



Universiteit  
Leiden  
The Netherlands

## Huur en verhuur van bedrijfsruimte

Kerpestein, Govert M.

### Citation

Kerpestein, G. M. (2005, June 22). *Huur en verhuur van bedrijfsruimte*. Sdu Uitgevers, Den Haag. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3734>

Version: Corrected Publisher's Version

License: [Licence agreement concerning inclusion of doctoral thesis in the Institutional Repository of the University of Leiden](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3734>

**Note:** To cite this publication please use the final published version (if applicable).

Huur en verhuur van bedrijfsruimte



# Huur en verhuur van bedrijfsruimte

## Proefschrift

ter verkrijging van  
de graad van Doctor aan de Universiteit Leiden,  
op gezag van de Rector Magnificus Dr. D. D. Breimer,  
hoogleraar in de faculteit der Wiskunde en  
Natuurwetenschappen en die der Geneeskunde,  
volgens besluit van het College voor Promoties  
te verdedigen op woensdag 22 juni 2005  
klokke 16.15 uur

door

Govert Matthias Kerpestein

geboren te Vlissingen  
in 1964

Amsterdam, 2005

*Promotiecommissie:*

Promotor: Prof. mr. Jac. Hijma

Referent: Prof. mr. W. M. Kleijn

Overige leden: Prof. mr. P. Abas (Universiteit van Amsterdam)  
Prof. mr. J. M. Hebly  
Prof. mr. A. W. Jongbloed (Universiteit Utrecht)  
Prof. mr. F. T. Oldenhuis (Rijksuniversiteit Groningen)  
Prof. mr. H. J. Snijders

Van dit proefschrift verschijnt een handelseditie bij Sdu Uitgevers met de titel *Huurrecht Bedrijfsruimte* (2<sup>e</sup>, herziene druk).

Productie: Hilarius Publicaties, Leiden

© G. M. Kerpestein, Amsterdam 2005

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur.

Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) dient men zich tot de auteur te wenden.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system of any nature, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without the prior written permission of the author.

