
HANDLEIDING HUUROVEREENKOMST AUTOBOX / PARKEERPLAATS

door de Raad voor Onroerende Zaken in 2021 opgesteld

1. Inleiding

Deze handleiding behoort bij het door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in 2020 gepubliceerde model 'HUUROVEREENKOMST AUTOBOX / PARKEERPLAATS', hierna 'het model'.

1.1 Verhuur van een zelfstandige autobox / aangewezen parkeerplaats

Het model is van toepassing op de verhuur van een zelfstandige autobox (garage) en een aangewezen parkeerplaats.

Onder *zelfstandig* wordt verstaan de verhuur van de autobox of de parkeerplaats die niet gekoppeld is aan de verhuur of het gebruik van een ander object (een woonruimte of een bedrijfsruimte). Het model is uitdrukkelijk niet geschikt voor verhuur die gekoppeld is aan een ander object, omdat uit de rechtspraak volgt dat de verhuur van de autobox of de parkeerplaats dan mogelijk valt onder het huurregime dat voor dat andere object geldt (o.a. Hoge Raad 10 februari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BU5602, onder verwijzing naar eerdere rechtspraak en Rechtbank Noord-Nederland 4 juni 2019, ECLI:NL:RBNNE:2019:4379) met alle gevolgen van dien voor (onder andere) de huurprijs en de bescherming van de huurder bij het einde van de verhuur. Zie daarvoor: Handleiding Huurovereenkomst Woonruimte en Handleiding Huurovereenkomst Winkelruimte.

Onder een aangewezen parkeerplaats wordt verstaan een specifiek aangewezen parkeerplaats. Voor de verhuur van dit soort aangewezen parkeerplaatsen is het model geschreven. De rechtspraak is overigens verdeeld over de vraag of ook een gebruiksrecht van een willekeurige (geen specifiek aangewezen) parkeerplaats (in de praktijk soms aangeduid als een 'zwerfplek') als verhuur in de zin van artikel 7:201 BW heeft te gelden (Rechtbank Rotterdam 6 juni 2019, ECLI:NL:RBROT:2019:4908 oordeelt hier anders over dan Rechtbank Amsterdam 25 september 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4642). Zoals hiervoor al aangegeven gaat het model niet uit van verhuur van een dergelijk willekeurige parkeerplaats.

Gegeven het feit dat het model niet geschikt is voor verhuur die gekoppeld is aan een ander object en ook niet voor verhuur van een niet aangewezen parkeerplaats, is het model primair geschikt voor verhuur van een autobox of aangewezen parkeerplaats voor één voertuig aan een particulier. Het model gaat daar ook vanuit (bijvoorbeeld bij de formulering van het boetebeding).

Zowel de autobox als de parkeerplaats kunnen in een gebouw zijn gelegen, maar dat hoeft bij de parkeerplaats niet het geval te zijn. Het model is in beide gevallen bruikbaar. Het verschil is gelegen in de bescherming van de huurder bij het einde van de huur. De verhuur van de autobox of de parkeerplaats die zich in een gebouw bevindt, betreft verhuur die onder de werking van artikel 7:230a BW valt. Dat betekent dat vrijwel alle bepalingen van de afdelingen 1 t/m 4 van titel 7.4 BW bij die verhuur van regelen recht zijn. Dat wil zeggen dat partijen daar in de huurovereenkomst van mogen afwijken. Artikel 7:230a BW is wel van semi-dwingend recht. Dat betekent dat daarvan niet ten nadele van de huurder mag worden afgeweken. Zie daarvoor: Handleiding Huurovereenkomst Kantoorruimte.

De verhuur van de parkeerplaats die niet in een gebouw is gelegen, valt niet onder de werking van artikel 7:230a BW. Dat betekent dat bij die verhuur vrijwel alle bepalingen van de afdelingen 1 t/m 4 van titel 7.4 BW van regelen recht zijn. Artikel 7:230a BW is dan ook niet van toepassing. Zie daarvoor ook: artikel 2 van het model en deze handleiding daarover.

