

Boilerplate bepalingen in huurovereenkomsten, in or out?

mr. K.J.M. Corten en mr. C.M. Boks¹

1. Inleiding

De invloed van de Anglo-Amerikaanse rechtspraak op het Nederlandse recht lijkt de afgelopen decennia sterk te zijn toegenomen. Dit kan onder meer worden afgeleid uit de ontwikkeling dat het – in onze ervaring – in de (internationale) commerciële praktijk in toenemende mate min of meer gewoonte lijkt te zijn om boilerplate bepalingen, geïnspireerd op het Anglo-Amerikaanse recht,² op te nemen in overeenkomsten naar Nederlands recht. In de Anglo-Amerikaanse rechtspraak worden overeenkomsten voornamelijk aan de hand van de tekst en overwegend minder aan de hand van de bedoeling van partijen uitgelegd. Om volledigheid en rechtszekerheid te waarborgen, alsmede om vuistdikke contracten te voorkomen, is het gebruik om in overeenkomsten naar Anglo-Amerikaans recht veelal standaard boilerplate bepalingen op te nemen.³ Deze ontwikkeling zien wij ook terug bij huur gerelateerde overeenkomsten, zoals huurovereenkomsten, allonges, huurbeëindigingsovereenkomsten en vaststellingsovereenkomsten.⁴

Bij het gebruik van boilerplate bepalingen in (huur gerelateerde) overeenkomsten naar Nederlands recht dient echter goed voor ogen te worden gehouden dat dergelijke bepalingen dienen te worden uitgelegd naar de maatstaven van Nederlands recht, die als gevolg van ons 'civil-law' rechtssysteem fundamenteel van het Anglo-Amerikaanse recht verschillen, hetgeen een andere – ongewenste – betekenis van de boilerplate bepaling voor (één van de) partijen tot gevolg kan hebben. Het is de vraag of partijen zich hier voldoende bewust van zijn en of het opnemen van boilerplate bepalingen in huur gerelateerde overeenkomsten die worden beheerst door Nederlands recht wel (praktisch) nut en toegevoegde waarde heeft.

In dit artikel zal allereerst een poging worden gedaan om de Anglo-Amerikaanse term 'boilerplate' juridisch te duiden (paragraaf 2), om vervolgens de inhoud, betekenis en de toegevoegde waarde van enkele boilerplate bepalingen in de ROZ algemene bepalingen (paragraaf 3) en in huurovereenkomsten (paragraaf 4) te bespreken, waarna zal worden afgesloten met een advies voor de praktijk (paragraaf 5).

2. Boilerplate bepalingen naar Nederlands recht

De term 'boilerplate' bepaling is niet terug te vinden in de Nederlandse wet. Ook in de literatuur valt geen eenduidige definitie van deze term te ontdekken. Volgens Dousi betreft het *"standaardbepalingen waarvan de formulering tot stand is gekomen door constant hergebruik in de rechtspraak"*⁵ Uijen is van mening dat *"boilerplates fungeren als een schil rond de kernbepalingen van een contract en zich bovendien in principe lenen voor gebruik in ieder willekeurig*

1. K.J.M. Corten en C.M. Boks zijn beiden werkzaam als advocaat bij DLA Piper Nederland N.V.

2. Denk bij Anglo-Amerikaanse boilerplate bepalingen onder meer aan: de 'entire agreement clause', de 'no oral modification clause', de 'notification clause', de 'severability clause', de 'confidentiality clause', de 'no waiver clause', de 'assignment clause', de 'choice of law clause', de 'choice of forum clause', etc. De benaming 'boilerplate bepaling' is ontleend aan ijzeren drukplaten die in de negentiende eeuw werden gebruikt voor het drukken van gestandaardiseerde en veel gebruikte (repeteerende) teksten, waaronder persberichten en advertenties. De ijzeren drukplaten werden boilerplates genoemd, omdat ze deden denken aan de platen voor stoomketels (boilers).

3. J.W.A. Dousi, 'De entire agreement clause naar Amerikaans en Nederlands recht: afbakening, geen uitleg', *Contracteren* 2013/4, p. 127.

4. Wij zijn ons ervan bewust dat, ook voordat Anglo-Amerikaanse boilerplate bepalingen, zoals de entire agreement clause en de no oral modification clause, in overeenkomsten naar Nederlands recht werden opgenomen, reeds standaardbepalingen, waaronder partiele nietigheidsbepalingen en rechts- en forumkeuzeregelingen in ROZ model-huurovereenkomsten en de ROZ algemene bepalingen werden opgenomen. Dergelijke standaard bepalingen hoeven derhalve

niet per definitie te gelden als Anglo-Amerikaanse boilerplate bepalingen die rechtsreeks zijn overgenomen uit de Anglo-Amerikaanse rechtspraak, maar kunnen ook 'slechts' als een Nederlandse standaardbepaling kwalificeren.

5. J.W.A. Dousi, 'Copy, paste. Over de uitleg van boilerplate-bepalingen en wat kunnen we leren van het Amerikaanse recht', *Contracteren* 2016/2.2, p. 37.

contract”.⁶ Wallart baseert zijn idee van boilerplate bepalingen op twee door Black’s Law Dictionary⁷ gehanteerde definities van een boilerplate bepaling: (i) “*ready-made or all-purpose language that will fit in a variety of documents*” en (ii) “*fixed or standardized contractual language that the proposing party views as relatively nonnegotiable*”.⁸ Het feit dat Black’s Law Dictionary zelfs twee definities gebruikt voor boilerplate bepalingen, geeft al aan dat ook onder Anglo-Amerikaans recht verschillende opvattingen bestaan over de betekenis, inhoud en strekking van de term ‘boilerplate’ bepaling. Het vaststellen van een sluitende definitie van de term ‘boilerplate’ bepaling naar Nederlands recht is onzes inziens echter (voor de praktijk) niet per se van belang. Het is slechts belangrijk om de kerneigenschappen van een boilerplate bepaling helder te hebben. Wat ons betreft gaat het daarbij om de volgende eigenschappen: een boilerplate bepaling betreft (i) een standaardbepaling, (ii) met een repeterend karakter, (iii) die geen kernbeding is.

