

# Het klusrecht van een huurder van bedrijfsruimte nader beschouwd

mr. M. van Heeren\*

## Inleiding

Een retailer wil de formule van zijn winkel wijzigen en heeft zijn architect een prachtig plan laten maken. De complete inrichting zal worden vervangen en de winkelpui en entree van de door hem gehuurde bedrijfsruimte zullen worden gewijzigd. De retailer wil snel handelen omdat zijn omzet in de winkel de laatste tijd hard achteruit gaat. Vrijwel alles is rond: de benodigde vergunning is verleend, de bank financiert en de aannemer staat in de startblokken. De retailer stapt met zijn plannen naar zijn verhuurder en vraagt toestemming, maar die ziet niets in het plan en weigert zijn toestemming. Welke juridische mogelijkheden heeft deze huurder?

Een huurder kan op grond van art. 7:215 BW vorderen dat de rechter hem zal machtigen tot het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen. In geval van bedrijfsruimte zal de rechter moeten toetsen of de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde en, of de verhuurder zwaarwichtige bezwaren tegen de veranderingen heeft.<sup>1</sup> In deze bijdrage zal op het zogenaamde klusrecht van de huurder van bedrijfsruimte nader worden ingegaan.

## Juridisch kader

Als uitgangspunt geldt dat een huurder zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder niet bevoegd is de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen.<sup>2</sup> Deze toestemming is echter niet nodig als het om een verandering of toevoeging gaat die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kan worden gemaakt en verwijderd. Het gaat daarbij om het risico dat verhuurder loopt indien de veranderingen bij het einde van de huur niet door de huurder ongedaan zijn gemaakt en hij dus voor de (herstel)kosten moet opkomen.<sup>3</sup> Als voorbeeld van niet noemenswaardige kosten wordt in de parlementaire geschiedenis genoemd een spiegel die een huurder in de badkamer ophangt. Aan het einde van de huur zal die spiegel moeten worden verwijderd en zal de huurder de schroefgaten moeten herstellen. Voor een dergelijke verandering heeft de huurder in beginsel dus geen toestemming van de verhuurder nodig. De kantonrechter te Amsterdam oordeelde in een woonruimtezaak dat bij herstelkosten van circa € 500,- er geen sprake is van herstel zonder noemenswaardige kosten.<sup>4</sup> Mede gelet op deze uitspraak zal vrij snel toestemming van de verhuurder vereist zijn.

Voor wat betreft de toestemming van de verhuurder moet onderscheid worden gemaakt tussen de huur van woonruimte en andere huursituaties. Bij huur van woonruimte moet de verhuurder binnen acht weken de gevraagde toestem-

ming verlenen, indien (a) de voorgenomen veranderingen de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaden, dan wel (b) niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde (art. 7:215 lid 2 BW). Verleent de verhuurder de toestemming niet, dan kan de huurder een machtiging tot het aanbrengen van de veranderingen vorderen.<sup>5</sup> De rechter toetst in geval van woonruimte aan de criteria genoemd in het tweede lid.<sup>6</sup> In alle andere gevallen en dus ook bij verhuur van bedrijfsruimte, wijst de rechter de vordering slechts toe, indien (a) de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder, of het woongenot verhoogt en (b) geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verhuurder zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.<sup>7</sup> Hierna zullen deze twee toetsingscriteria nader worden behandeld.

In het vijfde lid van art. 7:215 BW is bepaald dat de rechter aan de machtiging voorwaarden kan verbinden of daarbij een last kan opleggen. Bij niet-nakoming van de voorwaarde zal de rechterlijke machtiging geen werking hebben. Een huurder die een last niet nakomt, schiet ook tekort maar deze tekortkoming tast de rechterlijke machtiging op zich niet aan. De kantonrechter kan bijvoorbeeld de verplichting tot het weer ongedaan maken van de veranderingen aan het einde van de huur als last opleggen. Op grond van eveneens het vijfde lid van dit artikel kan de rechter op vordering van de verhuurder de huurprijs verhogen, indien de veranderingen daartoe aanleiding geven. Hierbij moet gedacht worden aan de situatie dat de door de huurder aangebrachte verandering of toevoeging de waarde van het gehuurde vermindert. In die situatie moet de verhuurder de mogelijkheid hebben om deze waardevermindering te compenseren. Het is uiteraard niet de bedoeling dat de verhuurder een hogere huurprijs kan vragen als de verandering of toevoeging een waar-

---

\* Mark van Heeren is partner bij Deterink advocaten en notarissen te Eindhoven.

