

48. Toe- en ontstemming van de (ver)huurder, hoe om te gaan met (on)gewenste wijzigingen aan het gehuurde?

MR. F.Th. BARNEVELD

Een van de kernvereisten van een huurovereenkomst is dat huurder en verhuurder afspreken dat ‘een zaak of een gedeelte daarvan’ in gebruik wordt verstrekt. Daarmee ligt de omvang en staat van het gehuurde in beginsel vast. Toch hebben huurders regelmatig de wens om het gehuurde aan te passen aan hun eigen behoeften.¹ Art. 7:215 BW bepaalt dat dit in beginsel niet is toegestaan. Hoe kunnen huurders toch wijzigingen realiseren? En op welke manieren kunnen verhuurders ongewenste aanpassingen voorkomen of terugdraaien?

Inleiding

Een huurder mag ex art. 7:215 BW geen wijzigingen aan het gehuurde aanbrengen tenzij (i) het gaat om toevoegingen en veranderingen die zonder noemenswaardige kosten aan het einde van de huurovereenkomst ongedaan kunnen worden gemaakt, (ii) de verhuurder schriftelijk heeft ingestemd met een verzoek daartoe, of (iii) een huurder door de rechter is gemachtigd tot het aanbrengen van de veranderingen.²

In de praktijk komt het vaak voor dat er geschillen ontstaan over voorgenomen, of reeds gedane, wijzigingen in of aan het gehuurde. Verhuurders en rechters zien zich ten aanzien van dit laatste regelmatig gesteld voor voldongen wijzigingen aan het gehuurde. In dit artikel wordt stilgestaan bij de praktische toepassing van art. 7:215 BW, waarbij de vereisten voor een vordering tot machtiging ex 7:215 BW worden langsgelopen. Daarnaast wordt uiteengezet welke opties een verhuurder heeft indien deze zich geconfronteerd ziet met aangebrachte wijzigingen aan het gehuurde zonder diens toestemming.

1. Algemene beschouwing van art. 7:215 BW

Art. 7:215 BW is gebaseerd op art. 7A:1633 Oud BW en het Ontwerp van Houwing (1972). De bepaling is op 1 augustus 2003 in diens huidige vorm in werking getreden.³ Onder het oude recht gold geen expliciet verbod voor het aanbrengen van wijzigingen aan het gehuurde goed, wel

stond in de wet dat de huurder het gehuurde moest opleveren in de staat zoals was beschreven of in goede staat (art. 7A:1598-1599).⁴ Slechts voor 1624-bedrijfsruimte (thans 290-bedrijfsruimte) bestond via art. 7A:1633 Oud BW de bevoegdheid voor de huurder om gemachtigd te worden tot het aanbrengen van wijzigingen. Een verzoek daartoe werd (volgens lid 3) toegewezen indien (i) de verzochte veranderingen noodzakelijk waren voor (ii) een doelmatige uitoefening van het bedrijf van de huurder en (iii) geen gewichtige bezwaren zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

In de praktijk komt het vaak voor dat er geschillen ontstaan over voorgenomen, of reeds gedane, wijzigingen in of aan het gehuurde

Voorafgaande toestemming was van belang om ‘moeilijkheden te voorkomen’ die zich voor zouden doen als de wijzigingen reeds zouden zijn uitgevoerd zonder toestemming. Het achteraf verzoeken om een machtiging was (en is) niet toegestaan en leidde in beginsel tot niet-ontvankelijkheid.⁵

Met de invoering van art. 7:215 BW is de tendens wettelijk gekenterd. Een huurder is in beginsel onbevoegd om wijzigingen aan te brengen gedurende de loop van de huurovereenkomst, maar heeft wel een ruime wettelijke mogelijkheid om zelf wijzigingen aan te brengen *indien deze zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden* en in andere gevallen om diens verhuurder daartoe te verzoeken en later de rechter. Art. 7:215 BW

1 Uiteraard kan een dergelijke behoefte ook ontstaan bij een verhuurder, deze kan ex art. 7:220 BW het gehuurde ‘renoveren’, in dit artikel wordt alleen stilgestaan bij de wijzigingen op instigatie van een huurder ex art. 7:215 BW.

2 In dit artikel wordt in plaats van ‘toevoegingen of veranderingen’ met name de term ‘wijziging’ gebruikt.

3 *GS Huurrecht*, commentaar op art. 7:215 BW, aant. 3.

4 *GS Huurrecht*, commentaar op art. 7:215 BW, aant. 24.

