

Huurrecht bedrijfsruimte

8 ■ 2022

## Colofon

- **Missie** JurisDidact streeft ernaar kennis en inzicht bij juristen te verhogen en de ontwikkeling van het professioneel handelen te bevorderen door middel van onafhankelijke, individuele nascholing.
- **PO-punten** 3
- **Geldigheid** U kunt de eindtoets maken zolang deze in uw online persoonlijk dossier staat vermeld.



- **Redactie** Mr. Pieter Dorhout, hoofdredacteur  
Mr. dr. Chana Grijsen  
Mr. drs. Marije Jeltjes  
Mr. dr. Lies Punselie
- **Docent** Mr. Oscar van Dalsum
- **Uitgever** Igno Ketelaars
- **Vormgeving** Roelof Koster Design, Mildam

© 2022 JurisDidact, Gorssel  
Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enig andere manier, zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.

- **Bestellingen** De basisprijs van een programma is € 189,50 (excl. btw), tenzij anders vermeld. Bij gelijktijdige bestelling vanaf 4 programma's geldt korting. Zie hiervoor de website van JurisDidact. JurisDidact legt de gegevens van bestellers vast voor verwerking van de bestelling. De gegevens kunnen door ons worden gebruikt om u te informeren over relevante producten en diensten, tenzij u te kennen hebt gegeven hiertegen bezwaar te hebben.
- **Certificaten** Certificaten worden alleen toegekend aan kopers van losse programma's.
- **Administratie** Bij wijziging van de tenaamstelling en/of het adres verzoeken wij u deze gegevens door te geven aan de klantenservice van JurisDidact: Parallelweg 25, 7213 VT Gorssel.
- **Algemene voorwaarden** Levering en diensten geschieden volgens de Algemene voorwaarden van MOCuitgevers BV, gedeponeed bij de Kamer van Koophandel onder nummer 6469182. Een exemplaar van deze voorwaarden zal op verzoek worden toegezonden. De voorwaarden zijn te raadplegen via [www.mocuitgevers.nl](http://www.mocuitgevers.nl).

## Inhoud

Inleiding – 5

Pretoets – 7

### Blok A

#### Inleiding en algemene regels van het huurrecht

- A1** Begrip ‘bedrijfsruimte’; afbakening met ‘overige ruimte’ – 13
- A2** Wettelijk kader en opbouw van de wetgeving; (semi-)dwingend dan wel regelend recht – 14
- A3** Het algemene huurrecht, voor zover speciaal van belang voor de huur van 290-bedrijfsruimte en 230a-ruimte – 15
- A4** Verhuurdersverplichtingen; de gebrekenregeling – 16
- A5** Een actueel intermezzo: de coronacrisis – 20
- A6** Huurdersverplichtingen; is de huurder verplicht tot exploitatie? – 22
- A7** Huurdersverplichtingen: medewerking aan herstel en renovatie – 23
- A8** ‘Koop breekt geen huur’ – 24
- A9** Huur en faillissement – 25

### Blok B

#### Huur van 290-bedrijfsruimte

- B1** Het begrip bedrijfsruimte; kwalificatieproblemen – 27
- B2** Het (semi-)dwingende karakter van het 290-bedrijfsruimte-huurrecht – 29
- B3** Het termijnenstelsel – 30
- B4** Beëindiging van de 290-bedrijfsruimte-overeenkomst – 30
- B5** Huurprijbsbescherming – 34
- B6** Indeplaatsstelling en overige onderwerpen – 36



