

Opleveringsperikelen bij huur van bedrijfsruimte: een praktische beschouwing

mr. A.H.J. Bogaards en mr. A. de Fouw*

Dit artikel beoogt een aantal veel voorkomende opleveringsproblemen bij (vooral de aanvang van) de huur van bedrijfsruimte in kaart te brengen en tevens een aantal praktische tips te geven teneinde discussie hieromtrent te voorkomen.

Aan de orde zullen komen: ‘wat wordt precies gehuurd?’; ‘kwalitatieve verplichtingen en/of beperkte rechten?’ alsmede ‘de in het gehuurde aanwezige voorzieningen’. Daarnaast zal aandacht worden besteed aan de vraag wie de kosten draagt voor de inrichting en afbouw van het gehuurde en welke partij de kosten draagt voor nadere (overheids-)eisen die gedurende de looptijd van de huurovereenkomst aan het gehuurde worden gesteld en eventuele verwijdering c.q. gevolgschade van de aanwezigheid van asbest in het gehuurde. In dit kader zal tevens worden gekeken naar de relevante bepalingen uit de standaard modellen huurovereenkomst van de Raad voor Onroerende Zaken (hierna: ROZ) modellen 2003, 2008 en het eind vorig jaar nieuw uitgekomen ROZ-model 2012.

1. Wettelijk kader

Zoals hiervoor aangegeven is dit artikel geschreven vanuit een praktische benadering. Daarbij is het desalniettemin van belang vast te stellen welke wettelijke kaders gelden. Hierna zal daarom eerst kort worden ingegaan op een aantal van belang zijnde wettelijke bepalingen en de daaruit over en weer voortvloeiende rechten en verplichtingen voor verhuurder en huurder.

Wettelijk is gedefinieerd dat er sprake is van een huurovereenkomst indien de ene partij een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik verstrekt waartegenover de andere partij zich verbindt tot een tegenprestatie (art. 7:201 BW). De verhuurder is daarbij verplicht de zaak ter beschikking te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is (art. 7:203 BW). De huurder dient op zijn beurt de tegenprestatie op de overeengekomen tijdstippen en wijze te voldoen (art. 7:212 BW). De wet bepaalt echter niet hoe de zaak ter beschikking moet worden gesteld anders dan dat deze geen ‘gebreken’ (art. 7:204 lid 2 BW) mag vertonen. Partijen hebben een grote mate van vrijheid om af te spreken *wat* er precies wordt gehuurd.

Een veel voorkomend probleem is dat er niet, althans niet duidelijk genoeg wordt afgesproken wat er wel en niet wordt gehuurd. Voorbeeld: zaken die feitelijk in het gehuurde aanwezig zijn (denk bijvoorbeeld aan een luchtbehandelingsinstallatie of een roltrap), maar waarover geen afspraken zijn gemaakt: behoren deze wel of niet tot het gehuurde? Als deze niet tot het gehuurde behoren bestaat er

ten aanzien van deze zaken geen huurverhouding tussen partijen. De verhuurder kan dus ten aanzien van deze zaken niet aangesproken worden op grond van de gebrekenregeling en op hem rust geen verplichting in het kader van onderhoud en vervanging.

Van belang is ook te onderkennen dat de vraag wat er precies wordt gehuurd relevant is voor de oplevering door de huurder *aan het einde* van de huur. De hoofdregel is eenvoudig: de huurder dient het gehuurde aan het einde van de huur weer op te leveren in de oorspronkelijke staat en vrij van voor diens rekening komende gebreken (art. 7:224 BW). Wat moet worden verstaan onder ‘het gehuurde’ moet dan wel duidelijk zijn. Bovendien moet duidelijk zijn wat ‘de oorspronkelijke staat’ van het gehuurde was. In dat kader wordt bij oplevering bij aanvang van de huur doorgaans een proces-verbaal van oplevering opgesteld dat aan de huurovereenkomst wordt gehecht. In de ROZ-modellen (zowel 2003, 2008 als 2012) staat dit standaard opgenomen. Hiermee wordt eens te meer onderstreept dat het van belang is duidelijke afspraken bij aanvang van de huur te maken, zulks ter voorkoming van problemen tijdens maar vooral ook aan het einde van de huur.

In dit verband verwijzen wij verder graag naar een eerder verschenen en interessant artikel van mr I.C.K. Mol en mr E.H.H. Schelhaas in ditzelfde tijdschrift (*TvHB* 2011, nr. 3).

