
HANDLEIDING HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) te Den Haag op 30-1-2015 opgesteld.

Inleiding

1.1 Algemeen en aanwijzingen voor het gebruik.

Deze handleiding behoort bij het door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in 17-2-2015 gepubliceerde model "HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW". Hierna en in het spraakgebruik wordt dat model veelal kortweg het model voor "kantoorruimte" of het model voor "230a bedrijfsruimte" genoemd.

Het onderhavige model is van toepassing op overige bedrijfsruimte (ook wel kantoorruimte), die voldoet aan de wettelijke vereisten zoals vastgelegd in artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek (BW). Op bedrijfsruimte die daar niet aan voldoet, zoals winkelpanden, horecapanden en restaurants zijn de bepalingen van afdeling 6 van boek 7 BW van toepassing. Bij huur en verhuur van kantoorruimte zijn veel van de bepalingen uit de afdelingen 1 t/m 4 van regeland recht. Dat wil zeggen, dat partijen bij overeenkomst van die (algemene) wettelijke bepalingen mogen afwijken. Voor verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 230a BW is alleen artikel 230a BW een specifieke dwingend rechterlijke bepaling. Een huurder van "230a bedrijfsruimte" kan een beroep doen op ontruimingsbescherming bij beëindiging van de huurovereenkomst.

De modelhuurovereenkomst kantoorruimte, de bijbehorende algemene bepalingen en de handleiding kunnen, evenals de overige modellen die zijn opgesteld door de ROZ, vanaf de website van de ROZ worden gedownload (<http://www.roz.nl>). Bij het gebruik van de ROZ-modellen wordt aangeraden altijd gebruik te maken van de meest recente versie op de ROZ-site.

In de ROZ- modeltekst van de huurovereenkomst mogen geen wijzigingen of toevoegingen worden aangebracht, behalve op de speciaal daarvoor aangegeven plaatsen. Daar waar gegevens moeten worden toegevoegd, dienen deze aangebracht te worden in een afwijkend lettertype, zodat altijd herkenbaar is dat die gegevens niet tot de modeltekst behoren. Aanpassingen in en aanvullingen op de modeltekst dienen als bijzondere bepaling in artikel 12 en volgende van de huurovereenkomst te worden opgenomen. Wordt de modeltekst zelf gewijzigd of uitgebreid, dan mag een dergelijke overeenkomst geen overeenkomst volgens het ROZ-model worden genoemd!

In de tekst van de algemene bepalingen mogen in het geheel geen wijzigingen worden aangebracht. Deze wijzigingen dienen te worden opgenomen in de bijzondere bepalingen (in artikel 12 van de huurovereenkomst). De tekst van de algemene bepalingen is gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag, zodat de originele tekst altijd kan worden achterhaald.

De ROZ sluit iedere aansprakelijkheid voor de nadelige gevolgen die voortvloeien uit het gebruik van de modellen nadrukkelijk uit.

Met het oog op de lay-out is gekozen voor de volgende verwijzingsregels:

Indien in de huurovereenkomst, in de algemene bepalingen of in de handleiding verwezen wordt naar een wetsartikel, dan geschiedt dit met de toevoeging 'artikel' (bijv. artikel 7:307 BW). Dit geldt evenzo voor verwijzingen naar een ander artikel uit de huurovereenkomst of algemene bepalingen, tenzij er wordt verwezen naar een artikel uit een ander document zoals in de huurovereenkomst naar algemene bepalingen; dan staat er een artikel nummer met de toevoeging "artikel..van de algemene bepalingen" en vice versa.

1.2 Het model.

Deze handleiding geeft geen uitvoerige verhandeling over het huurrecht van 230a-bedrijfsruimte. De handleiding gaat nader in op een drietal belangrijke onderwerpen in het huurrecht (gebrek, zelf aangebrachte voorzieningen en renovatie) en geeft aan, hoe in het model op die onderwerpen is

ingespeeld. Verder geeft de handleiding een toelichting op een aantal in het model opgenomen bepalingen.

Het model 2015 is vanuit de optiek van de verhuurende partij opgesteld. Dat is een bewuste keuze omdat er ten tijde van het opstellen van het model onvoldoende rekening kan worden gehouden met de omstandigheden en de verhoudingen die spelen op het moment van sluiting van de huurovereenkomst. Die omstandigheden en verhoudingen spelen echter een belangrijke rol bij de (ver)huur onderhandelingen. De uiteindelijke inhoud van de huurovereenkomst komt aan de onderhandelingstafel tot stand. Een compromismodel doet onvoldoende recht aan het krachtenspel tijdens de (ver)huuronderhandelingen. In het model 2015 is rekening gehouden met de maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van huur en verhuur van bedrijfsruimte tussen verhuurders- en huurdersorganisaties. In het model is gestreefd naar meer transparantie en naar meer gelijkwaardigheid tussen partijen bij de start van de onderhandelingen over de huur. Inbreng door huurdersorganisaties hebben duidelijk invloed gehad op de inhoud van het model 2015

“In het model is gekozen voor het begrip “toerekenbare ernstige tekortkoming”, ondanks dat dit begrip niet in het BW wordt gebezigd. Daarmee is bedoeld aan te geven dat er een extra drempel wordt opgeworpen voor huurder als huurder de verhuurder wenst aan te spreken op een toerekenbare tekortkoming.”

Bijzondere belangen, feiten en omstandigheden kunnen ertoe leiden dat een partij een huurovereenkomst aangaat die zonder die belangen, feiten en omstandigheden er heel anders zou hebben uitgezien. Om die afwijkingen of bijzonderheden later te kunnen verklaren, is het aan te raden om de huurovereenkomst uit te breiden met een considerans, waarin de overwegingen worden opgenomen die tot de totstandkoming van de overeenkomst hebben geleid. Toevoeging van een considerans kan in de huurovereenkomst onder; “nemen het volgende in aanmerking”.

HUURRECHT

2.1 De wettelijke regeling betreffende huur en verhuur.

Het huurrecht is opgenomen in boek 7, titel 4, van het BW en is opgebouwd in een gelaagde structuur. De afdelingen 1 t/m 4 van titel 4 bevatten bepalingen die gelden voor alle huurovereenkomsten; zowel voor de huur en verhuur van roerende zaken als voor de huur en verhuur van onroerende zaken en van vermogensrechten.

