

## RVR 2010, 64: Uitleg huurovereenkomst. Draagt huurder de kosten van de vernieuwing van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie in het gehuurde — op...

[Klik hier om het document te openen in een browser venster](#)

<b>Instantie:</b>	Hof Arnhem (Handelskamer)	<b>Datum:</b>	24 november 2009
<b>Magistraten:</b>	Mrs. H. van Loo, D.J. van Dijk, J.P. Fokker	<b>Zaaknr:</b>	200.012.097
<b>Conclusie:</b>	-	<b>LJN:</b>	BL8109
<b>Noot:</b>	-	<b>Roepnaam:</b>	-

**Wetingsang:** Algemene bepalingen huurovereenkomst ROZ winkelruimte en andere bedrijfsruimte art. 2.6.1, 2.6.2, 9.1 en 9.2.1 ex. BW art. 7A:1624 , BW art. 7:206

### Essentie

Uitleg huurovereenkomst. Bedrijfsruimte. Kostenverdeling.

Draagt huurder de kosten van de vernieuwing van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie in het gehuurde — op last van de gemeente — indien partijen hierover niets hebben geregeld bij het aangaan van de huurovereenkomst?

### Samenvatting

Huurder huurde het congresgedeelte van een multifunctioneel congres- en ijsbaancomplex. Nadat de gemeente de in het complex aanwezige brandmeld- en ontruimingsinstallatie heeft afgekeurd, heeft verhuurder een nieuwe installatie aangelegd. Verhuurder is van oordeel dat de huurder de kosten dient te dragen, voor zover deze kosten betrekking hebben op het door huurder gehuurde gedeelte van het complex. Verhuurder baseert haar vordering op de art. 2.6.1, 2.6.2, 9.1 en 9.2.1 van de van toepassing zijnde algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimten en andere bedrijfsruimten ex art. 7A:1624 BW zoals opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken ('ROZ'). In de artt. 2.6.1 en 2.6.2 van deze algemene bepalingen staat dat huurder dient zorg te dragen voor de vergunningen en/of ontheffingen die nodig zijn om haar bedrijf in het gehuurde uit te oefenen en dat indien in verband met deze vergunningen en/of ontheffingen wijzigingen of vernieuwingen noodzakelijk zijn, huurder hiervoor aansprakelijk is en de kosten voor haar rekening komen. De art. 9.1 en 9.2.1 van voornoemde algemene bepalingen regelen de verdeling van een aantal kosten van herstellingen en vernieuwingen tussen huurder en verhuurder; de kosten van vernieuwing van de brandmeld- en ontruiminginstallatie worden niet expliciet genoemd. De kantonrechter heeft de vordering van verhuurder in eerste aanleg afgewezen waarna verhuurder hoger beroep heeft ingesteld.

Hof: Het hof oordeelt dat de uitleg van de algemene bepalingen niet op grond van een zuiver taalkundige uitleg kan worden gegeven, maar past het Haviltex-criterium toe. Volgens het hof volgt uit de art. 2.6.1 en 2.6.2 van de algemene bepalingen niet dat vervanging van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie wegens afkeuring, waarbij niet is gesteld of gebleken dat deze afkeuring door enig handelen of nalaten van huurder is veroorzaakt, voor rekening van huurder komt. Deze bepalingen betreffen de vergunningen en ontheffingen die huurder nodig had om in het door haar gehuurde gedeelte van het complex een congrescentrum te exploiteren en de in verband daarmee eventueel te maken kosten. Deze bepalingen zien niet op de vervanging van de bij het complex behorende brandmeld- en ontruimingsinstallatie omdat deze installatie niet is aangebracht in verband met het door huurder uitgeoefende bedrijf. Deze installatie is los van het bedrijf van huurder in een congresgebouw noodzakelijk. Volgens het hof behoort een dergelijke technische installatie tot de in art. 9.1 onder c van de algemene bepalingen bedoelde installaties zoals de lift, centrale verwarmings- en hydrofoorinstallatie voor welke vervanging en vernieuwing verhuurder dient zorg te dragen.

Het hof overweegt ten overvloede dat ook zonder art. 9.1 van de algemene bepalingen de kosten op grond van art. 7:206 BW voor rekening van verhuurder komen. Volgens het hof had het complex met een afgekeurde brandmeld- en ontruimingsinstallatie een gebrek en had huurder niet het genot van het gehuurde dat zij bij aangaan van de

huurovereenkomst mocht verwachten van een behoorlijk onderhouden congresruimte.

## Zie ook

---

### Zie ook:

- Hof 's-Hertogenbosch 28 september 2004, *LJN* AR7498;
- Hof 's-Hertogenbosch 11 november 2003, *WR* 2004, 65;
- Rb. Rotterdam, sector kanton 11 mei 2006, *LJN* AX3509;
- H.J. Moné in 'Brandpreventie, wie betaalt?', *TvHB* 2007, nr. 2.

