

10. Standaardclausules in huurovereenkomsten: zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) bij woon- en bedrijfsruimte

MR. C.C. VAN MEURS-JANSSENS

In iedere aflevering van *HIP* wordt een clause die geregeld voorkomt in huurovereenkomsten belicht. Het gaat daarbij zowel om woonruimte als bedrijfsruimte. De inhoud van de clause wordt toegelicht evenals de relevante jurisprudentie. Ook komen praktische tips en valkuilen voor zowel huurder als verhuurder aan bod. Deze keer worden de clausules over de zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) bij de huur van zowel woon- als bedrijfsruimte besproken. Deze clausules vormen een uitwerking van art. 7:215 BW, waarin de zelfwerkzaamheid van de huurder is geregeld.

De wettelijke zelfwerkzaamheid van de huurder (art. 7:215 BW)¹

Toestemming verhuurder of machtiging rechter voor veranderingen en toevoegingen

Op grond van art. 7:215 lid 1 BW is de huurder in beginsel niet bevoegd om zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder veranderingen aan te brengen in de inrichting of gedaante van de gehuurde zaak. Uitzondering geldt als de verandering en toevoeging (hierna tezamen aangeduid als ‘verandering’) bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt. De kosten moeten voor de verhuurder niet noemenswaardig zijn, want de verhuurder is degene die het risico loopt als de verandering niet ongedaan wordt gemaakt.²

Het feit dat de verandering zonder noemenswaardige kosten ongedaan kan worden gemaakt, betekent niet dat de huurder volledig vrij spel heeft.

Het feit dat de verandering zonder noemenswaardige kosten ongedaan kan worden gemaakt, betekent niet dat de huurder volledig vrij spel heeft

De bevoegdheid van de huurder wordt ook beperkt op grond van het goed huurderschap van art. 7:213 BW. De huurder dient zich ten aanzien van het gebruik van het gehuurde immers als een goed huurder te gedragen. Er zijn

legio voorbeelden van eenvoudige veranderingen, die ook weer vrij eenvoudig zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, maar toch schade aan het gehuurde toebrengen (zoals in een rijksmonument) of overlast aan de omgeving bezorgen (zoals een gehorige parketvloer) en dus strijd met art. 7:213 BW opleveren.³

Kan de verandering bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan worden gemaakt, dan is toestemming van de verhuurder vereist. Op grond van art. 7:215 lid 2 BW verleent de verhuurder van (uitsluitend) woonruimte binnen acht weken na het verzoek in ieder geval toestemming als de verandering de verhuurbaarheid van de woning niet schaadt dan wel niet leidt tot een waardedaling van de woning. Deze bepaling is voor wat betreft de buitenzijde van woonruimte van aanvullend recht.

Als de verhuurder de toestemming weigert te verlenen, kan de toestemming worden vervangen door een machtiging van de rechter (art. 7:215 lid 3 BW). Het machtigingsverzoek wordt bij vordering in een dagvaardingsprocedure ingediend vóórdat de verandering is aangebracht. Wordt de vordering daarna ingediend, dan wordt de huurder niet-ontvankelijk verklaard.⁴ De zonder toestemming of machtiging aangebrachte verandering levert in beginsel een tekortkoming in de nakoming door de huurder op en de verandering dient ongedaan te worden gemaakt. In beginsel, want de tekortkoming zal niet in alle gevallen van voldoende gewicht zijn om de ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen en het vergen van ongedaan-

1 In het oude huurrecht was de wettelijke zelfwerkzaamheid van de huurder van 1624-bedrijfsruimte opgenomen in art. 7A:1633 BW.

2 *GS Huurrecht*, art. 7:215 BW, aant. 25.

3 *GS Huurrecht*, art. 7:215 BW, aant. 26.

