

## Verhuurder lijdt schade door politie optreden tegen huurder. Wie draagt schade?



Als schade buiten het normale maatschappelijke risico of het normale bedrijfsrisico van verhuurder ligt, is de Staat in beginsel aansprakelijk voor de door verhuurder geleden schade. Dit speelde onlangs in een zaak bij het Gerechtshof Den Haag. Het ging om de volgende casus.

Verhuurder heeft aan huurder een bedrijfsruimte verhuurd. In 2012 doet de politie een inval in het gehuurde, waarbij drugs worden aangetroffen. De huurder is in verband hiermee strafrechtelijk veroordeeld. Bij de inval is schade veroorzaakt aan de pui van het gehuurde.

In eerste aanleg is de Staat veroordeeld tot vergoeding van de door verhuurder geleden schade. Tegen dit vonnis is de Staat in hoger beroep gegaan.

Het Gerechtshof stelt voorop dat een andere verdeling van de schade kan plaatsvinden, of de vergoedingsplicht geheel kan vervallen of in stand kan blijven, indien “de billijkheid dit eist wegens de uiteenlopende ernst van de gemaakte fouten of de andere omstandigheden van het geval” (de billijkheidscorrectie).

Daarnaast bepaalt artikel 6:101 lid 2 BW dat wanneer het schade betreft die is toegebracht aan een zaak die een derde voor de benadeelde houdt (zoals bij huur), de omstandigheden die aan de derde kunnen worden toegerekend, worden toegerekend aan de benadeelde.

Wanneer de huurder de benadeelde zou zijn geweest, had de Staat hem 100% eigen schuld kunnen tegenwerpen ter afwering van zijn schadevergoedingsplicht. De Staat verbindt daaraan de conclusie dat er voor toepassing van de billijkheidscorrectie die ertoe leidt dat de Staat toch enige schade moet vergoeden, geen ruimte meer is. Ter onderbouwing voert de Staat aan dat uit artikel 6:101 lid 2 BW volgt dat er in het kader van de billijkheidscorrectie geen omstandigheden aan de zijde van de benadeelde (meer) mogen worden meegewogen. Het Hof gaat daar niet in mee.

Het Hof wijst erop dat ook “andere omstandigheden van het geval” bij de billijkheidscorrectie een rol mogen spelen, zoals in dit geval de omstandigheid dat de verhuurder geen verwijt kan worden gemaakt van het gedrag van zijn huurder, of de keuze voor een bepaalde huurder. Op basis hiervan komt het Hof tot het oordeel dat er een billijkheidscorrectie van 100% moet worden toegepast, oftewel dat de Staat alle schade dient te dragen.

Dit oordeel doet recht aan het uitgangspunt dat schade die buiten het normale maatschappelijke risico of het normale bedrijfsrisico van verhuurder ligt, in beginsel voor vergoeding in aanmerking komt.

Voor verhuurders is het in ieder geval goed om te weten dat zij in dit soort gevallen hun schade vergoed krijgen en niet de dupe worden van het gedrag van hun huurder.

Meer weten? Neem gerust contact op.

**Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)**