

HIP 2014(6) 168 Art. - Wanneer hoeft een verhuurder een gebrek niet te verhelpen?

27-09-2014

Auteur(s): Beij, mr. G.I.

Als er sprake is van een gebrek aan het gehuurde beschikt de huurder over verschillende remedies, waaronder de mogelijkheid om van de verhuurder te verlangen dat het gebrek wordt verholpen. Dit geldt echter niet voor alle gebreken. Op grond van artikel 7:206 lid 1 BW hoeft de verhuurder niet tot het verhelpen van het gebrek over te gaan indien dat onmogelijk is of kosten met zich meebrengt die redelijkerwijs niet van hem gevegd kunnen worden.

Daarnaast voorziet artikel 7:210 BW in een bijzondere ontbindingsmogelijkheid. Indien er sprake is van een gebrek als hiervoor omschreven dat het genot voor de huurder geheel onmogelijk maakt, dan kunnen zowel de huurder als de verhuurder de huurovereenkomst buitengerechtelijk ontbinden.

Een vraag die rijst in dit verband is wanneer er sprake is van gebreken die onmogelijk te herstellen zijn dan wel (te) hoge kosten van de verhuurder vergen. Ook is een vraag wanneer kan worden gesteld dat zo een gebrek het genot van de huurder geheel onmogelijk maakt.

In dit artikel komen deze vragen aan de orde aan de hand van de volgende onderwerpen:

- Beschrijving artikelen 7:206 lid 1 en 210 BW.
- Wat is het gehuurde?
- Is het gebrek toe te rekenen aan huurder of verhuurder?
- Kan van een verhuurder gevegd worden om het gehuurde geheel te herbouwen?
- Kan tijdelijk ontbreken van genot ook ontbinding ex artikel 7:210 BW rechtvaardigen?
- Gedeeltelijke ontbinding/Andere ontbindingsmogelijkheden
- Conclusie/Samenvatting

Beschrijving artikelen 7:206 lid 1 en 7:210 BW

Zoals hiervoor aangegeven hoeft de verhuurder op grond van artikel 7:206 lid 1 BW in twee gevallen gebreken niet te verhelpen, namelijk (1) als gebreken onmogelijk zijn te verhelpen of (2) als gebreken wel te verhelpen zijn, maar tegen kosten die in redelijkheid van de verhuurder niet gevegd kunnen worden.

Een voorbeeld van een onmogelijk te verhelpen gebrek is te vinden in de uitspraak van het Hof Amsterdam van 30 maart 2010.¹ In dat geval betrof het de verhuur van woonruimte, terwijl op die locatie volgens het bestemmingsplan alleen bedrijfsruimte was toegestaan. De gemeente schreef de verhuurder vervolgens aan onder aankondiging van handhavingsmaatregelen. De rechter overwoog dat hier sprake was van een situatie die voor verhuurder onmogelijk te verhelpen was. De verhuurder kon de overeenkomst ontbinden op grond van artikel 7:210 BW, wel had de huurder recht op schadevergoeding.

Bij gebreken van de tweede categorie kan volgens de wetgever niet snel worden aangenomen dat daarvan sprake is. Volgens de wetsgeschiedenis en literatuur zijn factoren die bij de beoordeling een rol spelen onder meer de verhouding tussen kosten van herstel en de toegevoegde waarde van het herstel voor de zaak, de omvang en de aard van de te verkrijgen genotsvermeerdering en het belang daarvan voor de huurder, de resterende duur van de huur en de bestemming van de zaak na afloop van de huur.² Een voorbeeld van deze categorie gebreken is de uitspraak van het Hof Leeuwarden van 2 januari 2008.³ In die zaak betrof het een huurovereenkomst waarbij twee oude, vervallen huisjes aan één huurder werden verhuurd. Om deze woningen te laten voldoen aan het Bouwbesluit zou noodzakelijk zijn om de woningen samen te voegen tegen hoge kosten. In die situatie overwoog het hof dat de kosten daarvan redelijkerwijs niet van de verhuurder gevegd konden worden.

Als een gebrek zoals hiervoor omschreven het genot dat de huurder mocht verwachten geheel onmogelijk maakt, kan zowel de huurder als de verhuurder de overeenkomst ontbinden op grond van artikel 7:210 BW. Van het geheel onmogelijk worden van genot is volgens de wetsgeschiedenis ook sprake als er weliswaar nog enig genot van het gehuurde mogelijk is, maar dit genot wezenlijk anders is dan de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mocht verwachten.⁴

Hierna zal verder worden ingegaan op de criteria die in de jurisprudentie zijn ontwikkeld om te beoordelen of er sprake is van een gebrek als hiervoor omschreven en vervolgens om de vraag of door dat gebrek het genot geheel onmogelijk is geworden. Bij verreweg de meeste jurisprudentie die zich rondom deze twee wetsartikelen heeft gevormd gaat het om brandschade.

