Toelichting op de huurdersvariant van het ROZ model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW van 17 september 2022

Inleiding

De bepalingen in de model huurovereenkomsten van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) zijn voor huurders vaak nadelig. Dat geldt ook voor de model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW die de ROZ op 17 september 2022 heeft vastgesteld. Dit model is gepubliceerd op de website van de ROZ (www.roz.nl) en zal hierna "het ROZ-model" worden genoemd. Op het ROZ-model zijn de eveneens door de ROZ opgestelde algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW met nummer 2022/35 van toepassing. Ook deze algemene bepalingen zijn gepubliceerd op de website van de ROZ en zijn veelal nadelig voor de huurders. Het ROZ-model is echter een basisdocument waarover verhuurders en huurders met elkaar in onderhandeling zullen treden, maar die onderhandelingen zijn voor huurders veelal niet makkelijk. Bovendien bestaat in de praktijk grote behoefte aan bepalingen die meer rekening houden met de belangen van de huurders en het ROZ-model meer in evenwicht brengen. Omdat het ROZ-model net als de voorgaande versies (2012, 2008 en 2003) te veel in het voordeel van de verhuurder is, hebben belangenorganisaties wijzigingen op het ROZ-model geformuleerd. Deze wijzigingen houden veel meer rekening met de belangen van de huurders en zijn verwerkt in het ROZ-model. Tevens zijn enkele bijzondere bepalingen voor de huurders aan het ROZ-model toegevoegd. Het document waarin al deze wijzigingen en toevoegingen zijn opgenomen, wordt hierna "de huurdersvariant" genoemd. Hierna zullen enkel de wijzigingen van en de toevoegingen op het ROZ-model worden toegelicht. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst wordt door de hierbij betrokken belangenorganisaties uitgesloten.

1. Omschrijving gehuurde (artikel 1.1)

In artikel 1.1 van het ROZ-model dient het gehuurde te worden omschreven. Hierbij dient een keuze te worden gemaakt. Het ROZ-model voorziet in twee keuzemogelijkheden: [de bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek of bedrijfsruimte]. Verhuurders vullen meestal 'bedrijfsruimte' in, want dat is voor hen het meest voordelige. Bedrijfsruimte is een neutraal begrip en heeft een ruim toepassingsgebied. Bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW is al wat concreter, maar winkelruimte of horecabedrijfsruimte is nóg specifieker. Hoe specifieker het gehuurde in artikel 1.1. van het ROZ-model wordt omschreven, des te beter dat voor de huurder is. Het gehuurde zal dan namelijk ook aan die omschrijving moeten voldoen. Zie in dit verband ook artikel 4.1 van de algemene bepalingen, waarin is geregeld dat de verhuurder verantwoordelijk is voor de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die nodig zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals omschreven in artikel 1.1 van de huurovereenkomst. Daarnaast wordt gewezen op het grote belang van een duidelijk proces-verbaal van oplevering met foto's. In het ROZ-model geldt namelijk als uitgangspunt dat het gehuurde aan het einde van de huur in dezelfde staat als aan het begin moet worden opgeleverd (behoudens normale slijtage en veroudering). Zie echter ook hierna artikel 26 waarin een ander eindopleveringsniveau voor huurder is vastgelegd.

2. Energielabel (artikel 1.6)

Het energielabel (artikel 1.6) hangt nauw samen met de duurzaamheidafspraken (artikel 15) en de rc- of isolatiewaarden van het gehuurde (artikel 17.4). Duurzaamheid van gebouwen wordt steeds belangrijker. Op dit moment geldt al een minimale energielabel C-verplichting voor kantoren. Op termijn zal ook voor winkels en horecapanden een minimale energielabelverplichting gaan gelden.

Mede hierom is het verstandig om nu al afspraken hierover te maken. Energielabels hebben op dit moment een geldigheidsduur van tien jaar, maar de beoordeling en wijze van totstandkoming van energielabels wijzigt door de jaren heen. Nieuwe energielabels geven daarom een beter en betrouwbaarder inzicht dan oudere energielabels. In verband met het voorgaande is in artikel 1.6 gekozen voor een minimale energielabel C-verplichting en een energieprestatiecertificaat dat niet ouder mag zijn dan drie maanden vóór de ingangsdatum. Bij nieuwbouw zal het energielabel uiterlijk bij oplevering aan de huurder door de verhuurder moeten worden overhandigd.

