

Huurrecht



Denise Sauer

Dirkzwager advocaten & notarissen

Wijzigingen aan het gehuurde en de opleveringsverplichting: hoe zat het ook alweer?

Het komt veelvuldig voor dat een huurder van bedrijfsruimte of woonruimte veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde wenst aan te brengen teneinde het gehuurde geschikt te maken voor de overeengekomen bestemming. Bij verhuur in casco status zal dit vanzelfsprekend noodzakelijk zijn. Vaak geeft de verhuurder dan ook toestemming voor het aanbrengen van veranderingen/toevoegingen aan het gehuurde, mede omdat anders de huurovereenkomst mogelijk niet tot stand komt. Het is ook mogelijk dat de huurder aan de rechter vervangende machtiging heeft gevraagd voor het aanbrengen van de veranderingen aan het gehuurde. We spreken in beide gevallen van ‘geoorloofde veranderingen’. So far, so good. Echter, aan het einde van de huurovereenkomst kan discussie tussen partijen ontstaan over de wijze waarop het gehuurde moet worden opgeleverd. De verhuurder zal immers niet altijd gelukkig zijn met de verrichte veranderingen. Zeker niet indien deze door de huurder zijn aangebracht met het oog op een specifieke bestemming van het gehuurde. Het kan veel kosten met zich brengen om dergelijke veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken. De huurder zal de veranderingen daarom vaak liever – al dan niet tegen een vergoeding – achterlaten. Hieronder zal ik kort de rechten en plichten van

huurder en verhuurder op een rijtje zetten ten aanzien van geoorloofde veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde. Afgesloten wordt met enkele aanbevelingen voor de praktijk.

Geen verplichting tot ongedaan maken – artikel 7:216 lid 2 BW

Op grond van artikel 7:216 lid 2 BW is huurder in beginsel niet verplicht geoorloofde veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken, tenzij de rechter deze voorwaarde bij een eventuele machtiging heeft gesteld. Is van dit laatste sprake, dan zijn daarmee de juridische posities van partijen reeds in rechte vastgesteld. Zo niet, dan geldt in beginsel artikel 7:216 lid 2 BW en is huurder bevoegd de geoorloofde wijzigingen aan het gehuurde achter te laten. Artikel 7:216 lid 2 BW is echter van regeland recht, zowel voor woonruimte als voor bedrijfsruimte. Partijen mogen dus andere afspraken maken. Het komt in de praktijk dan ook veelvuldig voor dat partijen afspreken dat de huurder de veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst dient te verwijderen, niet in de laatste plaats omdat dit in de algemene bepalingen van de ROZ-modelhuurovereenkomsten is bepaald. Een dergelijke (algemene) bepaling is niet in strijd met artikel 7:216 lid 2 BW.

Status van het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst – artikel 7:224 BW

Ook de staat van het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst is van essentieel belang voor de opleveringsverplichting van de huurder. Dit volgt onder meer uit artikel 7:224 lid 2 BW. Daarin is bepaald dat huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst weer ter beschikking dient te stellen aan verhuurder, conform de staat waarin huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens geoorloofde veranderingen en toevoegingen.

Indien en voor zover geen beschrijving van het gehuurde is gemaakt, wordt huurder verondersteld het gehuurde te hebben ontvangen in de status zoals bij het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs (artikel 7:224 lid 2 BW).¹ Verhuurder zal door middel van een proces-verbaal van vooroplevering en/of de omschrijving van het gehuurde in de huurovereenkomst tegenbewijs kunnen leveren en kunnen aantonen dat het gehuurde in een andere staat, bijvoorbeeld casco, is ontvangen. De verhuurder dient zich ervan bewust te zijn dat hij met het tegenbewijs is belast indien geen beschrijving van het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst is gemaakt.² Een proces-verbaal van vooroplevering, of een goede beschrijving van het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst is daarom voor een verhuurder van essentieel belang.

Geoorloofde veranderingen mogen evenwel op grond van artikel 7:224 lid 2 BW in beginsel altijd blijven zitten. Bij de huur van bedrijfsruimte is afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW toegestaan. Zoals gezegd wordt in de ROZ-modelhuurovereenkomsten bepaald dat huurder alle wijzigingen en/of toevoegingen ongedaan moet maken. Dit is bij bedrijfsruimteverhuur een geldige afspraak. Bij de huur van woonruimte is afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW ten nadele van huurder niet toegestaan.

Vergoedingsplicht verhuurder?

Het is goed denkbaar dat een huurder flinke investeringen heeft gedaan in het gehuurde om het gehuurde geschikt te maken voor gebruik. Dit zal met name het geval zijn bij een pand dat in casco status is gehuurd. Het ongedaan maken van dergelijke investeringen kan kapitaalvernietiging zijn. Vaak zal de huurder de (op maat gemaakte) inbouwpakketten en andere wijzigingen niet opnieuw kunnen gebruiken, of slechts voor een zeer gering bedrag van de hand kunnen doen. Dit klemmt te meer nu de veranderingen voor het betreffende gehuurde

de pand vaak veel waardevoller zijn. Kan een huurder van de verhuurder een vergoeding afdwingen indien de huurder deze veranderingen in het gehuurde achterlaat bij het einde van de huurovereenkomst?

