

DE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERHUURDER

VERBORGEN GEBREKEN



“Er zijn problemen met het horecapand dat ik huur. Er zijn lekkages, veel muizen en ik vraag me af waarom het altijd zo koud en lawaaierig is. Misschien is er een bouwkundig probleem. Verder merk ik dat er veel minder aanloop is dan ingeschat. Wat kan ik nu doen?”

Tekst **Alex Dolphijn**

In de wet staan speciale regels voor een situatie waarin het gehuurde niet voldoet. Het gaat daarbij om de vraag of er sprake is van een zogenaamd gebrek. Wat mag een huurder verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waar de overeenkomst op slaat? Als er sprake is van een gebrek, schiet de verhuurder te kort: hij levert dan een wanprestatie. In de praktijk zijn er zeer veel geschillen over gebreken. Voorbeelden zijn lekkage, de aanwezigheid van

ongedierte, bouwkundige mankementen en klimaatproblemen. Er is geen sprake van een gebrek als de schuld bij een derde partij ligt, bijvoorbeeld bij geluids-overlast door luidruchtige passanten, verkeersoverlast, burelen die het huurgenoet verstoren, inbraken of de aanwezigheid van krakers. Ook moet het steeds zo zijn dat het gebruik van het huurpand erdoor wordt beperkt en moet er al echt sprake zijn van de overlast: een beroep doen op iets dat dreigt, heeft weinig zin.

(Niet) aansprakelijk In de huurovereenkomst heeft de verhuurder vaak de aansprakelijkheid voor gebreken uit willen sluiten. Dat is echter niet altijd geldig. Vooral als hij bij het aangaan van de overeenkomst het gebrek kende of had moeten kennen, kan hij hier zeker wel aansprakelijk voor zijn. Is er sprake van een gebrek, dan kan de huurder eisen dat de verhuurder dit oplost. Doet die dat niet, dan kan de huurder het zelf op kosten van de verhuurder gaan laten doen. Zo zou hij zelf een dakdekker kunnen inschakelen om een lekkage te verhelpen, als de verhuurder dat niet doet. De rekening kan hij vervolgens doorsturen naar de verhuurder. Het is in ieder geval erg belangrijk dat goed gedocumenteerd wordt dat het gebrek herstellen noodzakelijk was. Denk aan foto's, video's en een

duidelijke omschrijving van de uitgevoerde werkzaamheden. Sowieso is het van belang om steeds goed te communiceren met de verhuurder en alles vast te leggen. Dat kan bijvoorbeeld in mailcorrespondentie en met behulp van foto's. Leg constant goed uit wat het probleem is en welk negatief effect dit heeft. Het kan trouwens helpen om een direct voorstel te doen aan de verhuurder over hoe het gebrek is op te lossen. Zo kunnen bijvoorbeeld offertes van een monteur worden meegezonden.

Minder huur Is het gebrek van langere duur, dan kan om huurprijsvermindering gevraagd worden. De huurder mag de prijs niet zelf verlagen, maar moet daarvoor een vordering instellen bij de rechter. Als hij door het gebrek schade leed kan ook om vergoeding hiervoor worden gevraagd. Onder bepaalde omstan-

HET GLAZEN DAK ZORGDE VOOR ONHOUDBARE HITTE EN DAT VIEL DE VERHUURDER TE VERWIJTEN

digheden kan de huurbetaling door de huurder zelfs worden opgeschort, maar dat is geen aan te bevelen route. Ook is het niet verstandig om de herstelkosten van een gebrek te verrekenen met de verschuldigde huurprijs.

Bezoekersaantallen Tot slot de locatie, natuurlijk een essentieel onderdeel van het aanprijzen van een huurbare horecaruimte. Goede bereikbaarheid, natuurlijke aanloop van (potentiële) gasten en een passende omgeving, zijn immers belangrijk voor het rendement. Als de bezoekersaantallen echter tegenvallen, is er niet automatisch sprake van een gebrek aan het gehuurde. Voorbeelden waarbij dit de verhuurder wél te verwijten viel, zijn een glazen dak dat voor onhoudbare hitte in een lunchroom zorgde en het ontstaan van gevaarlijke situaties doordat de vormgeving zorgde voor overmatige wind. De aanprijzingen van een verhuurder over de geschiktheid van een locatie zijn natuurlijk te verwachten, maar als hij bewust onjuiste informatie verstreekte of dingen achterhield, dan is daar uiteraard tegen op te treden.

Alex Dolphijn is advocaat bij kantoor Ludwig & Van Dam in Rotterdam. Heeft u ook een vraag voor hem? Stuur dan een mail naar Dolphijn@LudwigVanDam.nl met vermelding van Entree Magazine.

LudwigVanDam.nl, 010-2415777