Onder *verhuur* wordt verstaan het in gebruik verstrekken van de autobox of de parkeerplaats in ruil waarvoor de huurder een tegenprestatie betaalt (artikel 7:201 BW). Het model gaat er vanuit dat de tegenprestatie bestaat uit een geldsom.

1.2 Aanwijzingen voor het gebruik van het model

Het model en de handleiding kunnen, evenals de overige modellen die zijn opgesteld door de ROZ, gedownload worden op www.roz.nl. Bij het gebruik van de modellen wordt aangeraden gebruik te maken van de meest recente versies die te vinden zijn op www.roz.nl.

In het model mogen uitsluitend gegevens worden ingevuld op de daarvoor aangegeven plaatsen. Dat dient te gebeuren in een afwijkend lettertype. Toevoegingen op het model dienen in artikel 22 van het model te worden opgenomen (bijzondere bepalingen). Ook dat dient te gebeuren in een afwijkend lettertype. Wordt het model zelf gewijzigd, dan mag het model geen huurovereenkomst volgens het ROZ-model worden genoemd!

De ROZ wijst erop dat het model een model is! Het model is vanuit de optiek van de verhuurder opgesteld. Deze handleiding is een handleiding voor het gebruik van het model in de vorm van een toelichting bij bepalingen in het model waarin partijen gegevens in kunnen of moeten vullen, bij bepalingen waarin zij keuzes kunnen of moeten maken en bij bepalingen waarin zij wijzigingen van of toevoegingen op het model kunnen aanbrengen. Deze handleiding voorziet uitsluitend in een toelichting op het model voor zover dat voor dat invullen, die keuzes, die wijzigingen en/of toevoegingen nodig is. De verhuurder dient zelf na te gaan of hij/zij voldoet aan de bepalingen uit het huurrecht (of uit een ander rechtsgebied, zoals het privacyrecht, zie daarvoor ook artikel 20 en deze handleiding daarover).

De ROZ aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de eventuele nadelige gevolgen van het gebruik van het model en deze handleiding.

2. Huurovereenkomst

2.1 Partijen ('ondergetekenden') en hoofdelijkheid (artikel 16)

Gegeven het feit dat het model primair uitgaat van verhuur aan een particulier dienen bij de gegevens van de vertegenwoordiger van de huurder die van de eventuele curator of bewindvoerder te worden vermeld. De reden daarvan is dat de huurder die onder curatele staat, niet handelingsbekwaam is. De huurder die onder bewind staat, is dat wel, maar tegen hem/haar kunnen bepaalde rechtsvorderingen niet worden ingesteld. Gelet op het voorgaande dient ook de huurder die na het aangaan van de huurovereenkomst onder curatele of bewind komt te staan, de gegevens van de curator of bewindvoerder aan de verhuurder te melden (artikel 21). Het verdient aanbeveling dat de verhuurder daarnaast steeds zelf nagaat of de huurder onder curatele of bewind is gesteld. Zie daarvoor: www.rechtspraak.nl.

Indien sprake is van meer dan één huurder dienen ook de gegevens van de andere huurder(s) te worden vermeld. Hij (zij) dient (dienen) de huurovereenkomst dan mede te ondertekenen. De andere huurder(s) is (zijn) naast de huurder hoofdelijk aansprakelijk. Dat is in artikel 16 van het model geregeld.

Zie indien de huurder een rechtspersoon is: Handleiding Huurovereenkomst Kantoorruimte.

2.2 Object, bestemming en gebruik (artikel 1) en einde huurovereenkomst of gebruik (artikel 11)

In artikel 1.1 dient aangegeven te worden of het gehuurde een autobox (garage) betreft of een aangewezen parkeerplaats. Zie daarvoor: onder 1.1 van deze handleiding. Zie aldaar ook voor het geval de parkeerplaats géén aangewezen parkeerplaats betreft.

Bij verhuur van een autobox gaat het model er vanuit dat partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst een (ondertekend) proces-verbaal opmaken van de feitelijke staat van de autobox bij het ingaan van de huur (en eventueel van de bijbehorende inventaris). De autobox dient aan het einde van de huur namelijk in die staat aan de verhuurder te worden opgeleverd, behoudens normale slijtage en veroudering (artikel 11.1, zie ook: artikel 7:224 BW). Het proces-verbaal is daarnaast van belang om discussies te voorkomen over wijzigingen die de huurder na het ingaan van de huur al dan niet met toestemming van de verhuurder heeft doorgevoerd (artikel 9.1). Voorbeelden van een proces-verbaal, een voorinspectierapport en een eindinspectierapport zijn te vinden op www.roz.nl. Het verdient aanbeveling het proces-verbaal aan te vullen met foto's.