**Blok C**

**Huur van 230a-ruimte**

- C1** Algemeen – **38**
  - C2** De ontruimingsbescherming – **38**
- 

Afkortingenlijst – **41**

Antwoorden pretoets en casuïstiek – **42**

Literatuur en noten – **47**

Toetsvragen – **48**

## Inleiding

De huurovereenkomst is één van de in de wet meest gedetailleerd geregelde contracten. Aanleiding daarvoor is dat de huurder veelal in een van de verhuurder afhankelijke positie verkeert. De wetgever heeft daarom vanaf de twintigste eeuw veel regelgeving gecreëerd om de huurder te beschermen. Deze huurbescherming bestaat met name uit regelgeving over een door de verhuurder gewenste beëindiging van de huurovereenkomst (*huurbeëindigingsbescherming*) en over huurprijsverhogingen (*huurprijsbescherming*). Daarnaast kent de wet uitvoerige regels waar het gaat om onderhoud aan of in het gehuurde. De beschikking over een woning is een primaire levensbehoefte en daarom biedt de huurwetgeving de meeste bescherming aan een huurder van woonruimte. Ook de ondernemer die bijvoorbeeld een winkel of horecabedrijf exploiteert is voor zijn bedrijfsvoering en zijn inkomen aangewezen op de beschikbaarheid van de locatie waar hij zijn bedrijf voert, de zogenoemde 'locatiegebonden goodwill'. Vandaar dat ook deze huurder van wat we noemen 'bedrijfsruimte' een relatief vérgaande huurbescherming geniet. De wetgever vond en vindt niet dat de huurder van andere ruimtes dan woningen of bedrijfsruimten – vaak 'overige ruimten' genoemd – veel huurbescherming nodig zou hebben. Voor de huur van deze categorie vastgoed kent de wet daarom (veel) minder huurbescherming, maar ook bij dit type van huur en verhuur behoort je met de huurwetgeving terdege rekening te houden.

Deze cursus behandelt het actuele huurrecht voor bedrijfsruimtes en overige ruimtes.

Deze cursus is bedoeld voor de advocaat die op zoek is naar een systematisch overzicht van de relevante wetgeving en de belangrijkste ('standaard')jurisprudentie. Mede aan de hand van praktijkvoorbeelden en casuïstiek wordt u in de systematiek van het huurrecht voor bedrijfsruimte en overige ruimte ingeleid. Daarbij ligt de nadruk op het systeem van huurbeëindigingsbescherming en de hoofdlijnen van de huurprijsbescherming bij bedrijfsruimte en de zogenoemde 'ontruimingsbescherming' bij overige ruimte. De regels over het algemene huurrecht, waaronder met name begrepen de gebrekenregeling, komen daarbij ook aan de orde.

**Blok A**  
**Blok B**  
**Blok C**

Deze juridische nascholing bestaat uit de volgende blokken:  
**Inleiding en algemene regels van het huurrecht**  
**Huur van 290-bedrijfsruimte**  
**Huur van 230a-ruimte**

■ **Doelstellingen**

Na afloop van deze juridische nascholing:

- hebt u inzicht in de wettelijke systematiek van het huurrecht voor bedrijfsruimte en overige ruimte;
- kunt u de verhuurder of de huurder adviseren over veelvoorkomende basisvraagstukken.

■ *Opmerkingen*

Deze cursus bestaat uit drie blokken. Voor Blok A dient u circa één uur en een kwartier uit te trekken, voor Blok B circa één uur en voor Blok C circa drie kwartier. Mogelijk beklijft de stof beter als u de nascholing in meerdere gedeelten doorwerkt.

Tenzij anders vermeld, verwijzen de genoemde wetsbepalingen naar Boek 7 BW (dus: artikel 204 is artikel 7:204 BW).

Gemakshalve wordt in de tekst waar het gaat om de verhuurder, de huurder en de rechter uitsluitend verwezen met de voornaamwoorden 'hij', 'hem' en 'zijn', net als de wet dat doet.

■ *Criteria toets*

U slaagt voor de eindtoets als u minimaal 6 van de 10 vragen juist hebt beantwoord. U kunt tweemaal herkansen.

■ *Over de docent*

Mr. Oscar van Dalsum was van 1992 tot 2003 advocaat in Amsterdam. Sindsdien is hij als zelfstandig juridisch adviseur voor met name verhuurders en huurders van vastgoed werkzaam. Hij is daarnaast docent huurrecht voor een aantal opleidingsinstituten en buitengewoon lid van de Vereniging van Huurrecht Advocaten (VHA).

*Om voor uzelf te bepalen wat uw kennisniveau is van dit onderwerp, kunt u vrijblijvend de navolgende pretoets maken. De resultaten van de pretoets tellen niet mee voor uw eindscore.*

- 1 De gemeente Weert is eigenaresse van een parkeergarage in de binnenstad. Omdat de gemeente de parkeergarage niet zelf wil exploiteren, sluit zij een managementovereenkomst met de gebroeders Elsayed. In het contract staat dat de gebroeders Elsayed het management van de parkeergarage op zich nemen en 30% van de ontvangen parkeergelden aan de gemeente zullen afdragen. Hoe kwalificeert u de rechtsverhouding tussen de gemeente en de gebroeders Elsayed?
  - A Als een huurovereenkomst.
  - B Als een publiekrechtelijke vergunning.
  - C Als een pure overeenkomst van opdracht.
  - D Als een niet in de wet geregelde overeenkomst 'sui generis'.
  
