



Een algemene regel in het huurrecht is dat enkel kleine herstellingen voor rekening van de huurder komen. Bij de huur van kantoorruimte, kan dit in de praktijk wel eens anders uitpakken; de huurder dient in sommige gevallen herstel of vervanging voor zijn rekening te nemen waar behoorlijke kosten aan verbonden zijn.

Blog onderhoudsverplichtingen huurder bij kantoorruimte (230a-bedrijfsruimte)

Algemene Bepalingen

In de Algemene Bepalingen kantoorruimte van het ROZ (2025) is nader ingevuld wat voor rekening van huurder dient te komen. In 11.5 zijn de categorieën opgesomd waarbij herstel voor rekening van de huurder komt. Indien het herstel onder deze categorie valt, komt het herstel voor rekening van huurder, ongeacht of dit herstel nog als 'klein herstel' is aan te merken.

Herstel huurder

In de praktijk zien wij dat huurders van kantoorruimte soms worden geconfronteerd met herstelverplichtingen die flink in de kosten lopen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de vervanging van alle verouderde TL-buizen in het pand voor de nu verplichte LED-verlichting of het schoonmaken en ontstoppen van alle riolering in het pand.

De gedachte is dan vaak dat dit niet voor rekening van huurder komt, aangezien dit niet onder kleine herstellingen valt; aangezien het echter in 11.5 van de Algemene Bepalingen naar voren komt; komt het wel degelijk voor rekening van huurder.

Voorbeeld uit de rechtspraak

Hoewel er ook een aantal recente uitspraken over dit onderwerp zijn gedaan; blijft het bekendste en meest treffende voorbeeld een arrest van het hof Arnhem-Leeuwarden¹. Hier was aan de orde of huurder de zeer hoge kosten voor de vervanging van de verlichting van de Gelredome voor haar rekening moest nemen. Huurder stelde dat dit niet het geval was, en voerde hiertoe aan de kosten voor de vervanging van de verlichting

de normale kosten voor klein herstel ver te buiten gingen en het duidelijk niet de bedoeling was van partijen om dergelijke herstellkosten voor rekening van de huurder te laten komen.

Het hof oordeelt – in navolging van de rechtbank – dat de vervanging van de stadionverlichting voor rekening van de huurder komt. Het hof gaat aangezien sprake is van professionele partijen uit van een meer taalkundige uitleg van de algemene bepalingen; waarin duidelijk naar voren komt dat vervanging van de verlichting en armaturen voor rekening van huurder komen.

Redelijkheid en billijkheid?

Een uitweg zou kunnen zijn dat een rechter oordeelt dat de kosten dusdanig hoog zijn dat deze naar redelijkheid niet (geheel)

voor rekening van huurder mogen komen. In de rechtspraak wordt dit echter niet of nauwelijks gehonoreerd. Aangezien sprake is van professionele partijen wordt doorgaans uitgegaan van een meer taalkundige uitleg van de bepalingen, die op dit punt niet in het voordeel zijn van de huurder.

Conclusie

Het is kortom raadzaam voor beide partijen om bij het aangaan van de huurovereenkomst goed de algemene bepalingen er op (te laten) na te slaan, om te kijken welk onderhoud voor rekening van huurder komt, en hier zo nodig in huurovereenkomst van af te wijken.

¹ Hof Arnhem-Leeuwarden 10 februari 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:860.

