

# Huurrecht bedrijfsruimte

**Welkom**

**Programma:**

- **Welkomstwoord Robert Ruiter**
- **Voorstelrondje**
- **Ontbijt**
- **Over RRA**
- **Huurrecht bedrijfsruimte**



**Ontbijtsessie RRA**  
**12 maart 2010**

# Huurrecht bedrijfsruimte

Welkom

RRA Advocaten N.V.

Kerkstraat 4

6367 JE Ubachsberg

045-5620540



[www.rra.nl](http://www.rra.nl)

# RRA Advocaten N.V.

- **Één visie, vier pijlers**
- **Deskundig.** Dankzij ons niveau, kennis en ervaring. De juiste opleidingen, de nieuwste bijscholing en kennis van de meest recente ontwikkelingen. Een sterke combinatie om ons volledig en succesvol op uw zaak te storten.
- **Persoonlijk.** Dichtbij onze cliënten staan. Echt naar hen luisteren. Weten wat hen beweegt en hoe ze hun situatie het liefst opgelost willen zien. Zodat ze er later met de beste oplossing en een goed gevoel op terug kunnen kijken.
- **Ondernemend.** Weten wat te doen op welk moment. In de kortst mogelijke tijd. De juiste personen benaderen. Snel en doortastend handelen. Alleen dat leidt tot maximaal rendement.
- **Nuchter.** Door onze reële kijk op geschillen. We kunnen vechten als een pitbull. Maar liever adviseren we eerst. Of vervullen we de rol van onderhandelaar. Pas als het moet, duiken we in de juridische arena. Voor ons ook geen opzichtig uiterlijk vertoon. Ook dát hoort bij onze nuchterheid.

# RRA Advocaten

- Thema's
- Onderneming
- Vastgoed
- Schade en Aansprakelijkheid
- Arbeid

# Vastgoedrecht

Robert Ruiters



Serge Werkman



Gwenny Scaf



# Inleiding: spreker

**mr. Robert Ruiter**

- **Advocaat sinds 1995**
- **Partner bij RRA**
  
- **Gespecialiseerd in vastgoedrecht.**
- **In 2004 cum laude geslaagd voor grotius specialisatieopleiding "onroerend goed"**
  
- **Huurovereenkomsten en –geschillen**
- **Koopovereenkomsten en –geschillen**
- **Bouwovereenkomsten en –geschillen**
- **Burenrecht**
- **Zakelijke rechten, zoals erfdiensbaarheden, erfpacht en mandeligheid**

# Huur volgens de wet

## Art. 7:201 BW

*Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.*

# Toepassen criteria "huur"

Zaak of vermogensrecht <---> Tegenprestatie

- Tegenprestatie hoeft niet in geld te zijn
- Feitelijke aard en inhoud is bepalend
- De naam van de overeenkomst is niet bepalend



# Opbouw wettelijke systeem

## 1. Algemeen gedeelte

- Voor alle huurovereenkomsten (regelend recht)

## 2. Woonruimte 7:232 BW

- Voor alle woonruimte, zelfstandig en onzelfstandig (dwingend recht)

## 3. Bedrijfsruimte 7:290 BW

- Voor horeca-, winkel-, ambachtbedrijf etc. (dwingend recht)

## 4. (Bedrijfs)ruimte 7:230a BW

- Voor alle overige ruimte, waaronder kantoren, fabrieken etc. (regelend recht)

**Grote verschillen tussen de categorieën**

# Algemeen gedeelte

- Kleine herstellingen en veranderingen
- Huurdersverplichtingen
  - Tijdig huur betalen
  - Goed huurschap
- Gebruik overeenkomstig de bestemming
- Medewerkingsplicht bij verkoop
- Gebrekenregeling
- Opleveringsverplichting

# Gebrekenregeling

Nieuw sinds 2003

## Gebrek: art. 7:204 BW lid 2

*Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een ander niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder van het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.*

# Gebrekenregeling

## Rechten van de huurder:

- Verhuurder moet gebreken verhelpen  
art. 7:206 BW lid 1
- Eigen kosten verrekenen met huurprijs  
art. 7:206 BW lid 3
- Huurprijsvermindering art. 7:207 BW
- Verhuurder aansprakelijkheid voor  
(gevolg)schade art. 7:208 BW

# Opleveringsverplichting

art. 7:224 BW

Bij het ontbreken van een beschrijving bestaat het rechtsvermoeden dat de toestand van het gehuurde bij het einde gelijk is aan die bij het begin.