- 2 Restaurant Classiq BV huurt voor de exploitatie van zijn onderneming een bedrijfsruimte in Amsterdam-West. In de huurovereenkomst is opgenomen dat het huurder bekend is dat de fundering van het gehuurde in slechte staat verkeert en dat deze op overzienbare termijn moet worden vervangen, waardoor het restaurant een paar maanden dicht zal moeten. Er staat verder dat verhuurder 'op generlei wijze aansprakelijk is voor de schade die huurder daardoor zal lijden'. Twee jaar na ingangsdatum start de verhuurder na een aanschrijving van de gemeente met het funderingsherstel waardoor Restaurant Classiq haar deuren vier maanden moet sluiten. De schade wegens deze sluiting loopt in de tienduizenden euro's. Kan het restaurant deze op de verhuurder verhalen?
  - A Nee, want de verhuurder heeft haar aansprakelijkheid voor deze schade contractueel uitgesloten.
  - B Nee, want het gaat hier om dringende werkzaamheden aan het gehuurde die de huurder moet gedogen.
  - C Ja, want de verhuurder wist bij de aanvang van de huur dat de fundering slecht was.
  - D Ja, want het gaat hier om een renovatie waarbij de verhuurder moet voorzien in een schadeloosstelling van de huurder.

- 3 Felicia huurt sinds 2014 een bedrijfsruimte waarin zij haar kapperszaak runt. De huurovereenkomst is vastgelegd conform het model van de ROZ voor 290-bedrijfsruimte, versie 2012. Als gevolg van de overheidsvoorschriften vanwege de coronapandemie heeft Felicia vanaf medio maart 2020 tot eind januari 2022 haar deuren in enkele tijdvakken volledig moeten sluiten en heeft zij haar onderneming in andere periodes slechts beperkt kunnen exploiteren. Felicia heeft daardoor een groot omzetverlies geleden. Felicia klopt bij haar verhuurder aan voor een huurkorting, maar die wil daar niets van weten. Kan Felicia aanspraak maken op een vermindering van de huurprijs gedurende de hier aan de orde zijnde periode?
- A Ja, want de overheidsvoorschriften waardoor de exploitatie van het gehuurde aan beperkingen onderhevig was, vormen een gebrek.
  - B Ja, want de overheidsvoorschriften waardoor de exploitatie van het gehuurde aan beperkingen onderhevig was, vormen een onvoorziene omstandigheid.
  - C Nee, want de verhuurder kan zich beroepen op de in het ROZ-contract opgenomen exoneraties.
  - D Nee, want een kapperszaak is geen bedrijf in de zin van artikel 290 lid 2.
- 4 Kledingatelier De Gulden Schaar VOF huurt ten behoeve van haar bedrijf van Golden Investments BV een bedrijfsruimte van 80 m<sup>2</sup> in de binnenstad van Den Haag. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 december 2013 voor de duur van tweemaal vijf jaar. Je kunt bij De Gulden Schaar gewoon binnenlopen om de kleding die je wil laten verstellen af te geven en weer op te halen. Golden Investments wil bovenop de bedrijfsruimte een woonverdieping bouwen en daartoe is inmiddels een omgevingsvergunning verleend. Voor de realisering van de opbouw is het noodzakelijk dat circa 6 m<sup>2</sup> aan de zijkant van de bedrijfsruimte wordt 'afgesnoept' om daarin een trappenhuis te maken voor de toegang naar de bovenwoningen. Golden Investments zegt in verband met deze ingreep de huur aan De Gulden Schaar op 1 november 2022 op tegen 1 december 2023. De Gulden Schaar wil echter beslist niet weg van haar locatie en is bereid om die 6 m<sup>2</sup> af te staan voor het maken van een trappenhuis. Hoe schat u de kansen van Golden Investments op een beëindiging van de huur in?
- A Groot: de huur wordt immers niet beheerst door artikel 290 e.v., zodat Golden Investments de huur zonder reden kan opzeggen.
  - B Groot: door de ingreep kan het gehuurde in zijn huidige vorm niet worden gehandhaafd, hetgeen een dringend eigen gebruik aan de kant van Golden Investments oplevert.
  - C Klein: de ingreep kan immers plaatsvinden zonder dat beëindiging van de huur noodzakelijk is.
  - D Klein: het door Golden Investments aangevoerde dringend eigen gebruik kan alleen als opzeggingsgrond dienen tegen de afloop van de eerste termijn van de huur (1 december 2018).