1. Zie lid 4 van art. 7:215 BW.

2. Zie lid 1 van art. 7:215 BW.

3. *Kamerstukken I* 2001/02, 26 089, nr. 162, p. 43, MvA.

4. Kantonrechter Amsterdam, 13 augustus 2010, *WR* 2010/105.

5. Zie lid 3 van art. 7:215 BW.

6. De toestemming voor veranderingen en toevoegingen bij woonruimte zal in deze bijdrage niet verder aan de orde komen. Er is overigens wel veel jurisprudentie hierover en in het bijzonder ten aanzien van het mogen plaatsen van schotelantennes.

7. Zie lid 4 van art. 7:215 BW.

deverhogend effect zou hebben.<sup>8</sup> Dat zou ook niet redelijk zijn, want dan zou de huurder immers dubbel betalen. Vergelijk in dit kader ook de discussie over door huurder aangebrachte verbeteringen in een huurprijsvaststellingsprocedure.<sup>9</sup> In het zesde lid van dit artikel wordt nog bepaald dat van het artikel niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken, tenzij het de buitenzijde van een gehuurde woonruimte betreft.

De huidige regeling komt sterk overeen met de oude regeling van art. 7A:1633 (oud) BW, die uitsluitend voor 1624-bedrijfsruimte gold. De oude regeling is sinds 1 augustus 2003 uitgebreid voor alle huurovereenkomsten. Art. 7:215 BW is immers in de algemene afdeling van titel 4 van boek 7 ondergebracht. Onder het oude recht wees de rechter de vordering slechts toe indien de veranderingen noodzakelijk waren voor een doelmatige uitoefening van het bedrijf van huurder en geen gewichtige bezwaren van de verhuurder zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.<sup>10</sup> De rechterlijke criteria zijn in de huidige regeling nagenoeg hetzelfde gebleven.

### Noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het gehuurde

Zoals gezegd, is dit criterium nagenoeg hetzelfde als in de oude regeling ('noodzakelijk voor een doelmatige uitoefening van het bedrijf van huurder'). Blijkens de parlementaire geschiedenis van de oude regeling<sup>11</sup>, werd een verandering met een 'duidelijk economisch nut' als noodzakelijk aangemerkt en werden als voorbeelden van noodzakelijke veranderingen genoemd een nieuwe winkelpui of een andere inrichting van het gehuurde en eisen krachtens de Warenwet. Dit is onder het huidige recht niet anders. Met andere woorden: de huurder zal moeten kunnen aantonen dat de voorgenomen veranderingen en toevoegingen een duidelijk economisch voordeel voor hem hebben. Dat kunnen naar mijn mening ook de belangen van een (toegestane) onderhuurder zijn. Uit de hierna te bespreken jurisprudentie volgt dat aan dit criterium vrij snel voldaan is.

### Zwaarwichtige bezwaren

Ook dit criterium gold al in de oude regeling ('geen gewichtige redenen van de verhuurder die zich tegen de veranderingen verzetten'). Dozy en Jacobs<sup>12</sup> vermelden bij hun toelichting op de oude regeling als voorbeelden hiervan aantasting van structuur en veiligheid van het gehuurde of een verminderde verhuurbaarheid van het gehuurde na het aanbrengen daarvan. Zo ook Evers<sup>13</sup>, waarbij ook het voorbeeld wordt genoemd van een gewenste verandering dat zo toegespitst is op het speciale bedrijf dat de huurder in het pand uitoefent, dat na het einde van de huur de kring van nieuwe aspirant-huurders tot een niet meer aanvaardbaar minimum wordt beperkt.<sup>14</sup>

In de memorie van toelichting van de huidige regeling<sup>15</sup> is expliciet overwogen dat met de term 'zwaarwichtige bezwaren' hetzelfde is bedoeld als in art. 7A:1633 (oud) BW. Daarbij kan, aldus de wetgever, gedacht worden aan gevaren die de voorgenomen veranderingen of toevoegingen voor het verhuurde gebouw kunnen opleveren en aan een niet meer ongedaan te maken waardevermindering van de zaak. Als voorbeeld wordt hierbij door de wetgever genoemd het aanbrengen van een balkon aan een gebouw, waarvan de constructie dit extra gewicht niet toelaat, of zo ontsierend is dat de waarde van het gebouw daardoor wordt aangetast. Uit

de hierna te bespreken jurisprudentie blijkt dat door rechters met name gekeken wordt naar bouwkundige risico's (zoals instortingsgevaar), waardedaling van het gehuurde en verminderde verhuurbaarheid.