---

## Inhoud

### Afkortingenlijst / 13

### Algemene inleiding / 15

Woord vooraf / 15

Doel van onderzoek / 15

Afbakening van het onderzoek / 18

Rechtsvergelijking / 18

### 1 Een systematische oriëntatie / 21

1.1 De inbedding van het nieuwe huurrecht in het Burgerlijk Wetboek / 21

1.2 Van dwingend recht naar semi-dwingend recht / 22

1.3 Het vernieuwde huurbegrip / 27

1.3.1 De elementen van een huurovereenkomst (art. 7:201 BW) / 29

1.4 De gemengde overeenkomst / 33

1.4.1 Algemeen / 33

1.4.2 Franchising / 35

1.5 De gemengde huurovereenkomst / 42

1.6 Flexibiliteit / 44

### 2 Een historische oriëntatie / 45

2.1 Inleiding / 45

2.2 De historie van het huurrecht bedrijfsruimte / 45

2.2.1 Het huurrecht voorafgaand aan de Tweede Wereldoorlog / 47

2.2.2 Het huurrecht na de Tweede Wereldoorlog / 48

2.3 Opzet en kenmerken van de nieuwe wetgeving / 62

2.3.1 Detailhandelsbedrijfsruimte / 62

2.3.2 Overige bedrijfsruimte / 65

### 3 Een rechtsvergelijkende oriëntatie / 67

3.1 De hoofdlijnen van het huurrecht in België / 67

3.2 Handelshuur / 72

3.3 De hoofdlijnen van het huurrecht in Frankrijk / 80

3.4 Bail commercial / 81

3.5 De hoofdlijnen van het huurrecht in Zwitserland / 87

3.6 Bail commercial: dwingend, semi-dwingend of regelend? / 91

|          |                                                                |
|----------|----------------------------------------------------------------|
| <b>4</b> | <b>Varianten op huur en verhuur van bedrijfsruimte / 93</b>    |
| 4.1      | Leasing van onroerende zaken / 93                              |
| 4.1.1    | Leasing in het algemeen / 93                                   |
| 4.1.2    | Leasing van onroerende zaken / 94                              |
| 4.1.3    | Operationele lease / 95                                        |
| 4.1.4    | Financiële lease / 97                                          |
| 4.1.5    | Het fiscale aspect van financiële lease / 98                   |
| 4.1.6    | De afgrenzing van (zuivere) financiële lease met huur / 99     |
| 4.2      | Huurkoop / 103                                                 |
| 4.2.1    | Inleiding / 103                                                |
| 4.2.2    | Historische ontwikkeling / 104                                 |
| 4.2.3    | De TWHOG / 105                                                 |
| 4.2.4    | De behoefte aan flexibiliteit / 106                            |
| 4.2.5    | Van flexibiliteit naar inflexibiliteit / 107                   |
| 4.2.6    | Rechtsvergelijking België / 108                                |
| 4.2.7    | Rechtsvergelijking Frankrijk / 113                             |
| 4.2.8    | Rechtsvergelijking Zwitserland / 116                           |
| 4.3      | Publiekrechtelijke uitgifte in huur / 118                      |
| 4.3.1    | Rechtsvergelijking België / 122                                |
| 4.3.2    | Rechtsvergelijking Frankrijk / 126                             |
| 4.3.3    | Rechtsvergelijking Zwitserland / 129                           |
| 4.4      | De commanditaire vennootschap / 130                            |
| 4.4.1    | Inleiding / 130                                                |
| 4.4.2    | De AHK-kwestie / 130                                           |
| 4.4.3    | De aard en de plaats van de CV in het vennootschapsrecht / 131 |
| 4.4.4    | Art. 7A:1662 lid 2 BW en zijn opvolger / 136                   |
| 4.4.5    | De reikwijdte van de ontwikkelingsconstructie / 139            |
| 4.4.6    | Rechtsvergelijking België / 139                                |
| 4.4.7    | Rechtsvergelijking Frankrijk / 143                             |
| 4.4.8    | Rechtsvergelijking Zwitserland / 143                           |
| 4.5      | Flexibiliteit / 144                                            |
| <b>5</b> | <b>De staat van het gehuurde / 147</b>                         |
| 5.1      | Inleiding / 147                                                |
| 5.2      | Het ter beschikking stellen van het gehuurde / 147             |
| 5.3      | Het herstellen van gebreken / 150                              |
| 5.3.1    | De ruime definitie van 'gebrek' / 151                          |
| 5.3.2    | De gevallen waarin de verhuurder niet aansprakelijk is / 157   |
| 5.3.3    | De acties van de huurder / 158                                 |
| 5.3.4    | Semi-dwingend recht / 165                                      |
| 5.3.5    | Het geheel vergaan van het gehuurde / 167                      |
| 5.3.6    | Feitelijke stoornis: artikel 7:204 lid 3 BW / 175              |
| 5.3.7    | Procesbijstandsplicht bij rechtsstoornis (art. 7:211 BW) / 175 |
| 5.4      | Het zich gedragen als een goed huurder / 177                   |