Gelet op deze eigenschappen kan een boilerplate bepaling onder omstandigheden kwalificeren als een algemene voorwaarde in de zin van art. 6:231 sub a BW, hetgeen onder meer tot gevolg kan hebben dat als een boilerplate bepaling onredelijk bezwarend is, deze bepaling vernietigbaar is op grond van art. 6:233 sub a BW. In de Nederlandse commerciële huurpraktijk is het gebruikelijk om te contracteren op basis van een ROZ model, bestaande uit een standaard contract met bijbehorende algemene bepalingen (de ‘ROZ algemene bepalingen’). In de literatuur wordt aangenomen dat de ROZ algemene bepalingen aangemerkt kunnen worden als algemene voorwaarden in de zin van art. 6:231 sub a BW.⁹ Ook uit de jurisprudentie volgt dat rechters met enige regelmaat artikelen uit de ROZ algemene bepalingen (waaronder met name de algemene en specifieke boetebepalingen¹⁰) als algemene voorwaarden kwalificeren en toetsen of de betreffende artikelen onredelijk bezwarend zijn.¹¹

3. Boilerplate bepalingen in de ROZ algemene bepalingen

In de meest recente versies van de ROZ algemene bepalingen voor bedrijfsruimte¹² kunnen – onzes inziens – in ieder geval de volgende boilerplate bepalingen (die gedeeltelijk geïnspireerd zijn door en/of gebaseerd zijn op het Anglo-Amerikaans recht) worden geïdentificeerd: de bepaling omtrent schriftelijke wijziging van de huurovereenkomst (art. 14 / art. 15), de bepalingen over schriftelijke verzoeken, toestemming en klachten (art. 14.2 & 32 / art. 15.2 & 34), de bepaling ten aanzien van de domicilie van de huurder (art. 31 / art. 33) en de slotbepaling ten aanzien van gedeeltelijke nietigheid of vernietigbaarheid van een bepaling in de huurovereenkomst (art. 33 / art. 36).¹³ In het onderstaande zal worden besproken op welke manier deze boilerplate bepalingen van invloed zijn op een huurovereenkomst tussen partijen en of zij een toegevoegde waarde hebben onder het Nederlands recht.¹⁴

3.1. Wijzigingen overeenkomst alleen schriftelijk (art. 14.1 / art. 15.1)

In de laatste versie van de ROZ algemene bepalingen met betrekking tot 230a-ruimte is in art. 14.1 een duidelijke ‘no oral modification clause’ (hierna: NOM-clause) opgenomen.¹⁵ Zoals de naam van de bepaling al doet vermoeden houdt deze in dat een afwijking of wijziging van de schriftelijke afspraken tussen partijen die zijn opgenomen in de overeenkomst, alleen rechtskracht hebben indien deze afspraken schriftelijk zijn vastgelegd. Een NOM-clause heeft tot doel ervoor te zorgen dat een partij niet wordt gebonden aan handelingen of mondelinge afspraken die na ondertekening van de overeenkomst worden verricht of gemaakt. Vaak wordt in de tekst van een NOM-clausule ook

Haarlem (ktr.) 17 november 2010, ECLI:NL:RBHAA:2010:BO5349.

6. M. Uijen, ‘Boilerplate-clausules: Ketelbinkie in Contractenland?’, *Contracteren* 2010/4.3, p. 133.
7. Black’s Law Dictionary is het meest gebruikte juridische woordenboek in de Verenigde Staten.
8. M. Wallart, ‘Boilerplates naar Nederlands recht: deel 1’, *ORP* 2013/5, p. 33.
9. V.G.J. Boumans, ‘Algemene voorwaarden en het huurrecht’, *TvHB* 2019/2, p. 87-94, UDH:TvHB:15481; P.K. Oosterling-van der Maarel, ‘Algemene voorwaarden en huur’, *TvHB* 2012/1, p. 20-28, UDH:TvHB/9626; M. Uijen, ‘Boilerplate-clausules: Ketelbinkie in Contractenland?’, *Contracteren* 2010/4.3, p. 133.
10. Voor zover wij hebben kunnen nagaan bestaat er vooralsnog geen jurisprudentie waarin de vraag aan bod komt of boilerplate bepalingen, zoals de ‘no oral modification clause’, de ‘entire agreement clause’ of de ‘severability clause’ kwalificeren als algemene voorwaarde(n).
11. Hof Arnhem-Leeuwarden 21 november 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:10128; Hof Amsterdam 3 maart 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:663; Hof Amsterdam 8 september 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:3716; Rb. Limburg (ktr.) 24 juni 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:5240; Rb.

12. Bij de bespreking van de ROZ algemene bepalingen zullen de meest recente versies van de ROZ algemene bepalingen als uitgangspunt worden genomen. Dit betreft de ROZ algemene bepalingen 2015 met betrekking tot kantoorruimte ex art. 7:230a BW en de ROZ algemene bepalingen 2012 met betrekking tot winkelruimte ex art. 7:290 BW. De ROZ algemene bepalingen met betrekking tot woonruimte alsook het woonruimte huurregime zullen wij in dit artikel buiten beschouwing laten.
13. Het eerste artikel tussen haakjes verwijst naar de ROZ algemene bepalingen 2015 met betrekking tot kantoorruimte ex art. 7:230a BW, het tweede artikel tussen haakjes verwijst naar de ROZ algemene bepalingen 2012 met betrekking tot bedrijfsruimte ex art. 7:290 BW. Deze verdeling zal in het navolgende ook worden aangehouden.
14. Wij hebben ervoor gekozen de boilerplate bepalingen in de ROZ algemene bepalingen in ‘chronologische volgorde’ te behandelen.
15. Een dergelijke clausule wordt ook wel als ‘no oral amendment clause’, ‘written modification clause’, ‘no oral variations clause’ of ‘modification clause’ aangeduid.

de voorwaarde gesteld dat een vertegenwoordigingsbevoegde persoon voor de afspraken heeft getekend.

De tekst van de NOM-clause in de ROZ algemene bepalingen luidt als volgt: *“Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen”*. Het vergelijkbare beding in art. 15.1 van de ROZ algemene bepalingen ten aanzien van 290-ruimte regelt dat indien verhuurder of huurder na ondertekening van de overeenkomst een afwijking en/of aanvulling van de huurovereenkomst verlangt, die partij haar wens daartoe schriftelijk dient in te dienen. In voorgaand artikel is niet bepaald dat de betreffende afwijking en/of aanvulling vervolgens ook daadwerkelijk schriftelijk dient te worden vastgelegd. Hoewel dit dus niet letterlijk als vereiste is opgenomen, zou uit de formulering van de bepaling opgemaakt kunnen worden dat afwijkingen en/of aanvullingen slechts tussen partijen gelden indien zij schriftelijk overeengekomen zijn (hetgeen uiteraard ook is aan te bevelen).

