

# De verantwoordelijkheid voor de bestemming van het gehuurde

mr. A. de Fouw en mr. W. Lever<sup>1</sup>

Om een gebouw te kunnen gebruiken en daarin een bedrijf te kunnen exploiteren moet voldaan worden aan een scala van overheidsvoorschriften, waarbij ondermeer kan worden gedacht aan voorschriften uit en vergunningen op grond van het vigerende bestemmingsplan, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Het is van belang te weten wie, huurder of verhuurder, moet zorgen dat aan de voorschriften wordt voldaan. In de praktijk ontstaan geregeld problemen op het moment dat de publiekrechtelijke bestemming op grond van het vigerende bestemmingsplan niet hetzelfde is als de bestemming die in de huurovereenkomst is neergelegd of anderszins het gehuurde niet kan worden geëxploiteerd conform de overeengekomen bestemming.

De vraag rijst dan bij wie de verantwoordelijkheid rust. In het ROZ-model van 2012 voor bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW en in het ROZ-model van 2015 voor overige bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW wordt de verdeling van de verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van vergunningen en ontheffingen nauwkeuriger omschreven dan in de voorgaande ROZ-modellen. Met name de ROZ-modellen van 2003 laten in de praktijk nog veel twijfel bestaan over de vraag wanneer de verantwoordelijkheid bij de huurder ligt en wanneer bij de verhuurder. De jurisprudentie hierover laat een wisselend beeld zien, waarbij geregeld het Haviltex-criterium<sup>2</sup> werd toegepast om tot een 'redelijke' uitkomst te komen. Ook met de komst van het ROZ-model van 2008 (voor 290-bedrijfsruimte) laat de jurisprudentie nog niet één heldere lijn zien.

In de ROZ-modellen van 2012 (voor 290-bedrijfsruimte) en 2015 (voor overige bedrijfsruimte) is de tekst aangepast, mede naar aanleiding van de verschenen jurisprudentie. De verwachting bestaat dan ook dat er minder geschillen zullen rijzen over de vraag of de verhuurder of de huurder verantwoordelijk is voor het verkrijgen van de desbetreffende vergunningen en ontheffingen. Wel blijft het van belang dat partijen zich bewust zijn van de mogelijkheden die zij hebben om de verantwoordelijkheid naar zich toe te halen of juist van zich af te schuiven door de invulling van de omschrijving van het gehuurde in de huurovereenkomst, onverminderd hun onderzoeksplicht of mededelingsplicht.

In dit artikel zullen de van belang zijnde bepalingen uit de ROZ-modellen van 2015 (voor overige bedrijfsruim-

te) en 2012 (voor 290-bedrijfsruimte) besproken worden in vergelijking met de bepalingen uit de ROZ-modellen van 2003 en van 2008 (voor 290-bedrijfsruimte). Hierbij zal tevens de relevante jurisprudentie aan bod komen die is geweest ten aanzien van huurovereenkomsten waarop het ROZ-model van 2003 van toepassing was en huurovereenkomsten waarop het ROZ-model van 2008 (voor 290-bedrijfsruimte) van toepassing was. Afgesloten zal worden met een conclusie en tips voor de huurder en de verhuurder over het omgaan met de desbetreffende verantwoordelijkheden.

## 1. Het ROZ-model van 2015 (voor overige bedrijfsruimte)

In art. 1 van de huurovereenkomst op grond van het ROZ-model van 2015 voor overige bedrijfsruimte is bepaald, voor zover van belang

### *Het gehuurde, bestemming*

*1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen [...], kadastraal bekend [...] (...)*

*1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als [...]*

Zoals uit de Handleiding bij het ROZ-model van 2015<sup>3</sup> volgt, garandeert verhuurder in art. 1.1 van

1. Anneloes de Fouw en Willemijn Lever zijn advocaat bij BRICKS Advocaten te Amsterdam.

2. Zie HR 13 maart 1981, NJ 1981, 635: De vraag hoe in een schriftelijk contract de verhouding van partijen is geregeld en of dit contract een leemte laat die moet worden aangevuld, kan niet worden beantwoord op grond van alleen maar een zuiver taalkundige uitleg van de bepalingen van dat contract. Voor de beantwoording van die vraag komt het immers aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Daarbij kan mede van belang zijn tot welke maatschappelijke kringen partijen behoren en welke rechtskennis van zodanige partijen kan worden verwacht. Zie ook meer recent HR 5 april 2013, NJ 2013/214.

