

## EEN NIEUW ROZ-MODEL HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere '290-bedrijfsruimte'

In augustus 2003 is het huidige huurrecht in werking getreden. Het daarop afgestemde ROZ-model *Huurovereenkomst Winkelruimte* dateert uit juli 2003. Inmiddels zijn we vijf jaar verder. Onder het nieuwe huurrecht is ondertussen de nodige jurisprudentie verschenen. De commentaren op de modellen uit juli 2003 zijn door Juridische Commissie Huurzaken (JCH) van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) nauwlettend gevolgd. Van gebruikerszijde, zowel door verhuurders, huurders, huurrechtadvocaten en makelaars zijn voorstellen gedaan tot aanpassing van de modellen die betrekking hebben op de verhuur van bedrijfsruimte. In de praktijk is gebleken dat onderhandelingen over de uiteindelijke inhoud van het huurcontract op basis van de ROZ modellen voor een aantal artikelen regelmatig tot dezelfde uitkomst leiden. Dat geldt met name voor het ROZ-model huurovereenkomst voor '290 bedrijfsruimte', beter bekend als het ROZ-model *Huurovereenkomst Winkelruimte* met de bijbehorende Algemene bepalingen. Dit alles was voor de JCH aanleiding tot het opstellen van nieuw ROZ-model voor de huur en verhuur van '290 bedrijfsruimte'.

Ook het nieuwe ROZ-model '290 bedrijfsruimte' is vanuit de optiek van verhuurder opgesteld! Het is geen "middle of the road" model dat na onderhandelingen tussen (organisaties) van huurders en (organisaties) van verhuurders tot stand is gekomen. Het is opgesteld om de belangen van verhuurder te beschermen, zonder dat de belangen van huurder geweld wordt aangedaan. Strijdigheid met dwingend rechtelijke bepalingen is uiteraard vermeden. De uiteindelijke inhoud van de huurovereenkomst zal na onderhandelingen tussen huurder en verhuurder tot stand moeten komen.

In het nieuwe model zijn onderwerpen die bij elkaar horen logischer bij elkaar geplaatst. Verder hebben er naast redactionele aanpassingen een aantal inhoudelijke aanpassingen plaatsgevonden. De wijzigingen ten opzichte van het model uit 2003 hebben vaak betrekking op de toestand van het gehuurde bij aanvang van de huur.

De voornaamste aanpassingen zijn hieronder in het kort weergegeven :

- a de definitie van wat onder cascohuur wordt verstaan, is uitgebreid;
- b behoudens andere afspraken wordt het gehuurde bij aanvang van de huur in een goed onderhouden staat aan huurder opgeleverd;
- c bij aanvang van de huurovereenkomst verklaart verhuurder dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waardoor huurder het gehuurde niet in overeenstemming met de overeengekomen bestemming mag of kan gebruiken;
- d verhuurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van de vergunningen en ontheffingen die benodigd zijn voor het in gebruik mogen nemen en hebben van de verhuurde bedrijfsruimte als zodanig, terwijl huurder verantwoordelijk is voor het verkrijgen en het behouden van de vergunningen en ontheffingen die benodigd zijn voor het bedrijf dat huurder in het gehuurde uitoefent of noodzakelijk zijn in verband met de aan de gehuurde bedrijfsruimte gegeven of te geven bestemming;
- e als verhuurder door nieuwe regelgeving aanpassingen aan het gehuurde moet verrichten, leveren de aanpassingen en de uitvoering daarvan, geen gebrek op;
- f de aansprakelijkheid voor (gevolg)schade is zoveel mogelijk in één artikel bij elkaar gebracht;
- g de aansprakelijkheid van verhuurder bij ernstige nalatigheid of grove schuld is gewijzigd in aansprakelijkheid van verhuurder bij een toerekenbare ernstige tekortkoming;
- h de kosten van keuringen en inspecties van tot het gehuurde behorende installaties zijn voor rekening van verhuurder, tenzij de inspecties en keuringen worden verricht in het kader van periodiek en correctief onderhoud.

Het nieuwe model met de bijbehorende Algemene bepalingen zijn vanaf heden beschikbaar op de ROZ-website, samen met de bijbehorende aangepaste Handleiding.

Juridische Commissie Huurzaken ROZ  
Mr. Ch.H. Gerbrands, voorzitter

*Note*

De Juridische Commissie Huurzaken van de ROZ bestaat uit de volgende leden:

Drs. F.J.W. van Blokland MRICS, IVBN

Mr. Ch.H. Gerbrands, Fortis Vastgoed

Prof. dr. A.C. Hordijk MRICS, ROZ

Mr. T.J.A. Kleijngeld, voor Philips Real Estate Investment Management

Mw. Mr. J.C.M. Matheij, KFN, thans ING Real Estate

Mr. J.S. Piet, ING Real Estate

Mr. C. Vlaanderen, NVM

Mr. W. E.G. Weijers, Vesteda Groep