4 HR 10 maart 1995, *NJ* 1995/433. Naar verwachting behoudt dit arrest zijn gelding (in elk geval voor de wijzigingen als bedoeld in lid 4, *GS Huurrecht*, art. 7:215 BW, aant. 23).

making kan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn.⁵

De gevorderde machtiging wordt in twee situaties zonder meer toegewezen:

1. indien sprake is van een verandering die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kan worden gemaakt (art. 7:215 lid 1 BW);
2. indien, ingeval van woonruimte, de voorgenomen verandering de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaadt én niet leidt tot een waardedaling van het gehuurde (art. 7:215 lid 2 BW).⁶ Een verandering die als verbetering kan worden beschouwd, is dus toegestaan. Het moet gaan om een objectieve verbetering. Daarvan is uiteraard geen sprake als de verandering in strijd is met wettelijke voorschriften, een negatieve invloed heeft op de welstand, het leefmilieu en de leefomgeving, of als gebruik wordt gemaakt van onveilige materialen.⁷ Niet onder veranderingen als bedoeld in lid 2 vallen bijvoorbeeld luxevoorzieningen in een sociale huurwoning, omdat deze voorzieningen tot ongewenste hogere niet in de huurprijs te verdisconteren onderhoudslasten leiden. Sprekend voorbeeld is de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam over de door een huurder gewenste luxekeuken, waarna de woning niet meer kon gelden als een woning in het niet-geliberaliseerde stelsel. De verhuurbaarheid van de woning werd hierdoor geschaad. De verhuurder had op die grond een zwaarwichtig belang om zich tegen de verbouwing te verzetten.⁸

Sprekend voorbeeld is de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam over de door een huurder gewenste luxekeuken, waarna de woning niet meer kon gelden als een woning in het niet-geliberaliseerde stelsel

Buiten deze gevallen heeft de rechter beoordelingsvrijheid en wijst hij de vordering slechts toe indien de verandering noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder of het woongenot verhoogt en geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verhuurder zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

Geen ongedaanmakingsplicht geoorloofde wijzigingen bij einde huurovereenkomst

De huurder hoeft een geoorloofde verandering bij het einde van de huur niet ongedaan te maken (art. 7:216 lid 2 BW). De rechter heeft op grond van art. 7:215 lid 5 BW de bevoegdheid om voorwaarden te verbinden aan een machtiging, zoals het opleggen van de verplichting om voor de ontruiming zorg te dragen voor ongedaanmaking.

Semi-dwingend recht

Van art. 7:215 BW kan op grond van het zesde lid niet ten nadele van de huurder worden afgeweken, tenzij het gaat om veranderingen aan de buitenzijde van gehuurde woonruimte. De bescherming van lid 6 geldt voor alle huurregimes.

De verhuurder van woonruimte kan bepalen dat de huurder toestemming nodig heeft voor alle veranderingen aan de buitenzijde van de woonruimte. De verhuurder van woonruimte mag in dat geval zelfs de mogelijkheid om vervangende machtiging aan de rechter te vragen uitsluiten, of contractueel vastleggen dat zelfs als de verhuurbaarheid niet wordt geschaad en het gehuurde door de voorgenomen verandering niet in waarde daalt, geen vervangende toestemming aan de rechter kan worden gevraagd.⁹ Dit laatste komt in de praktijk evenwel niet veel voor, in tegenstelling tot het bedingen dat de huurder toestemming nodig heeft voor wijzigingen hiervoor aan de buitenzijde van de woning. Vrijwel alle modelhuurovereenkomsten voor de huur van woonruimte voorzien in een dergelijke bepaling in de algemene bepalingen.

De verhuurder kan buiten de genoemde gevallen niet bedingen dat zijn toestemming ook nodig is voor veranderingen in het gehuurde die eenvoudig ongedaan kunnen worden gemaakt.

Wettelijke uitzonderingen buiten Boek 7 BW

Art. 7:215 BW kan worden doorkruist door bijzondere wetten, zoals de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en de Wet tot veiling van bepaalde verkooppunten van motorbrandstoffen. Hoewel de verhuurder hier in de praktijk niet veel mee zal worden geconfronteerd, verdient het aanbeveling om hier kort bij stil te staan.

Op grond van art. 2.3.7 Wmo 2015 geldt dat ten behoeve van personen met een beperking maatwerkvoorzieningen in de vorm van aanpassing van huurwoningen mogen worden aangebracht zonder dat daarvoor toestemming van de verhuurder vereist is. De verhuurder wordt echter wel gehoord en heeft als belanghebbende op grond van de Awb de mogelijkheid om in bezwaar te gaan en beroep in te stellen tegen het besluit tot verstrekking van de maatwerkvoorziening. Verder geeft de Wet tot veiling van bepaalde verkooppunten van motorbrandstoffen de huurder van i) een locatie voor de levering van motorbrandstof die ii)

⁵ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/88.

