

Nieuw ROZ model huurovereenkomst 7:290 BW; enkele aantekeningen (II)

Vervolg op het artikel over de nieuwe versie van het ROZ model huurovereenkomsten 7:290 BW van oktober 2012.

Artikel 10/11 huurovereenkomst; Voorzieningen door huurder of verhuurder

Het is goed dat het onderdeel van de voorzieningen, de daarmee samenhangende natrekkingsvraag en het leerstuk van de vermogensverschuiving gecodificeerd is in de huurovereenkomst. Partijen worden nu expliciet uitgenodigd om aan te geven wat van de huurder en wat van de verhuurder is. Door het wegneemrecht (artikel 7:216 BW) van de huurder wordt de natrekking van wat door hem is aangebracht doorbroken. Nu zal de gemiddelde huurder echt wel weten wat hij in zijn winkel heeft verbouwd of veranderd. Juist in situaties waarin één van de partijen, huurder of verhuurder, door een ander is opgevolgd, biedt deze bepaling bij de vaststelling wat van wie is uitkomst. Ook voorkomt de regeling (en dat zal niet de eerste keer zijn), dat door de huurder aangebrachte voorzieningen door de taxateur^[3] meegenomen worden in de vaststelling van de nieuwe huurprijs. In dit verband valt te denken aan een door de huurder gedeeltelijk bevloerde vide die oppervlakte aan het gehuurde toevoegt. Als dat expliciet in de huurovereenkomst is vermeld, wordt daarmee voorkomen dat de taxateur ervan uit gaat dat de extra vloer door natrekking tot het vermogen van de verhuurder is gaan behoren.

Artikel 2. Algemene Voorwaarden; Geschiktheid van het gehuurde

De auteurs hebben de moeite genomen de geschiktheid van het gehuurde uit te werken in drie bepalingen. Dat is een hele verbetering ten opzichte van het artikel 2 uit de Algemene Voorwaarden van 2008. De nieuwe redactie ziet en benadrukt de informatieplicht van de verhuurder en nodigt partijen uit, vermits zij uiteraard de moeite nemen om de Algemene Voorwaarden te lezen, zich over en weer te verstaan over de kwaliteit (juridisch en fysiek) van het gehuurde. Dat moet leiden tot een groter bewustzijn van de staat waarin het gehuurde zich bevindt en de acceptatie daarvan (inclusief de daarmee samenhangende risico's) door de huurder. Mijn bezwaar ten aanzien van dit artikel betreft dan ook niet zozeer de inhoud, maar meer de plaats ervan binnen de Algemene Voorwaarden. Bij het tot stand komen van een overeenkomst en in de systematiek van wil en verklaring is hetgeen in artikel 2.1 van de Algemene Voorwaarden is beschreven essentieel. In geval van een herziening zou ik ervoor willen pleiten de artikelen 2.1 t/m 2.3 van de Algemene Voorwaarden toe te voegen aan artikel 1 van de huurovereenkomst.

Huurovereenkomst en Algemene Voorwaarden; En dan.....?

Na het lezen van de nieuwe modelhuurovereenkomst en bijbehorende Algemene Voorwaarden viel mij op, dat ik al lezende op diverse plaatsen in de kantlijn "En dan" had aangetekend, onder meer

bij de volgende artikelen:

Artikel 1.6 huurovereenkomst:

Huurder heeft wel/niet een energieprestatiecertificaat gehad. En dan?

Artikel 5.2 huurovereenkomst:

Verhuurder is bevoegd, na overleg met de huurder c.s., de omvang van het pakket van servicekosten aan te passen en te laten vervallen. En dan?

Artikel 13 huurovereenkomst:

Partijen ondersteunen elkaar in het behalen van duurzaamheidsdoelstellingen. En dan?

Artikel 19.6 Algemene Voorwaarden:

Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan de huurder meedelen. En dan?

Bij elke bepaling blijft het gevolg van de toepassing ervan in het midden. Daarmee wordt de indruk gewekt, dat men bij de samenstelling is begonnen met het regelen van een aantal vraagstukken, maar het uiteindelijk niet eens is kunnen worden over de gevolgen. Dat maakt, dat deze bepalingen toch een wat lege huls lijken te zijn.

Slot

Allereerst constateer ik dat de gemaakte opmerkingen niet uitputtend zijn. In de komende tijd zal de nieuwe huurovereenkomst nog veelvuldig onderwerp van analyse en commentaar zijn. Waar behoefte aan bestaat, is een uitputtend overzicht van de zijde van de opstellers met daarin opgenomen alle aangebrachte wijzigingen. Terugkijkend zijn de wijzigingen niet van zodanige omvang dat zij revolutionair te noemen zijn. Wel is een aantal zaken als de considerans, de voorzieningen van huurder of verhuurder gecodificeerd waardoor ze, steeds bij het sluiten van een overeenkomst ten minste een keer besproken moeten worden. Tot slot verdient het aanbeveling de artikelen 2.1 tot en met 2.3 van de Algemene Voorwaarden in de hoofdhurovereenkomst op te nemen.

oktober 2012

Door: mr. Onno G. Tacoma MRE MRICS

[3] De taxateur ingeschakeld als deskundige door partijen of benoemd door de rechter op grond van artikel 7:304 lid 2 BW