|          |                                                                                                                                                                                                        |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.4.1    | Het verbod op het veranderen van de gedaante en inrichting van het gehuurde / 177                                                                                                                      |
| 5.4.2    | De verplichting tot het verrichten van kleine herstellingen / 180                                                                                                                                      |
| 5.4.3    | De gedoogplicht van dringende werkzaamheden / 182                                                                                                                                                      |
| 5.4.4    | De gedoogplicht van (complexgewijze) renovaties / 184                                                                                                                                                  |
| 5.4.5    | De gedoogplicht van aanplakkingen en bezichtigingen / 188                                                                                                                                              |
| 5.4.6    | De meldingsplicht van gebreken / 188                                                                                                                                                                   |
| 5.4.7    | Het zich onthouden van onderverhuur bij redelijke bezwaren van de verhuurder / 189                                                                                                                     |
| 5.4.8    | De opleveringsplicht aan het einde van de huur / 192                                                                                                                                                   |
| 5.5      | Aansprakelijkheid van de huurder voor schade tijdens de huur / 197                                                                                                                                     |
| 5.6      | Rechtsvergelijking gebrekenregeling / 198                                                                                                                                                              |
| 5.6.1    | België / 198                                                                                                                                                                                           |
| 5.6.2    | Frankrijk / 203                                                                                                                                                                                        |
| 5.6.3    | Zwitserland / 204                                                                                                                                                                                      |
| 5.7      | Rechtsvergelijking onderhuur / 206                                                                                                                                                                     |
| 5.7.1    | België / 206                                                                                                                                                                                           |
| 5.7.2    | Frankrijk / 208                                                                                                                                                                                        |
| 5.7.3    | Zwitserland / 213                                                                                                                                                                                      |
| 5.8      | Flexibiliteit / 216                                                                                                                                                                                    |
| <b>6</b> | <b>De twee categorieën bedrijfsruimte / 223</b>                                                                                                                                                        |
| 6.1      | Inleiding / 223                                                                                                                                                                                        |
| 6.2      | Wat is bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW? / 223                                                                                                                                            |
| 6.2.1    | Onderdeel 1: 'een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan' / 225                                                                                                                              |
| 6.2.2    | Onderdeel 2: '(...) krachtens overeenkomst van huur en verhuur (...) ' / 234                                                                                                                           |
| 6.2.3    | Onderdeel 3: '(...) bestemd voor de uitoefening (...) ' / 234                                                                                                                                          |
| 6.2.4    | Onderdeel 4: '(...) van een kleinhandelsbedrijf (...) ' / 236                                                                                                                                          |
| 6.2.5    | Onderdeel 5: '(...) van een restaurant- of cafébedrijf (...) ' / 244                                                                                                                                   |
| 6.2.6    | Onderdeel 6: '(...) van een afhaal- of besteldienst (...) ' / 246                                                                                                                                      |
| 6.2.7    | Onderdeel 7: '(...) of van een ambachtsbedrijf (...) ' / 247                                                                                                                                           |
| 6.2.8    | Onderdeel 8: '(...) een en ander indien in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor de rechtstreekse levering van roerende zaken of dienstverlening aanwezig is (...) ' / 249 |
| 6.2.9    | Onderdeel 9: '(...) bestemd (...) voor de uitoefening van een hotelbedrijf (...) ' / 252                                                                                                               |
| 6.2.10   | Onderdeel 10: '(...) bestemd (...) voor de uitoefening van een kampeerbedrijf (...) ' / 252                                                                                                            |
| 6.3      | De 'afhankelijke woning' / 253                                                                                                                                                                         |
| 6.4      | Bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW / 255                                                                                                                                                   |
| 6.5      | Van onwenselijke flexibiliteit naar rechtszekerheid / 260                                                                                                                                              |



|          |                                                                                                                                             |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>7</b> | <b>Termijnbescherming / 265</b>                                                                                                             |
| 7.1      | De achtergrond van de termijnbescherming / 265                                                                                              |
| 7.2      | De hoofdregel: vijf plus vijf jaar / 265                                                                                                    |
| 7.2.1    | De duur van de eerste huurperiode / 265                                                                                                     |
| 7.2.2    | De duur van de verlenging / 266                                                                                                             |
| 7.3      | Het semi-dwingendrechtelijke karakter van (o.a.) de termijnbescherming / 267                                                                |
| 7.3.1    | De eerste beperking van het semi-dwingend recht: de contractspartij / 269                                                                   |
| 7.3.2    | De tweede beperking van het semi-dwingend recht: de duur / 271                                                                              |
| 7.3.3    | De derde beperking van het semi-dwingend recht: de goedkeuring van de rechter voor afwijkende bedingen (art. 7:292 lid 2 en lid 3 BW) / 272 |
| 7.3.4    | De vierde beperking van het semi-dwingend recht: de huurovereenkomst van maximaal twee jaar / 278                                           |
| 7.4      | De periode na tien jaar / 282                                                                                                               |
| 7.5      | Flexibiliteit / 282                                                                                                                         |
| 7.5.1    | Inleiding / 282                                                                                                                             |
| 7.5.2    | Redelijkheid en billijkheid in het huurrecht bedrijfsruimte / 285                                                                           |
| 7.5.3    | Onvoorziene omstandigheden in het huurrecht bedrijfsruimte / 290                                                                            |
| <b>8</b> | <b>Beëindiging na opzegging / 299</b>                                                                                                       |
| 8.1      | Inleiding / 299                                                                                                                             |
| 8.2      | De momenten waartegen opzegging kan plaatsvinden / 299                                                                                      |
| 8.3      | De opzeggingsformaliteiten / 300                                                                                                            |
| 8.3.1    | De verzending per aangetekende brief dan wel de betekening door de gerechtsdeurwaarder / 300                                                |
| 8.3.2    | De opzeggingstermijn / 301                                                                                                                  |
| 8.3.3    | De gevolgen van de opzeggingsbrief / 305                                                                                                    |
| 8.3.4    | De inhoud van de opzeggingsbrief / 306                                                                                                      |
| 8.4      | De opzeggingsgronden in het nieuwe huurrecht / 307                                                                                          |
| 8.4.1    | De gronden van opzegging tegen het einde van de eerste huurperiode in kort bestek / 307                                                     |
| 8.4.2    | De opzeggingsgronden tegen het einde van de verlengingsperiode in kort bestek / 308                                                         |
| 8.5      | De opzeggingsgrond 'onbehoorlijke bedrijfsvoering' nader beschouwd / 310                                                                    |
| 8.6      | De opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' nader beschouwd / 312                                                                           |
| 8.6.1    | Algemene beschouwing / 312                                                                                                                  |
| 8.6.2    | De wachttijd van drie jaar na rechtsopvolging / 315                                                                                         |
| 8.6.3    | '(...) persoonlijk (...) gebruik (...)' / 317                                                                                               |
| 8.6.4    | '(...) duurzaam gebruik (...)' / 318                                                                                                        |
| 8.6.5    | Onbeperkte invulling van het eigen gebruik in het nieuwe huurrecht / 319                                                                    |
| 8.6.6    | '(...) dringend nodig (...)' / 320                                                                                                          |
| 8.6.7    | Renovatie onder beëindiging van de huurovereenkomst / 323                                                                                   |
| 8.7      | De opzeggingsgrond 'belangenafweging' nader beschouwd / 324                                                                                 |