3. Indexering (artikel 4.5)

De huurprijs wordt veelal jaarlijks geïndexeerd. In het ROZ-model wordt dit geregeld in artikel 4.5. Deze indexering vindt plaats op basis van maandprijsindexcijfers die het CBS publiceert en is een inflatiecorrectie. De berekeningswijze is beschreven in artikel 20.1 van de algemene bepalingen. Vanaf begin 2022 heeft dit echter geleid tot extreme huurindexeringen (in januari 2023 was de huurindexering zelfs + 14,5 %). Dit kwam onder meer doordat de energieprijzen sterk waren gestegen, maar energie betaalt de huurder normaal gesproken zelf. De hogere energiekosten leiden dan tot een dubbel financieel nadeel voor de huurder. Dergelijke huurindexeringen zijn niet redelijk en daarom zal een maximale indexering van de huurprijs moeten worden overeengekomen, of een staffel, waarbij tot een bepaald percentage het volledig wordt doorbelast en daarboven steeds minder. In artikel 4.5 is gekozen voor een maximale indexering, maar als een verhuurder daartoe niet bereid is, kan een staffel worden opgenomen. Een tekstvoorstel van een staffel treft u hierna aan. Over de in te vullen percentages zal met de verhuurder onderhandeld moeten worden, maar hierna zijn enkele voorbeeldpercentages ingevuld en meerdere varianten zijn mogelijk.

"De huurindexering wordt als volgt aan huurder doorbelast:

- tot [3] % wordt 100 % doorbelast;

- van [3] % tot [5] % wordt 50 % doorbelast;

- van [5] % tot [10] % wordt 25 % doorbelast;

- vanaf [10] % wordt 0% doorbelast."

***4.* Servicekosten** (artikel 5)

In artikel 5 van het ROZ-model worden de servicekosten geregeld. Dit wordt vervolgens verder uitgewerkt in artikel 21 van de algemene bepalingen. Deze regeling is eenzijdig en niet redelijk en daarom is een alternatieve regeling in de artikelen 5.1 t/m 5.11 opgenomen. De wijzigingen worden hierna toegelicht. Let op dat in artikel 5.1 ook echt alleen servicekosten worden vermeld en niet kosten die normaal gesproken tot de verplichting van de verhuurder behoren. Denk hierbij aan verhuurdersonderhoud, opstalverzekering of het eigenaarsdeel van de OZB dat sommige verhuurders via de servicekosten alsnog bij de huurders in rekening proberen te brengen. In de huurdersvariant zijn verder de volgende wijzigingen aangebracht: (1) In artikel 5.2 is gewijzigd dat de afgesproken servicekosten slechts na schriftelijke toestemming door de verhuurder kunnen worden gewijzigd (in plaats van enkel na overleg). (2) Indien er meerdere huurders zijn en servicekosten dus moeten worden verdeeld, is in artikel 5.3 een verdeelsleutel opgenomen die nog met het oppervlakte van het gehuurde en het totale oppervlakte van het complex moet worden ingevuld. In artikel 5.4 is bepaald dat bij leegstand alle servicekosten van die leegstaande ruimten voor rekening en risico voor verhuurder komen. (3) In artikel 5.5 is bepaald dat verhuurders moeten meewerken aan het controleren van een servicekostenafrekening door huurder, of een partij die huurder daarvoor inschakelt. (4) Servicekosten moeten steeds marktconform zijn en daarom moeten verhuurders periodiek nagaan of de prijzen nog

steeds marktconform zijn. Zo niet, dan zullen zij andere afspraken moeten maken. Dit is in artikel 5.6 geregeld. (5) In artikel 5.9 is bepaald dat een verhuurder de hoogte van het voorschot pas na schriftelijke toestemming tussentijds mag wijzigen. Hierbij wordt opgemerkt dat in artikel 18.1 is bepaald dat als huurder of verhuurder een toestemming op grond van de huurovereenkomst moet verlenen, huurder of verhuurder die toestemming niet op onredelijke gronden mag weigeren of vertragen. De overige wijzigingen in dit artikel (artikelen 5.4, 5.8, 5.10 en 5.11) zijn enkele aanpassingen op de algemene bepalingen. Mocht de huurovereenkomst betrekking hebben op nieuwbouw dan zal de verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst en steeds bij iedere wijziging een goede inschatting moeten maken van de te verwachten servicekosten. In deze situatie is het ook aan te bevelen om een maximering van de servicekosten overeen te komen, bijvoorbeeld dat de servicekosten nooit meer mogen bedragen dan +10% van het door verhuurder opgegeven bedrag aan servicekosten en dat de huurder dan het meerdere niet verschuldigd is.