De NOM-clause in de ROZ algemene bepalingen betreft een contractuele afwijking van het bepaalde in art. 3:37 lid 1 BW. Ingevolge dit artikel kunnen verklaringen in beginsel vormvrij geschieden, tenzij uit de wet of een rechtshandeling (overeenkomst) een vormvereiste voortvloeit.¹⁶ Wijzigingen en/of aanvullingen na ondertekening van de huurovereenkomst zijn door deze NOM-clause strikt genomen slechts bindend, indien aan het vormvereiste van schriftelijkheid is voldaan. Hoewel een NOM-clause de mogelijkheid tot het maken van mondelinge en stilzwijgende afspraken in beginsel uitsluit, staat een dergelijke bepaling echter niet altijd in de weg aan het tot stand komen van een bindende afspraak die niet in overeenstemming is met de NOM-clause. Aangenomen wordt immers dat partijen na het sluiten van de overeenkomst kunnen afspreken om een tussen partijen overeengekomen vormvereiste opzij te zetten. Deze afspraak kan ook uit het gedrag van partijen worden afgeleid.¹⁷

In de literatuur wordt er veelal van uitgegaan dat een afspraak die niet conform het vormvereiste van de NOM-clause is gemaakt, afhankelijk van alle feiten en omstandigheden van het geval, toch tot een bindende afspraak kan leiden op grond van de wilsvertrouwensleer (art. 3:33 BW en het gerechtvaardigd vertrouwen van art. 3:35 BW) of de redelijkheid en billijkheid.¹⁸ Deze lijn kan ook worden

afgeleid uit de rechtspraak.¹⁹ Partijen dienen zich er derhalve van bewust te zijn dat de NOM-clause in de ROZ algemene bepalingen ‘overruled’ kan worden door de wilsvertrouwensleer of de redelijkheid en billijkheid. Een partij die betwist dat een nadere, mondelinge afspraak is gemaakt zal echter in rechte sterker staan indien een NOM-clause is overeengekomen. Er zal in een dergelijk geval immers (veel) minder snel sprake kunnen zijn van gerechtvaardigd totstandkomingsvertrouwen. Een NOM-clause in een (huur)overeenkomst zal in dergelijke situaties dan ook een bewijstechnisch voordeel met zich mee kunnen brengen en kan daarom van toegevoegde waarde zijn.²⁰

3.2. Schriftelijke verzoeken, toestemming en klachten (art. 14.2 & 32/art. 15.2 & 34)

De ROZ algemene bepalingen verbinden ook een schriftelijkheidsvereiste aan het verlenen van toestemming door de verhuurder en het indienen van klachten door de huurder. Ook dit is een contractuele afwijking op de vormvrijheid van art. 3:37 lid 1 BW. Blijkens art. 14.2 / art. 15.2 van de ROZ algemene bepalingen wordt, indien de toestemming van de verhuurder is vereist op grond van het bepaalde in de huurovereenkomst of de ROZ algemene bepalingen, deze toestemming in beginsel alleen dan geacht te zijn verleend als die toestemming schriftelijk is verleend. Een dergelijke bepaling kan tot gevolg hebben dat de huurder het bewijs zal moeten leveren dat de verhuurder zijn schriftelijke toestemming heeft gegeven.²¹

Net als de NOM-clause is het schriftelijkheidsvereiste ten aanzien van de toestemming van de verhuurder echter ook niet onaantastbaar. De wilsvertrouwensleer of de redelijkheid en billijkheid kunnen ook deze boilerplate bepaling opzijzetten. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen indien de toestemming niet schriftelijk is verleend, maar deze toestemming wel uit het handelen van de verhuurder kan worden afgeleid. Een ander voorbeeld is een opzegging van de huurovereenkomst die niet op de overeengekomen wijze plaatsvindt. In een uitspraak van de Rechtbank Noord-Nederland, waarbij in de huurovereenkomst was opgenomen dat de opzegging schriftelijk moest worden gedaan, had de huurder de huurovereenkomst telefonisch opgezegd.²² De rechtbank overwoog:

“het betreffende voorschrift in de huurovereenkomst dient aangemerkt te worden als een

16. Hijma 2019, *T&C Burgerlijk Wetboek*, art. 3:37 lid 1 BW, aant. 1-3, digitaal: actueel t/m 1 juli 2019.

17. Asser/Hartkamp & Sieburgh, *Asser 6-III* 2014/281; Van Cassel - Van Zeeland, *GS Vermogensrecht*, art. 3:37 BW, aant. 2.4.3, digitaal: actueel t/m 2 juli 2019.

18. T.H.M. van Wechem en H.N. Schelhaas, ‘Yes or no to no oral modification clauses’, *Contracteren* 2017/2, p. 51; H.N. Schelhaas, ‘Het Engelse Supreme Court over het wijzigingsbeding in commerciële contracten’, *Contracteren* 2019/1, p. 38; Asser/Hartkamp & Sieburgh, *Asser 6-III* 2014/281; Van Cassel - Van Zeeland, *GS Vermogensrecht*, art. 3:37 BW, aant. 2.4.3, digitaal:

actueel t/m 2 juli 2019.

19. HR 1 juni 2018, ECLI:NL:HR:2018:819; HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:315; Hof Amsterdam 3 juli 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:2205, r.o. 3.9.

20. T.H.M. van Wechem en H.N. Schelhaas, ‘Yes or no to no oral modification clauses’, *Contracteren* 2017/2, p. 52.

21. Hof Amsterdam 12 oktober 2010, ECLI:NL:GHAMS:2010:BO7217, r.o. 3.10.

22. Rb. Noord-Nederland 31 oktober 2013, ECLI:NL:RBN-NE:2013:6557.

vormvereiste dat met name is overeengekomen met het oog op de rechtszekerheid. Uit de mededelingen ter comparitie valt niet op te maken dat ter zake van de bedoelingen van Meubelhal (huurder) bij verhuurder in dat opzicht onduidelijkheid heeft bestaan. Nu die opzegging tegen die datum in zoverre als vaststaand dient te worden aangenomen, is het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat verhuurder zich desondanks met recht op dat schriftelijkheidsvereiste kan beroepen. Dat beroep gaat dan ook niet op.”²³

Hoewel het overeengekomen vormvereiste dus – ook volgens de rechtbank – tot doel heeft om partijen rechtszekerheid te geven, levert het schriftelijkheidsvereiste in de huurovereenkomst in onderhavig geval geen toegevoegde waarde op. De regeling van art. 32 / 34 ROZ algemene bepalingen omtrent het indienen van klachten en wensen door de huurder lijkt op het eerste gezicht minder streng dan de toestemmingsregeling. Hoewel het uitgangspunt is dat een huurder klachten en wensen schriftelijk bij de verhuurder indient, wordt er een uitzondering gemaakt voor dringende gevallen, waarin de huurder zijn klachten of wensen ook mondeling kenbaar kan maken. Deze dienen vervolgens wel schriftelijk te worden bevestigd. Geconcludeerd moet worden dat overeengekomen vormvereisten zeker niet altijd tot de gewenste rechtszekerheid leiden. Toch geldt dat het vanuit bewijstechnisch perspectief, altijd de voorkeur heeft om afspraken schriftelijk vast te leggen, klachten schriftelijk in te dienen en bijvoorbeeld sommatie- en/of opzeggingsbrieven per aangetekende post te verzenden.

