

Publicaties van Egbert Schelhaas in de vakpers sinds 2011

- **“Boetclausules in huurovereenkomsten: over de uitleg, matiging en vernietiging van cumulatieve boetes”** (2021)

In veel huurovereenkomsten zijn contractuele boetes opgenomen. De vraag rijst hoe deze moeten worden uitgelegd, wanneer deze worden gematigd en of deze wellicht nietig of vernietigbaar zijn. Bij bedrijfsruimte huurovereenkomsten is met name veel rechtspraak gewezen over de cumulatieve boetes bij betalingsverzuim die zijn opgenomen in de diverse ROZ modellen. De boetes bij huurovereenkomsten woonruimte worden inmiddels geregeerd door de Europese richtlijn 93/13 EEG over eerlijke bedingen in consumententransacties. Egbert Schelhaas schreef dit artikel samen met prof. mr. dr. Harriët Schelhaas. Het artikel is gepubliceerd in het tijdschrift overeenkomst in de rechtspraak (OPR), nummer 2021/6.

- **“De impact van Corona op de huur van bedrijfsruimte – geen business as usual”** (2020)

In maart 2020 werd Nederland geconfronteerd met de gevolgen van het Corona virus en de ‘Corona maatregelen’. Dit alles had grote gevolgen voor diverse partijen waaronder voor huurders en verhuurders. Egbert Schelhaas schreef dit artikel samen met mr Marlies Sloot. In dit artikel staan de juridische gevolgen voor huurders en verhuurders van de corona maatregelen centraal. Aan bod komen onder meer de huurrechtelijke gebrekenregeling en de wettelijke regeling over onvoorziene omstandigheden. Ook de vraag of huurders van bedrijfsruimte over ‘de coronaperiode’ de volledige huur moeten betalen wordt behandeld. Zij schreven het artikel al in een vroegtijdig stadium. Het artikel is half mei 2020 afgerond, waarna de eerste drie gerechtelijke uitspraken over “huur en corona” konden worden toegevoegd. De meeste rechtspraak moest toen nog worden gewezen. Het artikel (17 pagina’s) is gepubliceerd in het Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte (TvHB) 2020, nummer 3.

- **“Derdenwerking van overeenkomsten, toegespitst op het huurrecht”** (2020)

Aangezien het huurrecht niet los kan worden gezien van het algemeen verbintenissenrecht heeft het Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte (TvHB) een cyclus gepubliceerd onder de titel ‘huur en verbintenissenrecht’. Egbert Schelhaas publiceerde in dit kader een artikel over derdenwerking van overeenkomsten. Als hoofdregel geldt het principe dat overeenkomsten alleen partijen binden. Daarop worden in de rechtspraak en in de wet echter belangrijke uitzonderingen gemaakt. Zo moet een partij onder omstandigheden rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van een derde met wie die partij geen overeenkomst heeft gesloten. Denk in dit kader aan een onderhuurder. Ook kunnen beperkingen van de aansprakelijkheid doorwerken naar derden. Denk in dit kader aan een uitsluiting van de aansprakelijkheid in de hoofdhuurovereenkomst die onder omstandigheden kan doorwerken in een onderhuurovereenkomst. Het artikel is gepubliceerd in het Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte (TvHB) 2020, nummer 2.

- **“De modelclausules van de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in verband met de aankomende label C verplichting voor kantoorruimte: gebruiken of niet?”** (2020)

Per 1 januari 2023 geldt voor kantoorgebouwen het minimale energielabel C. De raad voor onroerende zaken (ROZ) ontwierp modelclausules over deze aankomende label C verplichting. In dit artikel gaat Egbert Schelhaas in op die modelclausules. In dit artikel wordt in dit kader ingegaan op de regelgeving in met name het bouwbesluit en het activiteitenbesluit Milieubeheer. De ROZ label C clausules gaan verder dan het formuleren van bepalingen die (stikt) noodzakelijk zijn voor de invoering van de Label-C verplichting per 1 januari 2023. De clausules zijn niet eenvoudig leesbaar en huurders en verhuurders moeten goed overwegen of zij deze clausules integraal aan een huurovereenkomst willen toevoegen. Het artikel is gepubliceerd in het Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte (TvHB) 2020, nummer 1.