Indien bij het aangaan van de huurovereenkomst geen proces-verbaal wordt opgemaakt, dient het gehuurde bij het einde van de huur in goede staat aan de verhuurder te worden opgeleverd (artikel 11.2). Dat geldt dus in ieder geval bij verhuur van een aangewezen parkeerplaats. Bij verhuur van een aangewezen parkeerplaats gaat het model er vanuit dat partijen geen proces-verbaal opmaken, maar wel een (ondertekende) plattegrond/tekening aan de huurovereenkomst hechten. Op de plattegrond/tekening kan de aangewezen parkeerplaats worden gemarkeerd.

In artikel 1.2 dient aangegeven te worden waarvoor het gehuurde gebruikt dient te worden. Daarin kan ook nog aangegeven worden of het gehuurde uitsluitend voor één of meer, al dan niet specifieke voertuigen gebruikt dient te worden. In artikel 1.2 is ook bepaald dat als het gehuurde over een elektrisch laadpunt beschikt, het door de huurder, al dan niet samen met anderen, ook daarvoor gebruikt mag worden. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex, zoals een in appartementsrechten gesplitst gebouw op grond waarvan aan het gebruik van het gehuurde voorschriften verbonden zijn, dienen eerst die voorschriften te worden beoordeeld voordat de

bestemming in de huurovereenkomst wordt bepaald. Zo kan de akte van splitsing een verbod bevatten voor opslag van goederen en/of gevaarlijke stoffen op een parkeerplaats. De in de huurovereenkomst opgenomen bestemming mag daarmee niet strijdig zijn.

In artikel 1.5 dient het aantal sleutels en/of daarmee vergelijkbare toegangsmiddelen ingevuld te worden dat de verhuurder aan de huurder ter beschikking heeft gesteld. De huurder dient bij het einde van de huurovereenkomst hetzelfde aantal aan de verhuurder te retourneren. Bij eventuele diefstal of verlies dient de huurder de kosten van vervanging te voldoen.

2.3 Duur, verlenging en opzegging (artikel 2)

In artikel 2.1 dient aangegeven te worden of de huurovereenkomst in eerste instantie voor bepaalde of onbepaalde duur wordt aangegaan. Indien de huurovereenkomst voor bepaalde duur wordt aangegaan, is deze gedurende de bepaalde duur niet opzegbaar (artikel 2.2). Daarna wel. De huurovereenkomst wordt voor onbepaalde duur verlengd als de huur na het verstrijken van de duur waarvoor de huurovereenkomst in eerste instantie wordt aangegaan, niet wordt opgezegd (artikel 2.4).

In artikel 2.3 dient de opzegtermijn opgenomen te worden. Op grond van artikel 7:230a BW bedraagt die minimaal één maand bij de verhuur van een autobox of van een parkeerplaats die gelegen is in een gebouw. De ROZ adviseert ook bij de verhuur van een parkeerplaats die niet in een gebouw is gelegen een opzegtermijn van minimaal één maand aan te houden.

De huurovereenkomst dient te worden opgezegd bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven (artikel 2.3). Uit artikel 7:230a BW volgt dat de verhuurder bij opzegging van de verhuur van een autobox of een parkeerplaats die in een gebouw is gelegen ook de ontruiming moet aanzeggen. Uit gemeld artikel volgt voorts dat de huurder in dat geval in ieder geval gedurende de twee maanden na de datum waartegen de ontruiming is aangezegd ontruimingsbescherming geniet. Gedurende die twee maanden heeft de huurder de mogelijkheid om de kantonrechter te verzoeken om de termijn waarbinnen ontruiming dient plaats te vinden te verlengen. Deze termijn van twee maanden is een fatale termijn; bij overschrijding hiervan heeft de huurder zijn recht verspeeld om een verlengingsverzoek in te dienen. De rechter kan na afweging van de belangen over en weer maximaal drie keer de ontruimingstermijn verlengen met telkenmale maximaal een jaar.