3.3. Domicilie huurder (art. 31 / art. 33)

In art. 31 / art. 33 van de ROZ algemene bepalingen is een specifieke vorm van een ‘notification clause’ opgenomen.²⁴ In een (algemene) notification clause is de wijze waarop partijen met elkaar communiceren geregeld en heeft deze clausule tot doel de communicatie tussen partijen te stroomlijnen.²⁵ Een notification clause kan afspraken bevatten omtrent (i) het communicatiemiddel (faxnummer, postadres en e-mailadres), (ii) de persoon of partij aan wie communicatie dient te worden gericht (adresgegevens, postbus), (iii) het moment waarop communicatie wordt geacht te zijn ontvangen en (iv) de manier waarop wijzigingen in de notification clause kunnen worden aangebracht.²⁶

De notification clause in art. 31 van de ROZ algemene bepalingen voor 230a-ruimte luidt als volgt:²⁷

*“31.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde.
31.2 Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.”*

De notification clause van art. 31 / art. 33 van de ROZ algemene bepalingen bevat een regeling over waar de verhuurder zijn communicatie naartoe dient te sturen (adres van het gehuurde) en de wijze van communicatie tussen partijen (schriftelijke verklaring bij wijziging domicilie huurder). Aangezien art. 3:37 lid 1 BW omtrent de vorm waarin verklaringen dienen te geschieden van regelend recht is, is het niet in strijd met Nederlands recht om een notification clause op te nemen.

Ondanks het bepaalde in art. 31 / art. 33 van de ROZ algemene bepalingen en eventuele afwijkende afspraken in de huurovereenkomst over het adres van de verhuurder, gaat er ten aanzien van de communicatie tussen huurder en verhuurder over de uitvoering van de huurovereenkomst nog wel eens wat mis, zeker in verband met de opzegging van een huurovereenkomst. Met enige regelmaat wordt de opzeggingsbrief door de huurder naar een – volgens de verhuurder – onjuist adres van de verhuurder gezonden, waardoor de opzeggingsbrief niet (tijdig) zou zijn ontvangen door de verhuurder en derhalve volgens de ontvangsttheorie van art. 3:37 lid 3 BW geen werking zou hebben (met soms een automatische verlenging tot gevolg).²⁸ Ook verhuurders zeggen niet altijd op de juiste wijze op. In dit kader heeft de Hoge Raad het volgende overwogen:

“Indien de ontvangst van de verklaring wordt betwist, brengt een redelijke, op de behoeften van de praktijk afgestemde, uitleg mee dat de afzender in beginsel feiten of omstandigheden dient te stellen en zo nodig te bewijzen waaruit volgt dat de verklaring door hem is verzonden naar een adres waarvan hij redelijkerwijs mocht aannemen dat de geadresseerde aldaar door hem kon worden bereikt, en dat de verklaring aldaar is aangekomen. Als adres in

23. Rb. Noord-Nederland 31 oktober 2013, ECLI:NL:RBN-NE:2013:6557, r.o. 4.2.

24. Een dergelijke bepaling wordt ook wel ‘notices clause’ genoemd.

25. M. Uijen, ‘Boilerplate-clausules: Ketelbinkie in Contractenland?’, *Contracteren* 2010/4.3, p. 135.

26. M. Wallart, ‘Boilerplates naar Nederlands recht: deel 2’, *Tijdschrift Overeenkomst in de rechtspraktijk*, nummer 8, december 2013, p. 23.

27. Dit betreft de tekst van de ROZ algemene bepalingen 2015 inzake kantoorruimte ex art. 7:230a BW. De tekst van de ROZ algemene bepalingen 2012 met betrekking tot winkelruimte ex art. 7:290 BW wijkt slechts op zeer minimale wijze af en alleen tekstueel, niet inhoudelijk.

28. Hof Amsterdam 6 maart 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:812, r.o. 3.5; Rb. Den Haag (ktr.) 29 juni 2016, ECLI:NL:RBDHA:2016:16736, r.o. 5.3 en 5.5; Rb. Noord Holland 21 december 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:10563, r.o. 5.3.

vorenbedoelde zin kan worden aangemerkt het adres waarvan de afzender op grond van verklaringen of gedragingen van de geadresseerde mocht aannemen dat deze aldaar door hem kon worden bereikt, bijvoorbeeld diens postbus, e-mailadres of ander adres dat bij recente contacten tussen partijen door de geadresseerde is gebruikt. Als adres in vorenbedoelde zin kan in beginsel — behoudens andersluidend beding — worden aangemerkt de woonplaats van de geadresseerde in de zin van artikel 1:10 BW, dan wel, indien de mededeling een zakelijke kwestie betreft, het zakelijke adres van de geadresseerde, en voorts het adres waarvan de afzender op grond van verklaringen of gedragingen van de geadresseerde mocht aannemen dat deze aldaar door hem kon worden bereikt, bijvoorbeeld diens postbus, e-mailadres of ander adres dat bij recente contacten tussen partijen door de geadresseerde is gebruikt.”²⁹

Voornoemd arrest brengt met zich mee dat, ook al geldt art. 31 / art. 33 van de ROZ bepalingen ten aanzien van de domicilie van de huurder, de verhuurder hier zeker voor wat betreft de opzegging van de huurovereenkomst niet altijd blind op kan vertrouwen. Indien zich gedurende de looptijd van de huurovereenkomst omstandigheden hebben voorgedaan en/of de huurder verklaringen of gedragingen heeft geuit, die redelijkerwijs meebrengen dat de verhuurder moest aannemen dat de huurder een ander adres heeft aangenomen, dan dient de verhuurder haar opzeggingbrief (ook) naar dat adres te sturen en niet (alleen) aan het adres van het gehuurde, wil zij dat deze later als ontvangen wordt beschouwd en haar werking heeft.

Of art. 31 / art. 33 van de ROZ algemene bepalingen derhalve van toegevoegde waarde is, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Deze bepaling kan zeker van praktisch nut zijn, omdat de wijze van communicatie tussen partijen duidelijk is vastgelegd. Echter, ook voor deze ROZ algemene bepalingen geldt dat indien het naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn vast te houden aan dit vormvereiste, hiervan kan worden afgeweken, zoals ook uit voornoemde jurisprudentie blijkt.³⁰

3.4. Gedeeltelijke nietigheid/ vernietigbaarheid (art. 33 / art. 36)

De slotbepaling van de ROZ algemene bepalingen betreft een nietigheidsregeling, in het Engels ‘severability clause’ genoemd. Art. 33 van de ROZ algemene bepalingen voor 230a-ruimte luidt als volgt:³¹

“33. Indien een deel van de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.”