- 5 De heer en mevrouw Schmidt huren van Beleggingsmaatschappij Flevopolders BV een ongebouwd stuk grond waarop zij conform de bestemmingsbepaling in het huurcontract een kampeerterrein exploiteren. De huur is aangegaan voor de duur van tien jaar. Flevopolders schrijft Schmidt een jaar voor de afloop van de huurtermijn een korte brief met alleen de aankondiging dat de huur over een jaar van rechtswege zal zijn geëindigd. Moeten de heer en mevrouw Schmidt na afloop van de tienjaarsperiode het terrein aan Flevopolders opleveren?
- A Nee: de huur valt onder het regime van artikel 290 e.v.
  - B Nee: Flevopolders heeft verzuimd om de ontruiming aan te zeggen.
  - C Ja: de huurder van ongebouwde grond geniet geen wettelijke bescherming.
  - D Ja, tenzij de heer en mevrouw Schmidt een beroep kunnen doen op de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid.
- 6 Tandarts Edmond Valk huurt van de Erven De Rijke een kapitale villa in Aerdenhout. Het huurcontract is ingericht conform het ROZ-model voor 230a-ruimte. Het contract bepaalt dat het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als tandartspraktijkruimte en bewoning door het gezin van huurder. Ongeveer 40% van de villa heeft Valk in gebruik voor zijn praktijk en in de resterende 60% woont hij met zijn gezin. Op een goed moment zeggen de erven de huurovereenkomst op. Valk stemt niet in met de opzegging. Moeten de erven naar de rechter om de beëindiging van de huur te vorderen of komt de huur door de opzegging al zonder meer tot een einde?
- A Het huurcontract is vastgelegd conform het ROZ-model voor 230a-ruimte. De huur eindigt gewoonweg per de datum waartegen de huur is opgezegd.
  - B Ongeacht de vraag welk model partijen voor de vastlegging van de huurovereenkomst hebben gehanteerd, wordt de huur beheerst door het 230a-regime. De huur eindigt gewoonweg per de datum waartegen de huur is opgezegd.
  - C Op het huurcontract is het woonruimteregime van toepassing. De opzegging doet de huur niet eindigen en de erven zullen de beëindiging in rechte moeten vorderen.
  - D Het huurcontract wordt beheerst door zowel het woonruimteregime als het 230a-regime. De erven kunnen de huur zonder rechterlijke tussenkomst opzeggen voor zover het de praktijkruimte betreft, maar moeten voor het beëindigen van de huur van het woonruimtegedeelte naar de rechter.

- 7 Aannemersbedrijf Karim BV huurt een grote loods voor de opslag van zijn bouwmaterialen en -machines. De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van zeven jaar en bepaalt niets over opzegging en ook niets over een verlenging na de afloop van die zeven jaar. De huur loopt inmiddels vijf jaar en Karim wil van u weten waaraan hij toe is als de zeven jaar erop zitten. Wat is uw analyse?
- A De huur loopt aan het einde van de zeven jaar automatisch af.
  - B De huur loopt aan het einde van de zeven jaar af, mits de verhuurder de huur tijdig aan Karim opzegt.
  - C De huur wordt na zeven jaar van rechtswege voortgezet met drie jaar.
  - D De huur wordt na zeven jaar van rechtswege voortgezet met vijf jaar.
- 8 In het huurcontract dat Ans voor de duur van tien jaar heeft afgesloten voor haar kindermodezaak is de volgende bepaling opgenomen: 'de huurprijs zal jaarlijks worden aangepast conform de CBS-index alle inkomens (2006 = 100), te vermeerderen met 5 procentpunt'. Na drie jaar is Ans die 5% extra opslag meer dan zat. Zij vraagt u of en zo ja hoe, zij onder die extra verhoging uit zou kunnen komen. Wat is uw advies?
- A De regeling over de extra verhoging is in strijd met het dwingend-rechtelijke artikel 248, zodat de vernietiging van het beding ingeroepen kan worden.
  - B De regeling over de extra verhoging is in strijd met het dwingend-rechtelijke artikel 303, zodat de vernietiging van het beding ingeroepen kan worden.
  - C De regeling over de extra verhoging is niet in strijd met de wet, dus u kunt weinig voor haar betekenen.
  - D De regeling over de extra verhoging is niet in strijd met de wet, maar Ans kan wel de huur tegen het einde van vijf jaar opzeggen.
- 9 Kinderdagverblijf Het Schatje BV huurt zijn ruimte voor de kinderopvang op basis van een schriftelijk vastgestelde huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De opzegtermijn belooft een jaar. Op 6 juli 2021 ontvangt Het Schatje van haar verhuurder de heer Donker een aangetekende brief waarin de heer Donker de huur opzegt tegen 1 augustus 2022. In de brief staat verder dat de heer Donker er zonder meer op vertrouwt dat Het Schatje de ruimte op 1 augustus 2022 netjes zal achterlaten en dat hij de sleutels dan in ontvangst kan nemen. Het Schatje negeert de brief in de veronderstelling dat het niet zo'n vaart zal lopen. Het blijft na de opzegging ook lang stil, totdat de advocaat van Donker op 3 oktober 2022 een ontruimingsprocedure aankondigt. Hoe schat u de verweerkansen van Het Schatje tegen de ontruimingsvordering in?