Bij huur en verhuur van bedrijfsruimte zijn veel van de bepalingen uit de afdelingen 1 t/m 4 van regelen recht. Dat wil zeggen, dat partijen bij overeenkomst van die (algemene) wettelijke bepalingen mogen afwijken. De vraag of bij overeenkomst van een wettelijke bepaling mag worden afgeweken, wordt door de wet zelf beantwoord. Als een afwijking niet geoorloofd is, staat dat in het artikel waarvan de betreffende wettelijke bepaling deel uitmaakt dan wel elders in boek 7 van titel 4 BW.

Voor verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 230a BW is alleen artikel 230a BW een specifieke dwingend rechterlijke bepaling. Dit wetsartikel is van toepassing op de huur die betrekking heeft op "overige bedrijfsruimte", te weten een gebouwde zaak (of een gedeelte daarvan) mits die zaak of dat gedeelte geen woonruimte, noch detailhandel-bedrijfsruimte is. Artikel 7:230a BW biedt de huurder een beroep op de (tijdelijke) ontruimingsbescherming.

Volgens artikel 7:230a BW lid 1 kan de huurder de kantonrechter verzoeken om de termijn waar binnen ontruiming dient plaats te vinden, te verlengen. De huurder dient uiterlijk binnen twee maanden na het tijdstip waartegen ontruiming is aangezegd een verzoekschrift in te dienen bij rechter. Dit is een fatale termijn; bij overschrijding ervan heeft de huurder zijn recht verspeeld om een verlengingsverzoek in te dienen.

Afdeling 5 van titel 4 geldt alleen voor de huur van woonruimte en afdeling 6 geldt alleen voor de huur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW.

2.2 Een drietal bijzondere onderwerpen in het huurrecht.

a. Gebrek en aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van een gebrek.

De belangrijkste verplichting van verhuurder ten opzichte van huurder is het instaan voor de afwezigheid van gebreken. Een gebrek hoeft niet altijd een gebrek aan of van de gehuurde zaak zelf te zijn. Op grond van de in de wet voorkomende definitie van een gebrek (artikel 7:204 lid 2 BW) is daarvan sprake bij nagenoeg elke inbreuk op het huurgenoet. Het uitgangspunt in het ROZ-model is, dat de bedrijfsruimte aan huurder wordt opgeleverd in een goed onderhouden staat, doch partijen kunnen anders overeenkomen.

Behoudens in het geval dat dit onmogelijk is of onredelijk hoge uitgaven vereist, is verhuurder op verlangen van huurder gehouden om een gebrek op te heffen. Dit is anders, als huurder voor het ontstaan van een gebrek jegens verhuurder aansprakelijk is, of als het om kleine herstellingen gaat die huurder op grond van de huurovereenkomst met algemene bepalingen zelf moet uitvoeren, dan wel om het plegen van onderhoud of herstel aan het gehuurde waarover in de huurovereenkomst is afgesproken dat huurder daarvoor behoort te zorgen (artikel 11.5 van de algemene bepalingen). Als verhuurder een gebrek moet opheffen en hij blijft daarmee in verzuim, dan loopt hij het risico dat huurder het gebrek zelf verhelpt en de kosten daarvan in mindering brengt op de huurprijs. Daarnaast kan huurder evenredige vermindering van de huurprijs vorderen zolang het gebrek voortduurt. Hij moet daarvoor naar de kantonrechter, althans als hij over het bedrag van de tijdelijke vermindering met verhuurder geen overeenstemming bereikt.

Afgezien van het uitgangspunt dat verhuurder een gebrek moet herstellen, is hij op grond van artikel 7:208 BW aansprakelijk voor hem toerekenbare gevolgschade die huurder door de aanwezigheid van een gebrek lijdt. In de ROZ-model huurcontracten voor bedrijfsruimte is de aansprakelijkheid van verhuurder voor de gevolgen van tijdens de huurtijd ontstane gebreken uitgesloten, tenzij er bij verhuurder sprake is van toerekenbare ernstige tekortkoming.

Huurder wordt dringend aangeraden zich te verzekeren tegen de (gevolg)schade die door een gebrek wordt veroorzaakt. Terwijl huurder zich tegen de risico's kan verzekeren, is dat voor verhuurder veelal niet mogelijk. De aansprakelijkheid van verhuurder voor de gevolgen van een gebrek, indien het gebrek bij aanvang van de huurovereenkomst reeds aanwezig was en verhuurder dat gebrek toenkende, kan niet worden uitgesloten. Hetzelfde geldt voor gebreken die verhuurder bij de aanvang van de huur had behoren te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2 van de algemene bepalingen ten aanzien van de geschiktheid van het gehuurde, niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn (artikel 10 van de algemene bepalingen).

b. Zelf aangebrachte voorzieningen.

Huurder hoeft in beginsel van verhuurder geen toestemming te vragen om de inrichting of de gedaante van hetgeen hij huurt, geheel of gedeeltelijk te veranderen indien dat voor de exploitatie van het bedrijf nodig is. Voor overige wijzigingen is telkens schriftelijke toestemming van verhuurder vereist.

Als huurder van mening is dat verhuurder zijn toestemming op onredelijke gronden weigert, kan huurder zich tot de kantonrechter wenden om te trachten op die manier een machtiging te verkrijgen om de aanpassingen alsnog aan te brengen (artikel 7:215 BW).

Of huurder verplicht is tot het ongedaan maken van met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen, is afhankelijk van de vraag wat huurder en verhuurder daarover hebben afgesproken. Afspraken daarover kunnen het best direct bij het verlenen van de toestemming worden gemaakt en vastgelegd. Als geen afspraken zijn gemaakt dan geldt wat daarover in de wet is bepaald (artikel 7:216 BW). In de wet staat, dat huurder niet verplicht is tot het ongedaan maken van geoorloofde veranderingen. Mag huurder de veranderingen laten zitten, dan kan huurder daarvoor een vergoeding vragen als verhuurder door die voorziening ongerechtvaardigd is verrijkt. Huurder moet de vergoeding wel opeisen. De vordering op grond van ongerechtvaardigde verrijking kan echter worden uitgesloten, hetgeen in de ROZ-modellen voor bedrijfsruimte is gebeurd (artikel 12.15 van de algemene bepalingen). Partijen kunnen natuurlijk anders overeenkomen.