2. Wat wordt er precies gehuurd?

Zoals gezegd is het van belang om te bepalen wat er precies wordt gehuurd. Partijen hebben bij een huuronderhandeling vaak de neiging zich met name te richten op de huurprijs en de huurtermijnen. Het is echter belangrijk ook aandacht te besteden aan de omschrijving van het gehuurde en de contractuele bestemming. Zo dient de omschrijving van het object voldoende specifiek te zijn; het adres c.q. de kadastrale aanduiding, het aantal vierkante meters en eventuele gehuurde verdiepingen. Een probleem dat zich in de praktijk regelmatig voordoet is dat er tussen partijen discussie ontstaat over het aantal gehuurde vierkante meters. Vaak staat het aantal vierkante meters wel vermeld, maar is daarbij onvermeld gebleven of dit de bruto vloeroppervlakte (hierna: BVO), de netto vloeroppervlakte (hierna: NVO) of het verhuurbaar vloeroppervlak (hierna: VVO) betreft. Dit kan de nodige problemen opleveren. Zo is het bij de huur van winkelruimte gebruikelijk om de vloeroppervlakte aan te dui-

* Arne Bogaards is werkzaam als Legal Counsel bij de Bijenkorf, Anneloes de Fouw is advocaat bij BRICKS advocaten te Amsterdam.

den als BVO. In winkelcentra worden de servicekosten en promotiekosten doorgaans aan het aantal gehuurde vierkante BVO meters gekoppeld. In een dergelijk geval kan, omdat het NVO lager is dan het BVO, het goed uitonderhandelen hiervan een aanzienlijk verschil maken in de kosten (voor een huurder) c.q. de opbrengsten (voor een verhuurder). Een en ander klemt temeer nu in huurovereenkomsten doorgaans een bepaling staat opgenomen op grond waarvan een verschil tussen het 'afgesproken' metrage en het daadwerkelijk aanwezige metrage nimmer tot enige aanspraak van huurder jegens verhuurder kan leiden. Zo is in het standaard ROZ model winkelruimte 2012 in art. 1.7. van de huurovereenkomst opgenomen dat het in art. 1.1. van de huurovereenkomst opgenomen aantal gehuurde vierkante meters een schatting betreft. Een eventueel verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) zal geen verschil hebben voor de huurprijs. Het (laten) verrichten van een NEN-2580 meting – die bij aanvang van de huur aan de huurovereenkomst wordt gehecht – kan in dit kader uitkomst bieden.

Wanneer het aantal gehuurde vierkante meters voor partijen duidelijk is, dient voorts duidelijkheid te bestaan over eventuele gemeenschappelijke ruimten waarvan een huurder gebruik mag maken. Zo is het bij een kantoorruimte vaak de vraag of algemene voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een expeditie hof, liften of een receptie op de begane grond, voor gemeenschappelijk gebruik door alle huurders beschikbaar zijn. Een huurder kan van een koude kermis thuiskomen indien blijkt dat hij bij het aangaan van de huurovereenkomst dacht gebruik te kunnen maken van de receptie op de begane grond, terwijl deze receptie bijvoorbeeld exclusief verhuurd is aan een andere huurder in hetzelfde bedrijfspand. Het is derhalve belangrijk na te gaan welke gemeenschappelijke ruimte(n) in een pand aanwezig zijn en in welke mate een huurder hiervan gebruik kan maken. In dat kader is tevens van belang om na te gaan of – indien dit gebruik voor alle huurders toegankelijk is – hiervoor tevens servicekosten dienen te worden betaald en welk aandeel een huurder hierin heeft. Het kan andersom ook zo zijn dat een huurder geen gebruik wenst te maken van bepaalde gemeenschappelijke voorzieningen. Dit dient bij het aangaan van de huurovereenkomst tussen partijen expliciet te worden overeengekomen.

3. Kwantitatieve verplichtingen en/of beperkte rechten?

Nadat partijen zijn overeengekomen wat er zal worden gehuurd is het tevens goed om na te gaan of er mogelijk beperkte rechten dan wel kwalitatieve verplichtingen op het gehuurde rusten. Vooral bij winkelpanden in een stadscentrum wil nog wel eens de situatie voorkomen dat belendende panden bijvoorbeeld een recht van overpad hebben ten laste van het gehuurde. Een voorbeeld hiervan is de situatie waarin de huurder de beoogde opslagruimte naast de winkel in een gemeenschappelijk steegje met de buurman niet als zodanig kan gebruiken omdat dan het recht van overpad van deze buurman wordt gefrustreerd. Deze buurman kan zich dus tegen het door de huurder gewenste gebruik als opslagruimte verzetten. Het is dus van belang om bij het aangaan van de huurovereenkomst een verhuurder te vragen naar eventuele aanwezige beperkte rechten en/of kwalitatieve verplichtingen en tevens op te nemen of de aanwezigheid hiervan al dan niet een gebrek oplevert op grond van art.