- A** Heel groot: een kinderopvang heeft een voor het publiek toegankelijk lokaal, zodat de opzegging van begin juli 2021 nietig is.
  - B** Heel groot: Donker heeft de ontruiming niet op de juiste wijze aangezegd.
  - C** Heel groot: de opzegging van Donker levert misbruik van recht op, want Het Schatje is een keurige huurder en waar kan ze met de kinderen heen?
  - D** Heel klein.
- 10 De heer Ling, handelende onder de naam 'Massagesalon Oost', huurde ten behoeve van de salon een ruimte van De Vastgoedman BV. De huur gold voor onbepaalde duur met een opzegtermijn van een jaar. De Vastgoedman had de huurovereenkomst bij deurwaardersexploot van 29 december 2020 opgezegd tegen 1 januari 2022 en daarin de ontruiming aangezegd tegen 31 december 2021. Op 28 februari 2022 diende Ling een verzoek in tot verlenging van de ontruimingstermijn dat op 12 mei 2022 mondeling is behandeld. Bij beschikking van 10 juni 2022 heeft de kantonrechter de ontruimingstermijn verlengd tot 31 december 2022. Ling wil echter nog een tweede verlengingsverzoek indienen. Op welke datum moet hij dat verzoek uiterlijk indienen?
- A** 28 februari 2023.
  - B** 31 december 2022.
  - C** 30 november 2022.
  - D** 10 december 2022.

## CASUS 1

**Café De Lekkere Borrel**

De vennootschap onder firma De Lekkere Borrel huurt van mevrouw Khan een bedrijfsruimte. Het huurcontract bestaat uit slechts één velletje, waarin niet is verwezen naar de algemene bepalingen van het ROZ-model of enig ander model. In het huurcontract is het volgende bepaald:

'Huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte aan de Multatulistraat 1 in Amsterdam. Het gehuurde omvat circa 220 m<sup>2</sup> op de begane grond en circa 50 m<sup>2</sup> in het souterrain. Het gehuurde is voor wat betreft de begane grond uitsluitend bestemd om door huurder te worden gebruikt als café-bedrijf en voor wat betreft het souterrain als opslag. De aanvangshuurprijs is € 60.000 exclusief btw per jaar en wordt jaarlijks met 2% verhoogd.'

Vanaf circa drie jaar na de huuringangsdatum doen zich vochtproblemen voor in het souterrain, waardoor bij tijd en wijle een klein laagje grondwater op de vloer komt te staan. Dat gebeurt twee tot drie keer per jaar als bij hevige regenval het grondwater sterk stijgt. Voorraad die de VOF daar heeft opgeslagen is al een paar keer beschadigd. De VOF klaagt zich bij Khan. Khan laat door een deskundige onderzoek doen naar de oorzaken van de problemen. Uit het onderzoek volgt dat de onderzijde van de kelderbak niet waterdicht is en dat het probleem alleen structureel kan worden opgelost door een nieuwe kelderbak te laten aanbrengen.

Geschatte kosten: € 75.000 exclusief btw.

Khan wil deze kostbare ingreep niet laten uitvoeren. Het gaat immers uitsluitend om een opslagruimte, het vochtprobleem doet zich incidenteel voor en het vochtprobleem heeft geen nadelige effecten op het cafébedrijf dat op de begane grond wordt gedreven. Bovendien: als de VOF een paar panelen op de grond plaatst en daarop haar voorraad zet, blijft deze, ook als het grondwaterpeil stijgt, droog.

De VOF neemt met het antwoord van Khan geen genoegen.

- a. Welke acties kan de VOF jegens Khan ondernemen?

---

---

---