5 Hoge Raad, 10 maart 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1665 *NJ* 1995/433 (*Beeres/Beeres Beheer*).

is op alle vormen van huur van toepassing en van semi-dwingend recht.⁶ Ondanks de expliciet in lid 1 geformuleerde onbevoegdheid van de huurder tot het aanbrengen van wijzigingen zonder schriftelijke toestemming, lijkt de bepaling zoals Six-Hummel terecht aangeeft, strenger dan dat deze daadwerkelijk is.⁷ De Wetgever benadrukt namelijk dat de zelfwerkzaamheid van de huurder een belangrijke rol speelt en ‘Vooropgesteld wordt daarom dat de huurder tot het aanbrengen van verandering bevoegd is met schriftelijke toestemming van de verhuurder. Daarop volgt dat de toestemming, zo zij niet wordt verleend, kan worden vervangen door een rechterlijke machtiging.’⁸ Het uitgangspunt lijkt dus eerder te zijn dat de verhuurder goede redenen moet hebben om een verzoek tot wijziging van het gehuurde te weigeren. Is daarvan geen sprake, dan mag de huurder met machtiging van de rechter overgaan tot het doen van de beoogde wijziging.

2. Vereisten

Voor een uitgebreide behandeling van de vereisten en leden van art. 7:215 BW bij specifiek woonruimten in samenhang met het ‘wegneemrecht’ (art. 7:216 BW) verwijs ik naar het artikel van mr. D.A. Fransen, in aflevering 3 van 2024 van dit tijdschrift.⁹ Hieronder volgt een beknopte opsomming van de vereisten die voor een huurder gelden om een wijziging van het gehuurde te bewerkstelligen met verwijzing naar recente jurisprudentie.

Schriftelijke toestemming (lid 1)

Allereerst dient een huurder schriftelijk toestemming van de verhuurder te ontvangen om het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen (lid 1). Het vereiste van schriftelijke toestemming is met name van belang om te bewijzen dat een verhuurder expliciet toestemming heeft verleend. Eventueel kan een mondelinge toezegging – zolang dit kan worden bewezen – door een bevoegd persoon als toestemming gelden.¹⁰ Wel dient de toestemming voldoende duidelijk te zijn. Uit de opmerking per WhatsApp: ‘Dat heb je mooi gedaan zeg!’ kan volgens de kantonrechter te Haarlem niet worden afgeleid dat daadwerkelijk toestemming was verleend voor het plaatsen van een airconditioning aan de buitenzijde van een woning.¹¹ Dat was anders bij de rechtbank Gelderland waar huurders per WhatsApp toestemming verzochten om op het balkon van de woning een jacuzzi te plaatsen en waarvan de verhuurder had inge-

stemd door aan te geven dat huurders de jacuzzi ‘volledig op eigen risico’ mochten plaatsen.¹²

Uitzondering indien zonder noemenswaardige kosten (lid 1)

Lid 1 noemt een uitzondering op het toestemmingsvereiste indien ‘het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.’ Naast de lage kosten voor het ongedaan maken van de wijziging dient dit ook *eenvoudig* door de verhuurder bewerkstelligd te kunnen worden.¹³ Volgens de wetsgeschiedenis gaat het om kleine veranderingen zoals het aanbrengen van wandspiegels met schroeven. Het schilderen van het ‘buitenwerk’ in een geheel andere kleur wordt als voorbeeld genoemd dat niet zonder noemenswaardige kosten (althans eenvoudig) ongedaan kan worden gemaakt.¹⁴ De hoedanigheid van partijen en de bepalingen in de huurovereenkomst spelen bij de toets of een wijziging onder de tenzij-bepaling valt geen rol, het betreft een objectieve toets. Dit omdat de verhuurder het risico loopt dat hij moet opdraaien voor de kosten van het ongedaan maken van de veranderingen en toevoegingen aan het einde van de huur.¹⁵

In een geschil bij de rechtbank Noord-Holland tussen een huurder en verhuurder van een distributiehuis over de (demontabele) aanbouw voor het opladen van pompwagens, verweerde de huurder zich door te stellen dat het ongedaan maken van de aanbouw (voor partijen) als ‘niet noemenswaardige kosten’ had te gelden. De kantonrechter volgde dit standpunt niet en overwoog dat vanuit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie de kosten van € 17.000 niet kunnen worden gezien als niet noemenswaardig. De kantonrechter geeft aan dat: ‘*Hoewel gering ten opzichte van de omvang van het pand, de bankgarantie en de huur, kunnen de kosten verbonden aan het verwijderen als objectief gegeven (dus zonder deze af te zetten tegen de omvang van het gebouw, de bankgarantie en de huur) niet worden aangemerkt als “geen of zonder noemenswaardige kosten”*’. De kantonrechter concludeert daarom dat toestemming van de verhuurder tot het plaatsen van de aanbouw was vereist.¹⁶

Toestemming bij woonruimte indien verhuurbaarheid niet wordt geschaad en de waarde niet daalt (lid 2)

In lid 2 staat een speciale bepaling ten aanzien van de verhuur van woonruimte. De verhuurder dient binnen acht weken zijn toestemming te verlenen ‘indien de voorgenomen veranderingen de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaden, dan wel niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde’. Uit de parlementaire beraadslaging volgt dat het gaat om een cumulatief vereiste waarbij de beoogde

6 Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr 3, p. 24 onder 1 (Mvt).