7:204 lid 2 BW (en welke gevolgen partijen hieraan eventueel op voorhand willen verbinden). In het nieuwe ROZ model 2012 is hierin reeds voorzien. Ingevolge art. 5.2 van de algemene bepalingen dient de verhuurder op eerste verzoek van huurder opgave te doen van eventuele bestaande beperkte rechten en/of kwalitatieve verplichtingen (uiteraard dient de huurder deze vraag voorafgaand wel duidelijk aan de verhuurder te stellen)

4. De in het gehuurde aanwezige voorzieningen

De vraag die vervolgens voorligt is welke voorzieningen wel en niet tot het gehuurde behoren. Alle voorzieningen die tot het gehuurde behoren vallen in beginsel onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder. De voorzieningen die niet tot het gehuurde behoren, komen voor rekening en risico van de huurder.

Indien de gehuurde zaak – waaronder dus de voorzieningen die tot het gehuurde behoren – aan de verhuurder niet het huurgenot verschaft dat de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, is er sprake van een gebrek (art. 7:204 lid 2 BW). Voor dit gebrek kan de huurder de verhuurder aanspreken. Hoewel de (verdere) aansprakelijkheid van de verhuurder voor gebreken in veel gevallen wordt uitgesloten kan de huurder in ieder geval herstel verlangen van de verhuurder (art. 7:206 lid 1 BW). Deze bepaling is van semi-dwingend recht waardoor hiervan in de huurovereenkomst niet ten nadele van huurder kan worden afgeweken (art. 7:209 BW). Opmerking: uitzondering vormt dan nog wel de situatie van gebreken die bij beide partijen bekend zijn;

Indien de huurovereenkomst wordt gesloten overeenkomstig (één van de) ROZ-modellen geldt een beperkter 'gebrek' begrip. In de ROZ contracten gaat het om het genot dat de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst specifiek van die gehuurde zaak mocht verwachten. Dit in afwijking van het wettelijke begrip 'gebrek' waarbij het gaat om het genot dat de huurder mag verwachten van een soort zaak waarop de overeenkomst betrekking heeft. Bij de ROZ contracten is het begrip 'gebrek' dus beperkt doordat de objectivering eruit is gehaald. In dat kader dient huurder het gehuurde bij het aangaan van de huurovereenkomst grondig te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is of kan worden gemaakt voor de bestemming die de huurder daaraan moet geven. Dit betreft zowel de contractuele als de publiekrechtelijke (de van overheidswege opgelegde) bestemming. Wordt er winkelruimte verhuurd met de bestemming kledingwinkel, dan dient het gehuurde te voldoen aan alle eisen die aan het gebruik als winkelruimte mogen worden gesteld en dient de huurder het gehuurde geschikt te maken voor het gebruik als kledingwinkel. Wordt er evenwel een kledingwinkel verhuurd, dan dient het gehuurde aan alle vereisten voor een kledingwinkel te voldoen en dient het gehuurde dus over alle voorzieningen te beschikken die vereist zijn in dat kader.

Kortom: wat al dan niet tot het gehuurde behoort is van belang voor de vraag voor wiens rekening een bepaalde voorziening komt en de vraag of er sprake is van een gebrek. Bij huurovereenkomsten die zijn gesloten conform de ROZ-modellen geldt – behoudens door partijen gemaakte uitzonderingen daarop – dat deze casco aan de huurder worden verhuurd en opgeleverd. Het begrip casco is echter niet

gedefinieerd in de wet. Wat er tot het casco behoort en wat niet is derhalve vatbaar voor discussie. In de ROZ-modellen staat in de algemene bepalingen wel een omschrijving gegeven van hetgeen tot het casco behoort. In het ROZ-model 2003 voor winkelruimte wordt op grond van art. 1 van de algemene bepalingen onder huur als casco verstaan: *'de huur van de constructieve bouwvloer(en), het/de constructieve plafond(s), de bouwmuren zonder pui(en), doch inclusief de in de bouwmuren aanwezige kozijnen, ramen en deuren, de nutsvoorziening tot waar de (hoofd)meter is/komt dan wel tot een ander primair aansluitpunt, alsmede het (basis) sprinklernet en trappen indien deze door of vanwege verhuurder zijn aangebracht.'*

