

## ONDERHOUD IN HET HUURRECHT

**In een huurrelatie is de goede verstandhouding tussen huurder en verhuurder van groot belang. Zolang zij goed door één deur kunnen, zal de uitvoering van de huurovereenkomst doorgaans soepel verlopen. Echter, wanneer tussen huurder en verhuurder verschil van mening ontstaat over hun verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst, willen de verhoudingen tussen huurder en verhuurder nog wel eens bekoelen. Met name op het gebied van onderhoud aan het gehuurde ontstaan soms verbeterde discussies. Wie moet wat in het huurrecht?**

Voor wat betreft de huur van een woonruimte regelt de wet wie welk onderhoud voor zijn rekening neemt. Kortgezegd bepaalt het Burgerlijk Wetboek dat de verhuurder het groot onderhoud voor zijn rekening neemt en de huurder het klein onderhoud. Bij groot onderhoud kan men denken aan (prijzige) werkzaamheden waar een expert bij aan te pas moet komen, zoals onderhoud aan een verwarmingsinstallatie of het aanbrengen van nieuwe dakbedekking. Als voorbeeld van klein onderhoud, het onderhoud dat voor rekening van de huurder komt, wordt vaak het vervangen van een kraanleertje of een stop in de stoppenkast genoemd.

Een helder te maken onderscheid, zou men denken. Dit blijkt in de praktijk van alledag toch anders te liggen. Vele goede huurrelaties zijn stukgelopen op discussies tussen huurder en verhuurder over onderhoud aan het gehuurde. Het onderscheid wordt namelijk al een stuk lastiger, wanneer er sprake is van een per ongeluk gesneuvelde ruit of een verstopte w.c. Neem de gebroken ruit; bepaald geen eenvoudige reparatie die bovendien met aanmerkelijk hogere kosten gepaard gaat dan de vervanging van een kraanleertje. Veel huurders menen dan ook dat vervanging van de ruit groot onderhoud is. Wanneer een verhuurder in dat geval ten enenmale weigert om de gebroken ruit te laten maken, kan de huurder het gevoel hebben dat zijn huurbaas hem letterlijk in de kou laat staan. De huurder pikt dit niet. Strijdlustig wendt hij zich tot het Juridisch Loket, de Huurcommissie of een advocaat. Wie schetst zijn verbazing, wanneer hem wordt verteld dat het hier klein onderhoud betreft dat hij voor eigen rekening dient te (laten) uitvoeren?

De huurder in het voorgaande voorbeeld heeft lange tijd kou geleden. Het is goed voorstelbaar dat hij in die periode zijn huurbaas meermaals flink de waarheid heeft verteld. Na de ruit is nu ook de goede relatie met zijn verhuurder stuk. Van onderlinge welwillendheid is geen sprake meer. Zowel huurder als verhuurder gaan voor wat betreft hun rechten op grond van de huurovereenkomst meer en meer op hun strepen staan en geven elkaar daarbij over en weer geen duimbreed toe. Als partijen niet tot zinnen komen, ontstaat er vroeg of laat een onhoudbare situatie en zal de huurovereenkomst moeten eindigen. Noch de huurder, noch de verhuurder is hierbij gebaat.

Voor wat betreft de onderhoudsverplichtingen in het huurrecht is – haast vanzelfsprekend – het devies: “Maak schriftelijk duidelijke afspraken bij het aangaan van een (huur)overeenkomst en laat u bij twijfel goed informeren”. Een zeer toegankelijke bron voor betrouwbare informatie is het internet. De websites van bijvoorbeeld de

Huurcommissie of Postbus 51 zullen het merendeel van de vragen van huurder of verhuurder beantwoorden.

Soms echter, is het minder duidelijk of huurder dan wel verhuurder bepaald onderhoud behoort te verrichten. Dit is met name het geval wanneer partijen afspraken hebben gemaakt die afwijken van de wettelijke onderhoudsbepalingen. In geval van verhuur van een woonruimte zijn dergelijke afspraken alleen rechtsgeldig indien de afwijkende afspraken voordelig zijn voor de huurder.

In geval van verhuur van bedrijfs- of kantoorruimte mag voor wat betreft de onderhoudsverplichtingen ook ten nadele van de huurder worden afgeweken van de wet. Het is in dat geval van belang dat het pand dat men voornemens is te gaan huren, goed wordt geïnspecteerd en onderhoudstechnisch in kaart wordt gebracht, vóórdat zwaarwegende onderhoudsverplichtingen in de huurovereenkomst worden aangegaan. De financiële consequenties kunnen immers groot zijn.

De tussen huurder en verhuurder te maken afspraken dienen natuurlijk duidelijk omschreven te worden opgenomen in een overeenkomst. Zowel huurder als verhuurder weet zo van meet af aan waar hij aan toe is. De daardoor gecreëerde duidelijkheid voorkomt discussie tussen huurder en verhuurder. Dit zal een positief effect zal hebben hun onderlinge verstandhouding, hetgeen toch de basis blijft van een bestendige huurrelatie.

Mr A.A.W. den Ouden  
Advocaat bij OJW | Advocaten