## Inhoud

---

- 8.7.1 De vernieuwde belangenafweging in het nieuwe huurrecht / 324
  - 8.7.2 Het afwegen van belangen op zichzelf beschouwd / 328
- 8.8 De opzeggingsgrond ‘redelijk aanbod nieuwe huurovereenkomst’ nader beschouwd / 329
- 8.9 De opzeggingsgrond ‘verwezenlijking bestemmingsplan’ nader beschouwd / 331
- 8.10 De gevolgen van het afwijzen van de beëindigingsvordering / 332
- 8.11 De gevolgen van het toewijzen van de beëindigingsvordering / 332
- 8.12 Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten / 334
- 8.13 Vergoeding van voordeel genoten na beëindiging / 335
- 8.14 Wil tot eigen gebruik blijkt niet aanwezig te zijn geweest / 336
- 8.15 Schadevergoeding na beëindiging wegens ‘werken in het algemeen belang’ / 338
- 8.16 Rechtsvergelijking / 340
  - 8.16.1 Rechtsvergelijking België / 340
  - 8.16.2 Rechtsvergelijking Frankrijk / 346
  - 8.16.3 Rechtsvergelijking Zwitserland / 347
- 8.17 Flexibiliteit / 348
  - 8.17.1 Renovaties in het nieuwe huurrecht bedrijfsruimte / 348
  - 8.17.2 De nieuwe belangenafweging / 349
  - 8.17.3 De sterke invloed van de redelijkheid en billijkheid bij opzegging / 350
- 9 Tussentijdse beëindiging / 351**
  - 9.1 De beëindigingsovereenkomst / 351
  - 9.2 Opzegging door de erfgenamen van een overleden huurder / 352
  - 9.3 Ontbinding wegens wanprestatie / 354
    - 9.3.1 De strekking en reikwijdte van artikel 7:231 BW / 354
    - 9.3.2 De grote rol van het algemene verbintenissenrecht / 358
    - 9.3.3 De rol van ontbinding in de praktijk / 359
  - 9.4 Ontbinding bij sluiting van een pand ter bestrijding van drugsoverlast / 360
  - 9.5 Ontbinding wegens verwezenlijking bestemmingsplan nieuwe eigenaar/verhuurder / 363
  - 9.6 Beëindiging als gevolg van het faillissement en surseance van de huurder / 363
    - 9.6.1 Grondslag en strekking van artikel 39 Faillissementswet / 363
    - 9.6.2 Surseance van betaling / 364
    - 9.6.3 Opzegging krachtens artikel 39 Faillissementswet en indeplaatsstelling / 365
  - 9.7 Flexibiliteit / 367
- 10 Indeplaatsstelling / 369**
  - 10.1 Grondslag en strekking van indeplaatsstelling / 369
  - 10.2 Het belang van het voorbehoud tot indeplaatsstelling bij bedrijfsoverdracht / 371
  - 10.3 Het moment waarop indeplaatsstelling moet worden gevorderd / 372
  - 10.4 De huurder is degene die indeplaatsstelling vordert / 373
  - 10.5 De voorwaarden voor indeplaatsstelling / 373