- **Een noot onder de uitspraak van de Hoge Raad van 7 december 2019** (2019)

De vraag of een onderdeel ‘roerend’ of ‘onroerend’ is kan in de vastgoedpraktijk van groot belang zijn. Egbert Schelhaas schreef een noot onder deze uitspraak van de Hoge Raad in de zaak ‘Rabo Hypotheekbank’. De zaak had betrekking op de vraag of stalen rijplaten (Stelcon platen) moeten worden aangemerkt als roerend of onroerend. Dit was van belang voor wat de koper had gekocht. Het onroerend worden van de rijplaten was mogelijk door bestanddeelvorming (zoals in de procedure aan bod kwam) of doordat de platen duurzaam met de grond verenigd waren (welke vraag in de procedure niet aan bod kwam). De rechter oordeelde dat de rijplaten niet onroerend waren nu geen sprake was van bestanddeelvorming. Indien anders was geprocedeerd had dit oordeel echter anders kunnen uitvallen. De noot is gepubliceerd in het Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte (TvHB) 2019, nummer 3.

- **“De bestemmingsbepaling in de huurovereenkomst: een niet te onderschatten bepaling”** (2019)

De bestemmingsbepaling in de huurovereenkomst is een essentiële bepaling. Uit deze bepaling volgt waarvoor de huurder het gehuurde mag gebruiken. In de praktijk kan er discussie ontstaan over de uitleg hiervan. Aan de hand van enkele gerechtelijke uitspraken (waaronder “New York Pizza”, kantonrechter Amsterdam) gaat Egbert Schelhaas in dit artikel hierop in. Gepubliceerd in Franchise & Recht, mei 2019 (nr. 10).

- **Een noot onder de uitspraak van het Hof Arnhem-Leeuwarden van 10 juli 2018** (2018)

Er wordt met regelmaat discussie gevoerd over de vraag of wel of geen sprake is van een (huur) overeenkomst. De vraag kan onder meer spelen of partijen volledig overeenstemming hebben bereikt en zich ook wilden binden. Egbert Schelhaas schreef een noot onder de uitspraak van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 10 juli 2018. Het Gerechtshof oordeelde in deze zaak dat geen sprake was van een tussen partijen gesloten huurovereenkomst. In deze noot komt onder meer de vraag aan de orde of de makelaar het proces van het vastleggen van de overeenkomst goed had aangepakt. Deze noot is gepubliceerd in het Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte (TvHB) 2018, nummer 6.

- **“Aansprakelijkheid van de verhuurder voor door de huurder aangebrachte opstallen”** (2018)

De huurder heeft soms de bevoegdheid om opstallen aan te brengen. Denk in dit kader aan het bouwen van een tankstation op gehuurde grond. De vraag rijst wat de risico's voor de verhuurder zijn, met name in het kader van de aansprakelijkheid van de bezitter van een opstal. In het artikel dat Egbert Schelhaas hierover publiceerde komt de vraag aan bod of het verstandig is om de huurder eigenaar van die opstallen te laten worden. Het artikel is gepubliceerd in het Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte (TvHB) 2018, nummer 6.

- **“Reikwijdte opleveringsverplichtingen verhuurder en huurder”**, handboek huurrecht (2018)

Uitgeverij den Hollander geeft het handboek Huurrecht Bedrijfsruimte uit. Egbert Schelhaas verzorgde als coauteur hoofdstuk 2 van dit handboek, zowel in de eerste druk als in deze tweede herziene druk (oktober 2018). In dit hoofdstuk wordt de stand van de wetgeving en rechtspraak weergegeven over de verplichting van de huurder om het gehuurde bij het einde van de overeenkomst in – kort gezegd – goede staat aan de verhuurder ter beschikking te stellen. Ook wordt ingegaan op de verplichting van de verhuurder om het gehuurde bij het begin van de huurovereenkomst aan de huurder ter beschikking te stellen (op te leveren).