Wat is het gehuurde?

Bij de vraag of een gebrek onmogelijk is te verhelpen en of dat gebrek het genot van het gehuurde onmogelijk maakt, is om te beginnen van belang wat het gehuurde omvat. Heeft het 'gebrek' immers geen betrekking op het gehuurde, dan zijn de artikelen 7:206 en 210 BW niet van toepassing. Een goed voorbeeld waarin deze discussie speelde, is te vinden in het arrest van het Hof Amsterdam van 9 april 2013.⁵ In dat geval werd een fastfoodrestaurant gehuurd dat werd beschadigd door een brand. Alle installaties waren daarbij vergaan, het casco van het

gehuurde stond echter nog, op wat roetschade na. De verhuurder ontbond de overeenkomst op grond van artikel 7:210 BW aangezien er sprake zou zijn van een gebrek dat verhuurder niet verplicht was te verhelpen en het genot van het gehuurde onmogelijk was. De huurder stelde echter dat de installaties in het gehuurde niet tot het gehuurde behoorde. In de overeenkomst was inderdaad opgenomen dat het gehuurde uitsluitend de 'casco ruwbouw' omvatte. Aangezien het casco nog stond, oordeelde het hof derhalve dat er geen sprake was van een onmogelijk te herstellen gebrek aan het gehuurde, zodat er geen ontbinding ex artikel 7:210 BW mogelijk was.⁶

Is het gebrek toe te rekenen aan huurder of verhuurder?

Relevante vraag voor de toepasselijkheid van artikel 7:206/210 BW is verder de vraag aan wie de schadeveroorzakende omstandigheid is toe te rekenen. In het geval de oorzaak van het verval van het genot toe te rekenen is aan de huurder, is er volgens artikel 7:204 BW geen sprake van een gebrek en zijn de artikelen 7:206 en 210 BW dus niet aan de orde.

In de procedure die leidde tot het arrest van het Hof Den Bosch van 7 januari 2014⁷ meende de huurder bijvoorbeeld te kunnen ontbinden op grond van artikel 7:210 BW, omdat het gehuurde niet voldeed aan de gemeentelijke voorschriften voor kamerverhuur. De kamerverhuur was de reden om de huurovereenkomst aan te gaan. Het hof oordeelde echter dat de betreffende gemeentelijke voorschriften (met name op het gebied van brandveiligheid) deel uitmaakten van de onderhoudsplicht van de huurder. Het hof overwoog derhalve: *“Nu het genot van het gehuurde onmogelijk werd gemaakt door een omstandigheid die is toe te rekenen aan [huurder], is er geen sprake van een gebrek in de zin van art. 7:204 lid 2 BW en komt [huurder] niet de mogelijkheid toe om de huurovereenkomst op grond van art. 7:210 BW buitengerechtigd te ontbinden.”*⁸

Kan van een verhuurder gevergd worden om het gehuurde geheel te herbouwen?

Als dan eenmaal vastgesteld is dat het gebrek betrekking heeft op het gehuurde en niet is toe te rekenen aan de huurder, komt de vraag aan de orde wanneer er sprake is van de onmogelijkheid om het gebrek te herstellen.

Met name bij brandschade speelt de vraag in hoeverre het gehuurde vergaan moet zijn voordat sprake is van onmogelijkheid van herstel c.q. kosten die in redelijkheid van de verhuurder niet gevergd kunnen worden. Daarbij speelt een rol dat bij het vergaan van een gebouw wegens brand, deze in veel gevallen herbouwd kan worden met behulp van verzekeringsgelden als het gehuurde adequaat verzekerd is.

