

Huurrecht en pacht



Mr. R.M. Rijpstra MRICS
Dirkzwager advocaten & notarissen

Opleveringsniveau bij einde huur-overeenkomst: wie betaalt?

Regelmatig twisten huurders en verhuurders over de vraag wie bij het einde van de huur de kosten van verwijdering van de reeds bij aanvang van de huur aanwezige voorzieningen en installaties dient te dragen. Zowel voor huurder als verhuurder is het dan zaak om bij de aanvang van de huur schriftelijk te hebben vastgelegd dat deze zaken al dan niet tot het gehuurde behoren en/of zijn overgenomen van de vorige huurder. Dat kan veel discussies en narigheid voorkomen.

Vandaag de dag is het standaard gebruik dat er bij aanvang van een nieuwe huurovereenkomst voor kantoor- of winkelruimte conform het model van de Raad voor Onroerende Zaken ('ROZ') een proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld. In dit document wordt expliciet vastgelegd welke zaken tot het gehuurde behoren en bij voorkeur ook welke zaken van de vorige huurder zijn overgenomen. Indien voornoemde zaken zijn vastgelegd, dan dient de huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder op te leveren in de staat zoals bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.¹

Geen proces-verbaal van oplevering

Dat ging vroeger, en incidenteel nog steeds, wel anders. Bij veel oudere, langlopende huurovereenkomsten, en dan met name huurovereenkomsten die vóór de invoering van het nieuwe huurrecht op 1 augustus 2003 tot stand zijn gekomen, ontbreekt vaak een proces-verbaal van oplevering. Dat heeft alles te maken met de bewijslast die pas sinds die datum bij de verhuurder ligt.² Onder het nieuwe huurrecht geldt dat indien er geen proces-verbaal van oplevering is opgemaakt waaruit anders blijkt, de staat waarin de huurder het gehuurde oplevert vermoed wordt ook de staat te zijn waarin hij het gehuurde heeft ontvangen, behoudens normale slijtage en veroudering.³

Dit geeft discussies op het moment dat de huurder bij zijn vertrek uit het gehuurde allerlei zaken niet heeft verwijderd en er vooraf geen proces-verbaal van oplevering is opgemaakt. Het ROZ-model anticipeert op deze discussie in het voordeel van de verhuurder. Indien er geen proces-verbaal is opgemaakt wordt de huurder geacht het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen,⁴ hetgeen overigens los staat van de vraag welke installaties en voorzieningen de huurder dient achter te laten (zie hierna). Het is dan aan de huurder om tegenbewijs te leveren. Verder dient de huurder het gehuurde geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt, onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder op te leveren. Daarbij is de huurder verplicht om alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen.⁵

Wie betaalt de kosten van verwijdering?

Het ROZ-model lijkt op het eerste gezicht weinig ruimte voor discussie

open te laten. De praktijk laat een heel ander beeld zien. Met enige regelmatig stelt een huurder zich, al dan niet in een procedure bij de rechtbank, op het standpunt dat hij, ondanks de contractuele bepalingen, niet gehouden is om bijvoorbeeld de aanwezige airco-units, keukens, pantry's, patchkasten, scheidingswanden, vloerbedekking, koelinginstallaties, data- en telefoniebekabeling, receptiebalie, e.d. te verwijderen. De huurder stelt dat deze zaken tot het (opleveringsniveau van het) gehuurde behoren en dat deze zaken achtergelaten mogen worden. Het betreft hier een serieuze discussie. De kosten van verwijdering van deze zaken kunnen namelijk substantieel zijn.

De vraag is wie de kosten van verwijdering moet betalen. Het antwoord op deze vraag hangt nauw samen met het antwoord op de vraag of deze zaken tot het gehuurde behoren.

Relevant voor het beantwoorden van deze vraag is in de eerste plaats de wijze waarop partijen het gehuurde hebben omschreven en of partijen daarbij wellicht een bepaalde contractuele bestemming van het gebruik zijn overeengekomen. De verhuurder is immers ex artikel 7:203 BW verplicht om het gehuurde ter beschikking te stellen en te laten, voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is. De contractuele bestemming en de aard van het gehuurde kunnen dan een indicatie geven of de aanwezige installaties en voorzieningen noodzakelijk zijn voor het overeengekomen gebruik. Zo oordeelde het Hof Arnhem recentelijk nog dat een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie noodzakelijk is voor de verhuur van een congrescentrum, zodat deze installatie tot het gehuurde behoorde te worden gerekend.⁶

De gehuurde zaak moet bovendien de eigenschappen bezitten van een 'goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft'. Zo niet, dan is er sprake van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. Het betreft hier een geobjectieerde norm. Daaraan doet

veelal niet af dat ingevolge het ROZ-model de kosten van noodzakelijke wijzigingen of voorzieningen aan of in het gehuurde, al dan niet op overheidsvoorschrift zoals een gemeentelijke aanschrijving op het gebied van brandveiligheidseisen, voor rekening van de huurder zijn.⁷ Het ontbreken van dergelijke voorzieningen impliceert dan dat de huurder het gehuurde niet kan gebruiken conform de bestemming, hetgeen een gebrek oplevert.⁸ Dit kan overigens anders zijn op het moment dat het gehuurde casco wordt verhuurd.⁹

Als er sprake is van een gebrek dan is de verhuurder in beginsel op grond van artikel 7:206 lid 1 BW verplicht om op verlangen van de huurder het gebrek te herstellen, tenzij dit onmogelijk is of van de verhuurder uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden niet van de verhuurder gevergd kunnen worden. En van een gebrek dat gedurende de looptijd van de huurovereenkomst door de verhuurder dient te worden hersteld, kan de verhuurder niet verlangen dat de huurder dit gebrek bij de oplevering van het gehuurde voor zijn eigen kosten verwijdert of herstelt.