3. Handleiding Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a

de huurovereenkomst dat huurder 'bedrijfsruimte' huurt. In de bestemming van het gehuurde (art. 1.2 van de huurovereenkomst) komt tot uitdrukking waartoe het gehuurde door de huurder dient te worden gebezigd. Aangegeven is dat het groot verschil maakt of er bijvoorbeeld een showroom wordt verhuurd of dat er bedrijfsruimte wordt verhuurd, welke bedrijfsruimte door huurder, zoals overeengekomen tussen partijen, uitsluitend mag worden bestemd voor het vestigen van een showroom. In het eerste voorbeeld moet verhuurder en voor zorgen dat het gehuurde voldoet aan de voorwaarden die aan een showroom worden gesteld; hij heeft immers een showroom verhuurd. In het tweede voorbeeld wordt bedrijfsruimte verhuurd en moet huurder er voor zorgen dat wordt voldaan aan alle vereisten, die aan een showroom worden gesteld. De art. 1.1 en 1.2 van het ROZ-model van 2015 voor overige bedrijfsruimte zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het ROZ-model van 2003 (zie hierna). In de art. 4.1 en 4.3 van de algemene bepalingen van het ROZ-model van 2015 voor overige bedrijfsruimte staat vermeld:

**(Overheids)voorschriften en vergunningen**

**4.1** Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst (...).

**4.3** Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.

In de art. 4.1 en 4.3 van de algemene bepalingen wordt derhalve expliciet verwezen naar art. 1.1 respectievelijk art. 1.2 van de huurovereenkomst. De tekst is gewijzigd ten opzichte van de art. 6.7.1 en

6.7.2 van het ROZ-model van 2003 (zie hierna). Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de verantwoordelijkheid van de verhuurder en de verantwoordelijkheid van de huurder voor de benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen.

## 2. Het ROZ-model van 2012 (voor 290-bedrijfsruimte)

In art. 1 van de huurovereenkomst op grond van het ROZ-model van 2012 voor 290-bedrijfsruimte is bepaald, voor zover van belang:

**Het gehuurde, bestemming**

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de [bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek / bedrijfsruimte], hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen [...], kadastraal bekend [...] (...)

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als [...]

In art. 1.1 van de huurovereenkomst dient derhalve een keuze te worden gemaakt tussen de omschrijving 'bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW' of 'bedrijfsruimte'. Hiermee worden partijen gedwongen om na te denken over de vraag wat nu daadwerkelijk wordt verhuurd c.q. gehuurd. De keuze is van invloed op de vraag of de verhuurder of de huurder verantwoordelijk is voor bepaalde vergunningen/ontheffingen, zoals bedoeld in art. 4 van de algemene bepalingen.

In art. 4.1 en 4.3 van de algemene bepalingen van het ROZ-model van 2012 voor 290-bedrijfsruimte staat vermeld:

**(Overheids)voorschriften en vergunningen**

**4.1** Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst (...).

**4.3** Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.3 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het Bouwbesluit 2012 en het Besluit algemene regels voor

---

BW, door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 opgesteld.

*inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.*

In de art. 4.1 en 4.3 van de algemene bepalingen op grond van het ROZ-model van 2012 (voor 290-bedrijfsruimte) wordt derhalve expliciet verwezen naar art. 1.1 respectievelijk art. 1.3 van de huurovereenkomst.

De artikelen in de versie van 2012 zijn verder uitgewerkt ten opzichte van de voorgaande versie van 2008 (voor 290-bedrijfsruimte), waarbij immers expliciet in art. 4.3 van de algemene bepalingen wordt verwezen naar de in art. 1.3 van de huurovereenkomst opgenomen bestemming. Deze artikelen zijn dan ook nog nauwkeuriger dan de art. 5.1 en 5.2 in de versie van 2008 (zie hierna).