De jurisprudentie is op dit vlak wisselend. In enkele uitspraken is geoordeeld dat onder het verhelpen van gebreken ook herbouw kan worden begrepen.⁹

De lijn in recentere jurisprudentie wijst er echter meer op dat als een gebouw geheel is vergaan, het dan onmogelijk is omeen gebrek te herstellen en het dus mogelijk is omte ontbinden op grond van artikel 7:210 BW. In het arrest van het Hof Arnhem van 2 augustus 2011¹⁰ wordt dit oordeel duidelijk gemotiveerd: *“Het verhelpen van gebreken vindt, naar het oordeel van het Hof, dan ook zijn grens waar niet meer kan worden gesproken van verbeteren of herstellen, maar van het geheel, of voor een substantieel deel, vernieuwen van het gehuurde. Wanneer een gehuurd gebouw geheel door brand verwoest is, zal het vrijwel altijd mogelijk zijn de restanten te verwijderen en op de plaats van het oorspronkelijke gebouw een nieuw gebouw te plaatsen. Wanneer dat gebeurt, is naar het oordeel van het hof echter geen sprake meer van het ‘verhelpen’ van door de brand ontstane gebreken, maar wordt het gebouw, dat in de terminologie van art. 7A:1589 BW (oud) ‘vergaan’ was, vervangen door een nieuw gebouw.”*

Soortgelijke overwegingen komen ook voor in andere recente uitspraken.¹¹

Kan tijdelijk ontbreken van genot ook ontbinding ex artikel 7:210 BW rechtvaardigen?

In verschillende uitspraken is de vraag aan de orde gekomen of het tijdelijk ontbreken van genot ook kan leiden tot een ontbinding op grond van artikel 7:210 BW. Verschillende rechters hebben bevestigend geoordeeld dat ook bij het tijdelijk ontbreken van genot artikel 7:210 BW van toepassing kan zijn. Een voorbeeld is te vinden in het vonnis van de kantonrechter Rotterdam van 6 juni 2014.¹² In dat geval was het gehuurde beschadigd door brand. Het zou lange tijd duren (meer dan een jaar) voordat het gebouw weer opnieuw opgebouwd zou zijn. De verhuurder had de overeenkomst ontbonden op grond van artikel 7:210 BW. De rechter overwoog daaronder: *“Wanneer als gevolg van een gebrek gedurende een korte periode het genot van het gehuurde onmogelijk is onder omstandigheden, waarbij een rol kan spelen of gedurende die periode een passend alternatief kan worden geboden, is er geen sprake van gehele onmogelijkheid in de zin van artikel 7:210 lid 1 BW. Die situatie doet zich echter niet voor wanneer, zoals hier, gedurende een langere periode geen gebruik kan worden gemaakt van het gehuurde. Dat is niet anders wanneer gedurende die periode een passend alternatief voor het gehuurde beschikbaar is. De beschikbaarheid van een passend alternatief voor het gehuurde doet immers niets af aan het feit dat het genot van [het] gehuurde zelf onmogelijk is geworden.”*

Als het genot dus langere tijd ontbreekt, kan er ook dan sprake zijn van het geheel ontbreken van genot als bedoeld in artikel 7:210 BW.¹³ Het gebrek dat het (tijdelijke) ontbreken van genot veroorzaakt, dient wel een gebrek te zijn dat de verhuurder niet hoeft te verhelpen als bedoeld in artikel 7:206 lid 1 BW anders wordt aan artikel 7:210 BW niet toegekomen.

Gedeeltelijke ontbinding/Andere ontbindingsmogelijkheden

In een recente uitspraak met betrekking tot een sporthal in Vianen¹⁴ kwam nog de interessante vraag aan de orde of het ook mogelijk is om op grond van artikel 7:210 BW gedeeltelijk te ontbinden. In dat geval werd er met één huurovereenkomst zowel een restaurant als een bowlingcentrum gehuurd. Door een brand werden beide verwoest, waarna alleen het bowlingcentrum herbouwd werd. De verhuurder had uiteindelijk alleen de huurovereenkomst ontbonden ex artikel 7:210 BW voor zover die betrekking had op het restaurant. Hoewel de huurder zich hiertegen verzette, oordeelde de rechter dat op grond van artikel 7:210 BW ook gedeeltelijk ontbonden kon worden.

De andere kant van de medaille is mijns inziens dat als de huurder zich niet kan verenigen met de ‘gekortwiekte’ huurovereenkomst, hij op zijn beurt weer tot algehele ontbinding van de huurovereenkomst ex artikel 7:210 BW kan overgaan. Immers, er is dan sprake van wezenlijk minder genot dan hij bij aanvang van de huurovereenkomst mocht verwachten. In deze procedure gebeurde dat echter niet en werd de huur van het sportcentrum voortgezet.

