

Wijzigingen door de huurder ex art. 7:215 BW

mr. G.I. Beij en mr. Th.C. Visser*

1. Inleiding

De huurder zal gedurende de huurovereenkomst vaak zelf het gehuurde willen aanpassen om het beter geschikt te maken voor de bedrijfsvoering. Deze wijzigingen kan de huurder in beginsel niet zonder toestemming van de verhuurder realiseren. Art. 7:215 BW regelt wanneer de huurder veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde kan aanbrengen. Hieronder wordt besproken wat de reikwijdte van dit artikel is.

2. Bevoegdheid tot verandering (lid 1)

Art. 7:215 lid 1 BW bepaalt:

‘De huurder is niet bevoegd de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.’

Hoofregel is dus dat de huurder toestemming dient te vragen aan de verhuurder voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van het gehuurde, tenzij het gaat om wijzigingen die met weinig kosten en moeite ongedaan gemaakt kunnen worden. Door deze formulering lijkt het primaat bij de verhuurder te liggen als het gaat om wijzigingen aan het gehuurde. De wetgever benadrukt echter dat uitgangspunt juist is dat de huurder wijzigingen moet kunnen aanbrengen, zij het met toestemming.¹ De verhuurder kan de toestemming niet zonder meer onthouden.

Er is geen toestemming nodig als het gaat om veranderingen of toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten verwijderd kunnen worden. De wetgever heeft daaromtrent aangegeven:²

‘Met de wending ‘zonder noemenswaardige kosten’ is aangegeven dat een eventuele verwijdering van de veranderingen of toevoegingen zo eenvoudig dient te zijn, dat het geen kosten meebrengt of zo geringe kosten dat deze voor de verhuurder geen redelijk argument opleveren om tegen het aanbrengen van die verandering of toevoeging bezwaar te maken.’

Vervolgens geeft de wetgever een voorbeeld van wat wel, en wat niet wordt beschouwd als een verandering die zonder noemenswaardige kosten kan worden verwijderd:

‘Men denke aan het aanbrengen van wandspiegels met schroeven waarvan de gaten naderhand moeten worden dichtgestopt. Als voorbeeld waar sprake is van noemenswaardige kosten, kan worden genoemd het geval dat de huurder het buitenwerk in een geheel

andere kleur laat schilderen, hetgeen slechts ongedaan te maken valt door het geheel over te schilderen. (...)’

De veranderingen en toevoegingen moeten niet alleen tegen geringe kosten, maar ook zonder schade verwijderd kunnen worden:

‘Dat de veranderingen en toevoegingen zonder beschadiging weer moeten worden weggehaald volgt uit de verplichting van de huurder dat hij ze ongedaan moet maken.’

De kosten moeten worden gezien vanuit het oogpunt van de verhuurder. Het gaat er namelijk om dat de verhuurder, mocht de huurder de veranderingen en toevoegingen niet verwijderen, tegen betrekkelijk geringe kosten daar zelf toe over kan gaan.³

De huurder kan dus veranderingen en toevoegingen aanbrengen die zonder noemenswaardige kosten verwijderd kunnen worden. De wijzigingen die de huurder aanbrengt dienen echter niet strijdig te zijn met zijn verplichting van art. 7:213 BW om zich als goed huurder te gedragen. Veranderingen en toevoegingen die onveilig zijn of waardoor wettelijke voorschriften worden overtreden zijn dus niet geoorloofd, ook al kunnen die wijzigingen zonder noemenswaardige kosten verwijderd worden. De wetgever stelt daarover:⁴

‘Maar die bevoegdheid tot het (laten) aanbrengen van veranderingen of toevoegingen doet geen afbreuk aan de algemene verplichting van de huurder, neergelegd in art 7:213, om zich als een goed huurder te gedragen. Hoezeer de huurder ook in beginsel voldoet aan de in artikel 7:215 gestelde eisen – dus ook als de toevoegingen of veranderingen zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt – hij zal zich overeenkomstig deze maatstaf moeten gedragen. Daaruit vloeit voort dat de verhuurder zich op artikel 7:213 zal kunnen beroepen, indien de voorgenomen verandering of toevoeging overlast voor derden veroorzaakt, in strijd is met wettelijke voorschriften of op een andere grond in strijd komt met hoe een goed huurder zich bij de uitoefening van zijn in artikel 7:215 neergelegde bevoegdheden behoort te gedragen.’