### Niet achteraf

De toestemming van de verhuurder of de rechter moet vooraf worden verkregen. De Hoge Raad heeft onder het oude recht in 1995<sup>16</sup> beslist dat een rechterlijke machtiging niet achteraf, nadat de veranderingen zijn aangebracht, kan worden verleend. Dit is nadien - ook onder het huidige recht - meerdere malen bevestigd.<sup>17</sup> Een andere vraag is of de aangebrachte veranderingen en toevoegingen waarvoor geen toestemming is verleend door de huurder ook direct ongedaan moeten worden gemaakt en met andere woorden niet pas aan het einde van de huur. Het antwoord hierop zal mijns inziens afhankelijk zijn van de omstandigheden van het geval. In een kort geding kan een dergelijke vordering mogelijk stranden op het ontbreken van (voldoende) spoedeisend belang van de verhuurder en in een bodemprocedure kan een afwijzing volgen als vast komt te staan dat de verhuurder geen rechtens te respecteren belang heeft bij directe ongedaanmaking, of nakoming van deze ongedaanmakingsverplichting naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Ik meen wel dat dit niet al te snel aangenomen zal mogen worden, omdat nu eenmaal als uitgangspunt geldt dat een huurder zijn verplichtingen dient na te komen.

In een zaak voor de Kantonrechter te Dordrecht<sup>18</sup> werd de vordering van de verhuurder tot ongedaanmaking van niet-toegestane veranderingen (in casu een nieuwe winkelpui) afgewezen, omdat de bezwaren van de verhuurder onvoldoende werden geacht. Daarbij overwoog de kantonrechter dat het bezwaar van de verhuurder niet of nauwelijks op argumenten van architectonische aard berustte en dat de verhuurder een andere huurder wel toestemming had verleend voor nagenoeg dezelfde veranderingen.<sup>19</sup>

In een andere zaak werd de vordering van de verhuurder tot ongedaanmaking wel toegewezen.<sup>20</sup> De huurder had een

8. *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 25.

9. Zie art. 7:303 lid 3 BW.

10. Zie art. 7A:1633 lid 3 (oud) BW.

11. *Kamerstukken II* 1969/70, 8 875, nr. 6, p. 10.

12. *Hoofdstukken Huurrecht voor de praktijk*, R.A. Dozy en Y.A.M. Jacobs, Gouda Quint, 3e druk, p. 447.

13. 'Huurrecht bedrijfsruimten', *Serie recht en praktijk*, mr. M.F.A. Evers, Kluwer-Deventer-1997, 6e druk, p. 154.

14. Als concreet voorbeeld noemt Evers een huurder-exploitant van een dierspecialzaak, die de verhuurder verzoekt aquaria en kooien in muren en kelders te mogen aanbrengen.

15. *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr.3, p. 24.

16. Hoge Raad, 10 maart 1995, *NJ* 1995, 433.

17. Voorzieningenrechter Rechtbank Arnhem, 10 mei 2005, *WR* 2006, 8 (Bart's Retail) en Kantonrechter Amsterdam, 13 augustus 2010, *WR* 2010, 105 (huur woonruimte).

18. Kantonrechter Dordrecht, 9 februari 1995, *Prg.* 1995, 4255.

19. In een eerder kort geding tussen deze partijen was de voorlopige voorziening van de verhuurder tot ongedaanmaking ook afgewezen (zie: Kantonrechter Dordrecht, 21 april 1994, *Prg.* 1994, 4097).