### 3. Het ROZ-model van 2003 en ter zake relevante jurisprudentie

In art. 1 van de huurovereenkomst op grond van het ROZ-model van 2003 is (zowel voor 290-bedrijfsruimte als voor overige bedrijfsruimte) bepaald, voor zover van belang:

#### **Het gehuurde, bestemming**

*1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen [...], kadastraal bekend [...] (...)*

*1.3/1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als [...]*

In de art. 6.8.1 en 6.8.2 van de algemene bepalingen van het ROZ-model van 2003 voor 290-bedrijfsruimte en in de art. 6.7.1 en 6.7.2 van het ROZ-model van 2003 voor overige bedrijfsruimte staat vermeld:

#### **(Overheids)voorschriften en vergunningen**

*Huurder is verantwoordelijk voor, en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen verhuurder.*

*Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. (...).*

Uit deze algemene bepalingen in combinatie met art. 1 van de huurovereenkomst kon reeds worden afgeleid dat de huurder verantwoordelijk is voor de benodigde vergunningen voor het gebruik van het gehuurde conform de overeengekomen bestemming zoals deze is vastgelegd in art. 1.3 (voor 290-bedrijfsruimte) respectievelijk art. 1.2 (voor

overige bedrijfsruimte) van de huurovereenkomst. De verhuurder is dan verantwoordelijk voor het gebruik als 'bedrijfsruimte' conform het bepaalde in art. 1.1 van de huurovereenkomst.

Ook in de Handleiding bij het ROZ-model van 2003<sup>4</sup> werd het belang van het onderscheid al aangegeven. Daarin is immers vermeld, voor zover van belang:

*'Het maakt namelijk groot verschil of er bijvoorbeeld een pizzeria wordt verhuurd of dat er bedrijfsruimte wordt verhuurd, welke bedrijfsruimte door huurder in overleg met verhuurder uitsluitend mag worden bestemd voor de exploitatie van een pizzeria. In het eerste voorbeeld moet verhuurder er voor zorgdragen dat het gehuurde voldoet aan de voorwaarden die aan een pizzeria worden gesteld; hij heeft immers een pizzeria verhuurd! In het tweede voorbeeld wordt 'bedrijfsruimte' verhuurd en moet huurder zelf zorg dragen dat wordt voldaan aan alle vereisten, die aan een pizzeria worden gesteld.'*

In de praktijk blijkt echter dat dit onderscheid tussen 'het gehuurde' (de bedrijfsruimte) en de bestemming waarvoor het mag worden gebruikt, niet altijd wordt gevolgd. De jurisprudentie laat een wisselend beeld zien.

Een veel besproken voorbeeld is het arrest van het gerechtshof Amsterdam van 25 oktober 2011<sup>5</sup> waarin een bedrijfsruimte werd verhuurd op basis van een standaard huurovereenkomst winkelruimte (ROZ-model 2003), waarbij in art. 1.3 van de huurovereenkomst was opgenomen dat het gehuurde door of vanwege huurder uitsluitend zal worden bestemd als 'showroom voor exclusieve meubelen'. Na het sluiten van de huurovereenkomst bleek het overeengekomen gebruik als showroom in strijd te zijn met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Door de verhuurder is een beroep gedaan op de art. 6.8.1 en 6.8.2 van de algemene bepalingen, waarin, zoals hiervoor is vermeld, - kort gezegd - is bepaald dat de huurder zelf de geschiktheid van het gehuurde moet onderzoeken en verantwoordelijk is voor het verkrijgen en behouden van de benodigde vergunningen. Het hof oordeelde dat de huurovereenkomst diende te worden uitgelegd aan de hand van het Haviltex-criterium. Volgens het hof kon de toepassing van dit criterium tot geen ander oordeel leiden dan dat de kernverplichting van de verhuurder erin bestaat het gehuurde als showroom aan de huurder ter beschikking te stellen. Deze (in vetgedrukte letters in art. 1.3 van de huurovereenkomst vermelde) bewoordingen dienden volgens het hof te prevaleren boven het bepaalde in de algemene bepalingen.

4. Handleiding Huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) in 2004 opgesteld.  
5. Hof Amsterdam 25 oktober 2011, JHV 2012/27 met nt. mr. Ferment.

Het hof stapt in dit arrest dus zonder veel moeite over het bepaalde in de algemene bepalingen, terwijl de bestemming als 'showroom voor exclusieve meubelen' bovendien alleen in art. 1.3 van de huurovereenkomst was opgenomen. Het lijkt alsof het hof bijzondere betekenis heeft gehecht aan het feit dat de bestemming in art. 1.3 van de huurovereenkomst vetgedrukt is, terwijl het ROZ-model zelf voor art. 1.3 een 'invulinstructie' geeft waarbij het voor de hand ligt om een afwijkend lettertype of vetgedrukte letters te gebruiken, zodat duidelijk is dat deze bewoordingen zijn toegevoegd aan het standaardmodel.

