

# INHOUDSOPGAVE

## Hoofdstuk 1

### **Kwalificatie**

*mr. S. van der Kamp*

1.1	Inleiding	1
1.2	Is er sprake van een huurovereenkomst?	2
1.3	Roerend/onroerend?	4
1.4	Gebouwd of ongebouwd?	5
1.5	Welk huurregime: 290 of 230a?	7
	1.5.1 Connexiteitsleer	8
	1.5.2 Contractuele bestemming	9
	1.5.3 Kleinhandel of ambacht	11
	1.5.4 Voor het publiek toegankelijk lokaal	11
1.6	Gemengde overeenkomsten	12
1.7	Gemengde huurovereenkomsten	14

## Hoofdstuk 2

### **Reikwijdte opleveringsverplichtingen verhuurder en huurder**

*mr. E.H.H. Schelhaas en mr. M. Siebers*

2.1	Inleiding	17
2.2	Opleveringsverplichting van de verhuurder bij aanvang	18
	2.2.1 De terbeschikkingstelling van het gehuurde	18
	2.2.2 Huurgenot	20
	2.2.3 Omvang van de opleveringsverplichting	21
2.3	Opleveringsverplichting van de huurder bij einde huurovereenkomst	24
	2.3.1 Ter beschikking stellen	24
	2.3.2 Overgangsrecht	24
	2.3.3 De beschrijving van het gehuurde (de opnamestaat)	25
	2.3.4 De relatie met art. 7:218 lid 3 BW	26
	2.3.5 De ROZ-regeling	27

2.4	De invloed van wijzigingen door de huurder op zijn opleveringsverplichting	29
2.4.1	Art. 7:215 BW	29
2.4.2	Wijzigingen zonder noemenswaardige kosten ongedaan te maken	30
2.4.3	Wijzigingen aangebracht met toestemming verhuurder	31
2.4.4	Wijzigingen aangebracht met rechterlijke machtiging	32
2.4.5	Wijzigingen aangebracht zonder toestemming verhuurder en zonder rechterlijke machtiging	33
2.5	Het wegneemrecht van art. 7:216 lid 1 BW	33
2.5.1	Art. 7:216 lid 1 BW	33
2.5.2	Hoe verhoudt het wegneemrecht van de huurder zich tot zijn opleveringsverplichting bij het einde van de huur?	34
2.5.3	Is het wettelijk wegneemrecht overdraagbaar?	35
2.6	Tekortschieten door en verzuim van de huurder	37
2.6.1	Inleiding	37
2.6.2	Verzuim van rechtswege, de norm van de Hoge Raad in 'Van der Meer/Beter Wonen'	37
2.6.3	De huurder heeft door hem aangebrachte wijzigingen niet ongedaan gemaakt	41
2.6.4	Huurder is zijn onderhoudsverplichting niet nagekomen	42
2.6.5	Er is schade aan het gehuurde	42
2.7	Schadevergoeding voor herstelkosten indien huurder tekortschiet in zijn opleveringsverplichting	44
2.7.1	Abstracte of concrete schadeberekening	44
2.7.2	Schadevergoeding voor de verhuurder in verband met een vertraagde eindoplevering	45
2.7.3	Schadevergoeding wegens hersteltijd verhuurder na oplevering door huurder	47
2.8	Ongerechtvaardigde verrijking van de verhuurder	49
2.8.1	Art. 7:216 lid 3 BW	49
2.8.2	Criteria ongerechtvaardigde verrijking	50
2.9	Opleveringsverplichting bij een faillissement van de huurder	52
2.9.1	Beëindiging na faillissement van de huurder	52
2.9.2	Grondslag voor de ontruimingsverplichting van de curator	54
2.9.3	Beëindiging vóór faillissement, oplevering na faillissement?	55

### Hoofdstuk 3

#### **De gebrekenregeling**

*mr. J.M. Winter-Bossink en mr. E.T. de Boer*

3.1	Inleiding	57
3.2	De wettelijke regeling vóór 1 augustus 2003	57
3.3	Wat is een gebrek volgens art. 7:204 lid 2 BW?	58
3.4	Uitzondering op het begrip gebrek: art. 7:204 lid 3 BW	77
3.5	Gevolgen van een gebrek	80