20. Voorzieningenrechter Rechtbank Arnhem, 10 mei 2005, *WR* 2006, 8 (Bart's Retail).

verbouwing<sup>21</sup> zonder toestemming van de verhuurder gerealiseerd. Ook deze rechter oordeelde dat de (in reconventie door de huurder gevorderde) machtiging vooraf had moeten worden gevraagd. Door dit niet te doen en zelfs nog door te gaan met de verbouwing nadat zij was gedagvaard, heeft de huurder bewust het risico genomen dat zij mogelijk veroordeeld zou worden tot ongedaanmaking met alle kosten van dien, aldus de kantonrechter.

Ik zal nu enkele uitspraken behandelen.

### **Kantonrechter Heerlen, 27 mei 2009<sup>22</sup>**

Een horecaexploitant wil het gehuurde gaan verbouwen. De voorgenomen verbouwing is nodig om aan de eisen van de Voedsel- en Warenwet en Bouw- en andere besluiten te voldoen. Tevens wil de huurder veranderingen in en aan het gehuurde aanbrengen zodat de exploitatie ook efficiënter zal worden. De verhuurder is bereid om de geconstateerde overtredingen op te heffen, maar wil geen toestemming voor de totale verbouwing/renovatie geven. De huurder vordert in een bodemprocedure een rechterlijke machtiging. De kantonrechter is van oordeel dat de noodzaak voor een doelmatig gebruik voldoende aannemelijk is gemaakt door de huurder. Door de verbouwing wordt het economische nut verhoogd, omdat de huurder dan efficiënter zal kunnen werken en meer inkomen zal genereren. Verder zal de huurder dan ook (energie)kosten gaan besparen en riskeert zij geen boetes (meer) in verband met de overtredingen. Aan het eerste vereiste van het vierde lid van art. 7:215 BW was derhalve voldaan. Ook de (bouwkundige) bezwaren van de verhuurder (geen vertrouwen in de verbouwing en bouwkundige risico's) werden door de kantonrechter verworpen. Daarbij was onder meer van belang dat (i) verhuurder bekend was met de aard en omvang van de voorgenomen verbouwing; (ii) huurder de voorgenomen verbouwing door een architect heeft laten uittekenen en begroten en (iii) de gemeente aan de hand van die tekeningen en het bestek een bouwvergunning heeft verleend. De voorgenomen verbouwing was dan ook naar het oordeel van de kantonrechter bouwkundig verantwoord en bood voldoende waarborgen om bouwkundige risico's – bijvoorbeeld instortingsgevaar – uit te sluiten. Ook de stellingen van verhuurder dat het pand slechter verhuurbaar zou worden en in waarde zou dalen, werden door de kantonrechter als onvoldoende aannemelijk gemaakt, verworpen. Ook aan het tweede vereiste van het vierde lid van art. 7:215 BW was derhalve voldaan en dus werd de machtiging door de kantonrechter toegewezen.

### **Voorzieningenrechter (kanton) Maastricht, 8 oktober 2010<sup>23</sup>**

In deze zaak had de hoofdhuurder van een horecapand een spoedeisend belang bij een snel (voorlopig) oordeel over een voorgenomen interne verbouwing. De huidige onderhuurder wilde zijn horecaonderneming aan een derde overdragen en die derde wilde een compleet nieuwe inrichting en ander concept. Toestemming voor deze verbouwing was een voorwaarde voor de voorgenomen bedrijfsoverdracht. De contractuele bestemming in de hoofdhuur was ruim en onderverhuur was toegestaan. Toestemming van de verhuurder voor de verbouwing was wel vereist en die werd niet verkregen. In kort geding werd door de hoofdhuurder een vordering ingesteld tot (kort samengevat) het gehengen en gedogen van de voorgenomen verbouwing. De eerste vraag van de betreffende voorzieningenrechter was de vraag of een dergelijke vordering – mede gelet op het definitieve ka-