- **“Staat aansprakelijk voor schade aan verhuurder bedrijfsruimte als gevolg van rechtmatig strafvorderlijk optreden jegens huurder”** (2018)

De Hoge Raad oordeelde in haar uitspraak van 27 oktober 2017 over de vraag of de Staat aansprakelijk is voor schade aan verhuurde bedrijfsruimte als gevolg van een politie inval die gericht is op de huurder. Deze problematiek speelt onder meer bij woningcorporaties. De Hoge Raad oordeelde, kort gezegd, dat de staat in beginsel aansprakelijk is voor schade die aan een huurpand wordt toegebracht als gevolg van een rechtmatige politie inval waarbij de huurder het onderwerp is. Egbert Schelhaas schreef hierover een noot die gepubliceerd is in het Tijdschrift voor Woonrecht (WR), 2018 nummer 3.

- **“Hoe om te gaan met gemengde overeenkomsten na Hoge Raad 10 maart 2017? Is alles Haviltex?”** (2017)

Een interessant onderdeel blijven de gemengde overeenkomsten zoals een huurovereenkomst en een franchise overeenkomst. Egbert Schelhaas schreef hier dit artikel over, met als aanleiding de uitspraak van de Hoge Raad van 10 maart 2017. De uitspraak van de Hoge Raad heeft betrekking op een gemengde overeenkomst die deels het karakter van een catering overeenkomst kende en deels het karakter van een huurovereenkomst had. Een vergelijkbare problematiek speelt bij de samenloop tussen huur en franchise. Het artikel is gepubliceerd in het tijdschrift Overeenkomst in de Rechtspraak (ORP) van oktober 2017.

- **“Bepalingen in het huurrecht: nietig of vernietigbaar en wat zijn de gevolgen?”** (2017)

Een interessant en soms complex vraagstuk is hoe moet worden omgegaan met bepalingen die nietig of vernietigbaar zijn. Denk bijvoorbeeld aan van de wet afwijkende bepalingen in huurovereenkomsten over de huurprijs van bedrijfsruimte of de looptijd van huurovereenkomsten. Deze afwijkingen kunnen wel of niet in het

nadeel van de huurder zijn. Moet de huurder deze afwijkende bedingen binnen drie jaar vernietigen of kan dat ook later nog? Kan ook later nog toestemming worden verzocht voor een afwijkend beding? Egbert Schelhaas schreef dit artikel samen met mr Joost Jacobs. Centraal staat of bepalingen nietig of vernietigbaar zijn, wanneer een beroep van een huurder daarop verjaart en wat de mogelijkheden voor huurder en verhuurder zijn. Uiteraard komt het arrest 'Gulf/Stern' aan bod. Het artikel is gepubliceerd in het tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte (TvHB), 2017, nummer 3.

- **“De renovatie in de ROZ modellen” (2016)**

De raad voor onroerende zaken (ROZ) geeft standaard huurovereenkomsten bedrijfsruimte met de daarbij behorende algemene bepalingen uit. Egbert Schelhaas schreef een artikel over de renovatiebepalingen die zijn opgenomen in de algemene bepalingen van de Raad voor Onroerende zaken (ROZ). Deze renovatiebepalingen zijn van belang indien de verhuurder wil gaan renoveren. Het artikel is gepubliceerd in het tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte (TvHB), 2016, nummer 3.

- **“Bestuursrechtelijke complicaties voor de verhuurder en hoe hennepeler de huurders bestuursrechtelijke risico's voor verhuurder opleveren” (2016)**

Het huurrecht kent raakvlakken met het bestuursrecht. Egbert Schelhaas schreef een artikel over deze samenloop tussen huurrecht en bestuursrecht. Daarin gaat hij meer in het bijzonder in op de gevolgen voor een verhuurder indien een huurder een hennep plantage in het gehuurde blijkt te exploiteren. Dit artikel is gepubliceerd in het tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte (TvHB), 2016, nummer 6.

- **“Opzegging van een gekoppelde huur- en franchiseovereenkomst: wat kan een franchisenemer doen?” (2015)**

Egbert Schelhaas schreef dit artikel over de samenloop van huur- en franchise waarin hij onder meer ingaat op de vraag of de huurbescherming bij een dergelijke gemengde overeenkomst van kracht blijft. Het artikel is gepubliceerd in het november 2015 nummer van “Franchise & Recht”.