3.6	Art. 7:222 BW: meldplicht van de huurder	81
3.7	Art. 7:206 lid 1 BW: de herstelplicht van de verhuurder	81
3.8	Art. 7:206 lid 3 BW: de bevoegdheid van de huurder om zelf gebreken te herstellen en de kosten te verrekenen met de huurprijs	84
3.9	Art. 7:207 BW: de mogelijkheid voor de huurder om de huurprijs te verminderen als gevolg van een gebrek	85
3.10	Art. 7:208 BW: de verplichting van de verhuurder om schade van de huurder als gevolg van een gebrek te vergoeden	88
3.11	Art. 7:210 BW: de mogelijkheid tot ontbinding	92
3.12	Art. 7:209 BW: is het mogelijk om voor bedrijfsruimte van de wettelijke gebrekenregeling af te wijken?	96

Hoofdstuk 4

**Dringende werkzaamheden en renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder**

*mr. B.N. Cammelbeek*

4.1	Inleiding	105
4.2	Dringende werkzaamheden	105
4.3	Renovatie	107
4.3.1	Inleiding	107
4.3.2	Wat is renovatie?	108
4.3.3	Beëindiging van de huurovereenkomst in geval van renovatie	110
4.3.4	Redelijk voorstel	117
4.3.5	Complexgewijze renovatie	120
4.3.6	Aanvullend recht	122

Hoofdstuk 5

**Wijzigingen door de huurder**

*mr. B.N. Cammelbeek*

5.1	Inleiding	123
5.2	Hoofdregeel (lid 1)	123
5.3	Rechterlijke machtiging (lid 3 en 4)	125
5.4	Voorwaarden of last aan de machtiging (lid 5)	128
5.5	Semi-dwingend recht (lid 6)	128
5.6	Aansprakelijkheid en herstelplicht voor gebreken aan veranderingen en toevoegingen	129
5.7	Ongedaanmaking veranderingen	130

## Hoofdstuk 6

### **Indeplaatsstelling**

*mr. M. van Schie en mr. M. Schröer*

6.1	Inleiding	133
6.2	De indeplaatsstellingsregeling	133
6.3	De voorwaarden	136
6.4	Procedure	148
6.5	Voorwaarde of last?	149
6.6	Gevolgen indeplaatsstelling	151
6.6.1	Verschil art. 7:226 BW	153
6.7	Contractueel beperken?	153
6.8	Tijdstip verzoek dan wel vordering tot indeplaatsstelling	154
6.9	Faillissement en indeplaatsstelling	155
6.9.1	Opzegging ex art. 39 Fw	155
6.9.2	Misbruik van bevoegdheid ex art. 3:13 BW	156
6.9.3	Vasthouden aan de opzegging kan onaanvaardbaar zijn	158
6.9.4	De vereisten van art. 7:307 BW gelden onverkort	160
6.9.5	Bedrijfsoverdracht	160
6.9.6	Zwaarwichtig belang	160
6.9.7	Volledige nakoming huurovereenkomst	161

## Hoofdstuk 7

### **Onderverhuur**

*mr. I.C.K. Mol*

7.1	Inleiding	163
7.2	Onderverhuur in algemene zin	163
7.2.1	De hoofdregel	163
7.2.2	Reikwijdte ‘redelijke bezwaren’ en ‘moest aannemen’ in de zin van art. 7:221 BW	164
7.2.3	Regelend recht	166
7.2.4	Overgangswetgeving	166
7.2.5	Bewijslast	167
7.2.6	Is toestemming tot onderverhuur afdwingbaar?	168
7.2.7	Toepasselijk huurregime onderhuurovereenkomst	175
7.2.8	Gevolgen onbevoegde onderverhuur	179
7.2.9	Relatie onderverhuurder/onderhuurder	181
7.2.10	Relatie hoofdverhuurder/onderhuurder	183
7.2.11	Schade verhuurder bij onbevoegde onderverhuur; winstafdracht?	192
7.2.12	De failliete onderverhuurder	195
7.3	De positie van de onderhuurder bij bedrijfsruimte ex art. 7:290 BW	197
7.3.1	Inleiding	197
7.3.2	De werking van art. 7:306 BW	198

	7.3.3	Goedkeuring afwijkende bedingen?	203
	7.3.4	De invloed van onderhuurovereenkomsten op de huurprijsherzieningsprocedure ex art. 7:303 BW	205
7.4		De positie van de onderhuurder bij ruimte ex art. 7:230a BW	206