7 GS Huurrecht, commentaar op art. 7:215 BW, aant. 22.

8 Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr 3, p. 24 onder 1 (Mvt).

9 D.A. Fransen, HIP 2024/38, p. 13-19.

10 GS Huurrecht, commentaar op art. 7:215 BW, aant. 23, volgens Six-Hummel dient een vordering tot ongedaanmaking of ontbinding in een dergelijk geval te worden afgewezen.

11 Rechtbank Noord-Holland (ktr.), 10 juli 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:6915, r.o. 5.5.

12 Rechtbank Gelderland (ktr.), 10 juli 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:4184, r.o. 4.13.

13 Kamerstukken I 2001/02, 26089, nr. 162, p. 43 (MvA).

14 Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3, p. 24-25 (MvT).

15 Kamerstukken I 2001/02, 26089, nr. 162, p. 43 (MvA).

16 Rechtbank Noord-Holland (ktr.), 3 januari 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:1, r.o. 5.7-5.8.

verandering zowel de verhuurbaarheid niet schaadt én het gehuurde door de verandering niet in waarde zal dalen.¹⁷ Een veel voorkomend verweer aan de zijde van een verhuurder van woonruimte is dat het aanbrengen van de wijzigingen de verhuurbaarheid van het gehuurde, als sociale huurwoning, kan aantasten.¹⁸ Recentelijk werd door de rechtbank Amsterdam overwogen dat de verhuurder, die op grond van zijn eigen doelstellingen de verhuur van betaalbare woonruimten nastreeft, de plaatsing van een dakkapel zou kunnen weigeren. Reden hiertoe was dat aannemelijk was dat het gevolg van plaatsing zou zijn dat het aantal punten op grond van de WWS, de onderhoudskosten en vaste lasten voor de verhuurder zouden toenemen. Hiermee werd de verhuurbaarheid van de woning binnen de sociale sector aangetast.¹⁹ Ook als de woning niet in de sociale sector valt, is verdedigbaar dat de hoge kosten voor het (toekomstig) onderhoud van de wijziging een reden kan zijn om een verzoek/machtiging af te wijzen.

Vorderingsrecht tot machtiging van huurder

In lid 3 is de bevoegdheid van de huurder opgenomen om bij de rechter een machtiging te vorderen indien de verhuurder geen toestemming heeft verleend aan de huurder tot het aanbrengen van de wijziging. Onder het ‘niet verlenen van toestemming’ wordt ook het niet tijdig verlenen van toestemming verstaan. Voor huurders van woonruimten houdt dit in dat de verhuurder binnen acht weken (zie lid 2) dient te reageren op het verzoek van de huurder. Voor alle andere soorten huurovereenkomsten geldt dat dit een redelijke termijn dient te zijn, dit zal per situatie verschillen.²⁰ Een huurder kan niet zomaar verzoeken om een machtiging tot een wijziging, maar moet voldoende concreet aangeven wat de wijziging inhoudt en hoe dit moet worden gerealiseerd. Zo oordeelde de rechtbank Midden-Nederland dat een vordering tot machtiging ex art. 7:215 BW te onbepaald was om toe te wijzen. De huurder vorderde de machtiging om ‘een veranda’ te plaatsen, echter was onduidelijk hoe hoog de veranda zou zijn, hoe deze zou worden bevestigd aan de woning en waaruit de fundering zou bestaan.²¹ Een huurder kan derhalve niet slechts volstaan met de uiting van de wens om een wijziging aan het gehuurde aan te brengen met een beperkte omschrijving van de wijziging, maar dient een voldoende concreet plan aan de rechter voor te leggen. Het achteraf vragen van toestemming is in beginsel niet mogelijk.²²

17 *T&C BW*, commentaar op art. 7:215 BW, aant. 3; verwijzend naar *Kamerstukken II 2000/01*, 26089, nr. 19, p. 25 en *Kamerstukken I 2001/02*, 26089, nr. 162, p. 43-44.

18 Zie bijvoorbeeld: Hof ‘s-Hertogenbosch, 15 januari 2013, ECLI:NL:GHSHE:2013:BY8628, *JHV* 2013/5, m.nt. Briedé; Hof Arnhem-Leeuwarden, 23 mei 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:4350, *RVR* 2023/57.

19 Rechtbank Amsterdam (ktr.), 19 juli 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:5775, r.o. 8, *WR* 2025/9.

20 *Kamerstukken I 2001/02*, 26089, nr. 162, p. 32 (*MvA*).

