwijl dit in een ander geval wel een gebrek is (bijvoorbeeld bij de huur van een bedrijfsruimte die bestemd is als supermarkt en waarvoor dus veel elektriciteit nodig is).

3.3. Redelijkheid en billijkheid

Zoals onder de kopjes ‘dwaling’ en ‘gebrek’ besproken, staat niet vast dat de huurder zich op één (of beide) van die leerstukken kan beroepen. Dit betekent dat de kans bestaat dat de huurder zou worden geconfronteerd met een bedrijfsruimte, waarvoor hij onder meer huur moet betalen, maar welke hij niet (volledig) kan gebruiken voor het doel dat de huurder voor ogen had bij het sluiten van de huurovereenkomst. Daar komt bij dat de kans bestaat dat de huurder de huurovereenkomst pas na minimaal 5 jaar kan opzeggen. De huurder zou alsdan 5 jaar gebonden zijn aan een huurovereenkomst en gehouden zijn om huur te betalen, voor een bedrijfsruimte die hij niet kan gebruiken. Dit is – uiteraard – een onwenselijke situatie. Ik acht de kans dan ook aanwezig, dat de huurder in dat geval een beroep zal kunnen doen op de (beperkende) werking van de redelijkheid en billijkheid en zich op die wijze van de huurovereenkomst zal kunnen ontdoen.⁵⁵

De redelijkheid en billijkheid kunnen tevens een rol spelen ten aanzien van verplichtingen van partijen, die – wegens een gebrek aan elektriciteit – niet kunnen worden nagekomen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de exploitatieverplichting.

De wet bevat voor de huurder niet de algemene verplichting om het gehuurde te exploiteren. Toch kan uit de wet wel een exploitatieverplichting voor de huurder voortvloeien, als onderdeel van zijn verplichting om zich als een goed huurder te gedragen (ex art. 7:213 BW). In de memorie van toelichting bij art. 7:213 BW staat hierover het volgende: *“Zoals een schuldeiser niet gehouden is van zijn rechten gebruik te maken, is ook de huurder dit niet. Maar een verplichting daartoe kan uit het onderhavige artikel voortvloeien, in het bijzonder wanneer de waarde van de zaak bij niet-gebruik achteruit gaat. Men denke aan huur van een winkel die aldus goodwill verliest of aan huur van een paard dat dient te worden bereden, wil het in goede conditie*

52. Art. 13.4 AB ROZ 2022 en art. 10.4 AB ROZ 2015.

53. Zie bijv. Ktr. Limburg 4 november 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:8518 en Ktr. Rotterdam 17 maart 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:2211.

54. Ktr. Rotterdam 26 augustus 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7246.

55. Vgl. ook HR 2 februari 2018, ECLI:NL:HR:2014:141 (Goglio / SMQ).

blijven.⁵⁶ Op grond van de wet is de huurder als uitgangspunt derhalve niet verplicht om het gehuurde te exploiteren. Er kan desondanks een exploitatieverplichting zijn, indien het gehuurde door het niet te gebruiken, in waarde vermindert.⁵⁷

Op grond van zowel het ROZ-model 2022, als op grond van het ROZ-model 2015 geldt een exploitatieverplichting. De huurder in op grond van beide modellen gehouden om het gehuurde gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf te gebruiken, overeenkomstig de overeengekomen bestemming.⁵⁸

Indien de huurovereenkomst een exploitatieverplichting bevat, zal de huurder zich daar in beginsel aan moeten houden. Dit geldt niet indien sprake is van omstandigheden waarin van de huurder niet kan worden gevergd dat hij zich aan de exploitatieverplichting houdt. Hiervan kan sprake zijn indien de huurder in de feitelijke onmogelijkheid verkeert om het gehuurde te exploiteren en/of indien sprake is van een verliesgevend exploitatie. Van een feitelijke onmogelijkheid tot exploitatie was bijvoorbeeld sprake in de kwestie die leidde tot een arrest van het Hof Amsterdam van 7 april 2005.⁵⁹ De huurder, een franchisegever, had aangetoond dat het onmogelijk was een nieuwe franchisenemer te vinden en dat de huurder zelf al enige tijd geen vestigingen meer exploiteerde. Onder die omstandigheden, zo oordeelde het hof, verkeerde de huurder in de onmogelijkheid om de exploitatieverplichting na te komen. Eenzelfde soort geval deed zich voor in het arrest van het Hof 's-Gravenhage van 1 mei 2012.⁶⁰ Ook in dat geval kon de franchisegever/huurder het gehuurde niet zelf exploiteren en ontsloeg het hof de huurder van diens contractueel overeengekomen exploitatieverplichting.

