VASTGOED JOURNAAL

Kritische kanttekeningen bij de ROZ-modellen

15-09-2015 16:03

Verhuurders moeten voorzichtig zijn wanneer ze, bij het opstellen van een huurovereenkomst voor bedrijfsruimte, gebruik maken van het nieuwe model van de ROZ. Dat is de boodschap van Jan Heikens *(links)* en Laurens Vrakking, huurrechtadvocaten bij De Kempenaer Advocaten. Zij hebben zich in de ROZ-modellen gespecialiseerd.

Die modellen hebben de naam verhuurdervriendelijk te zijn en in de praktijk gaat men ervan uit dat ze goed zijn uitgewerkt en dat ze juridisch dichtgetimmerd zijn. Heikens en Vrakking deden onderzoek en kwamen tot de conclusie dat het model aan alle kanten rammelt. Zij schreven er een uitgebreid artikel over in WR Tijdschrift voor huurrecht.

De auteurs zijn kritisch over de juridische kwaliteit van het model. Als het tot een conflict komt is de kans groot dat de rechter een voor de verhuurder belangrijke bepaling van tafel veegt. Verhuurders kunnen er niet zonder meer vanuit gaan dat het model hun belangen optimaal beschermt. Er ontbreken belangrijke onderdelen in het model, er zitten veel slordigheden in en sommige bepalingen zitten onlogisch in elkaar. Een aantal voorbeelden:

Retentierecht, asbest, boetes
Het model voorkomt niet dat de aannemer van de huurder - met toestemming van de rechter - het gehuurde kan laten veilen als de huurder de aanneemsom niet betaalt. In het ergste geval staat de verhuurder met lege handen en is hij zijn pand kwijt.

Als het gehuurde asbest bevat is de verhuurder aansprakelijk voor schade als hij onvoldoende onderzoek doet en nalaat afspraken te maken met de huurder. De regeling die de ROZ daarvoor in het model heeft opgenomen, lost het probleem niet op.

Verder zijn de boetebepalingen in het model erg onduidelijk, zodat de kans groot is dat de rechter er een streep door zet. Dat geldt ook voor de ronduit slordige bepaling over verhaal van advocaatkosten. En zo zijn er nog meer punten van kritiek.

Hoe verder?
Heikens en Vrakking betogen dat verhuurders, maar ook makelaars, vastgoedbeheerders en huurders moeten weten wat de beperkingen zijn van het model. Alleen dan kunnen zij beoordelen of ze bij het gebruik van het model wijzigingen moeten aanbrengen of bepaalde risico's kunnen incalculeren.

Het originele artikel, zoals dat is geplaatst in WR Tijdschrift voor huurrecht (WR 2015/104), is hier te downloaden.

Dit artikel is een bijdrage van De Kempenaer Advocaten.