21 Rechtbank Midden-Nederland (ktr.), 7 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5022, r.o. 4.2.

22 Hoge Raad, 10 maart 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1665 *NJ* 1995/433 (*Beeres/Beeres Beheer*); Hof ‘s-Hertogenbosch 15 januari 2013, r.o. 4.5.5, *JHV* 2013/53, m.nt. Briedé.

In lid 3 staat verder een verplichting voor de verhuurder opgenomen om, indien de huurder een procedure tot machtiging ex art. 7:215 lid 3 BW is begonnen, (in het geval de verhuurder geen eigenaar is) de eigenaar van het gehuurde op te roepen. Hetzelfde geldt voor vruchtgebruikers, erfpachters en hypotheekhouders. Het niet oproepen van de in lid 3 opgesomde partijen heeft tot gevolg dat zij de door hun geleden schade kunnen verhalen op de verhuurder indien deze hen niet heeft betrokken in de procedure.²³

Toewijzingsgronden, noodzakelijk voor doelmatig gebruik of verhoging woongenot

In lid 4 staan toewijzingsgronden voor de rechter opgesomd indien een huurder een procedure is gestart volgens lid 3. Allereerst dient een rechter de vordering tot machtiging om een wijziging aan te brengen toe te wijzen indien de verhuurder op grond van lid 2 (behoud van verhuurbaarheid en waarde bij woonruimten) toestemming moest geven. Daarnaast indien (i) de voorgestelde veranderingen noodzakelijk zijn voor (ii) een doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder *of* voor een verhoging van het woongenot. Indien daarvan sprake is dient de rechter een belangenafweging te maken tussen de belangen van de huurder tot machtiging voor het treffen van de wijziging én de belangen van de verhuurder. Indien de ‘zwaarwichtige belangen’ van de verhuurder zich tegen het aanbrengen van de wijziging verzetten, dient de vordering te worden afgewezen.

Een huurder kan derhalve niet slechts volstaan met de uiting van de wens om een wijziging aan het gehuurde aan te brengen met een beperkte omschrijving van de wijziging (...)

Het aanbrengen van een overkapping in een sociale huurwoning met als doel om een grotere slaapkamer voor de jongste dochter van de huurder te realiseren werd, in de eerder genoemde zaak van de rechtbank Amsterdam (ECLI:NL:RBAMS:2024:5775), niet als noodzakelijk gezien omdat de woning reeds over een (slaap)kamer van zes vierkante meter beschikte.²⁴

In een zaak bij de rechtbank Rotterdam waar een huurster een tankstation exploiteerde werd overwogen dat de noodzaak tot doelmatig gebruik (bij de verhuur van bedrijfsruimten) niet zeer dwingend is en dat met het woord ‘noodzakelijk doelmatig gebruik’ tot uitdrukking is gebracht dat de verandering van de bedrijfsruimte objectief beschouwd een ‘economisch nut’ dient te hebben. In dit geval ging het om een wijziging (het plaatsen van een textielwasmachine) die een commercieel belang van de huurster diende omdat de exploitant door de plaatsing meer omzet zou draaien en

23 *Kamerstukken II 1997/98*, 26089, nr. 3, p. 25-26 (*MvT*).

24 Rechtbank Amsterdam (ktr.), 19 juli 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:5775, r.o. 9, *WR* 2025/9.

het daarnaast een service zou bieden die andere tankstations reeds boden. De belangen van huurster om de wijziging aan te brengen prevaleerde boven het belang van de verhuurder.²⁵

Ook indien de verzochte wijziging van de huurder in principe voldoet aan de vereisten zoals genoemd in art. 7:215 BW, kan een verzoek worden afgewezen omdat toewijzing van het verzoek het gevolg heeft dat de huurder alsnog inbreuk maakt op een recht (van een ander). In de parlementaire geschiedenis werd overwogen dat in een dergelijk geval de verhuurder tegen de wijziging kan optreden op grond van art. 7:213 BW.²⁶ Recentelijk was dit het geval toen een huurder camera's had geïnstalleerd aan de voor- en achterzijde van zijn woning. De kantonrechter gaf aan dat het verzoek tot plaatsen van de camera's aan de vereisten van art. 7:215 BW voldeed en de camera's op basis daarvan zouden mogen worden geplaatst. Echter gaf de huurder ter zitting toe dat de camera's waren geïnstalleerd om de burens in de gaten te houden wegens een burenruzie, waardoor – volgens de kantonrechter – de huurder niet conform art. 7:213 BW handelde en hij de camera's niet mocht (terug) plaatsen.²⁷