De reden voor partijen om een nietigheidsregeling op te nemen in een overeenkomst is de wens van partijen om op voorhand de gevolgen te regelen indien een of meerdere bepalingen uit de overeenkomst nietig of vernietigbaar blijken te zijn door bijvoorbeeld strijd met de wet.³² Uit de literatuur volgt evenwel dat het opnemen van een dergelijke regeling in een overeenkomst naar Nederlands recht weinig³³ tot geen³⁴ nut zal hebben. In de Nederlandse wet zijn de figuren van partiële nietigheid en conversie namelijk reeds opgenomen.³⁵ Het is derhalve niet noodzakelijk partiële nietigheid en conversie nogmaals contractueel overeen te komen, zeker niet indien de contractuele regeling nagenoeg een kopie lijkt te zijn van of zelfs verwijst naar voornoemde wettelijke regelingen, zoals het geval is in art. 33 respectievelijk art. 36 van de ROZ algemene bepalingen. Voornoemde artikelen sluiten qua inhoud en strekking nagenoeg naadloos aan bij de wettelijke partiële nietigheid in art. 3:41 BW en de conversie in art. 3:42 BW.

BW. De tekst van art. 36 van de ROZ algemene bepalingen 2012 met betrekking tot winkelruimte ex art. 7:290 BW wijkt niet af.

32. T.H.M. van Wechem, ‘Is de nietigheidsecarterende (en/of) conversieclausule (severability clause) eigenlijk wel toegestaan?’, *Contracteren* 2017/13, p. 13; M. Uijen, ‘Boilerplate-clausules: Ketelbinkie in Contractenland?’, *Contracteren* 2010/43, p. 137.
33. M. Uijen, ‘Boilerplate-clausules: Ketelbinkie in Contractenland?’, *Contracteren* 2010/43, p. 137; M. Wallart, ‘Boilerplates naar Nederlands recht: deel 1’, *ORP* 2013/5, p. 37; N. de Boer, ‘Drafting tips & skills: De zin of onzin van een ‘nietigheidsregulerend beding’, *ORP* 2013/6, p. 39-40.
34. T.H.M. van Wechem, ‘Is de nietigheidsecarterende (en/of) conversieclausule (severability clause) eigenlijk wel toegestaan?’, *Contracteren* 2017/13, p. 13.
35. Art. 3:41 BW: betreft een grond van nietigheid slechts een deel van een rechtshandeling, dan blijft deze voor het overige in stand, voor zover dit, gelet op inhoud en strekking van de handeling, niet in onverbrekelijk verband met het nietige deel staat. Art. 3:42 BW: beantwoordt de strekking van een nietige rechtshandeling in een zodanige mate aan die van een andere, als geldig aan te merken rechtshandeling, dat aangenomen moet worden dat die andere rechtshandeling zou zijn verricht, indien van de eerstgenoemde wegens haar ongeldigheid was afgezien, dan komt haar de werking van die andere rechtshandeling toe, tenzij dit onredelijk zou zijn jegens een belanghebbende die niet tot de rechtshandeling als partij heeft medegewerkt.

29. HR 14 juni 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ4104, NJ 2013, 391 (*Centavos/Stichting Nieuwenhuis*).

30. M. Wallart, ‘Boilerplates naar Nederlands recht: deel 2’, *ORP* 2013/8, p. 23 en zie jurisprudentie bij voetnoot 28.

31. Dit betreft de tekst van de ROZ algemene bepalingen 2015 met betrekking tot kantoorruimte ex art. 7:230a

Slechts het gedeelte van art. 3:41 BW dat regelt dat, indien een onverbreekelijk verband bestaat tussen het deel van de nietige of vernietigbare rechtshandeling en het overige deel, de gehele rechtshandeling nietig is, ontbreekt in voornoemde ROZ algemene bepalingen. Dit vinden wij begrijpelijk. Immers, indien namelijk sprake is van een 'onverbreekelijk verband' tussen de nietige of vernietigbare rechtshandeling en het overige deel van een overeenkomst, zal door het 'onverbreekelijke verband' het overige deel van de overeenkomst al snel ook nietig of vernietigbaar zijn.³⁶ Alles overwegende lijkt art. 33 / art. 36 van de ROZ algemene bepalingen in zijn huidige vorm geen toegevoegde waarde te hebben ten opzichte van ons wettelijk systeem. In dit opzicht zou het volgens ons zelfs aanbeveling verdienen om art. 33 / art. 36 van de ROZ algemene bepalingen niet langer op te nemen in de ROZ algemene bepalingen, waardoor de art. 3:41 en art. 3:42 BW onverkort van toepassing zijn. Opname van art. 33 / art. 36 van de ROZ algemene bepalingen in zijn huidige vorm lijkt wat ons betreft slechts van 'praktisch nut' te zijn, namelijk om bij partijen een lichtje te doen laten branden dat een of meerdere bepalingen in de huurovereenkomst of algemene bepalingen wellicht nietig of vernietigbaar zou(den) kunnen zijn. Partijen worden hiermee in feite aan hun rechten op grond van de Nederlandse wet herinnerd.

4. Boilerplate bepalingen in huurovereenkomsten

Ook in het lichaam van (al dan niet Engelstalige) huurovereenkomsten naar Nederlands recht worden steeds vaker boilerplate bepalingen opgenomen. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de betekenis en reikwijdte van vier veelgebruikte boilerplate bepalingen in huurovereenkomsten.

4.1. Entire agreement clause

In Nederlandse contracten wordt een 'entire agreement clause'³⁷ gebruikt om overeen te komen wat wel en wat niet onderdeel uitmaakt van de overeenkomst tussen de betrokken partijen. Partijen spreken door middel van een dergelijke bepaling af dat de overeenkomst tussen hen slechts bestaat uit de afspraken die in de schriftelijke overeenkomst zijn neergelegd.³⁸ De inhoud van de afspraken tussen partijen wordt als het ware afgebakend tot het-

geen zij in de overeenkomst zijn overeengekomen. Het is in dat verband van belang om aandacht te besteden aan de tekst van de considerans en de daaraan gehechte bijlagen en om erover na te denken of bijvoorbeeld de inhoud van een eventueel eerder ondertekende intentieovereenkomst wel of niet bij de inhoud van de overeenkomst moet worden 'getrokken'.

Anders dan een NOM-clause, die betrekking heeft op afspraken tussen partijen die zijn gemaakt na ondertekening van de huurovereenkomst, heeft een entire agreement clause dus slechts betrekking op afspraken die vóór ondertekening van de huurovereenkomst zijn gemaakt. Bij voorkeur wordt in een entire agreement clause tevens expliciet opgenomen wat het rechtsgevolg is c.q. de consequenties zijn van die bepaling, zoals 'het vervangen van alle eerdere schriftelijke en mondelinge afspraken tussen partijen' ten aanzien van hetgeen waarop de overeenkomst betrekking heeft.