* Ginio Beij en Michel Visser zijn beiden werkzaam als advocaat bij Fort Advocaten N.V. te Amsterdam.

1. *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 24 onder 1.
2. *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 24 onder 2.
3. *Kamerstukken I* 2001/02, 26 089, nr. 162, p. 43.
4. *Kamerstukken I* 2001/02, 28 064, nr. 325 b, p. 11.

Dit betekent dus dat ook bij wijzigingen die gemakkelijk ongedaan gemaakt kunnen worden er altijd getoetst kan worden of de huurder daarmee niet in strijd handelt met zijn verplichting die voortvloeit uit art. 7:213 BW.

Met betrekking tot bedrijfsruimte is er nagenoeg geen jurisprudentie waarin de kernvraag is of er al dan niet sprake is van veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten verwijderd kunnen worden.⁵ Kennelijk kunnen partijen in de praktijk goed uit de voeten met de vraag wanneer er sprake is van zulke geringe wijzigingen dat daar geen toestemming van de verhuurder voor nodig is.

3. Machtiging van de rechter om veranderingen en toevoegingen uit te voeren (lid 3 en 4)

Voor de meer ingrijpende wijzigingen is de toestemming van de verhuurder wel nodig. Het gaat dan om wijzigingen die noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde en waartegen zich geen zwaarwegende bezwaren van de verhuurder verzetten.

Indien de verhuurder zijn toestemming niet verleent dan heeft de huurder de mogelijkheid om deze toestemming af te dwingen bij de rechter door een machtiging van de rechter te vorderen. Dit is uitgewerkt in art. 7:215 lid 3 BW:

‘Indien de verhuurder de toestemming niet verleent, kan de huurder vorderen dat de rechter hem zal machtigen tot het aanbrenge van de veranderingen. Indien de verhuurder niet tevens de eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van de zaak is, draagt de verhuurder ervoor zorg dat ook de eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter tijdig in het geding wordt geroepen. Indien op de zaak een hypotheek rust, bestaat deze verplichting tevens ten aanzien van de hypotheekhouder.’

Uit voornoemde bepaling volgt dat de huurder, om ontvankelijk te zijn in een procedure tot het verkrijgen van de machtiging, eerst de verhuurder moet verzoeken om zijn toestemming om het gehuurde te mogen veranderen. In de Parlementaire Geschiedenis is daarover opgenomen:⁶

‘De huurder die toestemming vraagt kan de verhuurder een redelijke termijn stellen waarbinnen hij antwoord verwacht. Ook als hij een dergelijke termijn niet stelt, geldt overigens dat de verhuurder binnen een redelijke termijn moet reageren.’

Omdat ook andere belangen dan slechts die van de huurder kunnen ‘spelen’ heeft de wetgever bepaald dat de verhuurder (voor zover deze niet de eigenaar is) de eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter tijdig in het geding dient te betrekken. Daarnaast dient de hypotheekhouder ook in het geding te worden betrokken. Hierdoor zijn al degenen die in de procedure worden betrokken aan de gerechtelijke beslissing gebonden.⁷

Laat de verhuurder dit na, dan is hij schadeplichtig jegens diegenen die hij in het geding had moeten roepen. Het door de verhuurder niet nakomen van deze verplichting heeft geen effect op de ontvankelijkheid van de huurder in zijn vordering.⁸

Kan de machtiging achteraf ook worden verkregen, dus nadat de huurder de wijziging reeds heeft doorgevoerd? Onder het oude recht was dit reeds niet mogelijk.⁹ Ook onder

het nieuwe recht is de jurisprudentie op dat punt niet gewijzigd.¹⁰

Wanneer verleent de rechter de machtiging?

Het antwoord op deze vraag geeft art. 7:215 lid 4 BW:

‘De rechter wijst de vordering in ieder geval toe indien de verhuurder op grond van lid 2 toestemming had behoren te geven. In andere gevallen wijst hij de vordering slechts toe, indien de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder of het woongenot verhoogd en geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verhuurder zich tegen het aanbrenge daarvan verzetten.’¹¹

De rechter wijst de vordering dus slechts toe indien (1) de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder en (cumulatief dus) geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verhuurder zich tegen het aanbrenge daarvan verzetten.