5. **Bankgarantie/waarborgsom/concerngarantie** (artikel 7.1)

In artikel 7.1 van het ROZ-model zal ten aanzien van het al dan niet stellen van zekerheid door de huurder een keuze moeten worden gemaakt: [niet van toepassing], of [een concerngarantie] of [een bankgarantie of waarborgsom]. Dit is onderdeel van de onderhandelingen tussen huurder en verhuurder.

6. **Asbest/verontreiniging** (artikel 12)

Asbest is een eigenaarsrisico, tenzij de asbesthoudende materialen door de huurder zijn aangebracht. Ook een verontreiniging is een eigenaarsrisico, tenzij de verontreiniging door de huurder is veroorzaakt. Artikel 12 van het ROZ-model legt het risico van asbest en verontreiniging ten onrechte bij de huurder. Dit is gewijzigd in artikel 12.1 en 12.2 . Ten aanzien van asbest zijn er twee mogelijkheden. In het eerste tekstvoorstel garandeert de verhuurder dat het gehuurde op de ingangsdatum asbestvrij is (deze tekst is in artikel 12.1 opgenomen). Daarom hoeft de huurder ook niet te onderzoeken of er asbest in het gehuurde zit. Om deze reden is artikel 16.5 van de algemene bepalingen niet van toepassing. Een alternatief is de volgende tekst:

"Partijen komen overeen dat de aanwezigheid van asbest in, op of aan het gehuurde kwalificeert als een gebrek in de zin van de wet. Verhuurder is verplicht op eerste schriftelijke verzoek van huurder voor rekening en risico verhuurder een asbestinventarisatie met betrekking tot het gehuurde uit te (laten) voeren en de asbest conform de daarvoor geldende wet- en regelgeving te (laten) verwijderen voor rekening en risico verhuurder indien hiertoe aanleiding bestaat. Indien tijdens de saneringswerkzaamheden sprake is van een verminderd huurgenot, heeft huurder recht op een daaraan evenredige vermindering van de huurprijs. Indien de omzet in het gehuurde als gevolg van de saneringswerkzaamheden lager is dan de gemiddelde omzet in dezelfde periode in de afgelopen drie jaren, dient verhuurder de schade van deze omzetderving aan huurder te vergoeden. Artikel 16.5 van de algemene bepalingen is niet van toepassing."

In dit tekstvoorstel kan er wel asbest in het gehuurde zitten, maar dan is dat een gebrek dat de verhuurder moet oplossen. Ook de gevolgen daarvan worden hierin geregeld (huurprijsvermindering en financiële compensatie).

Voor wat betreft verontreiniging moet de verhuurder in artikel 12.2 ervoor instaan dat het gehuurde geen verontreiniging bevat die het overeengekomen gebruik in de weg staat of belemmert. Artikel 7.3 van de algemene bepalingen is vanwege dit artikel uitgesloten.

7. Pandemieclausule (artikel 14)

Covid-19 heeft een enorme impact op de ondernemingen van huurders gehad en heeft geleid tot veelal moeizame gesprekken met verhuurders of zelfs tot procedures. De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 een arrest gewezen en een formule gegeven aan de hand waarvan een coronakorting kan worden berekend. De Hoge Raad heeft daarbij geoordeeld dat voor huurovereenkomsten die vóór 15 maart 2020 waren aangegaan de overheidsmaatregelen als gevolg van Covid-19 een onvoorziene omstandigheid zijn. Voor huurovereenkomsten die nu worden aangegaan zal daarom een pandemieclausule moeten worden opgenomen. De pandemieclausule in het ROZ-model (artikel 14 van het ROZ-model) verplicht een verhuurder slechts tot overleg en zolang huurder en verhuurder geen afspraken hebben gemaakt, moet de huurder de huurprijs volledig blijven doorbetalen. Dit is onvoldoende en niet redelijk. Bovendien wordt in artikel 14 van het ROZ-model niet aangegeven hoe een huurkorting dient te worden berekend. Omdat de Hoge Raad een duidelijke formule heeft gegeven die ook bij andere vergelijkbare situaties kan worden gebruikt, is deze formule in artikel 14 opgenomen.