Het gebruik van een entire agreement clause betekent overigens niet dat voor de uitleg van de entire agreement clause of de overige bepalingen uit de overeenkomst slechts aansluiting mag worden gezocht bij de schriftelijke overeenkomst. De Hoge Raad heeft in zijn arrest Lundiform/Mexx namelijk bevestigd dat een entire agreement clause 'op zichzelf geen uitlegbepaling is'.³⁹ In dit arrest overwoog de Hoge Raad, onder verwijzing naar het eerdere Meyer Europe/Pontmeyer-arrest,⁴⁰ onder meer het volgende:

"Opmerking verdient dat een 'entire agreement clause' een relevante omstandigheid kan zijn bij de uitleg van een overeenkomst waarvan deze clause deel uitmaakt (...). Welke betekenis aan een dergelijke clause toekomt, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval, waaronder de bewoordingen van de clause, de aard, de inhoud, de strekking en de mate van gedetailleerdheid van de overeenkomst waarvan de clause deel uitmaakt, en de wijze waarop de clause tijdens de onderhandelingen ter sprake is gekomen en onderdeel van de overeenkomst is geworden."

In laatstgenoemd arrest kende de Hoge Raad bij zijn oordeel over de in beginsel beslissende grammaticale uitleg van de bepalingen in de koopovereenkomst tussen partijen groot gewicht toe aan de omstandigheid dat die overeenkomst een entire agreement clause bevatte.

Een entire agreement clause heeft dus slechts betrekking op de omvang van de overeenkomst ten tijde van het aangaan en niet op de interpretatie ervan. Een entire agreement clause in een overeenkomst brengt dan ook niet vanzelfsprekend met zich mee dat verklaringen en/of gedragingen

36. M. Wallart, 'Boilerplates naar Nederlands recht: deel 1', *ORP* 2013/5, p. 37.

37. De entire agreement clause wordt ook wel 'merger clause' of 'integration clause' genoemd. Aangezien de term 'entire agreement clause' ook veelvuldig in Nederland wordt gebruikt, is ervoor gekozen de naam van deze bepaling niet naar het Nederlands te vertalen.

38. J.W.A. Dousi, 'De entire agreement clause naar Amerikaans en Nederlands recht: afbakening, geen uitleg', *Contracteren* 2013/4, p. 132.

39. HR 5 april 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY8101, NJ 2013/214 r.o. 3.5.3 (*Lundiform/Mexx*).

40. HR 19 januari 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ3178, JOR 2007/166 (*Meyer Europe/Pontmeyer*).

van een van de partijen voor ondertekening van de overeenkomst niet meegenomen mogen worden in de uitleg van de overeenkomst.⁴¹ Het opnemen van een entire agreement clause beoogt dus de afspraken tussen partijen waarop een beroep kan worden gedaan te 'begrenzen'.

In de Nederlandse literatuur wordt een entire agreement clause vaak als bewijs- en vaststellingsovereenkomst als bedoeld in art. 7:153 Rv en art. 7:900 BW gekwalificeerd.⁴² Dit omdat door middel van de entire agreement clause het leveren van precontractueel bewijs voor het bepalen van de inhoud van de overeenkomst wordt uitgesloten.⁴³ In de rechtspraak is de entire agreement clause nog niet zodanig als bewijs- en vaststellingsovereenkomst gekwalificeerd, maar Uijen meent dat uit het Pont-Meyer-arrest⁴⁴ valt af te leiden dat, indien gevolg wordt gegeven aan de entire agreement clause door de rechter, dit tot gevolg heeft dat de grammaticaal uit de contractstekst blijken de bedoeling van partijen in feite dwingende bewijskracht heeft.⁴⁵ Om de entire agreement clause meer kracht en – onzes inziens toegevoegde waarde – mee te geven, zou in de bepaling kunnen worden opgenomen dat het leveren van tegenbewijs is uitgesloten. In dit geval zou de entire agreement clause, gezien de uitsluiting van het leveren van tegenbewijs in de zin van art. 7:900 lid 3 BW jo. art. 153 Rv, zeker als bewijs- of vaststellingsovereenkomst gekwalificeerd dienen te worden. Door de toevoeging van de uitsluiting van tegenbewijs in de entire agreement clause zal de rechter gebonden zijn aan slechts de afspraken in de overeenkomst, welke hij taalkundig zal moeten uitleggen, en mag hij geen waarde hechten aan schriftelijke en mondelinge verklaringen en/of gedragingen die een andere betekenis aan de overeenkomst zouden geven, dan de taalkundige uitleg van de afspraken in de overeenkomst. Dit zou partijen de gewenste rechtszekerheid kunnen opleveren.⁴⁶

Of de entire agreement clause onder het Nederlands recht ook daadwerkelijk een begrenzing van de partijafspraken tot hetgeen in de huurovereen-

komst is opgenomen, zal opleveren, valt te betwijfelen. De inhoud en uitleg van de huurovereenkomst zal immers onder het Nederlandse recht mede uitgelegd worden aan de hand van de bedoelingen van partijen, ook die van vóór ondertekening van de huurovereenkomst.

Indien een entire agreement clause wordt overeengekomen, hoeft een partij in beginsel niet te vrezen dat de andere partij met succes een beroep kan doen op eerdere afspraken of toezeggingen. Dit kan veel discussies schelen, met name als dergelijke afspraken in het verleden zijn gemaakt en in de vergetelheid zijn geraakt door het verstrijken van tijd of omdat de betrokken personen inmiddels de organisatie hebben verlaten. Om de gevolgen van een entire agreement clause te kunnen overzien is het dan ook wenselijk dat beide partijen volledig op de hoogte zijn van eerdere (mogelijk andere) afspraken.⁴⁷ In grote ondernemingen zal het echter niet altijd mogelijk en/of haalbaar zijn een volledig inzicht te krijgen in de reeds bestaande commerciële verhouding tussen partijen, reden waarom een entire agreement clause vaak niet het gewenste effect heeft en de overeenkomst waarin deze is opgenomen onvoorziene en daardoor wellicht ook onwenselijke gevolgen kan hebben.⁴⁸

4.2. Choice of law clause

In (Engelstalige) huurovereenkomsten ten aanzien van in Nederland gelegen ruimtes wordt regelmatig een bepaling opgenomen op grond waarvan het Nederlandse recht op de overeenkomst en de eventueel daaruit voortvloeiende geschillen van toepassing wordt verklaard. Uit het Alnati-arrest⁴⁹ van de Hoge Raad volgt de leer van de zogeheten 'vrije rechtskeuze'. Dit houdt in dat het partijen in beginsel vrijstaat een rechtskeuze te maken en dat het aangewezen recht exclusief van toepassing is, behoudens en zover dwingend recht van andere rechtsstelsels van toepassing is. Dit uitgangspunt volgt, voor wat betreft verbintenissen uit overeenkomst in 'internationale gevallen', inmiddels ook uit art. 3 van Rome I.⁵⁰

Op grond van het bepaalde in art. 4 lid 1 onder c van Rome I wordt de overeenkomst die de huur van onroerend goed tot onderwerp heeft, bij gebreke van een rechtskeuze, beheerst door het recht van

41. M.P.L. Schaink, 'Uitleg van commerciële contracten en de entire agreement clause', *Ars Aequi* juli/augustus 2015, p. 638.

