

**Straatman Koster** advocaten

# Gebreken in het huurrecht

**Thérèse Fraai**

**4 april 2019**

de Ronde  
Tafel van  
**SKa**

## Wat gaan we dit uur doen?

- **Inleiding:** wat is een gebrek?
- **Rechten en plichten** van huurder en verhuurder bij gebrek;
- **Uitgangspunt:** herstel gebreken;
- **Dwingend** of **regelend** recht?



## Inleiding

Een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

Gebrek

## Inleiding

- ✓ die verwachting omvat dat het gehuurde de eigenschappen bezit voor normaal gebruik
- en
- ✓ waarvan huurder de aanwezigheid niet hoefde te betwijfelen

Prestatie die huurder op grond van de huurovereenkomst mag verwachten

## Inleiding



Kan verwachtingspatroon van een huurder worden aangepast als een sloopwoning wordt verhuurd?

Nee! Huurder van woonruimte mag verwachten dat de woonruimte geen gebreken heeft. Een sloopwoning voldoet niet aan het verwachtingspatroon voor normale gebruik.

## Inleiding

- ✓ Slechte staat van onderhoud.
- ✓ Materiële beschadigingen.
- ✓ Constructiefouten.
- ✓ Slechte bereikbaarheid/toegankelijkheid.
- ✓ Ongedierte.
- ✓ Uitstraling.

Gebrek volgens de wet

## Inleiding

Maar ook:

- ⊘ Niet voldoen aan gewijzigde wet en regelgeving:
  - ✓ Gebruiksverbod wegens niet voldoen aan Label C-plicht voor kantoren per 1 januari 2023

Gebrek volgens de wet

## Inleiding



Feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht.

- Verkeers- of stankoverlast of spelende kinderen die bal door ruit gehuurde gooien (de huurder zelf dient hiertegen op te treden).



Bewering van recht zonder feitelijke stoornis.

- Dreiging van overlast.



Geen gebrek



## Rechten en verplichtingen bij gebrek

- ✓ Huurder is verplicht gebreken te melden, anders schadeplichtig jegens verhuurder;
- ✓ Verhuurder is verplicht om gebreken te verhelpen, anders mag huurder het doen en redelijke kosten bij verhuurder verhalen;
- ✓ Huurder heeft recht op huurprijsvermindering naar evenredigheid van verminderd huurgenot;
- ✓ Verhuurder is verplicht tot vergoeding van de schade die door het gebrek is veroorzaakt;
- ✓ Als door aanwezigheid van het gebrek het huurgenot geheel onmogelijk wordt en verhuurder is niet verplicht om gebrek te verhelpen, dan kan huurovereenkomst worden ontbonden.

## Rechten en verplichtingen bij gebrek

Maar ook:

- ✓ rechten gebaseerd op het algemene verbintenissenrecht:
  - opschorting;
  - beroep op dwaling.

## Rechten en verplichtingen bij gebrek

Het uitgangspunt is dat verhuurder op verlangen van huurder gebreken dient te verhelpen, tenzij:

- Aan huurder toe te rekenen (zie hiervoor);
- Gebreken waarvoor huurder zelf aansprakelijk is (niet verrichten werkzaamheden voor C-Label);
- Dit onmogelijk is;
- Uitgaven vereist die redelijkerwijs niet van verhuurder te vergen zijn;
- Sprake is van kleine herstellingen (deze komen immers voor rekening van huurder).



## Rechten en verplichtingen bij gebrek

### Huurprijsvermindering

- Verminderd huurgenoet door gebrek;
- Verhuurder is op de hoogte of moet op de hoogte zijn gebrek;
- Duurt voor tot dat gebrek is hersteld.

**Geen huurprijsvermindering bij kleine herstellingen of als huurder zelf aansprakelijk is voor gebrek!**

## Rechten en verplichtingen bij gebrek

### Schadevergoeding

- Onverminderd gevolgen niet verhelpen gebrek;
- Gebrek ontstaan na aangaan huurovereenkomst en aan verhuurder toe te rekenen;
- Gebrek was bij aanvang huurovereenkomst aanwezig en verhuurder kende of behoorde het te kennen of heeft ontkend dat gebrek aanwezig was.

## Gebrekenregeling van dwingend recht?

### Woonruimte:

Semi-dwingend recht: Er kan niet nadele van huurder worden afgeweken van wettelijke definitie gebrek.

### Winkelruimte:

Regelend recht: Partijen kunnen een afwijkende definitie van het begrip gebrek overeenkomen.

### Overige bedrijfsruimte:

Regelend recht: Partijen kunnen een afwijkende definitie van het begrip gebrek overeenkomen.

## Dwingend of regelend recht?

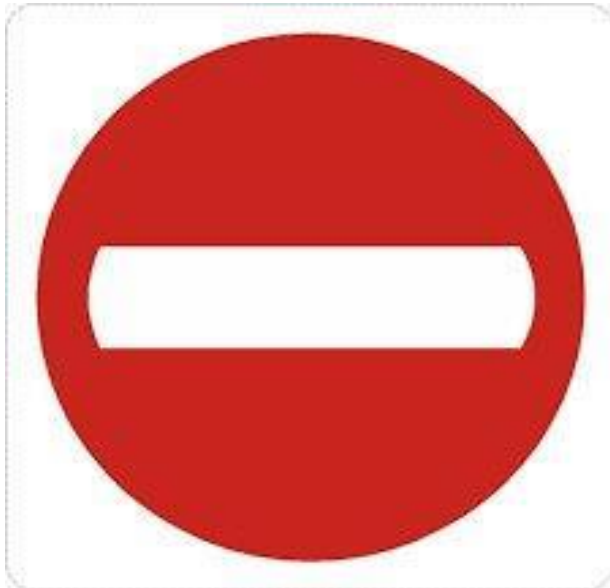


Van de bepalingen ter zake:

- ✓ herstel van gebreken;
- ✓ Huurprijsvermindering; en
- ✓ schadevergoeding

Kan niet ten nadele van huurder worden afgeweken voor zover het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen.

## Dwingend of regelend recht?



Voor woonruimte kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken van genoemde bepalingen, tenzij het gaat om herstellingen aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen of gebreken aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen



# Vragen?



## Thérèse Fraai

e-mail: [therese.fraai@straatmankoster.nl](mailto:therese.fraai@straatmankoster.nl)

Straatman Koster advocaten

telefoon: 010-2400447

[www.straatmankoster.nl](http://www.straatmankoster.nl)



de Ronde  
Tafel van  
**SKa**