Met betrekking tot door huurder zelf aan te brengen veranderingen en toevoegingen zijn voorts regelingen opgenomen in artikel 12.4 van de algemene bepalingen.

c. Renovatie.

Het huurrecht bevat een regeling over renovatie van het gehuurde (artikel 7:220 lid 2 en 3 BW). De regeling is van regelend recht. Dat betekent dat als partijen bij een gewenste renovatie niet anders overeenkomen, de wettelijke renovatieregeling geldt. De wettelijke renovatieregeling is echter in lang niet alle gevallen toepasbaar. In het ROZ-model voor '230a bedrijfsruimte' is een van de wet afwijkende renovatieregeling opgenomen. Evenals bij de wettelijke renovatieregeling, is in dat model gekozen voor een (weerlegbaar) vermoeden van redelijkheid als het renovatievoorstel wordt aangenomen, maar de eisen voor aanneming van het renovatievoorstel zijn afwijkend (artikel 13.2 van de algemene bepalingen). De mogelijkheid bestaat die redelijkheid aan te vechten. Ook de in de algemene bepalingen van het ROZ-model weergegeven renovatieregeling zal niet in alle gevallen een goede keus zijn. Het staat partijen vrij om in (de bijzondere bepalingen) van het huurcontract een andere renovatieregeling op te nemen dan waarvoor in het model is gekozen,

bijvoorbeeld als deze onder de gegeven omstandigheden als onredelijk wordt beschouwd of niet of onvoldoende is afgestemd op de feitelijke situatie.

Huurovereenkomst

3.1 Het gehuurde, het casco, de toestand van het gehuurde bij aanvang van de huur en het proces-verbaal van oplevering (artikelen 1.1 en 1.2 van de huurovereenkomst alsmede artikelen 1, 2.2, 2.3, 3.1 en 3.2 van de algemene bepalingen).

Het is de bedoeling dat het adres van het gehuurde in 1.1 huurovereenkomst wordt opgenomen. Indien er naast de bedrijfsruimte bijvoorbeeld een parkeerplaats of tuin wordt gehuurd kan dat in artikel 1 worden opgenomen.

De kadastrale aanduiding in artikel 1.1 van de huurovereenkomst is een vereiste om af te kunnen zien van het gezamenlijk door partijen in te dienen optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur (zie daarvoor 3.8 van deze handleiding).

In artikel 1 van de algemene bepalingen is bij de beschrijving van hetgeen wordt gehuurd, gekozen voor het uitgangspunt dat de in, op of aan de gehuurde bedrijfsruimte aanwezige installaties en voorzieningen tot 'het gehuurde' behoren. Als partijen bepaalde installaties of voorzieningen van het gehuurde wensen uit te zonderen, dan geniet het de voorkeur om dat te regelen in het proces verbaal van oplevering dat bij het begin van de huurovereenkomst wordt opgemaakt. Om elk misverstand uit te sluiten omtrent zaken die partijen niet of juist wel tot het gehuurde willen laten behoren, is het proces verbaal van oplevering de aangewezen plaats om dat vast te leggen.

Indien het gehuurde meer of minder behelst dan omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen kan het meerdere c.q. mindere omschreven worden een demarcatielijst waarvan een voorbeeld achter deze handleiding is bijgevoegd. Tevens kunnen in deze lijst afspraken worden gemaakt voor wiens rekening het onderhoud van betreffende zaak komt.

Let wel op dat dit slechts een voorbeeld betreft, deze lijst is niet uitputtend.

In artikelen 3.2 en 22.7 van de algemene bepalingen wordt voorgeschreven dat zowel aan het begin als aan het einde van de huurovereenkomst een proces-verbaal (beschrijving) wordt opgemaakt, waarin de feitelijke toestand van het gehuurde (de staat waarin het gehuurde zich bevindt) op dat moment en de eventueel door (een van) partijen(en) nog te verrichten werkzaamheden worden vastgelegd.

Over de toestand waarin het gehuurde bij aanvang van de huur wordt geleverd en aanvaard, kunnen allerlei afspraken worden gemaakt. Dat geldt overigens ook ten aanzien van de toestand bij het einde van de huur. Het is uitermate belangrijk dat de staat waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huur bevindt en wordt aanvaard, bij aanvang van de huurovereenkomst nauwgezet in een proces-verbaal van oplevering (het liefst voorzien van foto's) wordt vastgelegd. Dit proces-verbaal is tevens bedoeld om daarin vast te leggen wat, naast het casco, tot het gehuurde behoort. Tenzij anders overeengekomen, moet huurder het gehuurde bij het einde van de huur, behoudens normale slijtage en veroudering, opleveren in de staat waarin hij het gehuurde bij het sluiten van de huurovereenkomst heeft aanvaard. Dat is waarschijnlijk alleen aan te tonen als er bij aanvang van de huur een beschrijving /proces-verbaal van het gehuurde is opgemaakt. Indien huurder of verhuurder onvoldoende deskundig is, dient het proces-verbaal van oplevering door een deskundige te worden opgemaakt. Ontbreekt een beschrijving van het gehuurde dan hanteert het contract het uitgangspunt dat het gehuurde door huurder bij de beëindiging van de huurovereenkomst aan verhuurder moet worden opgeleverd in de staat die verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak, zonder gebreken doch behoudens normale slijtage en veroudering (artikelen 22.1 en 22.2 van de algemene bepalingen).

Een proces-verbaal van oplevering bij aanvang van de huurovereenkomst is tevens van belang om bij het einde van de huur vast te kunnen stellen welke veranderingen huurder zonder toestemming van verhuurder heeft aangebracht en niet ongedaan heeft gemaakt.

Het is bovendien raadzaam om bij aanvang van de huur een tekening van het gehuurde als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen met daarop vermeld het aantal m² verhuurd vloeroppervlak en de daarbij gebruikte meetmethode. In de huurovereenkomst (artikel 1.6) is thans een bepaling opgenomen, waarin wordt bepaald dat onder- of overmaat geen gevolgen heeft voor de huurprijs. De hoogte van het voorschot "leveringen en diensten" (artikelen 18.1 t/m 18.11 van de algemene bepalingen) zal daardoor meestal wel worden beïnvloed.