Voorwaarden aan machtiging

Aan het toewijzen van de vordering ex art. 7:215 BW kan de rechter voorwaarden verbinden of een last opleggen. Ook kan de rechter de huurprijs van de verhuurder verhogen (art. 7:215 lid 5 BW). Het niet nakomen van de door de rechter opgelegde voorwaarden houdt in dat de machtiging geacht wordt niet gegeven te zijn. Onder een last wordt een zelfstandige verplichting verstaan die de rechter aan de huurder oplegt en waarvan de niet-nakoming de machtiging niet aantast.²⁸

Door de reconventionele vorderingen hield de verhuurder enigszins grip op de wijzigingen aan het gehuurde

Een mooi voorbeeld waar zowel aan de vereiste noodzakelijke doelmatigheid van de wijziging (lid 4) werd voldaan en waar voorwaarden en lasten door een rechter werden opgelegd (lid 5) deed zich voor in de hiervoor genoemde zaak met het tankstation (ECLI:NL:RBROT:2018:10787). Hoewel de rechter overwoog dat de huurster een noodzakelijk doelmatig belang had om de textielmachine te plaatsen, verbond hij diverse voorwaarden en lasten aan de machtiging. De verhuurder had namelijk in voorwaardelijke reconventie gevorderd dat, indien de wijziging door de rechter zou worden toegewezen, er verschillende voorwaarden aan de machtiging zouden worden verbonden. De

rechter wees de machtiging van de huurder toe samen met de voorwaarden van verhuurder, te weten: (i) het verkrijgen van een omgevingsvergunning, (ii) het opstellen van veiligheidsvoorschriften samen met het uitvoeren van een veiligheidsanalyse, (iii) de verplichting dat de huurster de textielwasmachine bij het einde van de huur diende te verwijderen en (iv) huurster verplicht gebruikt zou maken van een door verhuurder aangewezen aannemer.²⁹ Door de reconventionele vorderingen hield de verhuurder enigszins grip op de wijzigingen aan het gehuurde. Ook kan worden gedacht aan het verhogen van de verstrekte waarborgsom, het betalen van een som geld, verhoging van de huurprijs, etc.

Semi-dwingend recht

Art. 7:215 lid 6 BW bepaalt dat van alle voorgaande leden van het artikel niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken, tenzij het de buitenzijde van de gehuurde woonruimte betreft, art. 7:215 BW is dan ook van semi-dwingend recht. Omdat art. 7:215 lid 6 BW strekt ter bescherming van de huurder zijn overeengekomen bepalingen die verder strekken dan de inhoud van art. 7:215 BW ex art. 3:40 lid 2 BW vernietigbaar. Dit is slechts anders indien het veranderingen betreft aan de buitenzijde van een gehuurde woonruimte. Hierdoor kunnen verhuurders van woonruimten striktere voorwaarden stellen aan wijzigingen aan de buitenkant van het gehuurde, zoals een verbod op (of door nadere voorwaarden te stellen aan het installeren van) satelliethotels, duiventillen en airconditioning.

3. Hoe op te treden tegen reeds aangebrachte wijzigingen die zonder verzoek en/of toestemming zijn aangebracht?

Indien een verhuurder zich geconfronteerd ziet met wijzigingen aan het gehuurde zonder dat daartoe toestemming is gevraagd, of indien wel toestemming is gevraagd, maar deze is afgewezen, zijn er een aantal mogelijkheden voor de verhuurder om op te treden.

Omdat art. 7:215 lid 1 BW een huurder expliciet verbiedt om wijzigingen aan te brengen in het gehuurde, handelt een huurder die zonder toestemming aanvangt met het aanbrengen van de wijzigingen in beginsel in strijd met een wettelijke bepaling. Dit leidt er toe dat een verhuurder een vordering toekomt op grond van art. 3:296 BW om nakoming te eisen van de huurder door de huurder te veroordelen tot het verwijderen van de voorziening. Mogelijke schade zou via onrechtmatige daad (art. 6:162 BW) op de huurder kunnen worden verhaald.

Echter zal in nagenoeg elke huurovereenkomst, al dan niet via de algemene bepalingen die daarop van toepassing zijn, bepalingen zijn opgenomen waarin het huurder is verboden om wijzigingen aan te brengen zonder dat de verhuurder om schriftelijke toestemming is gevraagd. Ook kan de verplichting ex art. 7:215 BW via art. 6:248 lid 1 BW onderdeel uitmaken van de huurovereenkomst zonder

25 Rechtbank Rotterdam (ktr.), 28 december 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:10787, r.o. 4.3-4.4, WR 2019/59.

26 *Kamerstukken I* 2001/02, 26089, nr. 162, p. 31-32 (MvA).

27 Rechtbank Rotterdam (ktr.), 31 mei 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:5009, r.o. 3.5, Prg. 2024/256.

28 *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 25 (MvT).

