

Huurrecht: Ongerechtvaardigde verrijking van de verhuurder? Vergoedingsactie van de huurder.

Op grond van [artikel 7:216 lid 3 BW](#) kan de huurder voor wat betreft geoorloofde veranderingen aan het gehuurde, die na het einde van de huurovereenkomst niet zijn verwijderd, een vergoeding vorderen, voor zover [artikel 6:212 BW](#) dat toelaat.

De criteria, cumulatief, van artikel 6:212 BW zijn de volgende:

A. Verrijking van de een;

Een verrijking is iedere toename van vermogen van de verrijkte, dan wel afgewend nadeel.

B. Verarming van de ander;

De ander moet zijn verarmd. Zowel geleden verlies als gederfde winst kan kwalificeren als verarming.

C. Verband tussen de verrijking en de verarming;

Er moet een verband bestaan tussen de verrijking en de schade. Dit betekent in het kort gezegd dat de verrijkte zijn verrijking moet hebben gekregen ten koste van de verarmde.

D. Ongerechtvaardigheid van de verrijking.

Er mag geen redelijke grond aanwezig zijn voor de verrijking. Een schenking of een gunstige koop is bijvoorbeeld geen verrijking.

Ingevolge de rechtspraak dient er voor een geslaagd beroep op ongerechtvaardigde verrijking daarnaast sprake te zijn van bijzondere omstandigheden die ertoe aanleiding geven dat een vordering uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking moet worden toegewezen.

Zo is onder meer van belang of de huurder de kosten voor het aanbrengen van de veranderingen aan/in het gehuurde heeft terugverdiend doordat hij deze bijvoorbeeld aan een opvolgende huurder in rekening heeft kunnen brengen en of de verhuurder daadwerkelijk profijt heeft van veranderingen die door de huurder zijn aangebracht.

Al met al is de rechtspraak ter zake een vordering uit ongerechtvaardigde verrijking zeer casuïstisch en volgt daaruit in ieder geval dat een vordering uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking niet snel wordt toegewezen.

Schadevergoeding/omvang van de verrijking en de vergoedingsplicht

Ook ten aanzien van de berekening van de hoogte van de schadevergoeding is het nodige in de rechtspraak te vinden.

Als is voldaan aan de vereisten uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking dan dient de verrijkte de schade aan de verarmde te vergoeden. Voor de vaststelling van de hoogte van de vergoeding zijn er 3 plafonds/grenzen te herkennen:

- Hoogte van verrijking: de vergoeding valt niet hoger dan de verrijking;
- Hoogte van verarming: de vergoeding valt niet hoger dan de geleden schade;
- Voor zover redelijk: tot slot is er nog een redelijkheidstoets.

Het voert te ver in deze blog ook de rechtspraak te behandelen voor de invulling van deze grenzen. Dat laat ik dus voor nu buiten beschouwing, mede omdat ook dit zeer casuïstisch van aard is.

Belangrijk, regelend recht

[Artikel 7:216 BW](#) is een bepaling die voor wat betreft bedrijfsruimte van regelend recht is, oftewel afwijking mag! Bij woonruimte is dit nadrukkelijk niet het geval.

Tip voor de verhuurder

Om te voorkomen dat u als verhuurder van bedrijfsruimte met een vordering uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking wordt geconfronteerd is het advies dan ook: uitsluiten van de ongerechtvaardigde verrijking.

U kunt natuurlijk altijd met een dergelijke vordering worden geconfronteerd, maar een contractuele afwijking vereenvoudigt de discussie.

Tip voor de huurder

Voor de huurder is het belang zich te realiseren dat wanneer de ongerechtvaardigde verrijking is uitgesloten een vergoeding van gedane investeringen via die weg in beginsel niet zal lukken.

Faillissement/ de curator

Realiseert u zich dat bij een faillissement van de huurder de curator degene is die eenzelfde beroep uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking toekomt. De curator is dan immers "de huurder".

ROZ-model

In de vaak gebruikte ROZ-modellen is een bepaling met betrekking tot de uitsluiting van een vordering uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking overigens reeds opgenomen.

Deze blog ziet dan ook met name op die gevallen waarin dat niet het geval is en daarnaast om u bewust te maken van de zaken die u in samenspraak met de andere contractspartij heeft uitgesloten, dan wel wilt gaan uitsluiten.

Vragen hierover?

M2 Advocaten