Op het eerste gezicht lijkt deze omschrijving voldoende handvatten te bieden om vast te kunnen stellen wat wel of niet tot het gehuurde behoort. Evenwel is gebleken dat deze omschrijving in de praktijk desalniettemin tot de nodige discussie leidt. Om deze reden is in het ROZ-model 2008 voor winkelruimte een meer uitgebreide opsomming opgenomen van de definitie van casco (art. 1 van de algemene bepalingen). Zo staat in het model 2008 opgenomen dat *'onder huur als casco wordt verstaan de huur van de tot de bedrijfsruimte behorende: - funderingen; - constructieve bouwvloeren; - kolommen; - constructieve plafonds; - buitengevels en bouwmuren inclusief de daarin aanwezige kozijnen, ramen en deuren; - daken, goten, en trappen(huizen); - nutsvoorzieningen tot waar de (hoofd)meter is/komt dan wel tot een ander primair aansluitpunt; - basissprinklernet; - riolering en andere afvoerleidingen; tenzij deze zaken door of vanwege huurder zijn aangebracht.'*

Evenwel staat in het ROZ-model 2003 expliciet dat de pui niet tot het gehuurde behoort. Hoewel de opsomming bij de definitie van het casco in het ROZ-model 2008 is uitgebreid, is daaromtrent niets opgenomen omtrent de winkelpui. Indien gebruik wordt gemaakt van het ROZ-model 2008 dienen partijen hier derhalve aandacht aan te besteden. Doen zij dit niet, dan mag het ervoor worden gehouden dat de pui niet tot het gehuurde behoort.

Het zinsdeel achter de komma is een verbetering voor een huurder aangezien op grond van het ROZ-model 2003 de aangebrachte voorzieningen alleen tot het casco behoorden indien deze door of vanwege de verhuurder waren aangebracht. In het ROZ-model 2008 is dit omgekeerd; op grond van art. 1 algemene bepalingen wordt er vanuit gegaan dat deze voorzieningen die tot het casco – als in die bepaling omschreven – behoren door de verhuurder zijn aangebracht en is dit slechts anders indien deze door of vanwege de huurder zijn aangebracht.

In het ROZ-model 2012 wordt de definitie van casco in art. 1 van de algemene bepalingen niet veel gewijzigd ten opzichte van het ROZ-model 2008. Wel is daarin weer opgenomen – net als in het ROZ-model 2003 – dat de pui niet tot het gehuurde behoort.

Teneinde discussie achteraf te voorkomen is het derhalve van belang om duidelijk in de huurovereenkomst op te nemen wat al dan niet tot het casco behoort. In dit kader is het raadzaam om daarbij tevens goed te omschrijven wat er onder de diverse onderdelen die tot het casco behoren wordt verstaan. Indien partijen bijvoorbeeld zijn overeengekomen dat het 'basis sprinklernet' tot het casco behoort is het relevant om tevens op te nemen of hiermee de volledige installatie wordt bedoeld of bijvoorbeeld slechts de hoofdinstallatie en daarmee niet de (zeer kostbare) noodzakelijke

verdeelkopen. In de praktijk leidt dit regelmatig tot discussie.

4.1 Installaties

Voorts vormen de in het gehuurde aanwezige installaties een belangrijk onderdeel van de huurovereenkomst. Daarbij moet gedacht worden aan onder meer de in het gehuurde aanwezige roltrappen, liften en de klimaatinstallatie. Van belang is de vraag of deze al dan niet tot het gehuurde behoren. Indien dat het geval is komt vervanging en (groot) onderhoud daarvan voor rekening van de verhuurder. Klein onderhoud komt doorgaans voor rekening van de huurder. Gezien de aanzienlijke kosten die bijvoorbeeld met vervanging van een lift gemoeid kunnen zijn is het voor beide partijen wenselijk dat tussen partijen duidelijkheid bestaat over degene die deze kosten dient te dragen.