### Zie anders:

- HR 1 december 2006, *LJN* AY9683;
- Hof Amsterdam 7 juni 2007, *WR* 2007, 87;
- Rb. Arnhem, sector kanton 1 juni 2007, *LJN* BA6320.

## Wenk

---

### Wenk:

Omdat de kosten van brand- en ontruimingspreventie vaak aanzienlijk zijn, ontstaat tussen de huurder en de verhuurder nogal eens discussie over de vraag wie voor de kosten opdraait. Zo ook in deze zaak waarbij de gemeente de aanwezige brandmeld- en ontruimingsinstallatie heeft afgekeurd. Omdat zowel de toepasselijke algemene bepalingen als de huurovereenkomst geen regeling bevatten over onderhoud en vernieuwing van dergelijke installaties, past het hof het Haviltex-criterium toe. Volgens het hof was de installatie gelijk te stellen met de lift, centrale verwarmings- en hydrofoorinstallatie. Omdat partijen van voornoemde installaties expliciet hadden afgesproken dat de verhuurder hiervoor verantwoordelijk is, oordeelde het hof dat de kosten voor vernieuwing van de brandmeld- en ontruimingsinstallaties voor rekening van de verhuurder komen.

Sinds 2003 bevatten de algemene bepalingen van de ROZ regels voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van brandpreventieve voorzieningen. Deze komen voor rekening van de huurder. Het is echter de vraag of hiermee vaststaat dat de huurder te allen tijde voor deze kosten opdraait. Het hof heeft in deze uitspraak namelijk bepaald dat deze kosten ook op grond van de wet voor rekening van de verhuurder komen.

Volgens het hof bevatte het gehuurde met een afgekeurde brandmeld- en ontruimingsinstallatie een gebrek in de zin van art. 7:204 lid 2 BW, omdat huurder niet het genot van het gehuurde had dat zij als huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten van een behoorlijk onderhouden congresruimte. Indien een gemeente brandpreventieve maatregelen voorschrijft waaraan 'een goed onderhouden zaak van dezelfde soort' moet voldoen en indien deze maatregelen niet zijn genomen, dan is er dus sprake van een gebrek in de zin van art. 7:204 lid 2 BW en komen de kosten van herstel van dit gebrek voor rekening van de verhuurder.

Om te voorkomen dat onduidelijkheid bestaat over de kosten van brandpreventie, is het raadzaam dat partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst hieromtrent nadere afspraken te maken. Eventueel dienen partijen het begrip gebrek te definiëren in het contract.

## Partij(en)

---

Triavium Vastgoed B.V., te Nijmegen, appellante, adv. mr F.A.M. Knüppe,  
tegen

Gamesure Exploitatiemaatschappij B.V., te Bergharen (gemeente Wijchen), geïntimeerde, adv. mr W.Th.A.  
Kampschreur.

## Uitspraak

---

Hof:

(...)

## 2. Het geding in hoger beroep

Bij exploit van 18 augustus 2008 heeft Triavium hoger beroep tegen het voornoemde eindvonnis van 25 juli 2008 ingesteld en daarbij Gamesure doen dagvaarden om voor het hof te verschijnen.

Bij memorie van grieven heeft Triavium drie grieven aangevoerd en toegelicht, negentien producties overgelegd en geconcludeerd dat het hof (bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren arrest) het bestreden vonnis zal vernietigen en, opnieuw recht doende, Gamesure zal veroordelen om aan Triavium te betalen een bedrag van € 220.000 (exclusief omzetbelasting), te vermeerderen met de wettelijke handelsrente vanaf 27 februari 2008 tot de dag van voldoening, met veroordeling van Gamesure in de kosten van het geding.

Gamesure heeft bij memorie van antwoord de stellingen van Triavium bestreden, zes producties overgelegd en geconcludeerd dat het hof Triavium in haar hoger beroep niet-ontvankelijk zal verklaren althans het hoger beroep zal afwijzen en het bestreden vonnis zal bevestigen, met veroordeling van Triavium in de kosten van de beide instanties (waarmee Gamesure kennelijk heeft bedoeld de kosten van het hoger beroep).

Ter terechtzitting van 6 november 2009 zijn pleidooien gehouden, waarbij de zaak voor Triavium is bepleit door mr F.J.G.M. de Hommel, advocaat te Tilburg, en voor Gamesure door mr W.Th.A. Kampschreur, advocaat te Nijmegen, overeenkomstig hun aan het hof overgelegde pleitnota's. Aan Triavium is daarbij akte verleend van de overlegging van twaalf producties.

Na afloop van de pleidooien hebben de partijen voor het wijzen van arrest de processtukken van de beide instanties aan het hof overgelegd.