Ook in de zaak die voorlag bij het gerechtshof Arnhem in 2012<sup>6</sup> paste het hof het Haviltex-criterium toe, doch kende daarbij meer betekenis toe aan de taalkundige uitleg van de bepalingen in de huurovereenkomst. Er was in deze kwestie een huurovereenkomst gesloten waarbij de algemene bepalingen behorend bij het ROZ-model van 2003 voor overige bedrijfsruimte van toepassing waren. Verhuurd was een bedrijfsruimte die door huurder mocht worden gebruikt voor de werkzaamheden omschreven in het door huurder verstrekte uittreksel van de Kamer van Koophandel en conform het bestemmingsplan. Huurder was op grond van art. 6.7.1 en 6.7.2 van de algemene bepalingen verantwoordelijk voor het verkrijgen van de vereiste vergunningen en ontheffingen en had in het gehuurde een muziekstudio ingericht, hetgeen op grond van het bestemmingsplan niet was toegestaan. Het hof overwoog:

*'De tussen partijen gesloten overeenkomst dient te worden uitgelegd met inachtneming van het zogeheten Haviltex-criterium. Bij deze uitleg dient de rechter rekening te houden met alle bijzondere omstandigheden van het gegeven geval. De vraag hoe in een schriftelijk contract de verhouding tussen partijen is geregeld, kan niet worden beantwoord op grond van alleen maar een zuiver taalkundige uitleg van de bepalingen van het contract, maar in praktisch opzicht is de taalkundige betekenis die deze bewoordingen, gelezen in de context van dit geschrift als geheel in de desbetreffende kring van het maatschappelijk verkeer hebben, vaak wel van groot belang (HR 23 september 2006, LJN AX1571).'*

Vervolgens oordeelde het hof in dit geval dat de huurder zich er zelf van had moeten vergewissen of zij over de benodigde vergunningen en ontheffingen beschikte c.q. kon beschikken en dat zij derhalve zelf had moeten onderzoeken of het gebruik als muziekstudio paste in het bestemmingsplan. Het hof hechtte bij de beoordeling van het geschil wel meer waarde aan de tekst van het contract en de algemene bepalingen alsmede aan het feit dat de huurder de stukken tien dagen onder zich had

gehad, voordat deze ondertekend aan de verhuurder retour waren gezonden. Door de huurovereenkomst desondanks aan te gaan, had de huurder volgens het hof de kans dat een tegenvaller op dit punt voor haar eigen rekening zou komen, aanvaard.

Meer recente jurisprudentie laat zien dat steeds meer dan voorheen lijkt te worden gekeken naar het gemaakte tekstuele onderscheid in de huurovereenkomst zonder dat het Haviltex-criterium erbij wordt gehaald. Een voorbeeld is het arrest van het gerechtshof Amsterdam d.d. 13 januari 2015<sup>7</sup> waarin een huurovereenkomst was gesloten op grond van het ROZ-model van 2003 voor overige bedrijfsruimte. In art. 1.1 van de huurovereenkomst was bepaald dat 'bedrijfsruimte' werd verhuurd. In art. 1.2 van de huurovereenkomst was bepaald dat deze bedrijfsruimte was bestemd om te worden gebruikt als 'wasserij en linnenverhuur'. (De mogelijkheid tot) een gasaansluiting – dat voor het gebruik als wasserij vereist is – ontbrak in het gehuurde. Het hof overwoog dat aan de bestemmingsbepaling dat het gehuurde door of vanwege huurder uitsluitend zou worden bestemd om te worden gebruikt als wasserij en linnenverhuur niet kon worden ontleend dat verhuurster zich had verbonden tot de verhuur van een bedrijfsruimte die zonder meer geschikt was voor de exploitatie van een wasserij. De huurder had op grond van art. 1.1 van de huurovereenkomst immers slechts 'bedrijfsruimte' gehuurd en geen 'wasserij'. In dit kader overwoog het hof tevens dat niet was gesteld en evenmin was gebleken dat de verhuurder zelf wist dat voor de exploitatie van een wasserij vereist is dat gaslevering mogelijk is.