Aanbevolen wordt om ook bij het einde van de huur een proces-verbaal van (eind)oplevering, voorzien van foto's, op te maken waarin door huurder en verhuurder de toestand van het gehuurde op dat moment wordt vastgelegd. Dit proces verbaal kan naast het proces-verbaal worden gelegd dat bij

aanvang van de huur werd opgemaakt. Verschillen betreffende de staat/toestand van het gehuurde komen op die manier waarschijnlijk goed naar voren. Het is verstandig om in het proces-verbaal van (eind)oplevering of in een afzonderlijk stuk vast te leggen welke zaken door de nieuwe huurder van de vertrokken huurder zijn overgenomen, althans als de afspraken daarover op dat moment bekend zijn.

3.2 Gebruik en bestemming (artikelen 1.1, 1.2, 1.5 en 1.6 van de huurovereenkomst).

In artikel 1.1 van de huurovereenkomst garandeert verhuurder dat huurder 'bedrijfsruimte' huurt. Op welke wijze het gehuurde gemeten is kunnen partijen hier nader bepalen.

De bestemming van het gehuurde (artikel 1.2 van de huurovereenkomst) moet worden onderscheiden van de beschrijving van het gehuurde, zoals (ook nader) vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering. In de beschrijving wordt weergegeven waaruit het gehuurde bestaat, wat daartoe behoort en in welke staat het verkeert, terwijl in de bestemming tot uitdrukking komt waartoe het gehuurde door de huurder dient te worden gebezigd. Het is verstandig de bestemming van het gehuurde zo nauwkeurig mogelijk in artikel 1.2 van de huurovereenkomst vast te leggen, omdat daarmee wordt aangegeven voor welk doel huurder het gehuurde (wel en niet) mag benutten. In artikel 2 van de algemene bepalingen is opgenomen dat huurder zelf moet (laten) onderzoeken of de aangeboden ruimte voldoet of kan voldoen aan de bestemming die huurder daaraan zal geven.

Het is mogelijk dat de bestemming van het gehuurde in de beschrijving van het gehuurde tot uitdrukking komt. Als dat zo is, dan heeft dat de nodige consequenties. Het maakt namelijk groot verschil of er bijvoorbeeld een showroom wordt verhuurd of dat er bedrijfsruimte wordt verhuurd, welke bedrijfsruimte door huurder, zoals overeengekomen tussen partijen, uitsluitend mag worden bestemd voor het vestigen van een showroom. In het eerste voorbeeld moet verhuurder er voor zorgen dat het gehuurde voldoet aan de voorwaarden die aan een showroom worden gesteld; hij heeft immers een showroom verhuurd! In het tweede voorbeeld wordt 'bedrijfsruimte' verhuurd en moet huurder er voor zorgen dat wordt voldaan aan alle vereisten, die aan een showroom worden gesteld.

In artikel 1.5 is het Energie Prestatie Certificaat opgenomen.

Met het oog op de invoering van het verplichte Energie Prestatie Certificaat (EPC) is in artikel 1.5 van de modelhuurovereenkomst een tekst opgenomen waarin door partijen moet worden aangegeven of huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst wel of geen kopie van het energieprestatiecertificaat van verhuurder heeft ontvangen. Het verstrekken van een energieprestatiecertificaat door de verhuurder bij de verhuur van bedrijfsruimte is al enige tijd een verplichting.

In artikel 7.4 van de algemene bepalingen is opgenomen dat verhuurder in de gelegenheid wordt gesteld door huurder om een label op te hangen in het gehuurde voorzover dat volgt uit de wet.

En in artikel 7.5 van de algemene bepalingen is opgenomen dat zowel verhuurder als huurder er middels veranderingen of toevoegingen voor zorg draagt dat het label niet aantoonbaar verslechterd.

In artikel 1.6 is de mogelijkheid gecreëerd overmaat wel dan wel niet te verreken. Let er wel op dat in het geval er verrekend wordt ook de servicekosten op dezelfde wijze worden aangepast.

3.3 Vloerbelasting (artikel 1.4 van de huurovereenkomst).

In artikel 1.4 van de huurovereenkomst kan de maximaal toegestane vloerbelasting worden vastgelegd. Dit schept voor beide partijen meer duidelijkheid dan alleen een verwijzing naar wat bouwtechnisch toelaatbaar is. Die maximale vloerbelasting hoeft niet overal gelijk te zijn. Bij het aangeven van de getallen kan niet zonder meer worden uitgegaan van de (technische) situatie ten tijde van het ontstaan van het gehuurde. Nadien kunnen veranderingen een herziening van de toegestane vloerbelasting vereisen.

Als de hoogst toelaatbare vloerbelasting niet (voldoende) bekend is, zal verhuurder, die moeten (laten) vaststellen gezien de verplichte invulling daarvan in artikel 1.4 van de huurovereenkomst als verhuurder deze voorwaarde stelt.

Andere afspraken daarover zijn natuurlijk mogelijk.

3.4 Algemene bepalingen en overige voorwaarden (artikelen 2.1 en 2.2 van de huurovereenkomst).

Huurder moet voordat hij de door verhuurder opgestelde huurovereenkomst aangaat de mogelijkheid worden geboden om van de tekst van de overeenkomst en meer in het bijzonder van de algemene bepalingen kennis te nemen. Op die manier kan hij tevoren weten waartoe hij zich verbindt. Als bewijs

daarvan zet huurder op de laatste pagina van de huurovereenkomst zijn handtekening voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de algemene bepalingen. De algemene bepalingen, die deel uitmaken van de huurovereenkomst, bepalen voor een belangrijk deel de wederzijdse rechten en verplichtingen.