8. Duurzaamheid/green lease (artikel 15)

De artikelen 15.1 t/m 15.9 van het ROZ-model zijn erg eenzijdig opgesteld. Om die reden is een andere regeling in 15.1 t/m 15.6 opgenomen. Artikel 15.1 gaat ervan uit dat huurder en verhuurder tijdens de contractonderhandelingen gaan overleggen over duurzaamheidsmaatregelen die de verhuurder en de huurder zullen gaan treffen. Deze afspraken worden vervolgens in een bijlage vastgelegd en die bijlage wordt aan de huurovereenkomst toegevoegd. Uiteraard is het ook mogelijk om de afspraken in artikel 15.1 uit te schrijven. Welke afspraken gemaakt zullen worden, is onder meer afhankelijk van de kwaliteit en de rc-/isolatiewaarde van het gehuurde (zie ook artikel 17.4). Als bijvoorbeeld de rc-/isolatiewaarde van de gevels, daken, vloeren en/of glas laag zijn, dan ligt het voor de hand dat de verhuurder dit vóór de ingangsdatum verbetert. Dit kan dan tevens onderdeel van het opleveringsniveau zijn (artikel 10.1 van het ROZ-model). De huurder zal vervolgens bij de afbouw en inrichting rekening moeten houden met duurzaamheid- of energiebesparende maatregelen. In dit verband is ook het Activiteitenbesluit Milieubeheer relevant. Dit besluit verplicht bedrijven en instellingen om energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van op dit moment vijf jaar of minder uit te voeren. In artikel 15.2 is geregeld dat als een huurder energiebesparende maatregelen wil aanbrengen, dat de verhuurder in beginsel daaraan moet meewerken. Andersom geldt dat ook, maar een eventuele toestemming van de huurder voor energiebesparende maatregelen die de verhuurder wil nemen, zal afhankelijk zijn van de gevolgen daarvan (zie artikel 15.3). In artikel 15.4 wordt vervolgens geregeld hoe aan het einde van de huurovereenkomst om wordt gegaan met energiebesparende voorzieningen die de huurder heeft aangebracht. Als uitgangspunt geldt dat die bij het einde van de huur niet door de huurder hoeven te worden verwijderd, maar huurder mag er ook voor kiezen om het wél weg te nemen. Als een energiebesparende voorziening van de huurder nog niet volledig is afgeschreven en door huurder wordt achtergelaten, dan zal verhuurder de resterende boekwaarde ervan aan de huurder moeten vergoeden. Tot slot is in artikel 15.5 bepaald dat als een partij op grond van een wettelijke rapportageplicht informatie of gegevens van de andere partij nodig heeft, die andere partij die informatie of gegevens op eerste schriftelijk en gemotiveerde verzoek moet aanleveren.

BIJZONDERE BEPALINGEN VOOR DE HUURDER

De artikelen hiervoor (1.1, 1.6, 4.5, 5, 7.1, 12, 14 en 15) zijn gewijzigde artikelen die in het ROZ model staan. Het ROZ model voorziet tevens in bijzondere bepalingen die de verhuurder of de huurder aan het ROZ model kunnen toevoegen. In deze versie zijn enkele bijzondere bepalingen voor de huurders toegevoegd (artikelen 17 t/m 27) en deze worden hierna toegelicht.

9. <u>Staat van het gehuurde</u> (artikel 17.1 t/m 17.3)

Een verhuurder zal bepaalde eigenschappen van het gehuurde moeten garanderen. Als partijen een bepaald gebruik afspreken (bijvoorbeeld als winkelruimte of als horecapand), dan moet dat gebruik - ook op grond van het bestemmingsplan - mogelijk zijn. Tevens zal een verhuurder bevoegd moeten zijn om de huurovereenkomst aan te gaan. Als verhuurder bijvoorbeeld een toestemming van een bank of financier nodig heeft, dan moet verhuurder ervoor instaan dat die toestemming is verleend. Dit wordt geregeld in artikel 17.1. Vanwege deze garantie worden artikel 2.2 en de tweede zin van 4.4 van de algemene bepalingen uitgesloten.

In artikel 17.2 worden enkele garanties ten aanzien van de bevoorrading, toegankelijkheid van het gehuurde en parkeervoorzieningen genoemd. In artikel 17.3 wordt bepaald dat deze garanties tijdens de gehele duur van de huurovereenkomst moeten gelden en bij afwezigheid daarvan tevens als een gebrek worden aangemerkt.