De toets c.q. de belangenafweging die de rechter zal uitvoeren zal in hoge mate van feitelijke aard zijn (doelmatig gebruik) en mede geregeerd worden door de redelijkheid en billijkheid (zwaarwichtige bezwaren van verhuurder).¹²

Noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het gehuurde

In de literatuur wordt bepleit dat dit criterium nagenoeg hetzelfde is als onder het oude recht.¹³ De huurder zal moeten kunnen aantonen dat de voorgenomen veranderingen en

5. De enige uitspraak die aan die problematiek raakt is het vonnis van de Voorzieningenrechter Arnhem van 24 maart 2005, *LJN AT7885* (X / Bart’s Retail). In die uitspraak stelde de huurder dat de uitgevoerde werkzaamheden op grond van de huurovereenkomst waren toegestaan, omdat het geen constructieve werkzaamheden betrof. De voorzieningenrechter oordeelde echter dat het wel ging om constructieve werkzaamheden. Aangezien het voorts geen veranderingen of toevoegingen waren die zonder noemenswaardige kosten verwijderd konden worden, had wel toestemming verzocht moeten worden.
6. *Kamerstukken I* 2001/02, 26 089, nr. 162, p. 32.
7. *Kamerstukken II* 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 18.
8. *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 25-26.
9. Hoge Raad 10 maart 1995, *NJ* 1995, 433 (HR Beeres Distilleerderij c.s./Beeres Beheer).
10. M. van Heeren, ‘Het klusrecht van een huurder van bedrijfsruimte nader beschouwd’, *TvHB* 2011, nr. 3, p. 131.
11. De verwijzing naar lid 2 heeft betrekking op woonruimte en dus in dit verband niet relevant.
12. Dozy 2010 (*T & C Huurrecht*), art. 7:215 lid 4 BW, aant. 5.
13. M. van Heeren, ‘Het klusrecht van een huurder van bedrijfsruimte nader beschouwd’, *TvHB* 2011, nr. 3, p. 132 e.v. Van Heeren geeft in zijn artikel meerdere voorbeelden van recente jurisprudentie waarin dit vereiste nader wordt uitgewerkt.

toevoegingen een duidelijk economisch voordeel voor hem hebben.¹⁴

Zwaarwegende bezwaren aan de zijde van de verhuurder

Wat betreft de zwaarwichtige bezwaren van de verhuurder wordt in de Parlementaire Geschiedenis verwezen naar het bepaalde in art. 7A:1633 BW (oud).¹⁵

Voorbeelden van zwaarwichtige bezwaren zijn: de aantasting van de structuur en veiligheid van het gehuurde, een sterk verminderde verhuurbaarheid, een waardevermindering die niet meer ongedaan kan worden gemaakt¹⁶ en het aanleggen van onveilige leidingen en het gebruik van materialen van onvoldoende kwaliteit.¹⁷

Indien moet worden vastgesteld dat er inderdaad zwaarwegende bezwaren aan de zijde van de verhuurder bestaan dan hoeft de verhuurder zijn toestemming niet te verlenen en moet de rechter zijn machtiging onthouden.

4. Voorwaarden of last aan de machtiging (lid 5)

Art. 7:215 lid 5 BW bepaalt:

‘De rechter kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen; hij kan op vordering van de verhuurder de huurprijs verhogen, indien de veranderingen daartoe aanleiding geven.’

Als de rechter overgaat tot het afgeven van een machtiging kan hij daaraan voorwaarden verbinden of een last opleggen. Het onderscheid tussen een voorwaarde en een last omschrijft de wetgever als volgt:¹⁸

‘Bij het onderscheid tussen ‘voorwaarden’ en ‘last’ kan nog worden aangetekend, dat niet-nakoming van de voorwaarden meebrengt dat de machtiging geacht wordt niet gegeven te zijn, terwijl de last bestaat in een zelfstandige verplichting die de rechter aan de huurder oplegt en waarvan de niet-nakoming de machtiging niet aantast.’

Overigens is het zo dat ook de verhuurder voorafgaand aan de procedure bij de rechter een voorwaarde of last kan verbinden aan de toestemming:¹⁹

‘De vraag van de Commissie of de verhuurder aan zijn toestemming voorwaarden mag verbinden, moet bevestigend worden beantwoord. (...) Het ligt voor de hand dat dit overleg uitmondt in een overeenkomst, waarbij de toestemming is gebonden aan de voorwaarde dat de veranderingen en toevoegingen binnen de overeengekomen grenzen blijven.’