2.4 Betalingsverplichting, betaalperiode (artikel 3)

In artikel 3.1 dient de huurprijs per jaar te worden ingevuld. Op grond van de wet gelden geen regels in verband met de hoogte van de huurprijs. Uit de rechtspraak volgt wel dat de verhuur van een garagebox en/of een aangewezen parkeerplaats op basis van het model met btw belast zal zijn (Hoge Raad 10 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:185). De ROZ adviseert de verhuurder advies op maat bij een fiscalist in te winnen over het bestaan van eventuele vrijstellingen en andere bijzonderheden.

In artikel 3.4 dient te worden ingevuld welke bedragen de huurder voor welk aantal maanden verschuldigd is. Het gaat daarbij om de huurprijs per dat aantal maanden, de daarover verschuldigde btw en, voor zover van toepassing, de vergoeding voor de levering van zaken en diensten (artikel 4). In artikel 3.6 is bepaald dat de op grond van artikel 3.4 verschuldigde bedragen bij vooruitbetaling verschuldigd zijn, zonder opschorting of verrekening.

Het model voorziet in een jaarlijkse indexering van de huurprijs in artikel 3.2. In genoemd artikel dient te worden ingevuld op welke datum de jaarlijkse indexering plaatsvindt en wanneer die voor de eerste keer aan de orde is. Op grond van de wet gelden geen regels in verband met de aanpassing van de huurprijs anders dan door indexatie. Indien partijen daarover afspraken willen maken, kan in de laatste zin van artikel 3.2 een percentage worden opgenomen waarmee de huurprijs verhoogd kan worden.

2.5 Levering van zaken en diensten (artikel 4)

De door of vanwege de verhuurder ten behoeve van de huurder te leveren zaken en diensten dienen in artikel 4 te worden opgenomen. Dat is niet verplicht: de verhuurder hoeft geen zaken en diensten te leveren (de huurder kan, indien mogelijk, ook zelf overeenkomsten aangaan met leveranciers van zaken en diensten) en de verhuurder mag de kosten voor de levering van zaken en diensten ook in de huurprijs verdisconteren (all-in prijs). Het risico daarvan (all-in prijs) is dat de werkelijke kosten op enig moment niet meer in verhouding staan tot de huurprijs. Het model gaat er daarom van uit dat de verhuurder zaken en diensten levert en dat daarvoor naast de huurprijs een vergoeding verschuldigd is (artikel 3.3 en 3.4). Het model gaat dus niet uit van een systeem van voorschotbetalingen en afrekeningen. In artikel 4.2 is bepaald dat de verhuurder zowel de soort en de omvang van de te leveren zaken en diensten kan aanpassen als de hoogte van de vergoeding. In artikel 4.4 is voorts bepaald dat de verhuurder het aandeel van de huurder kan vaststellen voor te leveren zaken en diensten die op meer dan

alleen het gebruik van het gehuurde door de huurder betrekking hebben indien het gehuurde is gelegen in een (groter) gebouw. Gedacht kan worden aan elektra, schoonmaak en cameratoezicht.

2.6 *Zekerheden (artikel 6)*

In artikel 6 kan worden aangegeven voor welk bedrag een bankgarantie gesteld of een waarborgsom gestort moet worden. Bij de verhuur van een garagebox dient de bankgarantie of de waarborgsom niet alleen als zekerheid bij wanbetaling, maar ook als zekerheid bij schade als gevolg van illegale en/of ondermijnende activiteiten in het gehuurde.

Gebruikelijk is een bankgarantie of een waarborgsom gelijk aan drie maanden huur, inclusief btw en inclusief de vergoeding voor de levering van zaken en diensten.

In artikel 6.2 dient aangegeven te worden of over de waarborgsom rente vergoed dient te worden door de verhuurder.