Door de grote diversiteit aan verhuurde panden die voldoen aan de definitie van artikel 7:230a BW, kan het voorkomen dat de algemene bepalingen niet in alle gevallen toepasbaar zijn. Naast de voor huurder geldende verplichtingen die zijn opgenomen in de huurovereenkomst en de algemene bepalingen, dient huurder zich te houden aan voorschriften van de overheid en andere daartoe bevoegde instanties. Verder zal huurder de voorschriften over het gebruik moeten naleven die zijn vastgelegd in het splitsingsreglement of in het huishoudelijk reglement, als het gehuurde deel uitmaakt of gaat maken van een in appartementsrechten gesplitst gebouw. Verhuurder moet er voor zorgen dat huurder deze voorschriften in zijn bezit krijgt (artikel 27.3 van de algemene bepalingen). Beide partijen hebben er belang bij dat dit zo spoedig mogelijk gebeurt. Dat geldt overigens ook voor de gebruiksvoorschriften en de bedieningsvoorschriften van de tot het gehuurde behorende installaties of die het gehuurde ten dienste staan.

3.5 Duur, verlenging en opzegging (artikelen 3.1 t/m 3.4 van de huurovereenkomst).

De modeltekst gaat uit van een keuze tussen bepaalde of onbepaalde tijd, waarna behoudens opzegging steeds nieuwe perioden van bepaalde duur ofwel onbepaalde tijd volgen. De wijze waarop moet worden opgezegd is bij deurwaardersexploot of aangetekende brief. Een opzegtermijn van 12 maanden is gebruikelijk maar vrij bepaalbaar. In het model is voorzien in een keuzemogelijkheid.

3.6 Huurprijs, servicekosten, betalingsverplichting, betaalperiode (artikelen 4.1, 4.2, 4.6 t/m 4.11 van de huurovereenkomst).

De betalingsverplichting van huurder bestaat uit de huurprijs, de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of een daarvoor in de plaats komende vergoeding (zie 3.7 van deze handleiding) en verder de servicekosten, zo die er zijn, met de daarover verschuldigde omzetbelasting (zie 3.8 van deze handleiding).

In artikel 4.1 huurovereenkomst dient te worden aangegeven wat bij aanvang van de huur de huurprijs op jaarbasis is en in artikel 4.8 huurovereenkomst volgt per in te vullen betaalperiode een opsomming van de concrete bedragen aan huur, voorschot servicekosten. Er is ruimte open gelaten voor de invulling van andere betalingsverplichtingen.

3.7 Huurprijsaanpassing (artikel 4.5 van de huurovereenkomst en artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen).

Het model voorziet in een jaarlijkse indexering van de huurprijs (artikel 4.5 huurovereenkomst). Op welke datum deze jaarlijkse aanpassing plaatsvindt en wanneer deze voor de eerste keer aan de orde is, moet worden ingevuld. Bij nieuwbouw zou er een prijspeil afgesproken kunnen worden als er enige tijd ligt tussen het tekenen van de huurovereenkomst en de ingangsdatum.

Het is mogelijk om de eerste indexering van de huurprijs na verloop van meer dan een jaar te laten plaatsvinden. Gekozen is voor een methode waarbij de toe te passen indexcijfers op het moment van aanpassing van de huur beschikbaar zijn. Hoe de aanpassing in zijn werk gaat, is in de artikelen 17.1 en 17.3 van de algemene bepalingen uitgewerkt.

3.8 Omzetbelasting (artikel 4.2 t/m 4.4 van de huurovereenkomst en artikel 19.1 t/m 19.8 van de algemene bepalingen).

Verhuur van bedrijfsruimte is van de heffing van omzetbelasting (BTW) vrijgesteld. Partijen kunnen er niettemin belang bij hebben dat de verhuur toch onder het Btw-regime wordt gebracht. Door de verhuur in de BTW-sfeer te brengen kan verhuurder de te ontvangen BTW met door derden in rekening gebrachte BTW verrekenen (bijvoorbeeld de BTW die verschuldigd is over de verwervings- of stichtingskosten, alsmede over alle exploitatiekosten). Huurder kan de door hem verschuldigde BTW verrekenen met de door hem aan de fiscus af te dragen BTW. Door de verhuur in de BTW-sfeer te brengen wordt een kostprijsverhogend effect voorkomen. Het ROZ-model gaat ervan uit dat partijen bij het sluiten van huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW opteren voor een met BTW belaste verhuur (artikel 4.2 van de huurovereenkomst). Normaal gesproken moeten zij daartoe een gezamenlijk verzoek indienen bij de inspectie belastingen. Onder bepaalde voorwaarden kan worden volstaan met een in de huurovereenkomst opgenomen verklaring. In het huidige model is voldaan aan de daaraan te stellen voorwaarden:

1. in de huurovereenkomst is de ingangsdatum van de belaste verhuur ingevuld (artikelen 3.1 en 4.2 van de huurovereenkomst);
 2. in de huurovereenkomst is een verklaring opgenomen, waaruit blijkt dat huurder de onroerende zaak (het gehuurde) gebruikt voor doeleinden waarvoor volledig of nagenoeg volledig (op een enkele uitzondering na ten minste 90%) recht op aftrek van belasting bestaat op grond van art. 15 van de Wet Omzetbelasting 1968 (4.3 huurovereenkomst);
 3. in de huurovereenkomst is de plaatselijke en kadastrale aanduiding ingevuld (artikel 1.1 van de huurovereenkomst);
 4. in de huurovereenkomst is het boekjaar van huurder opgenomen (artikel 4.4 van de huurovereenkomst);
- en verder is
5. verhuurder verplicht de bescheiden in zijn administratie te bewaren.

Indien partijen niet wensen te opteren voor met BTW belaste verhuur, dan dient het model aangepast te worden. Dat kan door in de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst de volgende bepalingen op te nemen:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

“In afwijking van het onder 4.2 bepaalde, is huurder geen BTW verschuldigd over de huurprijs. Dit impliceert dat het bepaalde onder 4.3 niet van toepassing is. De in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde afzonderlijke vergoedingen komen in de plaats van de over de huurprijs verschuldigde BTW en worden tussen partijen vastgesteld op (*vergoedingen invullen*)

--

Huurder is wel BTW verschuldigd over de servicekosten en over de overige bijkomende kosten”

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

De afzonderlijke vergoedingen worden apart van de huurprijs vermeld, omdat het niet de bedoeling is dat deze bij een aanpassing van de huurprijs worden meegenomen. Bij het niet opteren voor belaste verhuur is uiteraard geen BTW verschuldigd over de eerste betaling van de huurder als bedoeld in artikel 4.9 van de huurovereenkomst.