10. <u>RC- of isolatiewaarden gehuurde</u> (artikel 17.4)

Als uitgangspunt geldt dat verhuurder alleen het casco verhuurt (artikel 1.2 van het ROZ-model). Wat het casco inhoudt, is beschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen. Dat is zeer beperkt en daarom is het beter om dit uit te breiden. Dit wordt het casco plus genoemd en dit kan in artikel 9.1 van het ROZ-model worden uitgewerkt. Als huurder moet u zich realiseren dat een verhuurder in beginsel alleen verplichtingen met betrekking tot het casco of (indien overeengekomen) het casco plus heeft. Denk hierbij bijvoorbeeld aan onderhoud en herstel ten aanzien van het gehuurde. Als huurder bent u verantwoordelijk voor de afbouw en inrichting van het gehuurde. Dit onderscheid is ook relevant bij de duurzaamheidsmaatregelen. Verhuurder zal duurzaamheidsmaatregelen ten aanzien van het casco of het casco plus moeten treffen en de huurder ten aanzien van de afbouw en inrichting. Bij deze duurzaamheid speelt de isolatie van een gebouw natuurlijk een centrale rol. Isolatie is een onderdeel van het casco en is derhalve een verantwoordelijkheid van de verhuurder. De verhuurder zou bekend moeten zijn met de zogenaamde rc- of isolatiewaarden van daken, gevels, vloeren en het glas. Deze isolatiewaarden dienen in artikel 17.4 te worden ingevuld. De (minimale) rc-waarden van nieuwbouw die op dit moment gelden, zijn ingevuld.

11. <u>Toestemming partijen</u> (artikel 18.1)

Dit artikel voorziet erin dat als de huurder of de verhuurder op grond van de huurovereenkomst aan de ander een toestemming moet verlenen, dat verhuurder of huurder die toestemming niet op onredelijke gronden zal mogen weigeren, of vertragen. Deze verplichting geldt dus over en weer.

12. <u>Onderhouds- herstel en vernieuwingswerkzaamheden door verhuurder</u> (artikel 19) en **<u>aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen in verband met voorschriften van de overheid, nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties</u>** (artikel 20).

Op grond van de artikelen 15.1 t/m 15.3 van de algemene bepalingen heeft de verhuurder vergaande mogelijkheden om naast onderhoud- en herstel ook allerlei extra voorzieningen en wijzigingen in, op of aan het gehuurde aan te brengen. Huurder moet dat dan gedogen zonder aanspraak te kunnen maken op huurprijsvermindering of schadevergoeding. Deze regeling is weinig genuanceerd en heeft een te ruim toepassingsgebied. Er zal onderscheid moeten worden gemaakt tussen enerzijds onderhoud, herstel en vernieuwing als dit vanwege de technische staat of economische levensduur van een zaak of voorziening nodig is en anderzijds extra voorzieningen en wijzigingen die in verband met (gewijzigde) voorschriften van de overheid, nutsbedrijven of andere instanties nodig zijn. Dit onderscheid wordt gemaakt in artikel 19.1 t/m 19.4 waarin een meer genuanceerde regeling voor

onderhouds- herstel en vernieuwingswerkzaamheden door de verhuurder is opgenomen en in artikel 20 waarin een regeling is opgenomen voor het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen die in verband met voorschriften van de overheid, nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties nodig zijn.

13. Onderhuur (artikel 21)

In artikel 6.1 van de algemene bepalingen is geregeld dat een huurder voor iedere onderverhuursituatie de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig heeft. In artikel 21.1 wordt aangegeven dat als een huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een aan haar gelieerde onderneming of een franchisenemer wenst onder te verhuren of in gebruik te geven, dat dit is toegestaan. Voor alle overige onderverhuursituaties geldt dat de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder wél is vereist, maar de verhuurder zal deze toestemming dan niet op onredelijke gronden mogen weigeren, of vertragen. De in artikel 6.2 van de algemene bepalingen opgenomen boete bij schending van artikel 6.1 is niet van toepassing verklaard.