29 Rechtbank Rotterdam (ktr.), 28 december 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:10787, WR 2019/59.

dat dit expliciet in een huurovereenkomst is opgenomen. Hierdoor vormt het aanbrengen van wijzigingen zonder toestemming een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst ex art. 6:74 BW waardoor ex art. 3:296 BW ongedaanmaking van de wijziging kan worden gevorderd of ontbinding van de overeenkomst ex art. 6:265 lid 1 BW.³⁰

Daarnaast kan het niet voldoen aan het vragen van toestemming aan de verhuurder ex art. 7:215 BW leiden tot een schending van art. 7:213 BW (goed huurderschap), wat een opzeggingsgrond kan vormen voor de verhuurder bij woonruimten (art. 7:274 lid 1 sub a BW) en bedrijfsruimten (art. 7:296 lid 1 sub a BW).

Een verhuurder kan daarnaast natuurlijk ook alsnog instemmen met de wijziging van de huurder of proberen verdere afspraken te maken met betrekking tot de wijziging. Indien een huurder dat niet accepteert kan de verhuurder mijns inziens net als de verhuurder van het tankstation (ECLI:NL:RBROT:2018:10787) – al dan niet in reconventie – vorderen dat de wijzigingen onder bepaalde voorwaarden en lasten moeten worden geplaatst of geplaatst blijven. Kortweg kan een verhuurder ervoor kiezen, en zo nodig vorderen, dat:

1. de huurder de wijzigingen ongedaan moet maken;
2. de wijzigingen in stand blijven, al dan niet onder voorwaarden en lasten;
3. de huurovereenkomst wordt beëindigd op grond van ontbinding;
4. de huurovereenkomst wordt beëindigd door opzegging;
5. huurder schade op grond van een tekortkoming dient te betalen;
6. huurder schade op grond van onrechtmatige daad dient te betalen.

Gezichtspunten bij optreden van verhuurder

In de jurisprudentie zijn met name voorbeelden te vinden waarbij een verhuurder kiest voor ongedaanmaking van de wijziging of voor ontbinding. Hieronder worden enkele gezichtspunten besproken bij beide gevallen.

Welk recht is van toepassing?

Voor de inwerkingtreding van art. 7:215 BW was het niet expliciet in de wet verboden dat een huurder wijzigingen aan het gehuurde aanbracht zonder toestemming van de verhuurder, maar werd met name gekeken naar de contractuele bepalingen in de huurovereenkomst en of de door huurder aangebrachte wijzigingen ex art. 7:213 BW (goed huurderschap) door de beugel konden. Zelfs als hier afspraken over waren gemaakt, dan diende de verhuurder een ‘redelijk belang’ te hebben om het verbod te handhaven.³¹ Indien contractueel geen verbod of toestemmingsverplichting in de huurovereenkomst was opgenomen dan was het voor de verhuurder moeilijk om hiertegen op te treden, pas

op het moment van het einde van de huurovereenkomst zou een verplichting voor de huurder ontstaan om het gehuurde weer in de staat te brengen zoals bij aanvang van de huur. Het komt nog vaak genoeg voor dat huurovereenkomsten zijn gesloten voor 1 augustus 2003 of dat de door huurder uitgevoerde werkzaamheden voor die tijd zijn uitgevoerd. Hierdoor kan het zijn dat het niet expliciet voor de huurder is verboden om wijzigingen aan te brengen.

Zo besliste de rechtbank Amsterdam in 2019 dat de plaatsing van een balkon, de uitbouw van een serre, een dakpapel en houtkachel gedurende de loop van de huurovereenkomst geoorloofd was. Hierbij nam de kantonrechter als uitgangspunt dat art. 7:215 BW niet van toepassing was omdat de huurovereenkomst was gesloten voorafgaand aan de inwerkingtreding daarvan (1 augustus 2003). Daarnaast was contractueel niets overeengekomen ten aanzien van benodigde toestemming tot het aanbrengen van wijzigingen en overwoog de kantonrechter dat de wijzigingen geen schade of gevaar opleverden. Tot slot geeft de kantonrechter wel mee dat dit alles geen afbreuk doet aan de verplichting van de huurder om aan het einde van de huurovereenkomst veranderingen weg te nemen.³² Zie ook de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland uit 2022 waar diverse wijzigingen reeds in de jaren zeventig en jaren negentig waren gerealiseerd waardoor het oude recht van toepassing was en waarschijnlijk de belangen van verhuurder tot verwijdering minder zwaar wogen.³³

Ongedaanmaking van wijziging

In beginsel is het zo dat een verhuurder van een huurder kan vorderen dat de huurder de door hem gedane wijzigingen weer ongedaan maakt indien geen toestemming is gevraagd en indien ex art. 7:215 BW geen toestemming door de verhuurder zou moeten worden gegeven. Hetzelfde kan het geval zijn indien huurder in strijd handelt met art. 7:213 BW. Bij het oordelen over een wijziging, die zonder toestemming is aan gebracht, zal de rechter op basis van een belangenafweging beoordelen of de wijzigingen ongedaan moeten worden gemaakt. Het betreft immers een vordering op grond van art. 3:296 BW waardoor de verhuurder voldoende belang moet hebben om verwijdering te vorderen en de redelijkheid en billijkheid een rol spelen.³⁴

In beginsel is het zo dat een verhuurder van een huurder kan vorderen dat de huurder de door hem gedane wijzigingen weer ongedaan maakt (...)