Naar aanleiding van dit arrest kan worden opgemerkt dat de mededelingsplicht van de verhuurder een belangrijke rol lijkt te spelen bij de beantwoording van de vraag bij wie de verantwoordelijkheid ligt voor de bestemming van het gehuurde. Van belang werd immers door het hof geacht dat de verhuurder niet wist dat voor het exploiteren van een wasserij van belang was dat gaslevering mogelijk was. Indien de verhuurder zulks wel zou hebben geweten, dan zou het hof mogelijk tot een ander oordeel zijn gekomen.

In dit kader verwijzen wij ter illustratie tevens naar een arrest van het gerechtshof Den Haag van 27 januari 2015<sup>8</sup> waarin werd geoordeeld dat de huurder van onbebouwde grond volgens de huurovereenkomst, met de Staat als verhuurder, verantwoordelijk was voor het tijdig verkrijgen van vergunningen en ontheffingen voor het gebruik van het gehuurde als baggerslibdepot maar het hof voegde hieraan toe, voor zover van belang:

*'Dit zou wellicht anders zijn als was komen vast te staan dat de Staat een kennisvoorsprong had op huurder (...), in welk geval van de Staat in*

6. Hof Arnhem 9 oktober 2012, WR 2013/15.

7. Hof Amsterdam 13 januari 2015, WR 2015/72.

8. Hof Den Haag 27 januari 2015, WR 2015, 56.

*beginsel in redelijkheid verwacht had mogen worden dat hij die kennis had gedeeld.'*

Wanneer het derhalve voor de verhuurder, op grond van zijn specifieke kennis omtrent het gehuurde, duidelijk had moeten zijn dat het gebruik voor de overeengekomen bestemming van het gehuurde feitelijk onmogelijk is, dan zal hij dit moeten mededelen aan de huurder.

Wat dat betreft is tevens interessant het zeer recente arrest van de Hoge Raad van 27 november 2015<sup>9</sup>. In de betreffende zaak was op grond van het ROZ-model van 2003 voor 290-bedrijfsruimte bedrijfsruimte (onder)verhuurd waarbij Inbev als verhuurder/hoofdhuurder optrad. (Onder)huurder wenste in het gehuurde een Italiaans restaurant te beginnen. Horeca was echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er diende een vrijstellingsprocedure (op de voet van art. 19 lid 2 WRO (oud)) te worden gevolgd. (Onder)huurder stelde zich op het standpunt dat het door hem gehuurde bedrijfspand niet overeenkomstig de bestemming als horecabedrijfsruimte kon worden gebruikt en dat Inbev hem daarop had moeten wijzen. Inbev stelde zich daarentegen op het standpunt dat zij zelf (ook) niet bekend was met eventuele planologische beperkingen, nu in het verleden een vrijstelling was verleend voor het gebruik ten behoeve van horecadoeleinden. Inbev beriep zich bovendien op art. 6.8.2 van de algemene bepalingen (ROZ-model 2003) waarin de onderzoeksplicht ter zake bij de huurder is neergelegd.

Het hof oordeelde dat Inbev, als grote professionele speler op de Nederlandse horecamarkt en hoofdhuurder van het bedrijfspand, had behoren te weten van de precieze bestemming van het bedrijfspand en de mogelijke problemen die verweerder van de zijde van de gemeente zou kunnen ondervinden indien het gehuurde tot Italiaans restaurant zou worden verbouwd. Het hof rekent Inbev de schending van haar spreekplicht zwaarder aan dat de schending van de eigen onderzoeksplicht van de (onder)huurder op grond van art. 6.8.2 van de algemene bepalingen.<sup>10</sup>

De Hoge Raad vernietigt het arrest van het hof. De Hoge Raad overweegt ondermeer dat het oordeel van het hof dat Inbev (onder)huurder had moeten informeren over de mogelijke problemen in verband met het bestemmingsplan, onvoldoende gemotiveerd is in het licht van het beroep dat Inbev heeft gedaan op art. 6.8.2 van de tussen partijen toepasselijke algemene bepalingen. In dit kader stelt de Hoge Raad voorop dat in cassatie tot uitgangspunt dient (nu Inbev dit heeft gesteld en het hof dit in het midden heeft gelaten) dat Inbev niet wist van de precieze bestemming van het gehuurde en van de mogelijke problemen die deze bestemming zou kunnen opleveren als een verbouwing nodig zou zijn. Het enkele feit dat Inbev een grote

professionele partij is, is volgens de Hoge Raad onvoldoende om te oordelen dat zij geacht kon worden te beschikken over de benodigde feitenkennis. De Hoge Raad verwijst tevens naar het arrest Ernst en Latten/Crombag-Spaai uit 1986<sup>11</sup>. De Hoge Raad overweegt:

*'In zijn algemeenheid mag een huurder van bedrijfsruimte niet ervan uitgaan dat met het oog op zijn belang door de professionele verhuurder bij de gemeente is nagegaan of eventuele verbouwingsplannen mogelijk problemen in verband met het bestemmingsplan opleveren.'*

De in art. 6.8.2 van de algemene bepalingen opgenomen onderzoeksplicht voor de huurder dient derhalve als uitgangspunt te worden genomen. Een beroep op tekst van de algemene bepalingen lijkt slechts dan niet op te gaan indien er duidelijke aanwijzingen zijn dat de verhuurder daadwerkelijk beschikt over een kennisvoorsprong ten opzichte van de huurder.

#### **4. Het ROZ-model van 2008 (voor 290-bedrijfsruimte) en ter zake relevante jurisprudentie**

De art. 1.1 en 1.3 van het ROZ-model van 2008 voor 290-bedrijfsruimte zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het ROZ-model van 2003.

De art. 5.1 en 5.2 van de algemene bepalingen op grond van het ROZ-model voor 290-bedrijfsruimte van 2008 luiden:

##### **(Overheids)voorschriften en vergunningen**

**5.1** Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van de vereiste ontheffingen en vergunningen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde als bedrijfsruimte zoals genoemd in artikel 1.1 huurovereenkomst, ongeacht de door huurder aan het gehuurde te geven of gegeven bestemming. (...).

**5.2** Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder 5.1 vallende, ontheffingen en vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen, die benodigd zijn voor het bedrijf dat door huurder in het gehuurde wordt uitgeoefend of zal worden uitgeoefend, dan wel in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming benodigd zijn. (...).

Met de expliciete verwijzing naar art. 1.1 van de huurovereenkomst in art. 5.1 van de algemene bepalingen wordt het onderscheid tussen de verantwoordelijkheden voor de huurder en de verhuur-

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

10. Zie Hof Arnhem-Leeuwarden 15 juli 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:5634.

11. Zie HR 18 april 1986, NJ 1986, 747.

der derhalve duidelijker aangegeven dan in het ROZ-model van 2003.

De verduidelijking van de onderverdeling van de verantwoordelijkheid tussen de huurder en de verhuurder maakt dat het onderscheid in de jurisprudentie waarbij het ROZ-model van 2008 van toepassing was, nog strikter lijkt te worden gevolgd. Een goed voorbeeld is het arrest van het gerechtshof Amsterdam d.d. 20 januari 2015<sup>12</sup> waarin een huurovereenkomst was gesloten op grond van het ROZ-model van 2008 voor 290-bedrijfsruimte. In art. 1.1 van de huurovereenkomst was bepaald dat 'bedrijfsruimte' werd verhuurd. In art. 1.3 van de huurovereenkomst was bepaald dat deze bedrijfsruimte was bestemd om te worden gebruikt als 'supermarkt'. Het exploiteren van een supermarkt was op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Het hof oordeelde dat het gebruikte ROZ-model ertoe leidde dat de huurder zorg diende te dragen voor de benodigde vergunningen ten behoeve van de exploitatie van de bedrijfsruimte overeenkomstig art. 1.3 van de huurovereenkomst, derhalve als supermarkt en dat de verhuurder slechts gehouden is het gehuurde als 'bedrijfsruimte' ter beschikking te stellen.

Het hof heeft de verdeling tussen de verantwoordelijkheid voor de verhuurder op grond van art. 1.1 van de huurovereenkomst en de verantwoordelijkheid voor de huurder op grond van art. 1.3 van de huurovereenkomst derhalve zeer strikt toegepast. Wat opvalt is dat uit het arrest niet volgt of de verhuurder kennis had van de publiekrechtelijke bestemming van het gehuurde op grond van het vigerende bestemmingsplan en het voor de verhuurder derhalve duidelijk had moeten zijn dat het gebruik volgens de overeengekomen bestemming als supermarkt feitelijk onmogelijk was. Indien zulks wel het geval was, dan is het ons inziens naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de strijdigheid met de publiekrechtelijke vergunning voor rekening en risico komt van de huurder op grond van de tekst van de algemene bepalingen en zou de mededelingsplicht van de verhuurder in dat geval moeten prevaleren boven de eigen onderzoeksplicht van de huurder.