Daarnaast is van belang dat ingevolge artikel 1 van de algemene bepalingen van het ROZ-model onder het gehuurde mede zijn begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in het proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.¹⁰ Deze bepaling is ruim geformuleerd. De ruime formulering kan de rechter ertoe bewegen om airco-units, koelinstallaties, keukens, e.d. tot het gehuurde te rekenen. De bepaling geeft maar weer eens de noodzaak aan van het opstellen van een deugdelijk proces-verbaal van oplevering bij aanvang van de huur en van een goede omschrijving van wat wordt gehuurd en of dit dus ook dergelijke zaken omvat of juist niet.

Indien voornoemde (on)roerende zaken tot het gehuurde behoren, dan dient de huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst in beginsel inclusief deze zaken op te leveren. De kosten van verwijdering zijn dan voor rekening van de verhuurder.

Behoren deze zaken echter niet tot het gehuurde, dan dient de huurder deze zaken op eigen kosten te verwijderen. Niet-verwijderde zaken kunnen dan in beginsel als zij niet meegeleverd zijn op kosten van de huurder worden verwijderd. Over de tijd die met dit herstel gemoeid is, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder dan al spoedig bovendien een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs vermeerderd met de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.¹¹ Indien een huurder deze kosten niet betaalt, dan kan een verhuurder hiertoe de veelal afgegeven bankgarantie inroepen.

Zaken van de vorige huurder

Indien een proces-verbaal van oplevering ontbreekt, trachten huurders het aanvangsniveau van installaties en voorzieningen nog wel eens te bewijzen met een beroep op de destijds gedane huuraanbieding. Daarbij gaat het in de praktijk vaak om zaken die de vorige huurder heeft achtergelaten, maar welke zaken de verhuurder in de huuraanbieding aan de potentiële opvolgend huurder aanbiedt onder de noemer 'opleveringsniveau'. Omdat huurders er belang bij hebben dat zo veel mogelijk zaken tot het gehuurde behoren, zal het niet verbazen dat veel huurders zich bij het einde van de huurovereenkomst op het standpunt stellen dat zij er niet mee bekend waren, of mee bekend behoorden te zijn, dat het aangeboden opleveringsniveau niet tot het gehuurde behoorde. Vanwege onduidelijke communicatie stellen huurders zich bovendien op het standpunt dat zij er niet mee bekend waren, of hadden behoren te zijn, dat zij deze zaken van de vorige huurder hebben overgenomen. Het feit dat eenieder kan zien dat er zich bij de aanvang van de huur zaken van de vorige huurder in het gehuurde bevinden, wil nog niet vanzelfsprekend met zich brengen dat de wil van de nieuwe huurder er ook op gericht is om deze zaken in eigendom over te nemen. En als de wilsovereenstemming ontbreekt, dan zijn deze zaken niet overgenomen.

Conclusie

Verhuurders – en met name ook de makelaars van deze verhuurders – doen er in de praktijk verstandig aan om in de huurovereenkomst, of in het proces-verbaal van oplevering bij aanvang huur, nadrukkelijk te vermelden dat de reeds aanwezige zaken zoals airco-units, keukens, pantry's, patchkasten, scheidingswanden, vloerbedekking, koelinginstallaties, data- en telefoniebekabeling, receptiebalie, e.d. niet tot het gehuurde behoren. Het valt aan te bevelen om expliciet te vermelden dat deze zaken door de vorige huurder aan het gehuurde zijn toegevoegd en dat ze door de nieuwe huurder zijn overgenomen. De huurder is contractueel immers verplicht om alle zaken die door hem van de vorige huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen.

Bijkomend voordeel voor de verhuurder is dat de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege de huurder aangebrachte toevoegingen voor rekening van de huurder komen.¹²

Vanuit het oogpunt van de huurder bezien is het juist zaak om schriftelijk vast te leggen dat het aangeboden opleveringsniveau van het gehuurde deel uitmaakt van het gehuurde, met de expliciete vermelding van de betrokken meegehuurde zaken.

1. Art. 10.1.1 Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, ROZ-model, 1 juli 2003.
2. Ingevolge art. 208 Ow NBW blijven de oude bewijsregels behouden voor huurovereenkomsten die gesloten zijn vóór 1 augustus 2003.
3. Art. 7:224 lid 2 BW jo. art. 7:218 lid 3 BW, zie ook: Fred Boom, 'De staat van het gehuurde bij aanvaarding en oplevering', *VGR* 2005-2, p. 47.
4. Art. 10.1.3 e.v. Algemene bepalingen, t.a.p.
5. Art. 10.1.3 e.v. Algemene bepalingen, t.a.p.
6. Hof Arnhem 24 november 2009, *LJN* BL8109 (*Triavum Vastgoed/Gamesure*).
7. Art. 6.7.2 Algemene bepalingen, t.a.p.
8. Vgl. Hof 's-Hertogenbosch 28 september 2004, *LJN* AR7498 waarin werd geoordeeld dat het ontbreken van een door de gemeente goedgekeurde brandmeldinstallatie in een hotel als een gebrek werd gekwalificeerd.

9. Zie conclusie A-G Huydecoper bij HR 1 december 2006, *RvdW* 2006, 1142.
10. Art. 1 Algemene bepalingen, t.a.p.
11. Art. 10.1.4 en 10.8 Algemene bepalingen, t.a.p.
12. Art. 13.5 Algemene bepalingen, t.a.p.