rakter bij toewijzing daarvan – in kort geding wel mogelijk is. Niet lang hierna stelde de voorzieningenrechter van de Rechtbank Roermond<sup>24</sup> in een zelfde kort geding ook deze vraag. Naar mijn mening moet een dergelijke vordering in kort geding ingesteld kunnen worden, mits uiteraard voldoende spoedeisend belang aanwezig is. Ik zie niet in waarom een kort geding tot ontruiming van het gehuurde (wat veel verdergaande gevolgen heeft) en een kort geding tot het gehengen en gedogen in het kader van een indeplaatsstelling wel mogelijk zijn, maar een kort geding tot het gehengen en gedogen van een voorgenomen verbouwing niet. Uiteindelijk heeft dit vraagstuk in beide zaken niet tot een afwijzing geleid. In de kwestie in Maastricht betrof het slechts een interne verbouwing. Constructief zou er niets gewijzigd worden. Een omgevingsvergunning was daarom ook niet nodig. Met de voorgenomen verbouwing was een groot financieel belang gemoeid (overdracht onderneming, nieuwe horeca inrichting c.q. horecaconcept teneinde de onderneming weer winstgevend te maken en een bierbelang). Met andere woorden: de voorgenomen verbouwing was naar het oordeel van de hoofdhuurder noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het gehuurde. Gelet op de aard van de interne verbouwing lijken zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder niet aannemelijk. In dit kader overwoog de kantonrechter in zijn vonnis dat hij bij zwaarwichtige bezwaren denkt aan het gevaar dat de voorgenomen verbouwing uit bouwkundig oogpunt risico's voor het gehuurde kan meebrengen, of dat er sprake is van zodanige omstandigheden dat er sprake is van een situatie waarin de verhuurbaarheid wordt geschaad of het gehuurde in waarde daalt. Toch werd de vordering afgewezen, omdat naar het oordeel van de voorzieningenrechter de door eiseres in het geding gebrachte producties betreffende de verbouwing te summier waren om op basis van die stukken op verantwoorde wijze een beslissing te nemen of met die veranderingen wijzigingen aan het constructieve gedeelte van het bedrijfspand zullen gaan plaatsvinden. In de procedure waren enkele impressies, tekeningen en een omschrijving van de werkzaamheden overgelegd, maar de voorzieningenrechter oordeelde dat bestek en detailtekeningen ontbraken en die waren kennelijk nodig. De slotsom was dat de voorzieningenrechter van oordeel was dat de stelling van eiseres dat er geen wijzigingen aan de bouwkundige toestand zullen worden verricht, niet dan wel onvoldoende aannemelijk was gemaakt. In deze zaak viel verder nog op dat de voorzieningenrechter overwoog dat de eisende partij de verhuurder op zijn minst twee maanden zou moeten gunnen om de door haar geplande verbouwing door een deskundige te laten beoordelen.

21. De verbouwing bestond uit: (i) het aanbrengen van sleufgoten in de constructievloer van de begane grond; (ii) het plaatsen van een condensor op het dak en (iii) het aanbrengen van grondstoffensilo's op de eerste verdieping en leidingwerk.
22. Rechtbank Maastricht, sector kanton, locatie Heerlen, 27 mei 2009, *LJN* BJ2138.
23. Voorzieningenrechter Rechtbank Maastricht, sector kanton, locatie Maastricht, 8 oktober 2010, niet gepubliceerd – zaaknummer 390111 CV EXPL 10-3955.
24. Voorzieningenrechter Rechtbank Roermond, sector kanton, locatie Roermond, 10 februari 2011, niet gepubliceerd – zaaknummer 293960 CV EXPL 10-7081.

Uit dit kort geding kan in ieder geval worden afgeleid dat een eisende partij in kort geding de voorgenomen verbouwing zeer goed moet uitwerken waaronder dus ook bestek- en detailtekeningen en voorts zal een verhuurder ook voldoende tijd moeten worden gegund om de voorgenomen verbouwing te kunnen beoordelen. De vraag is natuurlijk wel of dit tenminste twee maanden moet zijn. Dat zal mijns inziens met name afhankelijk zijn van de aard en omvang van de voorgenomen verbouwing.