⁶ Deze voorwaarden zijn cumulatief bedoeld, zie: *Kamerstukken II* 2000/01, 26089 enz., nr. 19, p. 25 en nr. 23 en *Kamerstukken I* 2001/02, 26089 enz., nr. 162, p. 43-44.

⁷ *GS Huurrecht*, art. 7:215 BW, aant. 43.

⁸ Hof Amsterdam 11 oktober 2007, *WR* 2008/80.

⁹ *GS Huurrecht*, art. 7:215 BW, aant. 91.

eigendom is van de Staat én iii) is gelegen aan een Rijksweg, de bevoegdheid om op die locatie gebouwen, werken en beplanting aan te brengen, te wijzigen en te verwijderen (art. 3 lid 3).¹⁰

Het is overigens de vraag of sprake is van een doorkruising van art. 7:215 BW als het gehuurde een ongebouwde onroerende zaak is. Als de gehuurde onbebouwde onroerende zaak al de bestemming bouwgrond heeft, is de huurder op grond van art. 7:214 BW verplicht om tot bebouwing over te gaan. In dat geval bestaat het overeengekomen gebruik uit het bebouwen en het vervolgens gebruiken van het gehuurde inclusief bebouwing. Bij het bestaan van een dergelijke verplichting zal het vragen van toestemming door de huurder niet nodig zijn. Zelfs indien de huurder die toestemming zou vragen, valt niet in te zien op welke grond de verhuurder deze toestemming zou kunnen weigeren.¹¹

De zelfwerkzaamheid van de huurder in de ROZ-modellen

Bedrijfsruimte

De zelfwerkzaamheid van de huurder is opgenomen in art. 13 van de Algemene Bepalingen (hierna: 'AB') behorende bij het ROZ model 290-bedrijfsruimte 2012 (hierna: 'het 290-model') en in art. 12 AB bij het ROZ model 230a-ruimte 2015 (hierna: 'het 230a-model'). De twee modellen vertonen grote gelijkenissen.

Het 290-model

Het uitgangspunt van het 290-model is dat de huurder zonder toestemming van de verhuurder veranderingen mag aanbrengen die voor de exploitatie van het bedrijf van de huurder nodig zijn. Dat is slechts anders indien de veranderingen de (bouwkundige) constructie en technische voorzieningen van het gehuurde betreffen. In dat geval is wel toestemming vereist (art. 13.1 AB). Voor veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde is altijd schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig (art. 13.2 AB).

De huurder dient de verhuurder vooraf schriftelijk te informeren over voorgenomen veranderingen (art. 13.3 AB). Schending van deze plicht wordt op grond van art. 31 AB, na behoorlijke ingebrekestelling, gesanctioneerd met een boete van EUR 250 per dag. Het is overigens lastig voorstelbaar dat een huurder een verhuurder, die blijkens de ingebrekestelling toch al op de hoogte is van de voorgenomen veranderingen, niet alsnog over het voornemen informeert en de boete verbeurt.

Voor veranderingen die de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of technische voorzieningen betreffen en veranderingen die niet nodig zijn voor de exploitatie van het bedrijf, is voorafgaande schriftelijke toestemming van

de verhuurder vereist (art. 13.4 AB).¹² Op grond van art. 13.11 AB dient de huurder de door de verhuurder gegeven aanwijzingen in acht te nemen.

Tot slot dient de huurder de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de schade te herstellen (art. 13.14 AB) en komt de huurder geen aanspraak uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking toe (art. 13.15 AB).

Het 230a-model

In het 230a-model is het uitgangspunt eveneens dat de huurder zonder toestemming van de verhuurder veranderingen mag aanbrengen zolang die veranderingen en toevoegingen nodig zijn voor de exploitatie van het bedrijf en niet de (bouwkundige) constructie en/of technische voorzieningen betreffen (art. 12.2 AB). Ook dient de huurder de verhuurder vooraf schriftelijk te informeren over veranderingen en toevoegingen (art. 12.1 AB) en riskeert de huurder anders, na behoorlijke ingebrekestelling, een boete van € 250 per dag (art. 29 AB).

Voor veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde is altijd schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig en dient de huurder de redelijke aanwijzingen van de verhuurder op te volgen (art. 12.4 AB). Anders dan in het 290-model, bepaalt het 230a-model dat de verhuurder de toestemming niet op onredelijke gronden zal onthouden. Ook voor veranderingen die niet de buitenzijde van het gehuurde betreffen, dient de huurder de door de verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen op te volgen (art. 12.11 AB).