42. Zie onder meer J.W.A. Dousi, 'De entire agreement clause naar Amerikaans en Nederlands recht: afbakening, geen uitleg', *Contracteren* 2013/4, p. 132; C.E. Drion, 'De innovatieve contractenmaker en de bewijsovereenkomst', *NJB* 2004/1, p. 17; R.P.J.L. Tjittes, 'Terug naar de tekst – een herwaardering van de tekstuele uitleg van contracten', *WPNR* (2007) 6709, p. 422.

43. H.N. Schelhaas en J.H.M. Spanjaard, 'Zorgt een kwijtingsbeding inderdaad voor het definitief kwijtraken van vorderingsrechten?', *Contracteren* 2020/1, p. 21.

44. HR 19 januari 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ3178, *JOR* 2007/166, r.o. 3.5.3 (*Meyer Europe/Pontmeyer*).

45. M. Uijen, 'Münchhausen revisited: de bewijsovereenkomst als instrument voor contractenmakers', *Contracteren* 2017/1, p. 20.

46. M. Uijen, 'Münchhausen revisited: de bewijsovereenkomst als instrument voor contractenmakers', *Contracteren* 2017/1, p. 20.

47. M. Wallart, 'Boilerplates naar Nederlands recht: deel 1', *ORP* 2013/5, p. 34.

48. M. Wallart, 'Boilerplates naar Nederlands recht: deel 1', *ORP* 2013/5, p. 35.

49. HR 13 mei 1966, ECLI:NL:HR:1966:AB4654, *NJ* 1967/3 (*Alnati*).

50. Verordening (EG) nr. 593/2008 van het Europees Parlement en de Raad van 17 juni 2008 inzake het recht dat van toepassing is op verbintenissen uit overeenkomst (Rome I). Op grond van art. 1 lid 1 van Rome I is de verordening van toepassing in gevallen waarin uit het recht van verschillende landen moet worden gekozen, van toepassing op verbintenissen uit overeenkomst in burgerlijke en handelszaken.

het land waarin het onroerend goed is gelegen.⁵¹ Bij een huurovereenkomst die betrekking heeft op in Nederland liggend onroerend goed zal, indien partijen geen nadere afspraken maken, in beginsel dus Nederlands recht van toepassing zijn.⁵² Het gegeven dat een van de partijen tijdelijk in het buitenland verblijft, de huurovereenkomst niet in de Nederlandse taal is opgesteld of de betalingen onder de huurovereenkomst in een andere valuta worden voldaan, doen niet aan voornoemd uitgangspunt af.⁵³ In beginsel is het dus niet nodig op een huurovereenkomst expliciet het Nederlandse recht van toepassing te verklaren aangezien dit op basis van internationaal privaatrecht het uitgangspunt is. Indien de rechtsverhouding tussen de verhuurder en de huurder met meer dan één land aanknopingspunten heeft, kan het een toegevoegde waarde hebben om een rechtskeuzeregeling als standaardbepaling op te nemen.⁵⁴

Het is mogelijk om in een huurovereenkomst ter zake van een in Nederland gelegen onroerende zaak buitenlands recht van toepassing te verklaren.⁵⁵ Als echter alle aanknopingspunten bij de huurovereenkomst zich in Nederland bevinden, dan blijven de Nederlandse dwingendrechtelijke bepalingen van toepassing.⁵⁶ Daarnaast geldt op grond van art. 9 lid 1 Rome I dat indien partijen een rechtskeuze voor buitenlands recht hebben gemaakt en aanknopingspunten zich buiten Nederland bevinden, deze rechtskeuze niet in de weg staat aan de toepassing van bepalingen van 'bijzonder' dwingend recht. Dergelijke bepalingen dienen, ongeacht de rechtskeuze, steeds te worden toegepast en hiervan is sprake als bepalingen de openbare belangen handhaven, zoals bijvoorbeeld de politieke, sociale of economische organisatie van een lidstaat.⁵⁷ Jurisprudentie over wat wel of niet als 'bijzonder' dwingend recht wordt aangemerkt is schaars. In de beperkte literatuur over dit onderwerp is wel geconcludeerd dat het huurrecht ter zake van bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW geen 'bij-

zonder' dwingend recht bevat.⁵⁸ In een vonnis van de Rechtbank Limburg oordeelde de kantonrechter onlangs, in het kader van een opzegging door een huurder van een in Nederland gelegen woonruimte met een huurovereenkomst naar Duits recht, dat art. 7:271 lid 3 BW niet internationaal dwingendrechtelijk is.⁵⁹

4.3. Choice of forum clause

Op grond van de exclusieve bevoegdheidsbepaling van art. 24 lid 1 Brussel I bis-Verordening⁶⁰ geldt dat de Nederlandse rechter bevoegd is om kennis te nemen van huurgeschillen met betrekking tot in Nederland gelegen onroerende zaken.⁶¹ Het is voor contractspartijen over de grens onmogelijk om, door middel van een forumkeuzeregeling, een andere rechter dan de exclusief bevoegde rechter aan te wijzen.⁶² Geconcludeerd moet dan ook worden dat het onnodig (en zelfs zinloos) is een forumkeuzeregeling op te nemen in een huurovereenkomst ten aanzien van onroerend goed dat in Nederland is gelegen, aangezien de Nederlandse rechter automatisch bevoegd zal zijn.

Wat betreft de relatieve bevoegdheid van de (kanton)rechter geldt ingevolge art. 108 lid 2 Rv dat een beding waarin een andere rechter dan de kantonrechter van het rechtsgebied waarin de gehuurde woonruimte of 290-bedrijfsruimte is gelegen wordt aangewezen voor de kennisneming van geschillen omtrent een huurovereenkomst geen gevolg heeft, tenzij partijen de betreffende bepaling na het ontstaan van het geschil hebben geaccepteerd⁶³ of de huurder er een beroep op doet.⁶⁴ De ratio hierachter is tweeledig, namelijk dat huurders worden beschermd en dat huurgeschillen zoveel als mogelijk worden beslecht door de (kanton)rechter van het rechtsgebied in het rechtsgebied waar het gehuurde zich bevindt, omdat die rechter op de hoogte wordt

51. Voor wat betreft een huurovereenkomst van een onroerende zaak voor tijdelijk particulier gebruik met een duur van ten hoogste zes opeenvolgende maanden, geldt dat deze wordt beheerst door het recht van het land waar de verhuurder zijn gewone verblijfplaats heeft, mits de huurder een natuurlijke persoon is en zijn gewone verblijfplaats heeft in hetzelfde land.

52. Asser/Kramer & Verhagen, *Boek 10-III* 2015/796.

53. A.R. van Maas de Bie & P.L. Visser, 'Internationale aspecten in het huurrecht', *TvHB* 2017/1, p. 23-24, UDH: TvHB/14011.

54. Zie ook het Toelichtend Rapport van M. Giuliano & P. Lagarde, 'Rapport betreffende het Verdrag inzake het recht dat van toepassing is op verbintenissen uit overeenkomst', *PbEG* 1980, C 282, p. 1-47.