Opstellen van een beschrijving aan het begin van de huur is van wezenlijk belang om schade aan het einde te voorkomen.

# Huurrecht bedrijfsruimte twee categorieën

## Art. 7:290 BW

- 10 jaar termijnbescherming
- Opzeg- en beëindigingsbescherming
- Huurprijsbescherming
- Indeplaatsstelling

## Art. 7:230a BW

- Huur eindigt na opzegging of van rechtswege
- Ontruimingsbescherming
- Geen huurprijsbescherming
- Geen indeplaatsstelling

# Welk regime is van toepassing?

## Drie vuistregels:

- Gebouwde onroerende zaak die geen woonruimte is, is bedrijfsruimte
- Bedrijfsruimte die niet onder 7:290 BW valt, valt onder 7:230a BW
- Onder 7:230a ruimte valt meer dan alleen bedrijfsruimte, namelijk ook garages en hobbyruimten etc

# **Kwalificatie 7:290 BW bedrijfsruimte**

- **Is er sprake van een gebouwde onroerende zaak, of gedeelte daarvan?**
- **Is er sprake van huur en verhuur?**
- **Is het volgens de huurovereenkomst bestemd voor een 290-bedrijf?**
- **Valt het bedrijf onder de 290-bedrijven?**
- **Is er sprake van een voor het publiek toegankelijk lokaal?**



# De bedrijven van 7:290 BW

- **Kleinhandelsbedrijf**
- **Restaurant- of cafébedrijf**
- **Afhaal- of besteldienst**
- **Ambachtsbedrijf**
- **Hotelbedrijf**
  - Een voor het publiek toegankelijk lokaal is niet vereist
- **Kampeerb企业**
  - Gebouwd en voor publiek toegankelijk lokaal zijn niet vereist

# De termijnbescherming van art. 7:290 BW

- Een overeenkomst voor twee jaar of minder valt niet onder huurbescherming (proefperiode)
- Een overeenkomst voor meer dan twee jaar geldt van rechtswege voor vijf jaar en wordt verlengd voor nog eens vijf jaar, tenzij in eerste instantie meer dan vijf jaar is overeengekomen

# De termijnbescherming van art. 7:290 BW

- Een overeenkomst voor meer dan vijf jaar, maar minder dan tien jaar wordt van rechtswege verlengd met het aantal jaren dat resteert tot aan tien
- Na tien jaar of na ommekomst van een bepaalde duur voor meer dan tien jaar loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd, tenzij een verlenging voor bepaalde tijd is overeengekomen

# Het einde van een 7:290 BW huurovereenkomst

- Korter dan twee jaar eindigt van rechtswege (niet opzeggen dus)
- Opzegmogelijkheid na vijf jaar, tenzij langere duur is overeengekomen
- Opzegmogelijkheid na tien jaar, tenzij langere duur is overeengekomen
- Opzegmogelijkheid van jaar tot jaar bij onbepaalde duur

# Voorwaarden voor opzegging

## Voor huurder en verhuurder:

- Opzegtermijn van één jaar in acht nemen
- Deurwaardersexploot of aangetekende brief

## Voor verhuurder:

- Moet gronden voor de opzegging vermelden
- Indien de huurder niet instemt met opzegging moet verhuurder naar de rechter