Ook in het 230a-model dient de huurder de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de schade te herstellen (art. 12.14 AB) en komt de huurder geen aanspraak uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking toe (art. 12.15 AB).

Commentaar

Het is de vraag of de AB bij het 230a-model en het 290-model de toets der kritiek volledig doorstaan. Strikt genomen waarschijnlijk niet. De bepalingen bij het 230a-model en het 290-model op grond waarvan voor veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde altijd schriftelijke toestemming van de verhuurder vereist is, houden geen stand aangezien deze beperking in strijd is met art. 7:215 lid 6 BW. Alleen waar het wijzigingen aan de buitenzijde van gehuurde woonruimte betreft, kan immers ten nadele van de huurder van art. 7:215 BW worden afgeweken.

De AB bij zowel het 230a-model als het 290-model bevatten een (toegestane) verruiming voor de huurder aangezien de huurder geen toestemming nodig heeft voor veranderingen

¹⁰ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/84.

¹¹ De huur van ongebouwde onroerende zaken (R&P nr. VG8) 2017/3.2.1.3.

¹² Voornamelijk visuele verbeteringen betreffen bijvoorbeeld geen werkzaamheden van constructieve aard (Rb. Limburg 6 oktober 2021, ECLI:NL:RBLIM:2021:7605).

die voor de exploitatie van zijn bedrijf nodig zijn, zolang deze veranderingen niet de (bouwkundige) constructie of de technische voorzieningen betreffen (art. 12.2 AB bij het 230a-model en art. 13.1 AB bij het 290-model). De AB stellen niet als eis dat de veranderingen en toevoegingen zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en de huurder heeft bij voorbaat toestemming voor alle veranderingen en toevoegingen die nodig zijn voor de exploitatie van zijn bedrijf.¹³

De huurder heeft bij voorbaat toestemming voor alle veranderingen en toevoegingen die nodig zijn voor de exploitatie van zijn bedrijf

De bepalingen dat de huurder gehouden is (ook geoorloofde) veranderingen en toevoegingen te verwijderen voor het einde van de huurovereenkomst en dat de huurder afstand doet op een aanspraak uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking, leveren op zichzelf geen strijd met art. 7:215 BW op. Ook art. 7:216 BW staat aan deze bepalingen niet in de weg. Art. 7:216 BW bepaalt in het tweede lid dat de huurder niet verplicht is tot het ongedaan maken van geoorloofde veranderingen en toevoegingen. Ingevolge het derde lid kan de huurder vergoeding op grond van art. 6:212 BW vorderen. Aangezien art. 7:216 lid 2 en 3 BW voor bedrijfsruimte echter van regeland recht zijn, staat het partijen vrij daarvan af te wijken,¹⁴ hetgeen in de AB bij het 290-model en het 230a-model is geschied.

Woonruimte

Anders dan de AB voor 230a-ruimte en 290-ruimte kennen de AB voor woonruimte de huurder geen verdergaande bevoegdheid tot het aanbrengen van veranderingen toe dan de huurder op grond van de wet reeds heeft. Art. 4.1 AB sluit aan op art. 7:215 lid 1 BW.

Met betrekking tot de buitenzijde van het gehuurde schrijft art. 4.2 AB woonruimte voor dat het de huurder niet is toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder veranderingen op of aan de buitenzijde van de gehuurde woonruimte aan te (laten) brengen of te hebben. Hieronder worden tevens verstaan het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin). Bij het opstellen van de AB voor het woonruimtemodel is dus gebruikgemaakt van de ruimte die art. 7:215 lid 6 BW biedt.

Evenals bij het 230a-model en het 290-model dient de huurder van woonruimte de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken (art. 4.3 AB). Hier doet zich echter een bijzonderheid voor. Bij de mondelinge

behandeling in de Tweede Kamer heeft de minister met betrekking tot de voorwaarden van art. 7:215 lid 2 BW (de gevallen waarin de verhuurder toestemming móét verlenen voor veranderingen) gesteld dat de verhuurder aan dergelijke veranderingen 'uiteraard' niet de voorwaarde mag verbinden dat de huurder de veranderingen bij het einde van de huur weer ongedaan maakt.¹⁵ Dus als de verandering de verhuurbaarheid van de woning niet schaadt en niet leidt tot een waardedaling van de woning, kan de verhuurder de voorwaarde tot ongedaanmaking naar alle waarschijnlijkheid niet stellen.