14. Aansprakelijkheid huurder en verhuurder (artikel 22)

In artikel 22.1 worden de artikelen 13.1 en 13.2 van de algemene bepalingen niet van toepassing verklaard en wordt aangesloten bij de wettelijke regeling. Op grond van artikel 13.1 van de algemene bepalingen is de huurder jegens de verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij de huurder bewijst dat hij of zij dat niet is. Dit wijkt af van het wettelijke uitgangspunt en is een onredelijke omkering van de bewijslast. In artikel 13.2 van de algemene bepalingen moet de huurder de verhuurder vrijwaren, terwijl ook hier kan worden aangesloten bij de wettelijke regeling van artikel 7:218 BW. In de artikelen 13.3 en 13.4 van de algemene bepalingen wordt ten nadele van de huurder afgeweken van de wettelijke gebrekenregeling (artikelen 7:206 t/m 209 BW). Een verhuurder is op grond van artikel 13.3 van de algemene bepalingen niet aansprakelijk voor schade als gevolg van een gebrek en de huurder kan in dat geval geen aanspraak maken op een huurprijsvermindering of op schadevergoeding. Weliswaar zijn in artikel 13.4 enkele uitzonderingen op dit uitgangspunt opgenomen, maar die uitzonderingen zijn ofwel niet redelijk, danwel te beperkt. Daarom wordt in artikel 22.2 de artikelen 13.3 en 13.4 van de algemene bepalingen niet van toepassing verklaard en wordt aangesloten op de wettelijke gebrekenregeling van artikel 7:206 e.v. BW.

15. Exploitatieverplichting huurder (artikel 23 en artikel 13.2)

Als uitgangspunt geldt dat een huurder op grond van artikel 5.1 van de algemene bepalingen het gehuurde moet exploiteren. In bepaalde gevallen is dat niet redelijk, bijvoorbeeld als een exploitatie verliesgevend is, of de verhuurder zelf in zijn verplichtingen tekortschiet, of als de overheid besluit dat winkels of horecapanden moeten sluiten of andere beperkende maatregelen treft. Uitzonderingen op de exploitatieverplichting worden in artikel 23.1 genoemd. Als sprake is van een overmacht situatie en het gehuurde is voor het publiek gesloten, dan is het niet redelijk dat een huurder de huurprijs moet betalen. Dit is in artikel 23.2 geregeld. Indien sprake is van een pandemie, zoals Covid-19, of een andere daarmee vergelijkbare situatie dan is niet artikel 23.2 van toepassing maar de pandemieclausule in artikel 14. Vanwege deze andere regeling is de eerste zin van artikel 13.2 van het ROZ-model verwijderd.

16. Passanten- en klantentellingen (artikel 24)

Voor zowel huurder als verhuurder kan het relevant zijn om te weten hoeveel passanten er voor het gehuurde lopen en hoeveel klanten in het gehuurde komen. Verhuurders beschikken soms over passantentellingen, maar willen die veelal niet aan de huurder geven. Andersom zijn huurders soms ook terughoudend in het verstrekken van klantentellingen. Omdat beide gegevens voor beide partijen

van belang kunnen zijn, is in artikel 24.1 en 24.2 bepaald dat als een verhuurder over passantentellingen beschikt, de verhuurder die op eerste schriftelijk verzoek met de huurder zal moeten delen en als de huurder over klantentellingen beschikt, zal de huurder die gegevens met de verhuurder moeten delen.

17. Herbouwplicht (artikel 25)

Als een huurder het belangrijk vindt dat een verhuurder het gehuurde herbouwt als het gehuurde geheel of gedeeltelijk vergaat, dan kan artikel 25 worden opgenomen. Dit artikel verplicht de verhuurder op eerste schriftelijk verzoek van huurder om al datgene te doen om het gehuurde weer te herstellen of te herbouwen zoals het gehuurde daarvoor was. De huurovereenkomst kan dan van kracht blijven of partijen zullen dan een nieuwe huurovereenkomst moeten aangaan op basis van dezelfde voorwaarden. De verhuurder is in dat geval niet bevoegd om de huurovereenkomst op grond van artikel 7:210 lid 1 BW te ontbinden.

18. Eindoplevering (artikel 26)

Als een huurder het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst in casco staat of in de oorspronkelijke staat moet terugbrengen, kan dat tot hoge kosten leiden en veelal is dat kapitaalvernietiging en niet duurzaam. Daarom is in artikel 26.1 bepaald dat de huurder het gehuurde uitsluitend leeg, ontruimd en bezemschoon en voor het overige in de zich dan bevindende staat aan de verhuurder mag opleveren.