Een huurverhoging leent zich bijvoorbeeld beter voor een last, omdat het onpraktisch is om het bestaan van de machtiging te laten afhangen van een toekomstige huurachterstand. Uit de wetsgeschiedenis, jurisprudentie en literatuur²⁰ worden ondermeer de volgende voorbeelden van een voorwaarde of last genoemd:²¹

- Het ongedaan maken van de verandering of toevoeging;²²
- Het uitsluiten van de aansprakelijkheid van verhuurder voor gebreken aan de veranderingen of toevoegingen;²³
- Afspraken in verband met voorkoming overlast;

- Verkrijgen van de benodigde vergunningen voorafgaande aan de werkzaamheden;²⁴
- Voorwaarden met betrekking tot de wijze en/of kwaliteit van de verbouwing;²⁵
- (Extra) waarborgsom.

De verhuurder kan een verhoging van de huurprijs vorderen vanwege de veranderingen en toevoegingen. Deze huurverhoging kan niet worden toegekend als de veranderingen en toevoegingen de huurwaarde van het object verhogen. Volgens de wetsgeschiedenis zou de huurder dan dubbel betalen, t.w. een hogere huurprijs en de kosten van het aanbrengen van de wijzigingen. Het uitgangspunt bij de huurprijsherziening van 290-bedrijfsruimte is ook dat door de huurder aangebrachte en bekostigde voorzieningen niet kunnen leiden tot een hogere huurprijs (art. 7:303 lid 3 BW). Een huurverhoging zou wel kunnen plaatsvinden als de veranderingen of toevoegingen juist leiden tot een waardevermindering van het object. De huurverhoging is dan een compensatie voor die waardevermindering. Ook als de verhuurder heeft meebetaald aan de veranderingen of toevoegingen kan er reden zijn voor een huurverhoging.

5. Semi- dwingend recht (lid 6)

Art. 7:215 lid 6 BW bepaalt:

‘Van de voorgaande leden kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken, tenzij het de buitenzijde van gehuurde woonruimte betreft.’

Van deze bepaling mag niet worden afgeweken ten nadele van de huurder. Bij woonruimte kan de bevoegdheid van de huurder om wijzigingen aan te brengen worden ingeperkt voorzover het de buitenzijde betreft. Voor 290- en 230a-bedrijfsruimte geldt deze uitzondering niet. Zoals reeds aangegeven kan de bevoegdheid van de huurder om veranderingen en toevoegingen aan te brengen wel beperkt worden door de verplichtingen die voortvloeien uit art. 7:213 BW en

14. M. van Heeren, ‘Het klusrecht van een huurder van bedrijfsruimte nader beschouwd’, *TvHB* 2011, nr. 3, p. 132 e.v. Van Heeren geeft in zijn artikel meerdere voorbeelden van recente jurisprudentie waarin dit vereiste nader wordt uitgewerkt.
15. *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 24.
16. *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 24 en *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 6, p. 19.
17. *Kamerstukken II* 2001/02, 28 064, nr. 325b, p. 12.
18. *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 25 onder 4.
19. *Kamerstukken II* 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 18 onder 2.
20. Zie om. J.K. Six-Hummel, *Groene Kluwer*, art. 7:215 lid 5 B.W. aant. 82.
21. Bij deze voorbeelden hangt het van de formulering af of deze als last of machtiging kunnen worden omschreven, waarbij de eerste drie voorbeelden geschikter zijn als een last en de laatste drie voorbeelden zich eerder lenen voor een voorwaarde.
22. *Kamerstukken II* 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 18 onder 3.
23. *Kamerstukken II* 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 18 onder 4.
24. *Kamerstukken II* 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 18 onder 2.
25. *Kamerstukken II* 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 18 onder 2. Zie ook Vz. Rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam 26 februari 2008, *WR* 2008/113 (Beedie / Stapelvoort).

eventuele voorwaarden of lasten die zijn verbonden aan de toestemming om de wijzigingen uit te voeren.

6. Aansprakelijkheid en herstelplicht voor gebreken aan veranderingen en toevoegingen

Als de aangebrachte veranderingen en toevoegingen deel uitmaken van het gehuurde²⁶ dient de verhuurder in beginsel de gebreken te herstellen. De verhuurder kan echter overeenkomen dat hij gebreken niet hoeft te herstellen.²⁷

‘In beginsel zal de verhuurder de gebreken met betrekking tot de veranderingen en toevoegingen moeten verhelpen conform de regeling in de artt. 204 en 206 en de huurder kleine herstellingen conform art. 217. Evenwel is goed denkbaar dat als de verhuurder toestemming verleent, over dit punt andere afspraken worden gemaakt.’