Uit een arrest van het gerechtshof Amsterdam van een week eerder<sup>13</sup> blijkt evenwel dat er nog steeds niet op kan worden vertrouwd dat het onderscheid zo strikt wordt toegepast. In deze zaak was eveneens een huurovereenkomst gesloten op grond van het ROZ-model van 2008 voor 290-bedrijfsruimte waarbij 'bedrijfsruimte' werd verhuurd en de bestemming van de bedrijfsruimte 'snackbar/lunchroom' is. In art. 5.1 van de toepasselijke algemene bepalingen was bepaald dat verhuurder zowel bij het als na het aangaan van de huurovereenkomst verantwoordelijk is voor het verkrijgen en behouden van de vereiste ontheffingen en ver-

gunningen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde als bedrijfsruimte zoals genoemd in art. 1.1 van de huurovereenkomst, ongeacht de door huurder aan het gehuurde te geven of gegeven bestemming. Het vigerende bestemmingsplan stond een gebruik van het gehuurde als 'snackbar/lunchroom' niet toe. Het perceel had de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Het hof oordeelt dat het ontbreken van een horecabestemming op het gehuurde in beginsel een gebrek oplevert aan het gehuurde (en daarmee onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder valt). Uiteindelijk komt het hof echter toch nog tot het oordeel dat in de specifieke omstandigheden van het geval – waarin zich al 40 jaar een snackbar/lunchroom in het gehuurde bevond en er geen enkele aanwijzing was voor handhavend optreden door het bevoegd orgaan vanwege strijd met het bestemmingsplan noch van enige daadwerkelijke beperking in het feitelijk gebruik van het gehuurde – er geen aanleiding was om het ontbreken van een horecabestemming voor het gehuurde als gebrek aan te merken en komt een ander voor rekening en risico van de huurder. Onduidelijk in dit arrest is of de bestemming als 'snackbar/lunchroom' in art. 1.1 van de huurovereenkomst was opgenomen. Dit lijkt echter niet het geval te zijn. In de feiten onder 2.2 van het arrest wordt immers aangegeven dat 'de bedrijfsruimte' is verhuurd en dat de bestemming van de bedrijfsruimte 'snackbar/lunchroom' is. Het oordeel van het hof dat het ontbreken van een horecabestemming op het gehuurde in beginsel een gebrek oplevert, waarmee de verantwoordelijkheid bij de verhuurder wordt neergelegd, kunnen wij dan ook niet plaatsen. De huurder zou in beginsel verantwoordelijk dienen te zijn voor de bestemming van het gehuurde als 'snackbar/lunchroom'. Het hof had dan ook met een veel kortere motivering, overeenkomstig voornoemd arrest van een week later, tot hetzelfde oordeel kunnen komen.

## 5. Tot slot

Er is ons nog geen jurisprudentie bekend in zaken over dit onderwerp waarbij het ROZ-model van 2012 of 2015 van toepassing is. Onze verwachting is dat het uitgangspunt zal zijn dat het onderscheid in beginsel strikt wordt gevolgd, conform voornoemd arrest van het hof Amsterdam d.d. 20 januari 2015<sup>14</sup>. Op het moment echter dat de verhuurder een kennisvoorsprong heeft ten aanzien van de bestemming van het gehuurde, verwachten wij wel dat hiervoor meer oog zal zijn. In art. 2.2 van het ROZ-model van 2012 voor 290-bedrijfsruimte en van 2015 voor overige bedrijfsruimte (geschiktheid van het gehuurde) is namelijk een expliciete mededelingsplicht voor de verhuurder ter zake opgenomen. Art. 2.2 luidt:

12. Hof Amsterdam 20 januari 2015, WR 2015, 130 met nt. J.M. Winter-Bossink.

13. Hof Amsterdam 13 januari 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:83.

14. Hof Amsterdam 20 januari 2015, WR 2015, 130 met nt. J.M. Winter-Bossink.

*‘Voor zover verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door huurder conform de overeengekomen bestemming, zal verhuurder zulks aan huurder mededelen.’*

Indien derhalve kan worden gezegd dat de verhuurder bekend is met de publiekrechtelijke bestemming van het gehuurde en hij weet dat het voorgenomen gebruik door de huurder in strijd is met deze bestemming, dan zal hij zulks dienen mede te delen aan de huurder en kan hij zich niet zonder meer verschuilen achter de art. 4.1 en 4.3 van de ROZ-bepalingen van 2012 respectievelijk 2015. De stelplicht en bewijslast van de bij de verhuurder aanwezige kennis ligt echter bij de huurder.