## Hoofdstuk 8

### **Huurprijsherziening bedrijfsruimte**

*mr. J.P.H. Jacobs en mr. M. Cohen*

8.1		Inleiding	209
8.2		Wetsgeschiedenis	210
8.3		Art. 7:304 BW: het deskundigenadvies	212
	8.3.1	Bedoeling wetgever	212
	8.3.2	Rechtspraak	213
	8.3.3	Fixatie ingangsdatum herzieningshuur	213
	8.3.4	Geen overeenstemming over de aan te wijzen deskundige?	214
	8.3.5	Indienen vanaf welk moment?	216
	8.3.6	Indienen tot welk moment?	217
	8.3.7	Huurprijsaanpassingsbeding	218
	8.3.8	Noodzaak tot beantwoording voorvragen?	221
8.4		De eigenlijke huurprijswijzigingsbepaling: art. 7:303 BW	223
	8.4.1	Momenten waarop huurprijsaanpassing kan worden gevorderd	224
	8.4.2	Afwijkingen van art. 7:303 BW ten gunste van de huurder	228
	8.4.3	Bepaling huurwaarde	228
	8.4.4	Objectieve maatstaf versus subjectieve omstandigheden	229
	8.4.5	Eén gemiddelde huurprijs en referentieperiode	230
	8.4.6	Beoordelingsvrijheid rechter	232
	8.4.7	Art. 7:303 lid 3 BW: verbeteringen door de huurder aangebracht	234
	8.4.8	Art. 7:303 lid 4 BW ingangsdatum vaststellen huurprijs en geleidelijke aanpassing	235
	8.4.9	Minimale vereisten deskundigenadvies	237
	8.4.10	Verschillende rekenmethodieken	237
8.5		Varia	238
	8.5.1	Wettelijke handelsrente na huurprijsaanpassing	238
	8.5.2	Huurprijsaanpassing bijzondere objecten en omzethuur	240
8.6		Ontwikkelingen in de markt: markthuursthuur versus herzieningshuur	242
8.7		Overwegingen	243

## Hoofdstuk 9

### **Goedkeuring van afwijkende bedingen**

*mr. A. de Fouw en mr. K. Keij*

9.1	Inleiding	245
9.2	Reikwijdte art. 7:291 BW	247
9.2.1	Wanneer goedkeuring vragen?	248
9.2.2	Vernietigen van bedingen en het effect daarvan	248
9.2.3	Na vernietiging kan alsnog om goedkeuring worden verzocht	252
9.2.4	Ex tunc of ex nunc	254
9.3	Goedkeuringsgrond 1: geen wezenlijke aantasting rechten huurder	255
9.4	Goedkeuringsgrond 2: maatschappelijke positie huurder	260
9.5	Aandachtspunten combinatie huur en franchise	262
9.6	Aandachtspunten bij contractsvorming en procederen	265
9.6.1	Huurovereenkomst	265
9.6.2	Verzoekschrift	265
9.6.3	Anticiperen op een mogelijk afwijzende beschikking	270
9.6.4	Forumshoppen	271
9.7	Aandachtspunten	273
9.7.1	Goedkeuringsgronden alternatief of cumulatief	273
9.7.2	Verklaring voor recht, uitvoerbaar bij voorraad verklaring en appel	275
9.7.3	Afwijking van art. 7:231 BW	277
9.7.4	Shop-in-shop	278
9.7.5	Onderverhuur	278
9.7.6	Art. 7:307 BW	279
9.7.7	(Omzetgerelateerde) huurprijs	280
9.8	Geen goedkeuringsmogelijkheden bij art. 7:230a BW	282

## Hoofdstuk 10

### **De exploitatieplicht van de huurder**

*mr. T.H.G. Steenmetser en mr. M.J. Terstegge*

10.1	Inleiding	285
10.2	Belang verhuurder bij exploitatie van het gehuurde	286
10.3	Exploitatieplicht op grond van het goed huurderschap ex art. 7:213 BW	287
10.4	Exploitatieplicht op grond van de huurovereenkomst	293
10.5	Behoorlijke exploitatie van het gehuurde	303
10.6	Gebruik conform de (contractuele) bestemming	307
10.7	Procesrechtelijke aspecten	317
10.8	Voortijdig staken van de exploitatie	319
10.8.1	Onderverhuur	319
10.8.2	Contractoverdracht/indeplaatsstelling	320

10.8.3	Faillissement en surseance	322
10.8.4	Ontbinding	323
10.8.5	Redelijkheid en billijkheid ex art. 6:248 BW	323
10.8.6	Onvoorziene omstandigheden ex art. 6:258 BW	324