2.7 *Gebruik (artikel 7)*

In artikel 7 is een aantal verplichtingen voor de huurder opgenomen. Zo is het de huurder verboden in het gehuurde bedrijfsmatige activiteiten te ontplooiën (artikel 7.1), met inbegrip van activiteiten die in strijd zijn met de Opiumwet (artikel 7.5). Ook is het de huurder verboden milieugevaarlijke zaken in het gehuurde te hebben, om een aansluiting voor elektriciteit anders te gebruiken dan voor verlichting en een elektrisch laadpunt anders dan voor het opladen van een voertuig.

2.8 *Onderhoud (artikel 8)*

In artikel 8 is een onderhoudsregeling opgenomen. De regeling komt er in basis op neer dat bij verhuur van een garagebox het onderhoud aan de buitenzijde voor rekening en risico van de verhuurder is en bij verhuur van een parkeerplaats het onderhoud aan zowel de buiten- als de binnenzijde.

2.9 *Veranderingen en toevoegingen, elektrisch laden (artikel 9)*

In artikel 9.1 is opgenomen dat de huurder zonder de schriftelijke toestemming van de verhuurder geen veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde mag aanbrengen, tenzij deze zonder noemenswaardige kosten kunnen worden verwijderd of ongedaan gemaakt.

In de artikelen 9.2 t/m 9.6 is met het oog op toekomstige regels op het gebied van verduurzaming van vastgoed een regeling opgenomen voor het geval de verhuurder het gehuurde gedurende de huurovereenkomst van een elektronisch laadpunt wil voorzien of het gehuurde zodanig geschikt wil maken dat de huurder het van een dergelijk laadpunt kan (laten) voorzien. In de betreffende artikelen is in dat verband niet alleen opgenomen dat de huurder de daarmee gepaard gaande werkzaamheden dient te dulden, maar ook wanneer de laadpaal tot het gehuurde gaat behoren en welke gevolgen dat heeft.

2.10 *Schade en aansprakelijkheid (artikel 10)*

In artikel 10 is een aansprakelijkheidsregeling opgenomen. De regeling sluit aan op de regels van de wet.

2.11 *Appartementsrecht*

Indien het gehuurde een appartementsrecht betreft, zijn de bepalingen uit de akte van splitsing en het reglement van rechtswege van toepassing. De huurovereenkomst mag daarmee niet in strijd zijn. Indien op grond van het appartementsrecht kan een gebruiker zelfstandig, dus zonder medewerking van de eigenaar, rechten kan uitoefenen ten opzichte van de vereniging van eigenaars, heeft dat geen gevolgen voor de toestemming die daarvoor vereist is op grond van de huurovereenkomst: die regel blijft in dat geval onverminderd gelden.

In artikel 13.2 is opgenomen, dat de huurder de zogenaamde gebruikersverklaring dient te verstrekken aan het bestuur van de vereniging van eigenaars, op grond waarvan de huurder niet alleen gebonden is aan de akte van splitsing en het splitsingsreglement, maar ook aan het huishoudelijk reglement en besluitvorming van de algemene ledenvergadering.

2.12 *Asbest/Milieu (artikel 14)*

In artikel 14.1 respectievelijk 14.2 dient de verhuurder aan te geven of hem bekend is of in het gehuurde asbest aanwezig is respectievelijk of in, op of aan het gehuurde sprake is van verontreiniging.

2.13 Toegang en controle (artikel 17)

In artikel 17 wordt een aantal situaties genoemd waarin de huurder de verhuurder toegang tot het gehuurde dient te verschaffen. Daarvan is toegang ten behoeve van controle en inspectie van het gehuurde er één (artikel 17.3). De bepaling is met name relevant bij verhuur van garageboxen en dient ter voorkoming van ondermijnende activiteiten vanuit het gehuurde en de gevolgen daarvan voor de verhuurder. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt namelijk dat van de verhuurder verwacht wordt dat hij zich 'tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het gehuurde gemaakt wordt' (o.a. 13 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1950, 17 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3351, 13 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:794 en 17 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2462). Doet de verhuurder dat niet, dan riskeert hij (al dan niet mede) als overtreder te worden aangemerkt van bestuursrechtelijke regelgeving die feitelijk door de huurder is overtreden. Dat betekent dat hij ook riskeert (al dan niet mede) voor de kosten van bestuursrechtelijke handhaving op te draaien. Uit de rechtspraak van de Afdeling volgt voorts dat de verhuurder verder dient te gaan dan het gehuurde te bezoeken. De verhuurder dient concreet toezicht te houden door controles in het gehuurde uit te voeren die gericht zijn op het gebruik van het gehuurde. Dat dient op gezette tijden te gebeuren. Uit de rechtspraak volgt tenslotte dat het recht op privacy van de huurder niet in de weg staat aan controles door de verhuurder als daarover afspraken zijn gemaakt. Dat gebeurt in artikel 17.3.