De huurder kan derhalve niet tot exploitatie worden gedwongen in het uitzonderlijke geval dat dit voor hem onmogelijk is, dan wel dat nakoming van de exploitatieverplichting zo grote offers van de huurder zou vergen, dat nakoming als praktisch onuitvoerbaar moet worden beschouwd.

Indien de huurder voor zijn exploitatie elektriciteit nodig heeft, zal het exploiteren van het gehuurde voor de huurder zonder elektriciteitsaansluiting (nagenoeg) onmogelijk zijn. Het is in deze tijd niet goed

voorstelbaar dat bijvoorbeeld een winkel, horecagelegenheid of kantoor functioneert zonder elektriciteit. Bij gebreke van (tijdelijke nood-)oplossingen, zal de huurder met een dergelijke exploitatie dan ook niet tot exploitatie kunnen worden gedwongen.

Dit maakt overigens niet dat van een exploitatieverplichting alsdan geen sprake meer is. De exploitatieverplichting an sich blijft gelden en – ook al kan nakoming van de huurder niet worden gevergd – de huurder schiet daarin nog altijd tekort. De verhuurder kan dan – mits aan de overige vereisten daarvoor is voldaan – bijvoorbeeld wel aanspraak maken op schadevergoeding. Op de huurder rust tegelijkertijd een schadebeperkingsplicht. Indien mogelijk, zal de huurder derhalve moeten onderzoeken of er een mogelijk alternatief is voor de ontbrekende stroomaansluiting, zoals bijvoorbeeld een (nood)aggregaat, die al dan niet door de verhuurder wordt geplaatst.

4. Oplossingen/aanbevelingen

De omstandigheid dat een gehuurde bedrijfsruimte niet beschikt over een elektriciteitsaansluiting, brengt voor zowel de huurder, als voor de verhuurder risico's mee. Zo kunnen op partijen onderzoeken mededelingsplichten rusten, op basis waarvan de gevolgen van het ontbreken van een aansluiting voor rekening en risico van een van beide partijen kan komen. Voorts is mogelijk sprake van een gebrek, waarvoor de verhuurder aansprakelijk is.

Het is dan ook voor beide partijen aan te raden om voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst na te gaan of het gehuurde beschikt (of kan beschikken) over een elektriciteitsaansluiting met voldoende vermogen voor het door de huurder beoogde gebruik. Mocht een dergelijk onderzoek niet mogelijk zijn, dan is het voor de huurder aan te raden om van de verhuurder de garantie te bedingen dat het gehuurde geschikt is voor het overeengekomen gebruik. Indien de huurder een specifieke (grote) aansluiting nodig heeft, is het nog meer van belang om daarover expliciete afspraken te maken. Dit om te voorkomen dat partijen achteraf voor ongewenste verrassingen komen te staan.

56. *Kamerstukken II* 1997/98, 26 098, MvT, nr. 3, p. 23.

57. Voor een meer uitgebreide verhandeling over dit onderwerp, met de bespreking van diverse rechtspraak, zie het artikel van M.J. Terstegge en T.H.G. Steenmetser, 'De exploitatieplicht van de huurder', *TvHB* 2012, 5, p. 275-278, UDH: *TvHB*/10085 en N. Amiel e.a. (red.), *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer: Den Hollander 2018, p. 285-293.

58. Art. 5.1 van zowel het ROZ-model 2022 als het ROZ-model 2015.

59. Hof Amsterdam 7 april 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AV8853, *WR* 2006/43.

60. Hof 's-Gravenhage 1 mei 2012, ECLI:NL:GHSGR:2012:BW4608.