Het wel of niet opteren voor met BTW-belaste verhuur is niet van invloed op de BTW die huurder over de door verhuurder te leveren zaken en diensten moet betalen. De daarmee gemoeide bedragen maken deel uit van de kosten die aan de levering van die zaken en diensten zijn verbonden en komen altijd voor doorberekening aan huurder in aanmerking.

Alleen als partijen bij aanvang van de huurovereenkomst niet (kunnen) opteren voor een met BTW-belaste verhuur (bijvoorbeeld omdat huurder geen BTW-plichtige onderneming is), kunnen de afzonderlijke vergoedingen die huurder aan verhuurder moet voldoen op dat moment worden bepaald en worden overeengekomen. Die vergoedingen zijn verschuldigd omdat verhuurder de BTW over de stichtingskosten gedurende de herzieningsperiode niet in aftrek kan brengen en/of omdat verhuurder de BTW over de exploitatiekosten niet in aftrek kan brengen.

Dit is anders als de optie tijdens de duur van de huurovereenkomst vervalt, omdat huurder (gedurende twee achtereenvolgende boekjaren) niet langer voldoet aan het vereiste de onroerende zaak (het gehuurde) te gebruiken voor doeleinden waarvoor volledig of nagenoeg volledig (op een enkele uitzondering na, ten minste 90%) recht op aftrek van BTW bestaat op grond van art.15 van de Wet Omzetbelasting 1968.

In dat geval kan verhuurder bij het sluiten van de overeenkomst de schade slechts inschatten als het gaat om het gemis van de BTW-aftrek over de exploitatiekosten. In artikel 4.8 van de huurovereenkomst is de keuze gemaakt om die schade uit te drukken in een percentage van de huurprijs. Het is niet mogelijk om vooraf een inschatting te maken van de omvang van de aan de belastingdienst te betalen BTW op de stichtingskosten, die verhuurder eerder gezien de belaste verhuur in vooraf trek mocht nemen. Die schade kan pas na het vervallen van de optie worden vastgesteld, omdat de omvang daarvan afhankelijk is van het aantal jaren dat de herzieningsperiode ten tijde van het vervallen van de optie nog loopt. In het onderhavige ROZ-model huurovereenkomst is de keuze gemaakt om dat bedrag door huurder in termijnen, gelijktijdig met de betaling van de huur, aan verhuurder te laten betalen.

3.9 Kosten levering van zaken en diensten / servicekosten (artikel 5 van de huurovereenkomst).

Met de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bedoeld op wat in de wet en elders veelal als 'servicekosten' wordt aangeduid. Of er servicekosten verschuldigd zijn en voor welke overeengekomen leveringen die voldaan moeten worden, dient bij voorkeur in artikel 5 van de huurovereenkomst tot uitdrukking te komen. De hoogte van de servicekosten is, kort gezegd, gelijk aan de werkelijke kosten die aan de serviceverlening zijn verbonden, verhoogd met een opslag voor administratiekosten. Omdat de werkelijke kosten in de regel niet bij voorbaat bekend zijn, wordt er gewerkt met voorschotbetalingen en verrekening achteraf (artikel 4.6 huurovereenkomst en artikelen 18.1 t/m 18.10 van de algemene bepalingen). Het verdient aanbeveling een servicekostenafrekening betrekking te laten hebben op een periode van 12 maanden (servicekostenperiode) en deze afrekening zo mogelijk binnen een jaar na het verstrijken van een servicekostenperiode aan huurder te verstrekken. Bij de kostentoe rekening van een niet volledig bezet gebouw moet verhuurder er voor waken dat de huurder niet meer toegerekend krijgt dan wanneer het gebouw volledig bezet zou zijn (artikel 18.3, slot, van de algemene bepalingen). Is een gebouw niet volledig bezet, dan is het bijvoorbeeld niet reëel de aanwezige huurders te belasten met de verwarmingskosten die aan het niet bezette deel kunnen worden toegerekend.

Het gestelde in artikel 18.8 van de algemene bepalingen biedt verhuurder de mogelijkheid om het servicekostenvoorschot aan te passen aan de te verwachten kosten, al dan niet in samenhang met een aanpassing van het servicepakket zelf. Tot aanpassing van het pakket kan verhuurder alleen overgaan na overleg met huurder, dan wel – indien aanwezig – met de door verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie.

Voorbeelden van zaken en diensten die door of vanwege verhuurder geleverd kunnen worden zijn:

- een serviceabonnement, het elektriciteitsverbruik, het brandstofverbruik, het waterverbruik, de verbruiksmeting, het vastrecht, de bediening, het verhelpen van storingen of de keuringskosten en dergelijke, een en ander ten behoeve van de:

- lift
- glazenwasinstallatie
- luchtbehandelinginstallatie
- centrale verwarmingsinstallatie
- warmwaterinstallatie
- hydrofoorinstallatie
- zwakstroominstallatie
- noodstroominstallatie
- vuilwaterpompen
- brandmeldinstallatie
- sprinklerinstallatie
- optimaliserings-, signalerings- en bewakingsapparatuur
- huistelefooninstallatie
- belinstallatie
- muziekinstallatie
- vuilcomprimator
- deuropeners
- zonweringinstallatie
- (parkeer)garage-apparatuur (waaronder CO-installatie)
- rolbaan, roltrap
- bliksembeveiliginginstallatie
- brandblusapparatuur (en de vullingen)
- antenne-installatie (en aanpassings-, aansluit- en abonnementskosten)
- waterontharderinstallatie
- oproepinstallatie
- installatie voor automatische deurmechanismen
- keukeninstallatie
- overige installaties en apparatuur
- levering ten behoeve van eigen gebruik van huurder van water, gas en elektriciteit, daaronder begrepen de kosten van meterhuur
- vegen van schoorsteen en ventilatiekanalen en het schoonmaken van ketels en branders
- materialen, waaronder chemicaliën, ten behoeve van de luchtbehandelingsinstallatie
- gemeenschappelijke verlichting, daaronder begrepen de kosten van armaturen, buizen en lampen

- glasverzekering van alle beglazing en kozijnen aan de buitenzijde van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimte
- wassen van ruiten en kozijnen van de algemene/gemeenschappelijke en dienst ruimten aan de binnen- en buitenzijde
- vuilafvoer en alles wat daarvoor nodig is (containerhuur, gemeentelijke heffingen)
- onderhoud van tuinen
- schoonhouden van de algemene/gemeenschappelijke ruimten en dienst ruimten, algemene terreinen, parkeerruimten, wegen etc., het sneeuwvrij houden daaronder begrepen
- onderhoud en vervanging van de plantenbakken en van meubilair en stoffering in de algemene/gemeenschappelijke ruimten en dienst ruimten
- huisbewaarder(s), portier(s), bewaker(s), andere functionarissen die diensten verrichten ten behoeve van het gebouw/complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt (inclusief vrij wonen, telefoon e.d.)
- abonnement van handdoekautomaten, zeepautomaten e.d.
- beheer en administratie van leveringen en diensten.