55. Rb. Heerlen (ktr.) 20 februari 2009, ECLI:NL:RBMAA:2009:BH4291.

56. B.J. van het Kaar & F. van Westrhenen, 'Het Nederlandse huurrecht: bijzonder en dwingend, maar ook bijzonder dwingend?', *WR* 2016/42.

57. Zie ook art. 9 lid 1 Rome I.

58. B.J. van het Kaar & F. van Westrhenen, 'Het Nederlandse huurrecht: bijzonder en dwingend, maar ook bijzonder dwingend?', *WR* 2016/42.

59. Rb. Limburg (ktr.) 13 mei 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:3425.

60. Verordening (EU) nr. 1215/2012 van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2012 betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (Herschikking), *PbEU* 2012, 351/1.

61. Uit art. 24 lid 1 Brussel I bis-Verordening volgt tevens dat voor huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen voor tijdelijk particulier gebruik voor ten hoogste zes opeenvolgende maanden evenwel ook bevoegd zijn de gerechten van de lidstaat waar de verweerder woonplaats heeft, mits de huurder of pachter een natuurlijke persoon is en de eigenaar en de huurder of pachter woonplaats in dezelfde lidstaat hebben.

62. A.R. van Maas de Bie & P.L. Visser, 'Internationale aspecten in het huurrecht', *TvHB* 2017/1, p. 21, UDH: TvHB/14011.

63. In een dergelijk geval wordt er namelijk van uitgegaan dat de partijen zich bewust en vrijwillig tot de aangewezen rechter willen wenden.

64. Asser/Van Schaik, *Procesrecht*, 2 *Eerste aanleg*, 2016/20.

geacht te zijn van de lokale huurmarkt.⁶⁵ Ten aanzien van 230a-ruimte geldt in beginsel dat de kantonrechter van de woonplaats van de gedaagde en de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het onroerend goed is gelegen bevoegd zijn.⁶⁶ Bij huurovereenkomsten betreffende 230a-ruimte staat het partijen reeds bij het aangaan van de huurovereenkomst echter vrij om een andere bevoegde rechter aan te wijzen, bijvoorbeeld de rechter van het rechtsgebied waarin de verhuurder en/of het hoofdkantoor van de huurder is gevestigd. Uit de praktijk blijkt dat verhuurder en huurder in enkele gevallen overeenkomen dat een andere kantonrechter dan de kantonrechter bedoeld in art. 108 lid 2 Rv bevoegd is.⁶⁷

4.4. Confidentiality clause

De laatste veelvoorkomende boilerplate bepaling waar in dit artikel nader op in wordt gegaan is het geheimhoudingsbeding, in het Engels 'confidentiality clause' genoemd. In een dergelijke clause komen partijen overeen dat zij de inhoud van de overeenkomst (of bepaalde onderdelen daarvan) niet met derden mogen delen (althans in ieder geval niet zonder toestemming van de andere partij). Aan dit verbod wordt vaak een boete verbonden.

In het geval van een huurovereenkomst ten aanzien van bijvoorbeeld een deel van een zogenaamd 'multi-tenant'-gebouw kan het zeker wenselijk zijn dat het aan een huurder niet wordt toegestaan dat hij de met de verhuurder gemaakte (commerciële) afspraken met derden deelt. Ook vanuit het perspectief van een huurder kan geheimhouding van de inhoud van de huurovereenkomst of van door de huurder te verstrekken informatie wenselijk zijn, bijvoorbeeld indien een omzetterelateerde huur is overeengekomen. In dergelijke gevallen kan een geheimhoudingsbeding in een huurovereenkomst zeker een grote toegevoegde hebben: voor zover geheimhouding van de overeengekomen huurvoorwaarden niet onder 'goed (ver)huurderschap' zou vallen zijn partijen immers op grond van de wet of de ROZ algemene bepalingen niet tot geheimhouding daarvan verplicht.⁶⁸

5. Advies voor de praktijk

In de praktijk worden regelmatig, zonder verdere overdenking, boilerplate bepalingen in huurovereenkomsten opgenomen. Sommige verhuurders,

makelaars en advocaten(kantoren) maken gebruik van eigen modellen, waar dergelijke bepalingen standaard onderdeel van uitmaken. Door de andere partij wordt vaak klakkeloos ingestemd met het opnemen van deze bepalingen, waarschijnlijk omdat men de eventuele risico's van het accepteren van dergelijke bepalingen niet overziet en er daarnaast zal worden gefocust op de kernbedingen van de huurovereenkomst en/of op bepalingen die commerciële gevolgen met zich brengen of verplichtingen opleggen.

Het verdient evenwel aanbeveling om bij onderhandelingen ook de boilerplate bepalingen in model huurovereenkomsten en de ROZ algemene bepalingen telkens kritisch te bekijken en met in achtneming van het voorgaande – voor zover wenselijk dan wel vereist – van de bepalingen af te wijken of deze zelfs te verwijderen. Soms is het beter om boilerplate bepalingen 'out' in plaats van 'in' een huurovereenkomst te hebben staan. De jurisprudentie maakt immers pijnlijk duidelijk dat een 'simpele' boilerplate bepaling waarover niet tussen partijen is gesproken toch verstrekkende gevolgen kan hebben.⁶⁹

Wij menen dat een confidentiality clause in een huurovereenkomst naar Nederlands recht in veel gevallen een toegevoegde waarde zal hebben. Dit geldt in minder mate voor een entire agreement clause of een NOM-clause. Het toepasselijk verklaren van Nederlands recht door middel van een choice of law clause heeft slechts toegevoegde waarde indien de huurovereenkomst met meer dan één land aanknopingspunten heeft. De toegevoegde waarde van een notification clause, severability clause of choice of forum clause achten wij voor huurovereenkomsten naar Nederlands recht klein tot zeer klein. Dit geldt ook voor clauses op grond waarvan vormvereisten worden verbonden aan bepaalde mededelingen en/of afspraken tussen huurder en verhuurder.

65. Van de Hel-Koedoo 2011, *T&C Rv*, art. 108 Rv, aant. 2, digitaal: actueel t/m 1 januari 2020.

66. Zie ook art. 99 lid 1 Rv en art. 103 Rv.

67. Regelmatig wordt immers gekozen voor de rechtbank te Amsterdam of Rotterdam, omdat daar de hoofdvesting of het hoofdkantoor van partijen is gevestigd en/of de advocaten van partijen daar kantoor houden.

68. In het Nederlandse verbintenissenrecht en huurrecht zijn immers geen bepalingen opgenomen over geheimhouding. Zie ook M. Uijen 'Boilerplate-clauses: Ketelbinkie in Contractland?', *Contracteren* 2010/4.

69. Zie bijvoorbeeld HR 19 januari 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ3178, JOR 2007/166 (*Meyer Europe/Pontmeyer*).