## 3. De grieven

Triavium heeft de volgende grieven tegen het bestreden vonnis aangevoerd.

1. Ten onrechte heeft de kantonrechter overwogen dat de artikelen 2.6.1 en 2.6.2 van de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Winkelruimte (ROZ-voorwaarden), welke deel uitmaken van de huurovereenkomst, onvoldoende basis bieden om de kosten van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie (mede) voor rekening van Gamesure te laten komen.
2. Ten onrechte heeft de kantonrechter overwogen dat de gang van zaken met betrekking tot de brandmeld- en ontruimingsinstallatie, waaronder de keuze van het installatiebedrijf, aanvraag van de offerte en de opdrachtverlening volledig buiten Gamesure heeft plaatsgevonden.
3. Ten onrechte heeft de kantonrechter de vorderingen van Triavium afgewezen en Triavium in de proceskosten veroordeeld.

## 4. De feiten

De door de kantonrechter op bladzijden 1 tot en met 3 van haar eindvonnis onder De feiten als vaststaand aangenomen feiten staan ook in hoger beroep vast, nu deze vaststelling in hoger beroep niet is bestreden.

## 5. De beoordeling van het geschil in hoger beroep

### Grievens 1 en 2

**5.1** Vast staat dat — zoals de gemeente Nijmegen aan Grasgroep, die het litigieuze multifunctionele congres- en ijsbaancomplex namens Triavium beheert, heeft medegedeeld in 2005 de toen in het complex aanwezige brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie is afgekeurd en dat in opdracht van Triavium een nieuwe brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie is aangelegd.

**5.2** Triavium heeft van Gamesure gevorderd dat zij als (inmiddels voormalig) huurder van het congresgedeelte van het voornoemde complex een deel van € 220.000 (exclusief omzetbelasting) van de kosten van de aanleg van de nieuwe brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie aan haar vergoedt.

Triavium heeft haar vordering gegrond op de stelling dat de bepalingen van de artikelen 2.6.1 en 2.6.2 van de van de huurovereenkomst deel uitmakende algemene bepalingen

- huurovereenkomst winkelruimten en andere bedrijfsruimten ex artikel 7A:1624 BW (geciteerd onder de vaststaande feiten in het bestreden vonnis) medebrengen dat Gamesure deze kosten dient te dragen voor zover deze het door haar gehuurde deel van het complex betreffen.
- 5.3** De grieven 1 en 2 betreffen de door de kantonrechter gegeven uitleg van de bepalingen van de artikelen 2.6.1, 2.6.2, 9.1 en 9.2.1 van de voornoemde algemene bepalingen.
- 5.4** De uitleg van deze bepalingen kan niet alleen worden gegeven op grond van een zuiver taalkundige uitleg ervan, maar daarbij komt het aan op de zin die de partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan elkanders verklaringen en gedragingen en aan de bepalingen van het onderhavige geschrift mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten.
- 5.5** Niet gesteld of gebleken is dat vóór het sluiten van de huurovereenkomst de vraag wie de kosten van een nieuwe installatie als de onderhavige dient te dragen, tussen de partijen is besproken.  
Daaraan doet niet af het door Triavium tijdens het pleidooi aangevoerde (maar door Gamesure betwiste) feit dat de huurovereenkomst en de algemene bepalingen in algemene zin met Gamesure zijn doorgenomen, omdat niet is gesteld of gebleken dat tijdens die bepreking, wat daarvan verder zij, de kwesties van installaties als de onderhavige en de vraag voor wiens rekening eventuele vervangings- en/of herstelwerkzaamheden zouden moeten komen, uitdrukkelijk aan de orde zijn gekomen.
- 5.6** Op grond van artikel 2.6.1 (onder de kop vergunningen) is Gamesure verplicht te zorgen voor het verkrijgen van de voor de uitoefening van haar bedrijf (de exploitatie van een congrescentrum) vereiste vergunningen en/of ontheffingen. In artikel 2.6.2 is bepaald dat, indien in verband met deze vergunningen en/of ontheffingen wijzigingen of vernieuwingen noodzakelijk zijn, Gamesure ervoor aansprakelijk is dat bij de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden voldaan wordt aan de door de overheid gestelde eisen alsmede dat de benodigde vergunningen worden verkregen, terwijl de kosten van die wijzigingen of vernieuwingen voor haar rekening zullen komen.  
Op grond van artikel 9.1 is Triavium verplicht tot (onder meer) vervanging van onderdelen en vernieuwing van installaties, zoals de lift-, centrale verwarmings- en hydrofoorinstallaties. Op grond van artikel 9.2.1 is Gamesure gehouden tot (onder meer) onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerken, gootstenen en sanitair, tot onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen van kranen van gas, water en elektriciteit vanaf de meter of hoofdkraan behoudens vernieuwing wegens normale slijtage en het dagelijks onderhoud en herstel (en vernieuwing van kleine onderdelen) van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.
- 5.7** Naar het oordeel van het hof volgt uit de bepalingen van de artikelen 2.6.1 en 2.6.2 niet dat vervanging van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie in een geval als het onderhavige — vervanging wegens afkeuring, terwijl niet is gesteld of gebleken dat die afkeuring door enig handelen of nalaten van Gamesure is veroorzaakt (geheel of gedeeltelijk) voor rekening van Gamesure als huurder komt.  
Deze bepalingen betreffen immers de vergunningen en ontheffingen, die Gamesure nodig had om in het door haar gehuurde gedeelte van het complex een congrescentrum te exploiteren, en de in verband daarmee eventueel te maken kosten.  
Deze bepalingen zien niet op de vervanging van de bij het complex behorende brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie, die immers niet is aangebracht in verband met het door Gamesure uitgeoefende bedrijf, maar los daarvan in een congresgebouw als het onderhavige, zoals dat door Triavium aan Gamesure is verhuurd, noodzakelijk is. Op een dergelijke technische installatie heeft artikel 9.1 betrekking. Een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie behoort naar het oordeel van het hof tot de in artikel 9.1 onder c bedoelde installaties zoals de lift-, centrale verwarmings- en hydrofoorinstallaties voor welke vervanging en vernieuwing Triavium zorg dient te dragen.  
Aldus is de bepaling van artikel 2.6.2 niet een lex specialis ten opzichte van artikel 9.1 zoals