Illustatief in dit kader betreft de uitspraak van het Hof Arnhem (24 november 2009, *WR* 2010, 89), waarin een gedeelte van een congrescomplex was verhuurd. De in het gehuurde aanwezige brandmeld- en ontruimingsinstallatie werd afgekeurd en vervolgens door en op kosten van de verhuurder vervangen. De verhuurder sprak vervolgens de huurder aan tot vergoeding van die kosten. De vraag die in deze zaak voorlag was voor wiens rekening de kosten voor het vervangen van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie kwamen. Daarbij was van belang dat niet gesteld of gebleken was dat partijen voor het sluiten van de overeenkomst hadden gesproken over de vraag voor wiens rekening deze kosten dienden te komen. Op grond van de huurovereenkomst was de huurder verplicht te zorgen voor het verkrijgen van de voor de uitoefening van haar bedrijf (de exploitatie van een congrescentrum) benodigde vergunningen en/of onthefingen. Daarentegen rustte op de verhuurder uit hoofde van de huurovereenkomst de verplichting tot (onder meer) vervanging van onderdelen en vernieuwing van installaties, zoals de lift-, centrale verwarmings- en hydrofoorinstallaties. Het Hof oordeelde dat het ging om een voorziening die op grond van de huurovereenkomst voor rekening van verhuurder kwam. Het Hof oordeelde: *'Deze bepalingen zien niet op de vervanging van de bij het complex behorende brandmeld- en ontruimingsinstallatie, die immers niet is aangebracht in verband met het door [huurder] uitgeoefende bedrijf, maar los daarvan in het congresgebouw als het onderhavige, zoals het door [verhuurder] aan [huurder] is verhuurd, noodzakelijk is. (...) Een brandmeldinstallatie behoort naar het oordeel van het Hof tot de in art. 9.1 onder c bedoelde installaties zoals de lift-, centrale verwarmings- en hydrofoorinstallaties voor welke vervanging en vernieuwing [verhuurder] zorg diende te dragen.'* Daarbij oordeelt het Hof nog dat ook indien partijen art. 9.1 niet waren overeengekomen deze kosten op grond van art. 7:206 BW voor rekening van de verhuurder zouden komen, aangezien het gehuurde daardoor was behept met een gebrek in de zin van art. 7:204 lid 2 BW. Uit deze zaak blijkt het belang van duidelijke afspraken vooraf omtrent de in het gehuurde aanwezige voorzieningen.

In het ROZ-model 2003 (art. 13 algemene bepalingen), het ROZ-model 2008 (art. 14 algemene bepalingen) en het ROZ-model 2012 (art. 12) staan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing die voor rekening van de verhuurder komen opgesomd. Dit betreffen – kort gezegd – kosten voor constructieve onderdelen van het gehuurde waaronder bijvoorbeeld tot het gehuurde behorende kozijnen. Alle overige kosten komen voor rekening van huurder. Op grond van de

omschrijving van het casco in art. 1 van de algemene bepalingen ROZ-2008 en ROZ-2012 kan dit uitzondering leiden indien bepaalde zaken door of vanwege huurder zijn aangebracht. Zij behoren dan immers niet tot het gehuurde en vallen daarmee niet onder de beschrijving van de art. 14 (ROZ-model 2008) en art. 12 (ROZ-model 2012).

In dit kader kan het zinsdeel *'tenzij deze zaken door of vanwege huurder zijn aangebracht'* van art. 1 van de ROZ-modellen 2008 en 2012 vragen oproepen indien een huurder bijvoorbeeld een 'afbouwbijdrage' (of ook wel genoemd investeringsbijdrage) ter beschikking is gesteld door de verhuurder om bepaalde installaties in het gehuurde aan te brengen. Deze afbouwbijdrage lijkt de laatste jaren met name populair te zijn geraakt in verband met gewijzigde wetgeving in 2007 op het gebied van de Vennootschapsbelasting. Naar aanleiding daarvan zijn de mogelijkheden beperkt voor verhuurders om op vastgoed en bedrijfsmiddelen, niet zijnde vastgoed (bijvoorbeeld de lift in het gehuurde), af te schrijven. Vanuit fiscaal oogpunt is het voor verhuurders derhalve interessanter geworden om de betreffende installatie niet langer zelf in het gehuurde aan te brengen maar de huurder dit te laten doen. De verhuurder verstrekt hiervoor aan de huurder een afbouwbijdrage. In de praktijk wordt de feitelijke uitvoering van het aanbrengen van de installatie – na het verstrekken van een afbouwbijdrage – doorgaans geheel aan de huurder overgelaten. Indien de verhuurder deze voorzieningen evenwel zelf zou aanbrengen zou hij op grond van de ROZ-modellen 2003, 2008 en 2012 verantwoordelijk zijn voor herstel, vernieuwing en vervanging. Met de verstrekking van de afbouwbijdrage aan de huurder is door huurder doorgaans niet beoogd dat ook het herstel, de vernieuwing en de vervanging voor zijn rekening komt. In het geval van een afbouwbijdrage is oplettendheid voor de huurder dus geboden. Ook hier kunnen duidelijke afspraken bij het aangaan van de overeenkomst uitkomst bieden. In het ROZ model 2012 is in de art. 10 en 11 een duidelijk onderscheid aangebracht tussen zogenaamde verhuurders- en huurdersvoorzieningen. Hierin is geregeld, naar gelang voor wiens rekening de voorzieningen zijn aangebracht, wie het onderhoud, vervanging en herstel op zich neemt en of de voorzieningen aan het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde al dan niet mogen worden achtergelaten.