19. Overige afwijkingen van de algemene bepalingen (artikel 27)

Het ROZ-model en de daarop van toepassing zijnde algemene bepalingen zijn in het voordeel van de verhuurder. In de voorgaande artikelen zijn per onderwerp al enkele afwijkingen op sommige algemene bepalingen toegelicht. In artikel 27 worden de overige afwijkingen van de algemene bepalingen genoemd. Dat zijn de volgende:

a) Brandveiligheidsmaatregelen met betrekking tot het gehuurde komen voor rekening en risico van de verhuurder, tenzij de verplichting uitsluitend het gevolg is van het gebruik van het gehuurde door huurder.

b) Als huurder bepaalde beperkte rechten (zoals erfpachtvoorwaarden, een recht van overpad, of een pand- of hypotheekrecht) of kwalitatieve verplichtingen (bijvoorbeeld verplichtingen die door de gemeente ten aanzien van het perceel zijn opgelegd) of eisen van de overheid of nutsbedrijven ten aanzien van het gebruik van het gehuurde in acht moet nemen, dan moet verhuurder deze voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst schriftelijk aan de huurder kenbaar maken.

c) In artikel 5.2 van de algemene bepalingen is bepaald dat de huurder zich zal moeten gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen en naar de gebruiken omtrent huur en verhuur. Dat moet ook voor de verhuurder gelden.

d) Huurders willen veelal kunnen beschikken over de ruimte op daken en gevels (bijvoorbeeld voor installaties, zonnepanelen of reclame). Dit beschikkingsrecht heeft de verhuurder op grond van artikel 5.6 van de algemene bepalingen en daarom is in afwijking daarop aangegeven dat huurder dit beschikkingsrecht heeft. Wat dit voor de huurder inhoudt, is vervolgens verder uitgewerkt.

e) In artikel 14.5 van de algemene bepalingen is bepaald dat periodiek, correctief onderhoud, keuringen en inspecties slechts door de huurder mogen worden verricht door bedrijven die door de verhuurder zijn goedgekeurd. Dit artikel wordt niet van toepassing verklaard, omdat de huurder zelf moet kunnen kiezen welke bedrijven hij of zij hiervoor wenst in te schakelen.

f) Artikel 16.13 van de algemene bepalingen wordt niet van toepassing verklaard. Indien in verband met werkzaamheden aan het gehuurde door verhuurder de door huurder aangebrachte zaken (tijdelijk) moeten worden verwijderd, zullen partijen afspraken maken over de daaraan verbonden kosten en vergoeding van schade aan huurder.

g) In artikel 16.15 van de algemene bepalingen wordt een beroep door huurder op ongerechtvaardigde verrijking ten aanzien van door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen uitgesloten. Dit artikel wordt niet van toepassing verklaard. Daarnaast wordt verwezen naar de wettelijke regeling (art. 6:212 BW).

h) In artikel 20.2 van de algemene bepalingen is bepaald dat een indexering van de huurprijs niet kan leiden tot een lagere huurprijs. Dat is niet redelijk. Als een positieve inflatie tot een huurprijsverhoging leidt, zal een negatieve inflatie (deflatie) moeten leiden tot een lagere huurprijs.

i) Hier wordt vermeld dat de BIZ-bijdrage (Bedrijven Investeringszone) voor de eigenaar, niet door de verhuurder aan de huurder mag worden doorbelast.

j) In artikel 26.2 van de algemene bepalingen is bepaald dat als er geen proces-verbaal van oplevering bij aanvang huur is opgemaakt, dat het gehuurde dan geacht wordt in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade aan huurder is opgeleverd, tenzij de huurder bewijst dat het anders was. Dit is in feite een omkering van de bewijslast en dat is niet redelijk. Daarom wordt artikel 26.2 van de algemene bepalingen niet van toepassing verklaard. In artikel 26.5 van de algemene bepalingen wordt aangegeven dat als de huurder het gebruik van het gehuurde vóór de formele einddatum van de huurovereenkomst heeft beëindigd, verhuurder op kosten van de huurder toegang tot het gehuurde mag verschaffen en zich in het bezit daarvan mag stellen. Ook dit is niet redelijk en geeft de verhuurder een te vergaande bevoegdheid en daarom is ook artikel 26.5 van de algemene bepalingen niet van toepassing verklaard.

k) Op grond van artikel 27 van de algemene bepalingen is huurder verplicht om alle kosten, schade en rente als gevolg van een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst aan de verhuurder te vergoeden, maar het toepassingsgebied van dit artikel is te ruim en daarom beperkt tot een faillissement of surseance van betaling van de huurder.

l) Als een huurder een reden heeft om de huurprijs niet of niet volledig te betalen (bijvoorbeeld als de verhuurder een gebrek niet tijdig herstelt of als de overheid winkels of horecapanden sluit) dan is het niet redelijk dat een huurder altijd de huur volledig moet doorbetalen. Daarom is artikel 28.1 van de algemene bepalingen niet van toepassing verklaard. De wettelijke regeling van opschortingsrechten is dan van toepassing (artikel 6:52 t/m 57 en 6:262 t/m 264 BW).