## Hoofdstuk 11

### **Beëindiging van huurovereenkomsten bedrijfsruimte**

*mr. N. Amiel en mr. A. van der Hilst*

11.1	Inleiding	327
11.2	Beëindigingsmogelijkheden	327
11.2.1	Opzegging	328
11.2.2	Van rechtswege	335
11.2.3	Wederzijds goedvinden	335
11.2.4	Ontbinding	337
11.2.5	Vernietiging	342
11.2.6	Redelijkheid en billijkheid	345
11.2.7	Dood huurder	346
11.2.8	Faillissement huurder	347
11.2.9	Toewijzing beëindigingsvordering 290-hoofdhuur	349
11.3	290-bedrijfsruimte	349
11.3.1	Duur	350
11.3.2	Opzegging	352
11.4	230a-ruimte	365
11.4.1	Duur en beëindiging	365
11.4.2	Ontruimingsbescherming	366
11.5	Vergoedingen bij beëindiging	374
11.5.1	Verhuis- en inrichtingskosten	375
11.5.2	Ontbreken wil	379
11.5.3	Veronachtzaming belangen onderhuurder	380
11.5.4	Goodwill	381
11.5.5	Afbraak met oog op uitvoering werken in algemeen belang	382
11.5.6	Verwezenlijking op gehuurde liggende bestemming	384

## Hoofdstuk 12

### **Huur en franchise**

*mr. K.M. Verdurmen en mr. M.H. Boomsma*

12.1	Inleiding	387
12.2	Kader franchise	387
12.3	Korte schets samenloop van een huurovereenkomst met een andersoortige overeenkomst	391
12.4	Samenloop tussen een huurovereenkomst en een franchise-overeenkomst	396

12.5	Koppeling van overeenkomsten, samenhangende rechtsverhoudingen en goedkeuring afwijkende bedingen	399
12.6	Conclusie	408

### Hoofdstuk 13

#### **Huurrecht en mededinging**

*mr. W. Raas*

13.1	Inleiding	411
13.2	Het kartelverbod van art. 6 Mededingingswet	411
	13.2.1 Uitzonderingsregeling van art. 6 lid 3 Mw	412
	13.2.2 De bagatelbepaling	413
	13.2.3 Besluit vrijstelling branchebeschermingsovereenkomsten	413
13.3	Geoorloofde nevenrestricties	415
13.4	Concurrentie een gebrek?	416

### Hoofdstuk 14

#### **Zekerheden**

*mr. M. van Schoonhoven-Sloot en mr. D.M. van Geel*

14.1	Inleiding	419
14.2	Bankgarantie	419
	14.2.1 Inleiding	419
	14.2.2 Totstandkoming	420
	14.2.3 Karakter	421
	14.2.4 ROZ Algemene Bepalingen	422
	14.2.5 Contragarantie en regres	423
	14.2.6 Uitleg van de bankgarantie	424
	14.2.7 Overdracht	425
	14.2.8 Het afroep- en claimrecht	426
	14.2.9 Extend or pay	427
	14.2.10 Faillissement	428
14.3	Waarborgsom	432
	14.3.1 Inleiding	432
	14.3.2 ROZ Algemene Bepalingen	433
	14.3.3 Voor- en nadelen ten opzichte van de bankgarantie	434
	14.3.4 Overdracht	435
	14.3.5 Faillissement	435
14.4	Borgtocht en concerngarantie	436
	14.4.1 Inleiding	436
	14.4.2 Borgtocht	436
	14.4.3 Concerngarantie	438
	14.4.4 Verhaal nemen: rechten van de borg en de garant	438
	14.4.5 Overdracht van de huurovereenkomst: gevolg borgtocht en garantie	439
	14.4.6 Regres door de borg en de garant op de hoofdschuldenaar	440



---

	14.4.7	Faillissement van de huurder	440
14.5		Hoofdelijke medeaansprakelijkheid	441
	14.5.1	Vergelijking met borg	442
	14.5.2	Regres	442
	14.5.3	Faillissement	443
14.6		403-verklaring	444
	14.6.1	Regres en faillissement huurder	445
	14.6.2	Omvang van de aansprakelijkheid	446
14.7		Pandrecht	446
	14.7.1	Vestiging van pandrechten	447
	14.7.2	Uitwinning van pandrecht op vorderingen	449
	14.7.3	Uitwinning van pandrecht op roerende zaken	449
	14.7.4	Overdracht van de huurovereenkomst	451