5. Overheidsvoorschriften en vergunningen

5.1 Huurovereenkomst

Eenzelfde soort problematiek doet zich voor bij (overheids-) voorschriften en vergunningen en de voorzieningen die als gevolg hiervan (al dan niet gedurende de looptijd van de huurovereenkomst) in het gehuurde moeten worden aangebracht. Op grond van het ROZ-model 2003 is de huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle benodigde vergunningen die nodig zijn voor het gebruik van het gehuurde en kan de weigering of intrekking daarvan geen aanleiding geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of enige andere actie tegen de verhuurder. Ook in geval van aanscherping of wijziging van (overheids-) voorschriften en vergunningen, is de huurder gedurende de looptijd van de overeenkomst verantwoordelijk voor het voldoen aan deze voorschriften en het verkrijgen c.q. behouden van de benodigde vergunningen. In het ROZ-model 2008 is daarop een wijziging aangebracht in die zin dat de verhuurder verantwoordelijk is voor het verkrijgen en het behouden van de

vereiste vergunningen die nodig zijn voor het gebruik van het gehuurde als bedrijfsruimte en de huurder verantwoordelijk is voor het verkrijgen en behouden van alle overige vereiste vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen. Er wordt in dit model dus een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de *gehuurde bedrijfsruimte* en de *bestemming* van het gehuurde. De partij voor wiens rekening de betreffende vergunning komt, dient uiteraard ook de daarmee gemoeide gaande kosten te dragen. Voorts is expliciet opgenomen dat de weigering of intrekking van een vergunning geen gebrek oplevert en dat de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst geen feiten of omstandigheden bekend zijn waardoor huurder het gehuurde niet kan gebruiken conform de overeengekomen bestemming. In het ROZ-model 2012 is afgeweken van de ROZ-modellen 2003 en 2008 in die zin dat daarin in art. 1.1 de keuze dient te worden gemaakt tussen de (ver)huur van bedrijfsruimte dan wel 290-bedrijfsruimte. De verhuurder is verantwoordelijk voor de vergunningen die vereist zijn voor hetgeen is verhuurd op grond van art. 1.1 (art. 4.1 algemene bepalingen) en de huurder is verantwoordelijk voor alle overige vereiste vergunningen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde overeenkomstig de overeengekomen bestemming (art. 4.3 algemene bepalingen). De huurder dient het gehuurde grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of kan worden gemaakt, voor het gebruik conform de overeengekomen bestemming (art. 2.3 algemene bepalingen). De weigering of intrekking van een vergunning levert ook hier geen gebrek op (art. 4.4 algemene bepalingen). Teneinde bij de oplevering van het gehuurde of gedurende de looptijd van de overeenkomst niet voor verrassingen op dit punt te komen staan, is het van belang aandacht te besteden aan hetgeen wordt gehuurd, een 'bedrijfsruimte', zoals de standaard terminologie in het ROZ-model 2003 en 2008 voor winkelruimte, of bijvoorbeeld een meer specifiek benoemde ruimte, zoals: kantoorruimte, winkelruimte of horecaruimte. Voor een huurder zal het van belang zijn om een zo specifiek mogelijke ruimte te huren nu dit immers een grote(re) verantwoordelijkheid bij de verhuurder legt om de ruimte te kunnen gebruiken voor de bestemming in kwestie, bijvoorbeeld als 'winkelruimte'. In een dergelijk geval dient de verhuurder er immers tenminste voor zorg te dragen dat de bestuursrechtelijke bestemming van de gehuurde ruimte 'winkelruimte' is en aldus als zodanig kan worden gebruikt. Voor een verhuurder zal het dus van belang zijn om de omschrijving van het gehuurde zo ruim mogelijk te houden, en inderdaad dus als bedrijfsruimte te verhuren, waarmee er een grotere verantwoordelijkheid wordt gelegd bij de huurder.

Het belang om de contractuele bestemming van het gehuurde duidelijk te bepalen wordt eens te meer onderstreept met een arrest van het Hof Amsterdam (24 februari 2009, *WR* 2009, 80) waarin werd geoordeeld dat de huurder die 'bedrijfsruimte' huurt, welke als (contractuele) *bestemming* 'restaurantbedrijf' heeft, niet mag verwachten dat het gehuurde zonder meer geschikt is voor de exploitatie van een restaurant. De bestemmingsbepaling levert immers slechts een verplichting op van de zijde van de huurder jegens de verhuurder, namelijk om het gehuurde op een bepaalde wijze te gebruiken. Specifieke voorzieningen die nodig zijn voor een restaurantexploitatie, zoals extra brandveiligheidsvoorzieningen, komen daarom voor rekening van de huurder. Deze uitspraak was anders geweest indien de huurder

geen bedrijfsruimte huurde met de bestemming restaurant, maar een restaurant huurde. De brandveiligheidsvoorzieningen die zijn vereist voor de exploitatie van een restaurant zouden in dat geval voor rekening van de verhuurder komen.¹