In de jurisprudentie is enkele keren aangenomen dat de verplichting tot herstel met name geldt als voor de huurder duidelijk was dat hij toestemming nodig had (of hier-

30 Jo. art. 7:231 BW bij verhuur van gebouwde onroerende zaken.

31 Aldus Six-Hummel in: *GS Huurrecht*, commentaar op art. 7:215 BW, aant. 24; verwijzend naar: Kantonrechter Rotterdam, 31 maart 1994, *WR* 1994/52 en Kantonrechter Rotterdam 12 februari 1997, *WR* 1997/82.

32 Rechtbank Amsterdam (ktr.), 24 september 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:6894, r.o. 9 t/m 15.

33 Rechtbank Noord-Holland (ktr.), 11 mei 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:7303.

34 *T&C BW*, commentaar op art. 3:296 BW.

naar vroeg) en desondanks aanving met de wijziging. Zo telde volgens de Arnhemse voorzieningenrechter mee dat de huurder verbouwingswerkzaamheden aan het gehuurde bedrijfspand was gestart zonder toestemming, terwijl hij hier wel met de verhuurder over in gesprek was geweest. Volgens de voorzieningenrechter bracht dit het risico met zich mee dat de huurder de wijzigingen ongedaan moest maken.³⁵ In een zaak die speelde bij de rechtbank Noord-Nederland woog het voor de kantonrechter mee dat de huurder op de hoogte was van het vereiste om aan de verhuurder toestemming te vragen. Verhuurder had een beleid opgesteld ten aanzien van mogelijke voorzieningen die een huurder zelfstandig kon aanbrengen en communiceerde naar de huurder dat deze een formulier diende in te vullen om toestemming te krijgen. Nadat de huurder eerder toestemming had gekregen voor het bouwen van een ‘schuurtje’, bouwde de huurder enkele jaren later zonder toestemming te vragen een overkapping over het gehele schuurtje en daarbuiten. Hoewel de kantonrechter oordeelde dat er geen sprake was van een wijziging aan of buiten het gehuurde (en dus strikt genomen niet van een situatie zoals genoemd in art. 7:215 BW) handelde de huurder in strijd met art. 7:213 BW (goed huurderschap) en diende deze toch over te gaan tot verwijdering omdat het plaatsen van de overkapping in strijd was met het beleid van verhuurder en huurder dit wist.³⁶ Het Hof Arnhem-Leeuwarden oordeelde dat indien de huurder (van een woonruimte) niet om toestemming had gevraagd, het hof ook niet hoeft mee te wegen dat een verhuurder de toestemming zou hebben moeten geven conform lid 2. Mocht dat al het geval zijn dan waren er geen andere aanknopingspunten om de wijziging te behouden, zoals vergelijkbare situaties waar de verhuurder niet ingreep.³⁷

Ontbinding van de huurovereenkomst

In de praktijk komt het vaak voor dat een verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst vordert indien een huurder zonder toestemming wijzigingen heeft aangebracht. Ex art. 6:265 lid 1 BW geeft iedere tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van een partij de andere partij de mogelijkheid om een overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden. Een tekortkoming dient van voldoende gewicht te zijn om ontbinding te rechtvaardigen.³⁸

De maatstaf voor het ontbinden van de gehele huurovereenkomst ligt logischerwijs hoger dan het vorderen van verwijderen/herstellen van de wijziging of om voorwaarden en lasten aan de wijziging te stellen. Het is voor verhuurders aan te raden om, indien het tot een procedure komt, niet enkel de pijlen te richten op de ontbinding van de huurovereenkomst.