- **Een noot onder de uitspraak van de Hoge Raad van 15 november 2013, “Romania”. (2014)**

Er is de laatste jaren veel rechtspraak gepubliceerd over de waarde van bankgaranties en concerngaranties wanneer de huurder failliet gaat. Egbert Schelhaas schreef een noot onder de uitspraak van de Hoge Raad van 15 november 2013 die bekend staat onder de naam “Romania”. Deze zaak gaat over een concerngarantie die een moedervenootschap voor haar huurder had gesteld, waarna de huurder failliet ging. Aan de orde komt onder meer het verschil tussen een bankgarantie en een concerngarantie. Al eerder schreef hij een noot onder de Hoge Raad uitspraak “Aukema / Uni-Invest” die ook over deze materie gaat. De noot is gepubliceerd in het tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte (TvHB) 2014, nummer 1.

- **“Samenloop tussen een huurovereenkomst en een andere overeenkomst, waaronder een franchiseovereenkomst” (2014)**

Deze samenloop is een interessante materie. Geldt de huurbescherming uit het huurrecht of gaat de franchiseovereenkomst (zonder specifieke bescherming) voor? Het artikel is gepubliceerd in het tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte (TvHB) 2014, nummer 5.

- **“Het belang van invoering van de Warmtewet per 1 januari 2014 voor de verhuur van bedrijfsruimte”** (2013)

Per 1 januari 2014 is de Warmtewet ingevoerd. Egbert Schelhaas schreef een artikel over de invloed daarvan op de verhuur van bedrijfsruimte. Overigens is de Warmtewet sindsdien ingrijpend aangepast waardoor deze minder snel van toepassing is in huur- en verhuur situaties. Het artikel is gepubliceerd in het tijdschrift voor Huurrecht voor bedrijfsruimte (TvHB) 2013, nummer 5.

- **Een noot onder de uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam van 14 februari 2012** (2013)

Het Gerechtshof Amsterdam oordeelde in deze uitspraak over het einde van een huurovereenkomst met betrekking tot een tankstation. De vraag speelt of de huurovereenkomst na de looptijd van 15 jaar van rechtswege eindigt of dat opzegging is vereist. De verhuurder deed alsnog een verzoek tot het goedkeuren van een afwijkend beding. De huurder beriep zich op de vernietiging van dat beding. Het verzoek werd door het gerechtshof goedgekeurd. Egbert Schelhaas schreef een noot onder deze uitspraak die gepubliceerd is in het Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte (TvHB) 2013, nummer 5.

- **“Reikwijdte opleveringsverplichtingen verhuurder en huurder”**, handboek Huurrecht Bedrijfsruimte (2013)

Egbert Schelhaas is coauteur van hoofdstuk 2 van het in 2013 uitgegeven handboek Huurrecht Bedrijfsruimte. Dit handboek is in oktober 2018 herzien. Ook bij die herziene versie is hij coauteur van hoofdstuk 2 van dit handboek.

- **Een noot onder de uitspraak van de kantonrechter Utrecht van 1 februari 2012** (2012)

De kantonrechter Utrecht oordeelde in deze uitspraak over de huurprijs van een zogeheten afhankelijke woning. Het ging om de verhuur van een horecabedrijfsruimte met een bovenwoning. Egbert Schelhaas schreef hierover een noot. Publicatie in het Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte (TvHB) 2012, nummer 3.

- **Een noot onder de uitspraak van de Hoge Raad van 14 januari 2011, “Aukema/Uni-Invest”** (2011)

De Hoge Raad oordeelde in deze uitspraak over een ten behoeve van een huurder verstrekte bankgarantie die vervolgens failliet ging. De vraag speelde voor welke vorderingen van de verhuurder de garantie kon worden aangesproken. Deze uitspraak is één van de baanbrekende uitspraken over dit onderwerp. Er zouden er nog meer volgen. Egbert Schelhaas schreef een noot onder deze uitspraak van de Hoge Raad. Gepubliceerd in het Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte (TvHB) 2011, nummer 2.