3.10 Zekerheden (artikel 6 van de huurovereenkomst).

In artikel 6 van de huurovereenkomst kan worden aangegeven voor welk bedrag een bankgarantie gesteld dan wel een waarborgsom gestort moet worden bij het sluiten van de huurovereenkomst. In de artikelen 24.1 t/m 24.5 van de algemene bepalingen is de inhoud en de strekking van de bankgarantie dan wel de waarborgsom geregeld. Daar is ook geregeld in welke gevallen verhuurder aanpassing van de bankgarantie of waarborgsom kan verlangen. Aanbevolen wordt om het bedrag van de bankgarantie of waarborgsom te berekenen over de huurprijs inclusief het servicekostenvoorschot en de overige bijkomende kosten, vermeerderd met BTW.

Partijen kunnen ook een andere zekerheid overeengekomen.

Tevens bestaat er in artikel 6 de mogelijkheid om een rentevergoeding overeen te komen over de gestorte waarborgsom. Indien voor die optie gekozen wordt, geef dan aan welke rente geldend is.

Als op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wil nemen de bankgarantie niet is afgegeven dan wel de waarborgsom niet is gestort, dan hoeft huurder door verhuurder niet tot het gehuurde te worden toegelaten (artikel 5.7 van de algemene bepalingen).

3.11 Incentives (artikel 8 van de huurovereenkomst)

Alle incentives dienen in de huurovereenkomst te worden opgenomen. Deze bepaling is opgenomen zodat voor partijen transparant blijft welke afspraken er gemaakt zijn en er niet meer ineens een losse afspraak boven water kan komen waarvan (toekomstige) verhuurder en of (toekomstige) huurder geen weet meer heeft/hebben

3.12 Asbest (artikel 9 van de huurovereenkomst en artikel 12.5 van de algemene bepalingen).

Om verhuurder en huurder de gelegenheid te geven bij het aangaan van de huurovereenkomst het onderwerp asbest te bespreken, is in het model voorzien in deze mogelijkheid.

Asbest is een hot item. Met name bij panden met een bouwjaar voor 1994 is het nagenoeg onontkoombaar dat partijen op initiatief van verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst het onderwerp asbest aan de orde stellen. In art. 9 van de Huurovereenkomst is hierin voorzien.

Overigens zal verhuurder huurder op de hoogte behorende te stellen van de aanwezigheid van asbest als hij met de aanwezigheid daarvan bekend is. Als verhuurder aan huurder geen informatie kan verstrekken over de aanwezigheid van asbest, behoort het tot de verantwoordelijkheid van verhuurder dat partijen bij de (ver)huuronderhandelingen afspreken of er een onderzoek wordt ingesteld en wie van hen daartoe het initiatief neemt. Ook als partijen overeenkomen dat er geen onderzoek wordt ingesteld, zal er het nodige moeten worden afgesproken en vastgelegd voor het geval er later in het gehuurde toch asbest wordt aangetroffen. Bij de verhuuronderhandelingen behoort eveneens aan de orde te komen of er maatregelen worden getroffen als er –al dan niet na een onderzoek- asbest wordt gevonden en voor wiens rekening die maatregelen zullen zijn. Daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen de te nemen maatregelen bij aanwezigheid van zogenoemde hechtgebonden asbest en niet-hechtgebonden asbest. Als er niet-hechtgebonden asbest wordt aangetroffen, zal er veelal zondermeer gesaneerd moeten worden, omdat het gehuurde anders niet geschikt is voor het normaal gebruik dat partijen voor ogen staat. In dat geval is er sprake van een gebrek. Bij de aanwezigheid van hechtgebonden asbest zal de saneringsnoodzaak afhangen van de activiteiten die bij normaal

gebruik overeenkomstig de bestemming in het gehuurde worden verricht. Ook als er bij een normaal gebruik van het gehuurde bij aanwezigheid van hechtgebonden asbest geen saneringsnoodzaak aanwezig is, moet huurder er alert op zijn dat hij (sanerings)maatregelen moet treffen als hij gaat boren of breken; al is het maar om zoiets als een lamp op te kunnen hangen. Het is raadzaam om in de huurovereenkomst vast te leggen dat de mogelijkheid dat huurder in dat geval bij het boren of breken asbest aantreft, geen gebrek oplevert. Huurder weet immers dat er in het gehuurde asbest aanwezig is en dat de kans bestaat dat dit vrij komt als gaat boren of breken? Hij dient tevoren voldoende voorzorgsmaatregelen te treffen die verspreiding van asbest voorkomen.

Mocht de aanwezigheid van asbest een gebrek opleveren, dan wordt wat betreft de aansprakelijkheid voor de (gevolg)schade die huurder daardoor lijdt, verwezen naar art. 10 van de algemene bepalingen.

Milieu (artikel 9 van de huurovereenkomst en artikel 7 van algemene bepalingen).