|           |                                                                                            |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.5.1    | De bedrijfsoverdracht / 373                                                                |
| 10.5.2    | Het zwaarwichtige belang bij bedrijfsoverdracht / 375                                      |
| 10.5.3    | Het bieden van voldoende waarborgen / 376                                                  |
| 10.6      | De rol van de rechter / 377                                                                |
| 10.6.1    | Het toetsingskader van de rechter / 377                                                    |
| 10.6.2    | De machtiging / 377                                                                        |
| 10.7      | De rechtsgevolgen van indeplaatsstelling / 378                                             |
| 10.8      | Rechtsvergelijking / 378                                                                   |
| 10.8.1    | België / 378                                                                               |
| 10.8.2    | Frankrijk / 381                                                                            |
| 10.8.3    | Zwitserland / 381                                                                          |
| 10.9      | Flexibiliteit / 384                                                                        |
| <b>11</b> | <b>Nadere huurprijsvaststelling / 387</b>                                                  |
| 11.1      | Inleiding / 387                                                                            |
| 11.2      | De grondslag en strekking van nadere huurprijsvaststelling / 387                           |
| 11.3      | Het begrip 'huurprijs' / 388                                                               |
| 11.3.1    | De enge uitleg van het begrip door de Hoge Raad / 388                                      |
| 11.3.2    | Het vergelijkbaar maken van de huurprijs van gemengde overeenkomsten / 390                 |
| 11.4      | Het moment waarop nadere huurprijsvaststelling mogelijk is / 393                           |
| 11.5      | Voorafgaand deskundigenadvies als ontvankelijkheidseis / 395                               |
| 11.5.1    | Probleem 1: de contra-expertise / 397                                                      |
| 11.5.2    | Probleem 2: de referentieperiode / 398                                                     |
| 11.5.3    | Toepasselijkheid art 194 t/m art. 200 Rv / 398                                             |
| 11.6      | De mogelijkheid van een afwijkende ingangsdatum en de ingroeieregeling / 399               |
| 11.6.1    | De mogelijkheid van een afwijkende ingangsdatum / 399                                      |
| 11.6.2    | De ingroeieregeling / 400                                                                  |
| 11.7      | De rente over de verschuldigde huurpenningen na nadere vaststelling van de huurprijs / 401 |
| 11.8      | Het verbinden van een indexeringsregeling aan de nader vastgestelde huurprijs / 401        |
| 11.9      | De maatstaven voor de nader vast te stellen huurprijs / 404                                |
| 11.9.1    | Achtergronden en strekking van de thans geldende maatstaven / 404                          |
| 11.9.2    | De objectieve wettelijke maatstaf / 406                                                    |
| 11.10     | De bijzondere omstandigheden als aanvulling op de wettelijke objectieve maatstaf / 418     |
| 11.11     | Verbeteringen / 422                                                                        |
| 11.11.1   | Grondslag en strekking / 422                                                               |
| 11.11.2   | Enkele voorbeelden van verbeteringen / 423                                                 |
| 11.11.3   | De vergoeding van de verbeteringskosten door de verhuurder / 424                           |
| 11.11.4   | De invloed van verbeteringen op de gevorderde huurprijs / 424                              |
| 11.11.5   | De bijzondere geschiktheid als factor van betekenis / 426                                  |
| 11.12     | De energiebesparende verbeteringen na aanschrijving van de gemeente / 427                  |