Triavium heeft aangevoerd, maar zien deze bepalingen op verschillende kosten.

Feiten of omstandigheden op grond waarvan Triavium mocht verwachten dat de kosten van vervanging van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie op de voet van artikel 2.6.2 (gedeeltelijk) voor rekening van Gamesure zouden komen en Gamesure dat zo moest begrijpen zijn gesteld noch gebleken.

Ook de in dit geding overgelegde correspondentie en andere stukken kunnen niet leiden tot het oordeel dat Triavium de bepaling van artikel 2.6.2 in de door haar voorgestane zin mocht uitleggen en dat Gamesure dat zo moest begrijpen.

Ook het door Triavium gestelde feit dat zij Gamesure regelmatig heeft geïnformeerd over en betrokken bij de voortgang van het project van de vernieuwing van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie en dat zij zich daarbij steeds op het standpunt heeft gesteld dat de vernieuwing van die installatie een huurdersaangelegenheid is en voor rekening van Gamesure dient te worden gebracht, doen er niet aan af dat bij het aangaan van de huurovereenkomst Triavium niet mocht verwachten — en dat Gamesure niet behoefde te begrijpen — dat vernieuwing van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie in een geval als het onderhavige voor rekening van Gamesure zou zijn.

**5.8** Het hiervoor overwogene brengt mede dat de kosten van vernieuwing van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie op grond van artikel 9.1 door Triavium moeten worden gedragen en derhalve niet door Gamesure.

**5.9** Ook zonder de bepaling van artikel 9.1 komen deze kosten op grond van artikel 7:206 Burgerlijk Wetboek (BW) voor rekening van Triavium.

Met een afgekeurde brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie had het complex een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. Met een dergelijke afgekeurde installatie had Gamesure immers niet het genot van het door haar van Triavium gehuurde congresgedeelte van het complex dat zij als huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten van een behoorlijk onderhouden congresruimte.

**5.10** Het hiervoor overwogene brengt mede dat de grieven 1 en 2 falen.

### **Grief 3**

**5.11** Nu de grieven 1 en 2 falen en overigens geen grieven tegen de rechtsoverwegingen van de kantonrechter zijn gericht, kan ook grief 3, die is gericht tegen de beslissing van de kantonrechter tot afwijzing van de vordering van Triavium en tot veroordeling van Triavium in de proceskosten, niet slagen.

### **Slotsom**

**5.12** Nu de grieven niet tot de vernietiging van het bestreden vonnis kunnen leiden, moet dat vonnis worden bekrachtigd.

**5.13** Aangezien Triavium geen feiten heeft gesteld die, indien bewezen, tot een ander oordeel kunnen leiden, moet haar bewijsaanbod als niet ter zake dienend worden gepasseerd.

**5.14** Als de in het ongelijk gestelde partij zal Triavium worden veroordeeld in de kosten van het hoger beroep.

## **6. De beslissing**

Het hof, recht doende in hoger beroep:

1. bekrachtigt het tussen de partijen gewezen vonnis van de kantonrechter (rechtbank Arnhem, sector kanton, locatie Nijmegen) van 25 juli 2008;
2. veroordeelt Triavium in de kosten van het hoger beroep, aan de zijde van Gamesure tot aan deze uitspraak bepaald op € 9.789 aan salaris van de advocaat en op € 254 aan verschotten.