Om verhuurder en huurder de gelegenheid te geven bij het aangaan van de huurovereenkomst het onderwerp verontreiniging te bespreken, is in het model voorzien in deze mogelijkheid. Daarbij is uitgangspunt de geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst. Overigens zal verhuurder huurder op de hoogte behorende te stellen van de aanwezigheid van verontreiniging als hij met de aanwezigheid daarvan bekend is. Als verhuurder aan huurder geen informatie kan verstrekken over de aanwezigheid van verontreiniging, behoort het tot de verantwoordelijkheid van verhuurder dat partijen bij de (ver)huuronderhandelingen afspreken of er een onderzoek wordt ingesteld en wie van hen daartoe het initiatief neemt. Ook als partijen overeenkomen dat er geen onderzoek wordt ingesteld, zal er het nodige moeten worden afgesproken en vastgelegd voor het geval er later in het gehuurde toch verontreiniging wordt aangetroffen. Bij de verhuuronderhandelingen behoort eveneens aan de orde te komen of er maatregelen worden getroffen als er –al dan niet na een onderzoek- verontreiniging wordt gevonden en voor wiens rekening die maatregelen zullen zijn.

Het gestelde in de artikelen 7.1 t/m 7.3 van de algemene bepalingen is speciaal opgenomen met het oog op bedrijven die werken met of handelen in gevaarlijke stoffen.

3.13 Duurzaamheid/ green lease (artikel 10 van de huurovereenkomst).

Het onderwerp 'duurzaamheid' wordt steeds belangrijker en ROZ is van mening dat hiervoor de benodigde aandacht in het model moest worden gegeven. Omdat het niet eenvoudig is in een standaard tekst te voorzien en partijen hiermee nog erg verschillend omgaan, is in het model gekozen dit onderwerp te adresseren en te verwijzen naar de doelstelling die partijen (elders) hebben geformuleerd en nog gaan formuleren.

3.14 Bijzondere bepalingen (artikel 11 van de huurovereenkomst).

Bij de opname van bijzondere bepalingen in artikelen 11 en volgende van de huurovereenkomst kan worden gedacht aan:

- a. van de huurovereenkomst en van de algemene bepalingen afwijkende of aanvullende bepalingen;
- b. overheidsvoorschriften, kettingbedingen, erfdienstbaarheden e.d.;
- c. stelposten
- d. een huurbeding;

ad. a. afwijkende of aanvullende bepalingen.

Onder het opschrift 'bijzondere bepalingen' in 11 van de huurovereenkomst kunnen in de eerste plaats de van de voorgedrukte modeltekst afwijkende bepalingen worden opgenomen. Daarnaast kunnen in de 'bijzondere bepalingen' de tussen partijen gemaakte aanvullende afspraken worden vastgelegd.

ad. b. overheidsvoorschriften, kettingbedingen, erfdienstbaarheden e.d.

De door de overheid aan de eigenaar/verhuurder en/of gebruiker van een perceel of opstal opgelegde verplichtingen, veelal in de vorm van een kettingbeding of erfdienstbaarheid, houden vaak in dat gedragsregels aan een huurder moeten worden opgelegd. Die regels dienen in de 'bijzondere bepalingen' te worden genoemd.

Hetzelfde geldt voor kettingbedingen, erfdienstbaarheden of andere rechten ten gunste van natuurlijke- en rechtspersonen.

ad. c. stelposten

Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder aan huurder stelposten ter beschikking stelt, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een pui of voor inrichtingswerkzaamheden, dan is het aan te bevelen de volgende of een soortgelijke clause in de bijzondere bepalingen op te nemen:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1. Huurder is verplicht om, aan hem ter beschikking gestelde stelpostbedragen binnen de door verhuurder gestelde termijn geheel te besteden in overeenstemming met de overeengekomen bestemming van de betreffende stelpost. Verhuurder kan verlangen dat hem vóór de uitbetaling van stelpostbedragen, de betreffende facturen worden overgelegd en dat de uitgevoerde werkzaamheden door verhuurder zijn gecontroleerd. Huurder zal verhuurder factureren tot maximaal het bedrag van een overeengekomen stelpost.
2. Indien de gemaakte kosten de bedoelde stelpost overschrijden, is het meerdere voor rekening van huurder.
3. Bij de uitvoering van de werkzaamheden als in dit artikel bedoelt, zal huurder voldoen aan de ter zake door verhuurder gestelde eisen en hij zal ook de ter zake geldende voorschriften en bepalingen van overheidswege, van nutsbedrijven, brandweer etc. in acht nemen. Huurder draagt zelf zorg voor het verkrijgen van de eventuele benodigde vergunning(en). Huurder vrijwaart verhuurder indien verhuurder ter zake van de in dit artikel bedoelde gestelde eisen en voorschriften wordt aangesproken.
4. a. De door huurder in het kader van vorenbedoelde stelpost aangebrachte zaken zijn en blijven eigendom van verhuurder zonder dat verhuurder enigerlei instandhoudings- en/of onderhoudsverplichting dienaangaande heeft. Huurder zal deze zaken in overeenstemming met de 'standing' van het complex of gebouw in goede staat van onderhoud houden.
b. Met betrekking tot bedoelde zaken is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.
5. Bij het einde van de huur zal tussen partijen geen verrekening plaatsvinden ter zake van de waarde van de in dit artikel bedoelde zaken. De volgens dit artikel aangebrachte zaken dienen bij beëindiging van de huur door huurder in goede staat te worden achtergelaten. Dit in afwijking van het gestelde in 22.4 algemene bepalingen.
6. Huurder is verplicht om de door hem in, aan of op het gehuurde aangebrachte- of nog aan te brengen zaken uit de aan hem ter beschikking gestelde stelpost behoorlijk tegen de gebruikelijke risico's te verzekeren en verzekerd te houden. Op eerste verzoek van verhuurder is huurder verplicht de desbetreffende polis(sen) te tonen. In de polis(sen) dient bedongen te zijn dat de verzekeraar verhuurder informeert bij opzegging of wijziging van genoemde polis(sen).

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ad.d. huurbeding

Indien op het gehuurde of op het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een hypothecaire inschrijving rust, kan in de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst de volgende bepaling worden opgenomen:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Verhuurder verklaart dat op het gehuurde, of op het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een recht van hypotheek is gevestigd met in de hypotheekakte een huurbeding. Verhuurder zal op eerste verzoek van huurder een door de hypotheekhouder getekende verklaring overhandigen waaruit blijkt, dat de hypotheekhouder aan verhuurder toestemming heeft gegeven voor de verhuur van het gehuurde.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Raad voor Onroerende Zaken (ROZ)

bijlage: voorbeeld demarcatielijst 7 pagina's