Op grond van artikel 7:216 lid 3 BW kan de huurder met betrekking tot geoorloofde veranderingen die niet na het einde van de huurovereenkomst ongedaan worden gemaakt een vordering tot ongerechtvaardigde verrijking instellen. Deze bepaling is voor bedrijfsruimte van reglement recht. Partijen kunnen hier dus bij bedrijfsruimte contractueel van afwijken. Uiteraard is hier in de (verhuurdersvriendelijke) ROZ-modelhuurovereenkomst van afgeweken, in die zin dat een beroep door de huurder op ongerechtvaardigde verrijking in de algemene bepalingen is uitgesloten. Voor woonruimte is artikel 7:216 lid 3 BW echter van semi-dwingend recht. Afwijking ten nadele van de huurder van woonruimte is dus niet toegestaan.

Resumé bedrijfsruimte

De huurder van bedrijfsruimte dient in veruit de meeste gevallen op grond van de contractuele afspraken de veranderingen aan het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken. Deze afspraak is voor bedrijfsruimte niet in strijd met artikel 7:216 lid 2 BW, noch in strijd met artikel 7:224 lid 2 BW. Huurder schiet tekort in zijn contractuele verplichtingen indien huurder deze veranderingen niet ongedaan maakt. Dit zal op zichzelf al in de weg staan aan een vordering van huurder tot een vergoeding voor de eventuele achter te laten (waardevolle) veranderingen. Daar komt bij dat de verhuurder een beroep van huurder op ongerechtvaardigde verrijking meestal eveneens

heeft uitgesloten. Een huurder kan alsdan dus niet met succes aanspraak maken op een vergoeding voor de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst.

In de ROZ-modelhuurovereenkomsten wordt in alle opzichten ten nadele van de huurder van de wettelijke bepalingen afgeweken. Het verdient ten faveure van huurders aanbeveling om meer aansluiting te zoeken bij de wettelijke regelgeving, of specifieke afspraken te maken met betrekking tot veranderingen aan het gehuurde. Bij grootschalige investeringen in het gehuurde door huurder, is een contract op maat aan te bevelen. Overigens verwijs ik voor een bespreking van de meest recente wijziging van de ROZ-huurmodelovereenkomst naar een artikel van J.M. Winter-Bossink, 'Wat brengt het langverwachte nieuwe ROZ-model voor de verhuurder van kantoorruimte ons?', *VGR* 2015, afl. 3, p. 61-64.

Resumé woonruimte

Een contractuele bepaling dat een huurder van woonruimte verplicht is om geoorloofde toevoegingen te verwijderen bij het einde van de huurovereenkomst, is in strijd met het semi-dwingende artikel 7:224 lid 2 BW. Daar komt bij dat indien en voor zover de veranderingen aan de gehuurde woning geen schade aan de verhuurbaarheid van de woning opleveren en evenmin tot een waardedaling van het gehuurde leiden, zoals bedoeld in artikel 7:215 lid 2 BW, de verhuurder verplicht is huurder toestemming te verlenen voor het aanbrengen van de door huurder beoogde veranderingen. Daarmee lijkt niet verenigbaar dat de verhuurder aan de toestemming de voorwaarde kan verbinden dat deze bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan dient te worden ge-

maakt. Als de veranderingen ex artikel 7:215 BW geoorloofd zijn, is huurder wel bevoegd, maar niet verplicht deze bij het einde van de huurovereenkomst te verwijderen.

Daar komt bij dat rechtstreeks ingrijpen in de toepasselijkheid van artikel 7:216 lid 3 BW jo. artikel 6:212 BW bij de verhuur van woonruimte niet mogelijk is.³ Indien aan de strikte vereisten voor ongerechtvaardigde verrijking is voldaan, zal de huurder van woonruimte dus met succes een vergoeding kunnen vorderen voor de achtergebleven veranderingen. De vereisten van artikel 6:212 BW in samenhang met artikel 7:206 lid 3 BW zijn echter streng:⁴

1. er dient sprake te zijn van een geoorloofde verandering in de zin van artikel 7:206 lid 3 BW;
2. verhuurder moet verrijkt zijn;
3. verrijking dient ten koste van de huurder te gaan, huurder dient schade te hebben;
4. de vergoedingsplicht aan de zijde van de verhuurder bestaat slechts voor zover dit redelijk is.

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de huurder van woonruimte op grond van artikel 7:216 lid 3 BW jo. artikel 6:212 BW onder omstandigheden een vordering kan instellen jegens verhuurder tot vergoeding van een redelijk bedrag voor de achter te laten veranderingen. De huurder zal zijn standpunt wel met (bijzondere) omstandigheden dienen te onderbouwen.

-
1. Dit is een belangrijke wijziging ten opzichte van artikel 7A:1599 BW (oud). Hierbij lag de bewijslast bij de huurder.
 2. Hof 's-Gravenhage 16 november 2010, *WR* 2011/29.
 3. Van Dalsum, *WR* 2007/55.
 4. HR 12 november 2004, *NJ* 2005/25 (*Gardenier/Stichting Trudo*).