Naast artikel 7:210 BW blijven ook de algemene middelen tot ontbinding bestaan. Indien een huurder tevergeefs een beroep doet op artikel 7:210 BW, resteert nog de mogelijkheid om via de ‘gewone’ weg van artikel 7:265 BW tot een buitengerechtelijke ontbinding te komen. Het kan natuurlijk zijn dat het genot niet onmogelijk is, maar er wel een zodanige tekortkoming is dat ontbinding alsnog gerechtvaardigd is.¹⁵

Voor een verhuurder ligt dit anders. Indien een verhuurder ten onrechte een beroep doet op artikel 7:210 BW, zal hij zich op grond van artikel 7:231 BW moeten wenden tot de rechter om de huurovereenkomst ontbonden te krijgen. Dat zal alleen maar slagen als hij kan aantonen dat de huurder het gebrek heeft veroorzaakt.

Conclusie/Samenvatting

In het voorgaande is beschreven in welke gevallen een verhuurder gebreken niet hoeft te verhelpen op grond van artikel 7:206 lid 1 BW en wanneer dan een mogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding ontstaat als voorzien in artikel 7:210 BW.

Als zo een discussie speelt tussen huurder en verhuurder is om te beginnen van belang of het betreffende gedeelte van het object wel behoort tot het gehuurde. Als dat niet het geval is dan zijn de artikelen 7:206 en 210 BW niet van toepassing. Hetzelfde geldt als de schadeveroorzakende omstandigheid aan de huurder is toe te rekenen. Als het gebrek inderdaad betrekking heeft op het gehuurde en niet toe te rekenen is aan de huurder, dan is de vraag of het door de verhuurder (tegen redelijke kosten) kan worden verholpen. Bij brandschade is de recente lijn in de jurisprudentie dat bij het geheel vergaan van het gehuurde herstel onmogelijk is, ook al is herbouw nog wel mogelijk.

Voorzets is van belang dat ook bij het tijdelijk ontbreken van genot er sprake kan zijn van geheel onmogelijk genot als bedoeld in artikel 7:210 BW.

Tot slot kwam nog aan de orde dat gedeeltelijk ontbinden op grond van artikel 7:210 BW ook mogelijk is. Mocht een ontbinding op grond van artikel 7:210 BW niet slagen, dan heeft de huurder nog de mogelijkheid om buitengerechtelijk te ontbinden op grond van artikel 7:265 BW. De verhuurder dient op grond van artikel 7:231 BW via de rechter te ontbinden, welke ontbinding alleen succes zal hebben als het gebrek aan de huurder is toe te rekenen.

Over de auteur

Mr. Gino Beij is advocaat bij M2 Advocaten.

VOETNOTEN

- 1) *WR* 2011/105. Zie vergelijkbaar ook Hof Amsterdam 10 mei 2011, *TvHB* 2011-16.
- 2) Zie onder meer A.M. Kloosterman, Commentaar op art. 7:206 BW, *Sdu Commentaar Huurrecht* 2012, p. 41.
- 3) ECLI:NL:GHLEE:2008:BC1640.
- 4) *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 21. Onder het oude recht kwam de huurovereenkomst van rechtswege te vervallen bij het ‘geheel en al vergaan’ van de huurovereenkomst (artikel 7A:1589 BW (oud)). In dit artikel wordt met name ingegaan op de jurisprudentie die zich heeft gevormd onder het huidige huurrecht.
- 5) *WR* 2013/125.
- 6) Zie voor een ander voorbeeld onder meer Rechtbank Midden-Nederland 10 juli 2013, *RVR* 2013/105.
- 7) ECLI:NL:GHSHE:2014:10.
- 8) Ook in andere procedures komt dit aspect aan de orde, zie bijvoorbeeld Hof Arnhem 2 augustus 2011, *WR* 2012/7.
- 9) Zie onder meer Ktr. Haarlem 26 november 2009, ECLI:NL:RBHAA:2009:BL0810 en Ktr. Leiden 23 september 2009, *WR* 2010/23.
- 10) Zie noot 8.
- 11) Onder meer Hof Leeuwarden 27 maart 2012, *WR* 2012/102 en Ktr. Rotterdam 6 juni 2014, ECLI:NL:RBROT:2014:4659.
- 12) Zie vorige noot.
- 13) Zie ook Hof Arnhem 2 augustus 2011, *WR* 2012/7.
- 14) Ktr. Utrecht 23 juli 2014, ECLI:NL:RBMNE:2014:3218.
- 15) Voor een voorbeeld hiervan zie Rechtbank Midden-Nederland 10 juli 2013, *RVR* 2013/105.