# Opzeggingsgronden na vijf jaar

Voor de huurder zijn er geen verplichte opzeggingsgronden

Voor de verhuurder:

- Bedrijfsvoering van de huurder niet zoals dit een goed huurder betaamt
- Dringend eigen gebruik door de verhuurder

# Opzeggingsgronden na 10 jaar

Voor de huurder zijn er geen verplichte opzeggingsgronden

Voor de verhuurder

- Afweging van belangen tussen huurder en verhuurder
- Belang van verhuurder weegt zwaarder indien:
  - Bedrijfsvoering niet zoals een goed huurder betaamt
  - Dringend eigen gebruik verhuurder
  - Huurder stemt niet in met redelijk aanbod tot aangaan nieuwe overeenkomst
  - Verhuurder wil aan bestemmingsplan voldoen

# Huurruimte krachtens art. 7:230a BW

- Gebouwde onroerende zaak
- Of gedeelte daarvan
- Geen woonruimte
- Geen 7:290 BW bedrijfsruimte



# Huurruimte krachtens art. 7:230a BW

## Geen termijnbescherming

*"What you agree is what you get!"*

## Goede (volledige) overeenkomst is belangrijk

*Geen prijsverhoging geregeld, dan is dit ook niet af te dwingen*

## Overeenkomst voor bepaalde tijd eindigt van rechtswege

## Overeenkomst voor onbepaalde tijd eindigt na opzegging met in achtneming van opzegtermijn

# **Ontruimingsbescherming van art. 7:230a BW**

**Huur eindigt, maar het gebruik van de ruimte  
niet, tenzij huurder vrijwillig ontruimt**

**Verhuurder moet ontruiming aanzeggen**

**Geen ontruimingsvonnis te verkrijgen binnen  
twee maanden na de dag waartegen de  
ontruiming is aangezegd**

**Huurder kan binnen twee maanden verlening  
van de ontruimingsbescherming vragen bij  
rechter**

**Verlenging maximaal drie keer een jaar**

# **Voorkomen toepasselijkheid art. 7:290 BW**

**Verzoek kantonrechter om toestemming voor  
afwijkende bedingen**

- **Bijvoorbeeld koppeling aan  
franchiseovereenkomst**

**Creatieve samenwerkingsconstructie**

- **Commanditaire vennootschap**

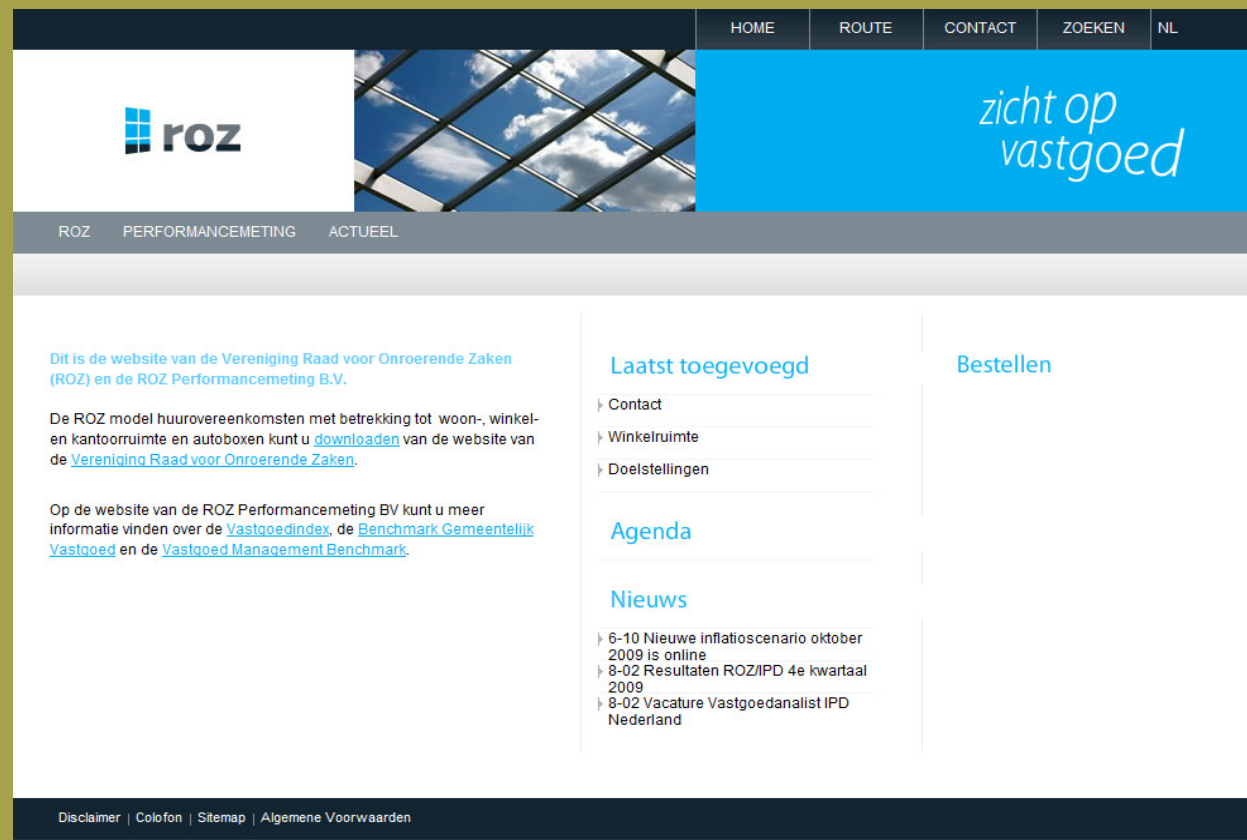