## Inhoud

---

- 11.13 Rechtsvergelijking / 429
  - 11.13.1 België / 429
  - 11.13.2 Frankrijk / 432
  - 11.13.3 Zwitserland / 440
- 11.14 Flexibiliteit / 442
- 12 Mededingingsrecht / 445**
  - 12.1 Inleiding / 445
  - 12.2 Winkelcentra / 445
  - 12.3 De criteria van de Mededingingswet / 446
  - 12.4 Flexibiliteit / 450
- 13 Bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230A BW / 451**
  - 13.1 Inleiding / 451
  - 13.2 De reflexwerking van de wettelijke regeling voor detailhandels-  
bedrijfsruimte / 453
  - 13.3 De beëindiging van een huurovereenkomst voor overige bedrijfsruimte / 455
    - 13.3.1 De ontruimingsaanzegging annex opzegging door de verhuurder / 455
    - 13.3.2 De buitengerechtelijke huurontbinding / 457
    - 13.3.3 Opzegging op de voet van artikel 39 Faillissementswet / 458
    - 13.3.4 Opzegging wegens ‘werken in het algemeen belang’ / 458
    - 13.3.5 Ontbinding wegens verwezenlijking bestemmingsplan nieuwe  
eigenaar/verhuurder / 458
  - 13.4 Het einde van de huur en de opzegging annex ontruimingsaanzegging / 458
    - 13.4.1 Opzegging en ontruimingsaanzegging / 458
    - 13.4.2 De opzeggingstermijn / 460
    - 13.4.3 De uitzonderingen op de regel van de geschorste ontruimings-  
verplichting / 460
  - 13.5 De huurprijs / 461
  - 13.6 Kwalificatiegeschillen / 462
    - 13.6.1 De zgn. ‘voorvraag’ over de kwalificatie / 462
    - 13.6.2 Het doorbreken van het wettelijke appèlverbod / 464
    - 13.6.3 De leer van de Hoge Raad bij kwalificatiegeschillen / 465
  - 13.7 Flexibiliteit / 465
- 14 Conclusies / 467**
  - 14.1 Flexibiliteit / 467
  - 14.2 Verdere suggesties voor flexibiliteit / 470
  - 14.3 Suggesties voor verder debat / 470
  - 14.4 Wettechnische opmerkingen / 471
- Samenvatting / 473**
  - Algemene Inleiding / 473
  - Een systematische oriëntatie (hoofdstuk 1) / 473

Een historische oriëntatie (hoofdstuk 2) / 474  
 Een rechtsvergelijkende oriëntatie (hoofdstuk 3) / 474  
 Varianten op huur en verhuur van bedrijfsruimte (hoofdstuk 4) / 474  
 De staat van het gehuurde (hoofdstuk 5) / 475  
 De twee categorieën bedrijfsruimte (hoofdstuk 6) / 476  
 Termijnbescherming (hoofdstuk 7) / 476  
 Beëindiging na opzegging (hoofdstuk 8) / 476  
 Tussentijdse huurbeëindiging (hoofdstuk 9) / 477  
 Indeplaatsstelling (hoofdstuk 10) / 477  
 Nadere huurprijvaststelling (hoofdstuk 11) / 477  
 Mededingingsrecht (hoofdstuk 12) / 478  
 Bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230A BW (hoofdstuk 13) / 478  
 Conclusies / 478

### **Résumé / 481**

Préambule / 481  
 Une orientation systématique (chapitre 1) / 481  
 Une orientation historique (chapitre 2) / 482  
 Une orientation en droit compare (chapitre 3) / 482  
 Les variantes de bail commercial (chapitre 4) / 482  
 L'état de la chose louée (chapitre 5) / 483  
 Les deux catégories de lieux d'exploitation (chapitre 6) / 483  
 Protection du délai (chapitre 7) / 484  
 Résiliation après congé (chapitre 8) / 484  
 La fin intérimaire du bail (chapitre 9) / 485  
 Substitution (chapitre 10) / 485  
 Révision du loyer (chapitre 11) / 485  
 Droit de la concurrence (chapitre 12) / 486  
 Lieu d'exploitation au sens de l'art. 7:230A du Code civil néerlandais (chapitre 13) / 486  
 Conclusions / 486