In de AB wordt voorts opgesomd in welke gevallen de verhuurder geen toestemming verleent voor veranderingen aan het gehuurde (art. 4.4 AB woonruimte). Deze bepaling kan niet *a contrario* worden gelezen.¹⁶ Ook wordt opgesomd wanneer in ieder geval sprake is van zwaarwichtige belangen van de verhuurder (art. 4.5 AB woonruimte), hetgeen op grond van art. 7:215 lid 4 BW aan toewijzing van het machtigingsverzoek in de weg kan staan. Deze opsomming is uiteraard niet limitatief. Overigens staat niet bij voorbaat vast dat deze zwaarwichtige belangen zonder meer standhouden in een procedure, althans dat de rechter de vordering op die grond direct afwijst. De rechter wordt daardoor immers beperkt in zijn beoordelingsruimte en dit ziet niet op veranderingen uitsluitend aan de buitenzijde van het gehuurde. Om de slagingskans te vergroten, doet de verhuurder er goed aan in de huurovereenkomst op te nemen waarom bepaalde belangen dusdanig zwaarwegend zijn dat toestemming voor veranderingen zou moeten uitblijven.

Om de slagingskans te vergroten, doet de verhuurder er goed aan in de huurovereenkomst op te nemen waarom bepaalde belangen dusdanig zwaarwegend zijn dat toestemming voor veranderingen zou moeten uitblijven

Op grond van art. 4.6 AB woonruimte is de verhuurder bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen. Dit geldt in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. Deze beperking betreft niet de buitenzijde van het gehuurde, dus het is de vraag of deze bepaling standhoudt aangezien op grond van art. 7:215 lid 6 BW alleen als het de buitenzijde van gehuurde woonruimte betreft van de voorgaande leden kan worden afgeweken. Als de veranderingen de verhuurbaarheid van het

13 J.M. Heikens & L. Vrakking, 'Wat vindt de rechtspraak van het nieuwe ROZ-model bedrijfsruimte 230a?', *WR* 2015/104.

14 HR 9 juni 2006, *NJ* 2007/21, m.nt. P. van Schilfaarde.

15 *Kamerstukken II* 2000/01, 26089, 19, p. 25.

16 Rb. Arnhem 7 december 2012, ECLI:NL:RBARN:2012:BY5984.

gehuurde niet schaden en niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde, dient de verhuurder op grond van het bepaalde in art. 7:215 lid 2 BW zijn toestemming in ieder geval te verlenen.

Voorts geldt op grond van art. 4.7 AB woonruimte dat de verhuurder bij zijn toestemming kenbaar zal maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. Ook hier geldt weer dat deze bepaling geen stand zal houden als het gaat om wijzigingen waarvoor de verhuurder op grond van art. 7:215 lid 2 BW toestemming móét verlenen (zie ook hiervoor). De beperking die art. 4.7 AB met zich meebrengt, is dus strijdig met de wet.

Conclusie

De AB behorend bij de ROZ-modellen maken in vergaande mate gebruik van de ruimte die de wet biedt bij het beperken van de mogelijkheden van de huurder om veranderingen in en aan het gehuurde aan te brengen. Een deel van deze bepalingen houdt mogelijk geen stand. De bepalingen

waarin de huurder van bedrijfsruimte wordt verplicht geoorloofde veranderingen bij het einde van de huur te verwijderen en waarin deze huurder afstand doet van een aanspraak wegens ongerechtvaardigde verrijking zijn echter voor de verhuurder van toegevoegde waarde. Tegelijkertijd verlenen de AB de huurder van bedrijfsruimte bij voorbaat toestemming voor alle veranderingen en toevoegingen die nodig zijn voor de exploitatie van zijn bedrijf.

Voor de huur van woonruimte is met name van belang dat de huurder op grond van de AB voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig heeft voor veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde. Op deze wijze kan de verhuurder nog enige invloed uitoefenen om de uitstraling van het gehuurde te beschermen.

Dit artikel is afgesloten op 14 januari 2022.

Over de auteur

Mr. C.C. (Claudia) van Meurs-Janssens

Advocaat te Haarlem bij Köster Advocaten en lid van de redactie van *HIP*.