6. Asbest

Een 'hot-item' is momenteel de aanwezigheid van asbest in gehuurde ruimten. Nu de kosten van verwijdering van asbest en de eventuele gevolgschade behoorlijk op kunnen lopen is het belangrijk om hierover op voorhand afspraken te maken. In het ROZ-model 2012 is een artikel opgenomen om partijen daarvan bewust te maken. Art. 12 van het ROZ-model 2012 luidt: *'[Aan verhuurder is niet bekend/Aan huurder is bekend*] dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van verhuurder met aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van verhuurder ten aanzien hiervan.'*

Nu dit artikel verder niets regelt over wie voor de kosten van verwijdering van het asbest en eventuele gevolgschade opdraait, is het van belang deze punten in de huurovereenkomst op voorhand vast te leggen. In recente jurisprudentie is reeds een aantal handvatten gegeven hoe juridisch om te gaan met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde.

Een zaak waarin over asbestproblematiek in het gehuurde werd doorgeprocedeerd tot de Hoge Raad betreft de zaak KPN-Tamminga (HR 3 september 2010, *LJN* BM3980). In deze zaak stond de vraag centraal of de aanwezigheid van asbest in het gehuurde een gebrek oplevert. In dat kader kwam tevens aan de orde vanaf welk moment de aanwezigheid van asbest een gebrek is; vanaf het moment dat de asbest (niet zichtbaar) aanwezig is of pas op het moment dat de asbest vrijkomt? En is het daarbij van belang om wat voor soort asbest het gaat (hecht gebonden of niet-hecht gebonden)?

Het ging in deze zaak om het volgende. KPN huurde van Tamminga een pand dat daarvoor in gebruik was geweest als ijssalon en begon daarin een Primafoonwinkel. Ten tijde van de koop van het pand was Tamminga erop gewezen dat er asbest in het pand aanwezig was en Tamminga heeft de verkoper daarvoor ook gevrijwaard. In de huurovereenkomst die Tamminga sloot met KPN, is opgenomen dat voor zover bij Tamminga bekend was, er geen sprake was van asbest in het pand. Toen KPN het pand vervolgens wenste te kopen heeft zij een bouwkundige keuring laten uitvoeren waarbij werd geconstateerd dat er asbest aanwezig was in het pand. KPN zag hierdoor af van de koop en stelde Tamminga op de hoogte van de asbest, maar verzocht Tamminga niet om actie te ondernemen. Pas nadat via het dak in het pand was ingebroken en de asbest was vrijgekomen verzocht KPN Tamminga het dak te herstellen en de asbest te (laten) verwijderen. Aangezien Tamminga wel overging tot herstel van het dak, maar niet tot asbestsanering heeft KPN dat vervolgens zelf laten doen. Tijdens die werkzaamheden heeft zij geen gebruik kunnen maken van het gehuurde. KPN vordert van Tamminga vergoeding van de kosten van de asbestsanering, huurprijzvermindering over de periode dat de winkel vanwege de asbestsanering gesloten was en vergoeding van de schade die door het vrijkomen van de asbest was ontstaan.

De kantonrechter wees de vorderingen van KPN af aangezien hij aannam dat de enkele aanwezigheid van de hecht gebonden asbest – die de kantonrechter minder gevaarlijk

achtte als niet-hecht gebonden asbest – in het gehuurde geen gebrek opleverde. In hoger beroep ging het Hof uit van niet-hecht gebonden asbest en oordeelde deze dat de enkele aanwezigheid daarvan geen gebrek opleverde, maar het vrijkomen daarvan wel. Dit gebrek diende aldus het Hof door de verhuurder te worden hersteld en ook had KPN recht op (gedeeltelijke) huurprijzvermindering gedurende de periode dat de herstelwerkzaamheden plaatsvonden. KPN had evenwel geen recht op gevolgschade nu het recht daarop voor KPN in de huurovereenkomst was uitgesloten. Tamminga mocht zich op dit uitsluitingsbeding beroepen aangezien er bij aanvang van de huurovereenkomst geen sprake was van een gebrek (het Hof had immers geoordeeld dat er door de enkele aanwezigheid van asbest geen sprake was van een gebrek). De Hoge Raad achtte het oordeel van het Hof dat de enkele aanwezigheid van niet-hecht gebonden asbest geen gebrek opleverde en het vrijkomen daarvan wel, echter niet voldoende gemotiveerd en vernietigde de uitspraak. Hoewel de Hoge Raad de zaak heeft terugverwezen naar het Hof Den Haag heeft het Hof daarover geen uitspraak gedaan nu partijen daarvoor reeds tot een schikking zijn gekomen. Hoewel de Hoge Raad dit niet expliciet heeft gezegd, lijkt zij van mening te zijn dat indien asbest een onaanvaardbaar risico oplevert, er sprake is van een gebrek ongeacht het al dan niet vrijkomen van die asbest.

