

(Klein) Gebrek geen bezwaar?

Illustratie: Stefanie Kampman



De gebrekenregeling in relatie tot verhuur van bedrijfsruimte in het nieuwe huurrecht

Op 1 augustus 2003 is titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek (BW) in werking getreden. Deze titel bevat het nieuwe huurrecht, onder meer voor verhuur van woonruimte en bedrijfsruimte. De wijziging van het huurrecht heeft nogal wat gevolgen voor de verhuurpraktijk. Zo zal de verhuurder meer aandacht moeten besteden aan de inhoud van de huurovereenkomst. Dat geldt met name daar waar het betreft de aansprakelijkheid voor gebreken en het onderhoud aan de verhuurde zaak.

In dit artikel zal de nieuwe regeling die ziet op herstel van de aansprakelijkheid voor gebreken en onderhoud aan het gehuurde aan de orde komen, waarbij de nadruk zal liggen op de gevolgen van het nieuwe huurrecht voor de verhuur van bedrijfsruimte.

Achtereenvolgens zullen de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- de regeling in het nieuwe huurrecht;
- de wettelijke definitie van een gebrek;
- de gevolgen voor de verhuurpraktijk;
- hoe de schade te beperken;
- conclusie.

De regeling in het nieuwe huurrecht

In het oude huurrecht werd het onderscheid tussen zogenaamde "middenstandsbedrijfsruimte" en "Huurwet bedrijfsruimte" in verschillende wetten geregeld. Middenstandsbedrijfsruimte vond men terug in artikel 7A: 1624 e.v. BW en Huurwet bedrijfsruimte in – hoe kan het ook anders – de Huurwet. Het huurrecht voor woonruimte en alle categorieën bedrijfsruimte is nu in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Een van de opvallendste verschillen met de oude wetgeving is het feit dat er nu één gebrekenregeling geldt voor alle soorten bedrijfsruimten (en overigens ook voor woonruimte). Nieuw is ook dat de bepalingen die betrekking hebben op het verhelpen van gebreken voor wat betreft verhuur van woonruimte nu van semi-dwingend recht zijn, dat wil zeggen dat van de wettelijke bepalingen in huurovereenkomsten niet ten nadele van de huurder mag worden afgeweken. Bij verhuur van bedrijfsruimte zijn de mogelijkheden om bij overeenkomst af te wijken van de wettelijke bepalingen die betrekking hebben op herstel van gebreken ruimer. Een verhuurder heeft de plicht de huurder de verhuurde zaak in goede staat van onderhoud ter beschikking te stellen en

ervoor te zorgen dat de huurder het rustig genot van de zaak heeft. De verhuurder moet ook het zijne doen om de zaak in goede staat van onderhoud te houden, en in de meeste huurovereenkomsten is een – standaard – regeling opgenomen die regelt voor wiens rekening het onderhoud komt. Uitgangspunt bij de aanvang van de huurovereenkomst is dat de verhuurde zaak geen gebreken heeft. Wat er onder een gebrek dient te worden verstaan leest u hieronder.

De wettelijke definitie van een gebrek

De huurder moet zonder belemmering gebruik kunnen maken van de verhuurde zaak. De aan de huurder ter beschikking gestelde zaak mag geen gebreken hebben. Een gebrek wordt omschreven als "een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft". Een hele mond vol, maar u kunt het vergelijken met de conformiteits die geldt bij koop van onroerende zaken.

Geldt deze "conformiteit" nu voor alle verhuurde zaken? Het antwoord op die vraag luidt bevestigend, maar in huurovereenkomsten die betrekking hebben op de verhuur van bedrijfsruimte mag van de wettelijke regeling worden afgeweken. Bij verhuur van woonruimte kan op deze regel geen enkele uitzondering worden gemaakt.

De gevolgen voor de huurpraktijk

En nu? Wat mag ik als verhuurder nu wel en niet regelen als het om bedrijfsruimte gaat?

Het moment van het sluiten van de huurovereenkomst en de inhoud daarvan verdient nu meer dan ooit de nodige aandacht van zowel verhuurder als huurder. Ik loop hierna kort de rechten van de huurder en de plichten van de verhuurder na, om daarna aan te geven wat de verhuurder van bedrijfsruimte kan doen om de "schade" te beperken.

Herstelplicht van de verhuurder

Op de eerste plaats is er een herstelplicht voor de verhuurder. Nadat de huurder een gebrek heeft gemeld dient de verhuurder dit zo snel mogelijk te herstellen. De verplichting tot herstel geldt overigens niet voor kleine herstellingen die voor rekening van de huurder komen en voorzover deze herstellingen niet krachtens de huurovereenkomst voor verhuurder's rekening komen (denk aan reparatie van hang- en sluitwerk, kleine beschadigingen). De wettelijke bepaling die het recht van de huurder regelt om zelf tot herstel over te gaan is van dwingend recht en geldt voor verhuur van woonruimte en voor verhuur van bedrijfsruimte. U kunt het herstelrecht van de huurder dus niet in een overeenkomst uitsluiten.

Hoe snel moet de verhuurder herstellen?

De verhuurder moet direct herstellen, maar zeker nadat de huurder de verhuurder tot herstel heeft aangemaand. Ook in het geval dat de huurder het gebrek wel heeft gemeld maar nog niet tot aanmaning (ingebrekestelling) is overgegaan moet de verhuurder alert zijn. In de rechtspraak is immers uitgemaakt dat – indien de huurder vergeet de verhuurder aan te manen – van de huurder geen eindeloos geduld hoeft te worden verwacht en de verhuurder in verzuim raakt op het moment dat huurder redelijkerwijs mag vermoeden dat de verhuurder geen actie onderneemt.