35 Rechtbank Arnhem (vzr.), 10 mei 2005, ECLI:NL:RBARN:2005:AT7885, r.o. 7-8, *WR* 2006/8.

36 Rechtbank Noord-Nederland (ktr.), ECLI:NL:RBNNE:2021:5666, r.o. 4.14-4.15, *HW/52428*, m.nt. T. de Groot.

37 Hof Arnhem-Leeuwarden, 13 februari 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:1067, 3.13, *WR* 2024/77.

38 Hoge Raad, 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810, *NJ* 2019/446 m.nt. J. Hijma, (*Eigen Haard*).

In de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 3 januari 2024 had de verhuurder van het distributiecentrum ‘slechts’ ontbinding van de huurovereenkomst gevorderd. Hoewel de rechter overwoog dat de huurder toestemming diende te vragen, vond deze het geheel ontbinden van de overeenkomst niet in verhouding staan tot de tekortkomingen. Dit kwam mede omdat de huurder de situatie enigszins diffuus maakte door het nadeel van verhuurder wat weg te nemen door: toekomstig herstel voor zijn rekening te nemen en extra zekerheid te stellen door de bestaande bankgarantie uit te breiden.³⁹

Wanneer een huurder een flinke verbouwing pleegt zonder toestemming, geeft dat in ieder geval een reden tot ontbinding van de huurovereenkomst. In een zaak die zich bij de rechtbank Rotterdam voordeed bestond een huurovereenkomst tussen de verhuurder en drie huurders van zowel een bedrijfsruimte als twee woonruimten. Huurders hadden de drie verschillende panden op de begane grond, de eerste en de tweede verdieping onderling samengevoegd, een grote aanbouw geplaatst op de begane grond en de elektra-installatie en waterleidingen vervangen. In totaal hadden huurders € 70.000 geïnvesteerd. De kantonrechter oordeelt dat de huurders ernstig tekort zijn geschoten door de panden grondig te verbouwen zonder toestemming van de verhuurder en besliste dat huurders de wijzigingen ongedaan dienden te maken en ontbond de huurovereenkomsten.⁴⁰

Een soortgelijke zaak deed zich voor bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant. Huurders hadden de gehuurde woonruimte flink verbouwd door een luxe keuken te plaatsen, een draagmuur te verwijderen, een nieuwe badkamer te installeren, het toilet te vervangen, vloerverwarming te installeren, een nieuw plafond aan te brengen, een trap te plaatsen en de tuin vol te storten met beton. Verhuurder betoogde dat de woning niet meer als sociale huurwoning zou kunnen worden verhuurd, omdat de stijging van de onderhoudskosten en de veiligheidsvoorschriften met zich meebrachten dat de verhuurbaarheid van de woning was aangetast. De rechter besliste dat huurders een groot gedeelte van de wijzigingen ongedaan moesten maken.⁴¹ De rechter ging echter niet over tot ontbinding van de overeenkomst vanwege het feit dat er twee kwetsbare minderjarige kinderen in de woning woonden, met inachtneming van art. 3 IVRK.

Conclusie

Art. 7:215 BW is een dynamische bepaling waarin veel facetten aan bod komen. In de jurisprudentie wordt wisselend en per geval beoordeeld of een huurder wijzigingen mag/mocht aanbrengen aan het gehuurde. Duidelijk is dat art. 7:215 BW de huurder voldoende de mogelijkheid biedt om wijzigingen aan te brengen. Een huurder dient toestem-

39 Rechtbank Noord-Holland (ktr.), 3 januari 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:1, r.o. 5.13-5.14.

40 Rechtbank Rotterdam (ktr.), 23 augustus 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:8249, r.o. 2.9.

41 Rechtbank Zeeland-West-Brabant (ktr.), 28 augustus 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:6127, r.o.5.9.

ming tot een wijziging aan diens verhuurder te verzoeken indien de wijziging niet zonder noemenswaardige kosten kan worden verwijderd. Het verzoek om toestemming/machtiging dient voldoende bepaald te zijn. Indien de belangen voor de huurder tot het aanbrengen van de wijziging zwaarder wegen dan het belang van de verhuurder machtigt de rechter de huurder tot het aanbrengen van de wijziging. Voor de verhuurder bestaat de mogelijkheid om eisen te stellen aan de verzochte wijziging en zo nodig op te treden tegen wijzigingen die zonder toestemming zijn aangebracht. Verhuurders doen er goed aan om duidelijk aan de huurder te communiceren wat volgens hen wel en niet mogelijk is voor het aanbrengen van wijzigingen aan het gehuurde en welke belangen voor hen spelen. Daarnaast is het voor verhuurders aan te raden om goed te kijken

naar de verschillende instrumenten die zij hebben om op te treden tegen een ongeoorloofde wijziging van het gehuurde, zoals het ontbinden van de overeenkomst, het ongedaan maken van de wijzigingen en door voorwaarden en lasten aan de wijziging te stellen. Tot slot dient een huurder altijd transparant te zijn over zijn wensen en kan het stillhouden van wijzigingen leiden tot kostbare ongedaanmaking daarvan of gehele ontbinding van de huurovereenkomst.

Dit artikel is afgesloten op 10 april 2025.

Over de auteur

Mr. F.Th. (Frank) Barneveld

Advocaat te Amsterdam bij act legal.