m) De boetebepaling bij niet-tijdige of niet-volledige betaling van de huur is niet van toepassing verklaard (artikel 28.3 van de algemene bepalingen). In plaats daarvan geldt de wettelijke regeling van de wettelijke (handels)rente (artikel 6:119 en 119a BW). In artikel 29.3 van de algemene bepalingen is bepaald dat als de huurprijs 10 % of meer stijgt, dat de verhuurder dan het recht heeft om van de huurder te verlangen dat de bankgarantie wordt verhoogd. Andersom moet dat dan ook gelden. Als de huurprijs bijvoorbeeld na een huurprijsherziening (artikel 7:303 BW) wordt verlaagd, dan zal de bankgarantie ook daarop moeten worden aangepast en dus worden verlaagd.

n) Hierin is bepaald dat de verhuurder verplicht is om na neerwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.7.1 van de huurovereenkomst van in totaal 10 % of meer, op eerste verzoek van huurder terstond moet meewerken aan een nieuwe bankgarantie of waarborgsom tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

o) In de artikelen 31.2, 31.3 en 31.4 van de algemene bepalingen wordt telkens aangegeven dat het om een toerekenbare *ernstige* tekortkoming van verhuurder moet gaan. De betreffende bepaling geldt dan alleen als de verhuurder *ernstig* tekortschiet. Het woord "*ernstige*" is niet redelijk.. Op grond van de wet is een partij namelijk schadeplichtig als die partij toerekenbaar tekortschiet. Ook dan geldt niet het vereiste van een toerekenbare *ernstige* tekortkoming.

p) Als de huurovereenkomst is geëindigd en huurder is zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst jegens de verhuurder nagekomen, dan zal de verhuurder direct moeten meewerken aan het teruggeven van de bankgarantie of het terugbetalen van de waarborgsom aan de huurder. In geval van een bankgarantie dient de verhuurder tevens schriftelijk te bevestigen dat verhuurder niets meer uit hoofde van de bankgarantie van huurder of de betreffende bank te vorderen heeft.

q) Op grond van artikel 33 van de algemene bepalingen kan de verhuurder aanspraak maken op incassokosten. Dit artikel moet ook voor de huurder gelden.

r) In artikel 34 van de algemene bepalingen is een boetebepaling opgenomen. Deze boetebepaling heeft een ruim toepassingsgebied en is niet van toepassing verklaard.

s) Op grond van artikel 36.1 van de algemene bepalingen mag een verhuurder alle mededelingen en officiële stukken naar het adres van het gehuurde sturen, maar veelal wenst de huurder die mededelingen en officiële stukken op het hoofdkantoor te ontvangen en daarom wordt hier bepaald dat de verhuurder het geregistreerde adres van de huurder bij de Kamer van Koophandel moet gebruiken.

<u>Optionele bijzondere bepalingen in het ROZ-model</u>

Het ROZ-model bevat nog enkele optionele bijzondere bepalingen. Deze zijn niet genummerd en gaan over (1) verbruik van energie en/of water, (2) persoonsgegevens en (3) elektronische ondertekening. Deze artikelen zijn niet verplicht en kunnen worden toegevoegd als partijen dat met elkaar overeenkomen.

<u>Omzethuurbepaling</u>

Op de website van de ROZ is tevens een omzethuurbepaling als apart document opgenomen. Die omzethuurbepaling komt dan in de plaats van artikel 4 van het ROZ-model. Omdat ook die omzethuurbepaling niet evenwichtig is, is een alternatieve omzethuurbepaling geschreven. Deze is redelijker en houdt meer rekening met de belangen van de huurder als partijen een omzethuurbepaling met elkaar willen afspreken. Omzethuur is overigens niet per definitie beter voor een huurder. Veelal is de dan door de verhuurder voorgestelde basishuurprijs erg hoog en leidt de (variabele) omzethuur tot een nog hogere huurbetaling.

<u>Proces-verbaal van oplevering ROZ huurdersvariant</u>

Het ROZ heeft ook een model proces-verbaal van oplevering opgesteld. In het laatste tekstblok ("Restpunten en bijbehorende afspraken') staat onderin de volgende zin: "*De enkele aanwezigheid van de hier opgenomen restpunten levert geen gebrek op.*" Deze zin is niet redelijk, maar of een restpunt een gebrek is of niet, is afhankelijk van het betreffende restpunt. Daarom is deze zin in de huurdersvariant verwijderd.

[namen van alle belangenorganisaties + datum]