2.14 Boete (artikel 19)

In artikel 19 zijn diverse boetebedingen opgenomen als prikkel voor de huurder voor de nakoming van zijn/haar verplichtingen uit de huurovereenkomst. Daarin kan ten aanzien van de overtreding van enkele artikelen een boetebedrag per dag of per overtreding worden ingevuld. Daarin kan tevens de maximaal te verbeuren boete worden ingevuld. De reden daarvan is dat uit rechtspraak van het Europese Hof en van de Hoge Raad volgt dat de rechter een algemeen geformuleerd boetebeding, dat is vastgelegd in standaardbepalingen tussen een bedrijfsmatige verhuurder en een particuliere huurder (zo nodig ambtshalve) buiten toepassing dient te verklaren vanwege het bepaalde in de richtlijn 93/13 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten, hierna 'de richtlijn'. Het in artikel 19.2 opgenomen boetebeding is bedoeld als een vangnet voor die situaties waarin de richtlijn toepassing mist.

De ROZ suggereert boetebedragen in de volgende orde van grootte: artikel 3.6 en 17.3 een boete van € 250,00 per dag, met een maximum van € 10.000,00; artikel 1.2, 7.1 en 7.5 en 7.4 een boete van € 5.000,00 per overtreding en € 100,00 per dag, met een maximum van € 25.000,00; artikel 19.2 een boete van € 20,00 per dag, met een maximum van € 5.000,00. De ROZ heeft gemeend dat bovengenoemde bedragen niet onredelijk zijn. Desondanks staat het verhuurder en huurder vrij andere bedragen overeen te komen.

2.15 Persoonsgegevens (artikel 20)

Op 25 mei 2018 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming ('AVG') in werking getreden. De verhuurder dient bij het verwerken (zijnde opvragen, gebruiken, vastleggen etc.) van persoonsgegevens aan de voorwaarden van de AVG te voldoen. Zo mogen persoonsgegevens alleen verwerkt worden als dat nodig is voor het doel waarvoor ze verzameld zijn, mogen BSN niet gebruikt worden, tenzij in een bijzondere wet staat dat dat mag en moet degene op wie de persoonsgegevens betrekking hebben over het verwerken van zijn/haar persoonsgegevens geïnformeerd worden. Ten behoeve van dat laatste dient artikel 20 van het model. De verhuurder voldoet daardoor grotendeels aan zijn informatieverplichtingen. Door artikel 20 in de huurovereenkomst op te nemen, voldoet de verhuurder nog niet aan alle voorwaarden die de AVG aan het verwerken van persoonsgegevens stelt.

In verband met het verbod om BSN te gebruiken, adviseert de ROZ geen kopie identiteitsbewijs van de (vertegenwoordiger van de) huurder aan de huurovereenkomst te hechten. De (vertegenwoordiger van de) huurder dient wel gevraagd te worden zich te legitimeren door middel van het tonen van zijn/haar identiteitsbewijs.

2.16 Bijzondere bepalingen (artikel 22)

In artikel 22 kunnen wijzigingen van of toevoegingen op het model worden opgenomen. Gedacht kan worden aan een voorkeursrecht van koop. Ook kan gedacht worden aan een afspraak die het voor de verhuurder mogelijk maakt om op termijn parkeerinnovaties door te voeren. Denk aan de aanleg van een kentekenregistratiesysteem en/of van een camerasysteem. De ROZ adviseert de verhuurder die op voorhand de zekerheid wil hebben dat hij dergelijke innovaties op termijn door kan voeren daar in artikel 22 een afspraak over te maken.