## 6. Conclusie en tips

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het ROZ-model van 2012 voor 290-bedrijfsruimte en het ROZ-model van 2015 voor overige bedrijfsruimte duidelijker is omschreven wanneer de verhuurder en wanneer de huurder verantwoordelijk is voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen en ontheffingen voor het gebruik van het gehuurde. Het ligt dan ook voor de hand dat rechters het scherpe onderscheid tussen enerzijds ‘het gehuurde’ zoals opgenomen in art. 1.1 van de huurovereenkomst en anderzijds ‘de bestemming’ zoals opgenomen in art. 1.3/1.2 van de huurovereenkomst thans eerder zullen volgen. De recente jurisprudentie wijst wel steeds meer in die richting, alhoewel een duidelijke lijn – gezien het beperkt aantal uitspraken – nog steeds niet geheel zichtbaar is.

Voor huurders en verhuurders is het raadzaam om goed stil te staan bij de ‘invuloefening’ van art. 1.1 en 1.3 in de huurovereenkomst op grond van het ROZ-model van 2012 voor 290-bedrijfsruimte respectievelijk art. 1.1 en 1.2 op grond van het ROZ-model van 2015 voor overige bedrijfsruimte. De invulling heeft immers gevolgen voor het in art. 4.1 en 4.3 van de algemene bepalingen gemaakte onderscheid tussen de verantwoordelijkheid van de verhuurder respectievelijk de huurder voor vergunningen en ontheffingen.

Wil de huurder de verhuurder met succes kunnen aanspreken op het kunnen exploiteren van de bedrijfsruimte conform het beoogde gebruik, dan zal in art. 1.1 een zo specifiek mogelijke omschrijving dienen te worden opgenomen. Indien de huurder bijvoorbeeld voornemens is een pizzeria te exploiteren, dan is het raadzaam dit expliciet in art. 1.1 op te nemen. Hierbij wordt opgemerkt dat thans in art. 1.1 van de huurovereenkomst ter zake 290-bedrijfsruimte een keuze dient te worden gemaakt tussen de omschrijving ‘bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW’ of ‘bedrijfsruimte’. Indien ‘bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW’ wordt gehuurd, dan mag de huurder reeds hogere eisen stellen dat in het geval er slechts ‘bedrijfsruimte’ wordt gehuurd.

De verhuurder is in het eerste geval in beginsel verantwoordelijk voor bijvoorbeeld het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik indien in het bestemmingsplan het gebruik als winkelruimte niet is toegestaan terwijl in het tweede geval die verantwoordelijkheid in principe bij de huurder ligt.

Gelet op de in art. 2.2 van de algemene bepalingen expliciet opgenomen mededelingsplicht van de verhuurder bestaat wel de verwachting dat, indien de verhuurder een kennisvoorsprong heeft ten opzichte van de huurder met betrekking tot de bestemming van het gehuurde, de rechter de verantwoordelijkheid voor deze bestemming in beginsel bij de verhuurder zal neerleggen, indien blijkt dat de huurder het gehuurde niet conform de overeengekomen bestemming kan gebruiken en de verhuurder zulks niet aan de huurder heeft medegedeeld. In dat geval kan het gemaakte onderscheid derhalve worden doorbroken. Ook andere bijzondere omstandigheden van het geval kunnen tot gevolg hebben dat het strikte onderscheid niet altijd zal worden gevolgd. Dit dienen partijen zich te blijven realiseren.

Teneinde volledige duidelijkheid te scheppen, kunnen partijen er uiteraard voor kiezen om in een bijzondere bepaling expliciet een verdeling van de verantwoordelijkheden vast te leggen. Een dergelijke bijzondere bepaling prevaleert boven het gestelde in de algemene bepalingen.

Voor zowel de verhuurder als de huurder blijft het tot slot raadzaam om de publiekrechtelijke bestemming op grond van het vigerende bestemmingsplan na te gaan voordat de huurovereenkomst wordt getekend alsmede te bezien welke eventueel noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen benodigd zijn voor het overeengekomen gebruik.