Dit kan nogal wat gevolgen hebben voor de praktijk. Indien er namelijk vanuit wordt gegaan dat de enkele aanwezigheid van asbest een gebrek aan het gehuurde oplevert, is er sprake van een gebrek bij aanvang van de huurovereenkomst. De verhuurder kan zijn aansprakelijkheid voor de gevolgschade niet uitsluiten indien hij het gebrek bij aanvang van de huurovereenkomst kende of behoorde te kennen (art. 7:208 jo 7:209 BW).

Dit arrest van de Hoge Raad lijkt ook door lagere rechters als zodanig te worden geïnterpreteerd. In een meer recente uitspraak van de Rechtbank Haarlem (Rechtbank Haarlem 1 maart 2012, RVR 2012/77) oordeelde de kantonrechter dat de enkele aanwezigheid van niet-hecht gebonden asbest een risicovolle situatie veroorzaakt die – wanneer het risico zich verwezenlijkt – een gevaar oplevert voor de gezondheid. De kantonrechter achtte de enkele aanwezigheid van dit soort asbest in de weg te staan aan het huurgenot en daardoor een gebrek op te leveren in de zin van art. 7:204 BW. Het argument dat de asbest zich niet bevond in de werkruimte van het gehuurde en onderzoek had uitgewezen dat de luchtkwaliteit van het gehuurde aan de norm voldeed, maakte dat volgens de kantonrechter niet anders.

Kortom: een verhuurder dient zich voor aanvang van de huurovereenkomst te vergewissen van de algehele staat van het gehuurde en dient daarbij in het bijzonder aandacht te besteden aan de eventuele aanwezigheid van asbest. Dit geldt temeer voor verhuurders van panden die zijn gebouwd in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw, aangezien er toen

1. In het arrest wordt vermeld dat er tussen partijen niet alleen een huurverhouding bestond maar tevens een koopverhouding. De verhuurder had –als verkoper– het betreffende horecabedrijf (dat in het gehuurde werd voortgezet) aan huurder –als koper– verkocht. Wellicht had huurder in zijn hoedanigheid van koper nog aanspraken kunnen doen gelden indien er in de koopovereenkomst op dit punt nog bepaalde verklaringen door de verkoper waren vastgelegd of –beter zelfs– bepaalde garanties waren bedongen.

veel met asbest werd gewerkt en de kans dus groot is dat in panden uit die bouwperiode asbest aanwezig is. Het lijkt dus goed om op voorhand afspraken te maken omtrent de eventuele aanwezigheid van asbest. In dat kader dient onder meer afgesproken te worden of de aanwezigheid al dan niet een gebrek oplevert, voor wiens rekening de verwijdering van de asbest komt en wie de kosten van eventuele gevolgschade draagt.

7. Conclusie

Bij het aangaan van de huurovereenkomst richten partijen zich doorgaans met name op het te huren object, de huurprijs en de looptijd van de huurovereenkomst. Evenwel geldt dat het raadzaam is goed vast te leggen wat nu precies wordt gehuurd; hoeveel vierkante meters het gehuurde omvat; de afbakening van het gehuurde; wat behoort tot het casco; welke voorzieningen in het gehuurde aanwezig zijn en of het gehuurde wel kan worden gebruikt conform de overeengekomen bestemming? Allemaal punten die bij een onjuiste of onvolledige vastlegging in de huurovereenkomst tot grote problemen kunnen leiden. Ook het einde van de huurovereenkomst dient bij aanvang hiervan reeds in ogenschouw te worden genomen. Daarbij is het raadzaam om – zoals ook in de ROZ-modellen voor winkelruimte is opgenomen – bij aanvang van de huur een proces-verbaal van oplevering op te stellen, zodat bij het einde van huur geen twijfel bestaat over de staat waarin het gehuurde – bij het einde van de huur – dient te worden opgeleverd. Ten slotte is het van belang om stil te staan bij de mogelijke aanwezigheid van asbest. Het nieuwe ROZ model 2012 probeert de huurder en verhuurder meer bij de hand te nemen om een aantal van de genoemde punten al bij het aangaan van de huurovereenkomst te regelen. Het blijft echter voor beide partijen goed opletten geblazen.