### Voorzieningenrechter (kanton) Roermond, 10 februari 2011<sup>25</sup>

In deze zaak wilde de huurder het gehuurde, waarin een meubel outletstore werd geëxploiteerd, gaan verbouwen. De voorgenomen verbouwing bestond uit het aanbrengen van een nieuwe demontabele voorzetgevel (om de uitstraling van het gebouw te verbeteren) en een compleet nieuwe inrichting ten behoeve van een ander concept (exclusieve keukens). Dit andere concept viel onder de reikwijdte van de contractuele bestemming in de huurovereenkomst. De huurder stelde dat zij een spoedeisend belang bij de gevraagde voorziening had, omdat de concurrentie in de branche zeer groot is en dat vereist snel handelen. Met deze veranderingen beoogde de huurder een hogere omzet in het gehuurde te gaan behalen en beter te kunnen concurreren. De vordering tot het gehengen en gedogen van de voorgenomen verbouwing werd toegewezen. Daarbij vond de voorzieningenrechter van belang dat door de architect van de huurder was aangegeven dat de losstaande gevel slechts op enkele punten aan de bestaande gevel verankerd zal gaan worden en dat de voorgevel zonder schade toe te brengen aan het gehuurde aan het einde van de huur weer kan worden verwijderd. Verder had de huurder toegezegd dat zij de voorgevel aan het einde van de huur op haar kosten zal verwijderen en was voldoende gebleken dat de bouwplannen gereed lagen en dat nog slechts de vergunning moest worden afgewacht. Van zwaarwichtige bezwaren van de zijde van verhuurder was verder niet gebleken. Ook was de voorzieningenrechter van oordeel dat de huurder voldoende aannemelijk had gemaakt dat de veranderingen noodzakelijk waren voor een doelmatig gebruik van het gehuurde. Uit deze uitspraak volgt onder meer dat een (onherroepelijke) omgevingsvergunning voor de voorgenomen verbouwing geen vereiste is voor een toewijzing in kort geding.

### Conclusies

Een huurder die een verbouwing wil gaan realiseren, zal het bouwplan goed en gedetailleerd moeten laten uitwerken door een deskundige. De verhuurder zal voldoende gelegenheid moeten worden geboden om het bouwplan door een eigen deskundige te laten toetsen. Als een verhuurder dan desondanks toestemming weigert, kan de huurder een rechterlijke machtiging vorderen en bij voldoende spoedeisend belang kan de huurder dit (in de vorm van een 'gehengen en gedogen vordering') ook in kort geding vorderen. Aan het eerste wettelijke vereiste (noodzakelijk voor een doelmatig gebruik) is voldaan als de huurder aantoont dan wel voldoende aannemelijk maakt dat de veranderingen voor hem een duidelijk economisch voordeel hebben. Dat kan bijvoorbeeld zijn een hogere omzet of lagere kosten of voldoen aan specifieke wetgeving. Bij zwaarwichtige bezwaren van de verhuurder gaat het met name om bouwkundige risico's (zoals instortingsgevaar), waardedaling van het gehuurde en verminderde verhuurbaarheid (beleggingsschade), maar die

bezwaren kunnen ook van esthetische aard zijn<sup>26</sup>. Er is helaas nog niet veel (gepubliceerde) jurisprudentie over het klusrecht van een huurder van bedrijfsruimte. Hoe ver dit klusrecht dan ook reikt is daarom ook niet te zeggen. In de praktijk komt het soms voor dat een huurder een naastgelegen winkel van een andere eigenaar er bij huurt en dan een doorbraak wil realiseren, waarbij de ene verhuurder wel akkoord is, maar de andere niet. Kan deze huurder dan via art. 7:215 BW een machtiging daarvoor in rechte afdwingen? Dit vraagstuk speelde in een zaak voor de kantonrechter te Amersfoort<sup>27</sup>, maar helaas betreft het een tussenvonnissen waarbij een comparitie van partijen is gelast en een eindvonnis heb ik in deze zaak niet kunnen vinden. Misschien is de zaak tijdens de comparitie alsnog geregeld, of is de zaak ingetrokken. Hoe het ook zij, ik zou menen dat ook in een dergelijk geval het onder bepaalde omstandigheden mogelijk moet zijn dat een machtiging wordt verleend, zij het dat de huurder dan vanzelfsprekend wel verplicht zal zijn om een en ander weer aan het einde van de huur op vakkundige wijze ongedaan te maken.

25. Zie verwijzing noot 18.

26. Voorzieningenrechter Rechtbank Breda, sector Kanton, locatie Breda, 6 oktober 2006, *NJF* 2006, 612. In deze kwestie zou door de voorgenomen veranderingen het homogene beeld van de jachthaven verstoord raken (de huurder huurde ongeveer 25% van alle steigers in de jachthaven).

27. Kantonrechter Amersfoort, 4 juni 2003, *Prg.* 2004, 6210.