### **Literatuuroverzicht / 489**

Boeken / 489  
 Artikelen / 496

### **Jurisprudentieregister / 501**

### **Trefwoordenregister / 517**

### **Personalia / 525**

---

## Afkortingenlijst

|            |                                                                                         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| AAe        | Ars Aequi                                                                               |
| AB RvS     | Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State                                      |
| A-G        | Advocaat-Generaal                                                                       |
| AJPI       | Actualité juridique, Propriété immobilière (t/m 1997)                                   |
| AJDI       | Actualité juridique, Droit immobilier (vanaf 1998)                                      |
| AMvB       | Algemene Maatregel van Bestuur                                                          |
| art(t).    | artikel(en)                                                                             |
| AWB        | Algemene Wet Bestuursrecht                                                              |
| BHAC       | Bedrijfshuuradviescommissie                                                             |
| Bull. Civ. | Bulletin des arrêts de la Cour de cassation, chambres civiles                           |
| BV         | besloten vennootschap                                                                   |
| BW         | Burgerlijk Wetboek                                                                      |
| CV         | Commanditaire vennootschap                                                              |
| c.v.       | centrale verwarming                                                                     |
| diss.      | dissertatie                                                                             |
| éd.        | édition                                                                                 |
| EK         | Eerste Kamer                                                                            |
| e.v.       | en verder                                                                               |
| EVRM       | Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens                                            |
| Fw.        | Faillissementswet                                                                       |
| Hand.      | Handelingen                                                                             |
| HR         | Hoge Raad der Nederlanden                                                               |
| Hw.        | Huurwet                                                                                 |
| JCPI       | Juris-Classeur périodique (Semaine juridique), édition commerce et industrie (t/m 1983) |
| JCPD       | Juris-Classeur périodique (Semaine juridique), édition entreprise (vanaf 1994)          |
| JHV        | Journaal Huur & Verhuur                                                                 |
| KB         | Koninklijk Besluit                                                                      |
| KG         | Kort Geding                                                                             |
| KGK        | Kort Geding kort                                                                        |
| Ktr.       | Kantonrechter                                                                           |
| KNOV       | Koninklijk Nederlands Ondernemers Verbond                                               |
| Mon.       | Monografie(ën)                                                                          |
| MvA        | Memorie van Antwoord                                                                    |
| MvT        | Memorie van Toelichting                                                                 |
| Mw.        | Mededingingswet                                                                         |

|           |                                                                |
|-----------|----------------------------------------------------------------|
| NBW       | Nieuw Burgerlijk Wetboek                                       |
| NCOV      | Nederlands Christelijk Ondernemers Verbond                     |
| n.g.      | niet gepubliceerd                                              |
| NJ        | Nederlandse Jurisprudentie                                     |
| NJB       | Nederlands Juristenblad                                        |
| NtBR      | Nederlands tijdschrift voor Burgerlijk Recht                   |
| NV        | naamloze vennootschap                                          |
| NVM       | Nederlandse Vereniging van Makelaars                           |
| Ow.       | Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek                          |
| PG        | Parlementaire Geschiedenis                                     |
| Pres. Rb. | President van de rechtbank                                     |
| Prg.      | Praktijkgids                                                   |
| Rb.       | Rechtbank                                                      |
| RFGB      | Raad voor het Filiaal- en Grootwinkelbedrijf                   |
| ROZ       | Raad voor Onroerende Zaken                                     |
| RvdW      | Rechtspraak van de Week                                        |
| Wet RO    | Wet op de Rechterlijke Organisatie                             |
| Rv.       | Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering                        |
| RvdW      | Rechtspraak van de Week                                        |
| RvS       | Raad van State                                                 |
| Stb.      | Staatsblad                                                     |
| Stcrt.    | Staatscourant                                                  |
| THB       | Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte                      |
| TK        | Tweede Kamer                                                   |
| TWHOZ     | Tijdelijke Wet Huurkoop Onroerende Zaken                       |
| UvA       | Universiteit van Amsterdam                                     |
| VU        | Vrije Universiteit van Amsterdam                               |
| Vz.       | Voorzitter                                                     |
| Vrz.      | Voorzieningenrechter                                           |
| VVK       | Vereniging van Kamers van Koophandel en Fabrieken in Nederland |
| Wet RO    | Wet op de Rechterlijke Organisatie                             |
| WPNR      | Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie           |
| WR        | Woon- en bedrijfsruimtehuurrecht                               |
| Ww        | Woningwet                                                      |
| zgn.      | zogenaamde                                                     |