Zoals eerder aangegeven kan de verhuurder ook de aansprakelijkheid uitsluiten voor de schade die is ontstaan door gebreken.²⁸ In de veelgebruikte ROZ-overeenkomsten is de oplossing gekozen dat de veranderingen of toevoegingen geen deel uitmaken van het gehuurde. Daarnaast is in de ROZ-overeenkomsten ook nog eens expliciet opgenomen dat de huurder gehouden is tot onderhoud, herstel en vernieuwing van de veranderingen en toevoegingen en is de aansprakelijkheid van verhuurder terzake uitgesloten.²⁹ Het is niet ongebruikelijk dat er wijzigingen worden aangebracht door een huurder die vervolgens door de opvolgende huurder worden overgenomen, al dan niet tegen een overnamesom. Als er onder de nieuwe huurovereenkomst gebreken aan de veranderingen of toevoegingen aan het licht komen kan de vraag ontstaan wie daarvoor aansprakelijk is. In een procedure bij het Hof Den Haag³⁰ kwam de hiervoor omschreven situatie voor bij woonruimte.

In dat geval had een huurder de zelf aangebrachte voorzieningen van de vorige huurder overgenomen en ontstond er daaraan tijdens de nieuwe huurovereenkomst een gebrek. In het huurcontract was de aansprakelijkheid van de verhuurder echter uitgesloten voor ‘door de huurder zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen’. Huurder meende dat die bepaling niet van toepassing was omdat de vorige huurder deze veranderingen en toevoegingen had verwezenlijkt. Het hof oordeelde echter dat een redelijke wetsuitleg met zich meebrengt dat onder ‘door de huurder zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen’ in beginsel ook moeten worden verstaan toevoegingen die door een voorgaande huurder zijn aangebracht en door de opvolgende huurder zijn overgenomen. Het hof wees derhalve de aansprakelijkheid van de verhuurder voor de gebreken aan de door de vorige huurder aangebrachte voorzieningen af.

Bij bedrijfsruimte kan dit probleem worden voorkomen omdat, anders dan bij woonruimte,³¹ de aansprakelijkheid voor schade door gebreken kan worden uitgesloten. Als in het huurcontract de aansprakelijkheid voor gebreken is uitgesloten, zoals bij de ROZ-contracten, geldt die uitsluiting dan ook voor gebreken aan de veranderingen en toevoegingen die door een vorige huurder zijn aangebracht. Een dergelijke uitsluiting geldt in beginsel niet voor gebreken aan de ver-

anderingen en toevoegingen die de verhuurder bij het aangaan van de nieuwe huurovereenkomst kende of behoorde te kennen, aangezien art. 7:209 BW bepaalt dat de schade voor die gebreken niet kan worden uitgesloten. De aansprakelijkheid van de verhuurder kan mogelijk toch worden afgewend als huurder en verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst uitdrukkelijk afspraken maken over de aansprakelijkheid voor gebreken aan de veranderingen en toevoegingen, bijvoorbeeld door af te spreken dat de manco's niet gelden als gebreken in de zin van art. 7:204 lid 2 BW.³² Voor een verhuurder lijkt het dus raadzaam om bij het aangaan van de huurovereenkomst expliciete afspraken te maken over de schade die ontstaat door gebreken aan de veranderingen en toevoegingen die de nieuwe huurder overneemt van de vorige huurder.

26. Het kan voorkomen dat de veranderingen en toevoegingen door natrekking eigendom van de verhuurder zijn geworden en derhalve tot het gehuurde behoren, tenzij dit expliciet uitgesloten is.

27. Aangenomen dat de veranderingen en toevoegingen bestanddeel van het huurobject zijn gaan uitmaken. *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 25 onder 1.

28. *Kamerstukken II* 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 18 onder 4.

29. Zie bijv. art. 15.5, 15.8 en 15.10 van de algemene bepalingen bij de ROZ-huurovereenkomst winkelruimte van augustus 2008.

30. Hof 's-Gravenhage, 28 augustus 2008, WR 2009/109 (St. PMT / Hoogerdijk).

31. Zie art. 7:242 BW.

32. Zie hierover o.m. mr. J.M. Winter-Bossink en E.T. de Boer, ‘De gebrekenregeling’, *TvHB* 2011, nr. 4, p. 178 onderaan.