# Het einde van een huurovereenkomst

## Ontbinding

- kan altijd bij wanprestatie, mits de wanprestatie de ontbinding rechtvaardigt
- Doorkruist de termijnbescherming

# De modelovereenkomst van de ROZ

Modellen om zelf in te vullen via [www.roz.nl](http://www.roz.nl)



The screenshot shows the homepage of the ROZ website. At the top, there is a navigation bar with links for HOME, ROUTE, CONTACT, ZOEKEN, and NL. Below this is a header section with the ROZ logo on the left, a central image of a glass and steel structure, and the slogan 'zicht op vastgoed' on the right. A secondary navigation bar contains the words ROZ, PERFORMANCEMETING, and ACTUEEL. The main content area is divided into three columns. The left column contains introductory text about the website and links to download model agreements. The middle column features sections for 'Laatst toegevoegd' (recently added) with links to Contact, Winkelruimte, and Doelstellingen; 'Agenda'; and 'Nieuws' (news) with a list of recent updates. The right column is titled 'Bestellen' (order). At the bottom of the page, there is a footer with links for Disclaimer, Colofon, Sitemap, and Algemene Voorwaarden.

# De modelovereenkomst van de ROZ

## Onderdelen:

- De huurovereenkomst
- De algemene bepalingen
- De handleiding

**Lees de algemene bepalingen aandachtig en  
gebruik de handleiding**

# De modelovereenkomst van de ROZ

Speciale aandacht voor:

- Neem een considerans op
- Neem een zo concreet mogelijke bestemming op
- Omschrijf het gehuurde zo zorgvuldig mogelijk en maak een opnamerapport

# De modelovereenkomst van de ROZ

## Speciale aandacht voor:

- Beschrijf eventuele gebreken
- Bekijk of onderhoudsverplichtingen gewijzigd moeten worden t.o.v. algemene bepalingen
- Voor van art. 7:290 BW afwijkende bepalingen is toestemming van de kantonrechter nodig



# De modelovereenkomst van de ROZ

Blijven er zaken onduidelijk?

Bel uw advocaat; hij/zij kan u helpen!

# Vragen?

**Bedankt voor uw  
aandacht!**