Herstelrecht van de huurder

Het gevolg van het in verzuim raken van de verhuurder kan rampzalige gevolgen hebben, aangezien de huurder volgens het nieuwe huurrecht zonder rechterlijke machtiging mag overgaan tot het – laten – herstellen van de gebreken en de rekening aan de verhuurder mag presenteren. Denkbaar is zelfs dat als de verhuurder dan weigert die rekening aan de huurder te betalen, de huurder zal verrekenen met de te betalen huur of – indien verrekening contractueel is uitgesloten – de huurbetaling zal opschorten tot de verhuurder de rekening heeft voldaan. Voorkomen is dus in dit geval dan ook beter dan genezen en de verhuurder zal dus direct tot herstel moeten overgaan.

Tijdelijke huurverlaging

Zoals in het begin van dit artikel is aangegeven moet de verhuurder de huurder het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Is er sprake van een gebrek, dan wordt de huurder geacht niet het rustig genot te hebben. Het gevolg is dat de



huurder dan recht krijgt op huurverlaging tot een bedrag gelijk aan de mate waarin hij wordt beperkt in het genot. In welke mate de huurder in zijn genot wordt beperkt en welk bedrag aan huurverlaging daar tegenover moet staan is niet eenvoudig vast te stellen. Er moet overigens wel sprake zijn van een aanzienlijke vermindering van het huurgenot.

Schadevergoeding

De verhuurder is aansprakelijk voor een gebrek dat na het sluiten van de huurovereenkomst ontstaat en aan de verhuurder valt toe te rekenen. U kunt dan denken aan gebreken die ontstaan als gevolg van achterstallig onderhoud. Voor gebreken die op het moment van het sluiten van de huurovereenkomst reeds bestonden is de verhuurder alleen dan aansprakelijk indien de verhuurder het gebrek kende of behoorde te kennen of indien de verhuurder de afwezigheid van het gebrek bij het sluiten van de huurovereenkomst heeft toegezegd.

Hoe de schade te beperken?

Alles komt aan op het moment van het sluiten van de huurovereenkomst. De verhuurder van bedrijfsruimte mag in de huurovereenkomst laten uitwerken wat tussen verhuurder en huurder als gebrek zal gelden. Zo mag de verhuurder van bedrijfsruimte in de huurovereenkomst opnemen dat het onderhoud voor rekening van de huurder komt of dat de huurder voor het herstel van gebreken zal zorgdragen. Het verdient aanbeveling om bij de oplevering van het gehuurde een zogenaamde "opleveringsbeschrijving" te laten opmaken. Daarin wordt dan omschreven wat de staat van het gehuurde is en in de huurovereenkomst wordt dan opgenomen welke eventuele gebreken tussen verhuurder en huurder niet als gebreken zullen gelden.

Conclusie

Samenvattend kan de conclusie luiden dat het nieuwe huurrecht de huurder de mogelijkheid geeft om op een redelijk eenvoudige wijze herstel van gebreken te bewerkstelligen. In dat kader zal dus door de verhuurder van bedrijfsruimte de nodige aandacht moeten worden besteed aan de inhoud van de huurovereenkomst. Bij verhuur van woonruimte kan van de wettelijke bepalingen niet worden afgeweken, bij verhuur van bedrijfsruimte mag dat – met uitzondering van het herstelrecht – wel. De verhuurder zal bij het sluiten van de huurovereenkomst de bij hem bekende gebreken moeten melden zodat de huurder in de gelegenheid wordt gesteld

om met die gebreken rekening te houden bij het onderhandelen over het sluiten van de huurovereenkomst. De verhuurder die bij het sluiten van een huurovereenkomst duidelijk meldt of er en zo ja welke gebreken aan het verhuurde kleven, een opleveringsbeschrijving opmaakt en in de huurovereenkomst duidelijk omschrijft wat tussen partijen als gebrek zal gelden en voor wiens rekening het herstel daarvan komt, loopt een verminderd risico.

Aandacht voor de inhoud van de huurovereenkomst is dan ook belangrijker dan ooit.

Mr. Evert W. Baart
Van Diepen Van der Kroef Advocaten
Sectie Vastgoed



Mr. E.W. Baart is advocaat bij de sectie Vastgoed van Van Diepen Van der Kroef Advocaten te Amsterdam, gespecialiseerd in huurrecht en bouwrecht. Van Diepen Van der Kroef is het grootste onafhankelijke advocatenkantoor van Nederland, vertegenwoordigd

in nagenoeg alle belangrijke steden van de Randstad. De advocaten adviseren en ondersteunen met specialistische kennis en commercieel inlevingsvermogen ondernemingen en ondernemers. Persoonlijke betrokkenheid, integriteit en pragmatisme kenmerken Van Diepen Van der Kroef. Bij Van Diepen Van der Kroef werken alleen advocaten en geen notarissen, accountants en belastingadviseurs. Van Diepen Van der Kroef maakt niet deel uit van een buitenlands advocatenkantoor. Het is een bewuste keuze die de eigen identiteit versterkt en de onafhankelijkheid van de advocaten bevordert. Van Diepen Van der Kroef beschikt over een uitstekend nationaal en internationaal netwerk van zakelijke dienstverleners en advocatenkantoren.

Voor meer informatie: www.vandiepen.com