

de fouw



Sloten vervangen

Wanneer een huurder de huur voor langere periode de huur niet betaalt kan een verhuurder geneigd zijn de sloten van het gehuurde te vervangen, zónder de huurder daarvan de nieuwe sleutels te geven. De huurder voldoet immers niet zijn verplichtingen, waarom zou de verhuurder dat dan wel moeten doen? In een recente uitspraak heeft het Hof Arnhem-Leeuwarden evenwel geoordeeld dat het vervangen van sloten niet de aangewezen weg voor een verhuurder is (Hof Arnhem-Leeuwarden 7 augustus 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:7133).

De huurder huurde sinds 2008 een bedrijfsruimte in een bedrijfsverzamelgebouw, waarin hij een autopoets-/garagebedrijf uitoefende. Doordat de huurder al geruime tijd de huur niet betaalde ontstond een flinke huurachterstand. Eind december 2014 heeft de verhuurder het slot van de gehuurde ruimte vervangen en daarmee de huurder de toegang tot de gehuurde ruimte ontzegt. De huurder heeft begin januari 2015 ontdekt dat hij de bedrijfsruimte niet meer in kon. Partijen zijn vervolgens in overleg getreden en zijn een einddatum voor de huur overeengekomen, maar werden het niet eens over de nog te betalen huur. De verhuurder vorderde in rechte de huurbetalingen van de huurder voor de gehele looptijd van de huurovereenkomst, ook gedurende de periode dat de huurder geen toegang had tot de bedrijfsruimte. De verhuurder stelde zich namelijk op het standpunt dat opschorting van zijn verplichtingen tot het verschaffen van huurgenot niet tot afstel, maar tot uitstel heeft geleid, zodat de huurder nadat de huurovereenkomst is geëindigd weer gehouden was tot het doen van de huurbetalingen vanaf januari 2015 tot het einde van de

huur. De huurder stelde evenwel dat hij voor die periode geen huur verschuldigd is en recht heeft op vergoeding van de schade die hij heeft geleden doordat hem de toegang tot het gehuurde is ontzegt.

Het Hof heeft voorop gesteld dat de verhuurder in beginsel bevoegd is zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst op te schorten, omdat de huurder tekort geschoten is. Volgens het Hof gaat het ontzeggen van de toegang tot het gehuurde evenwel verder dan dat, het maakt inbreuk op de verplichtingen van de verhuurder uit hoofde van de huurovereenkomst. Door het vervangen van de sloten schiet de verhuurder zélf toerekenbaar tekort. Het niet nakomen van de verplichting tot het verschaffen van huurgenot kan niet meer ongedaan gemaakt worden, men kan immers niet met terugwerkende kracht huurgenot verschaffen. Opschorting door de verhuurder op zichzelf leidt niet tot verval van de eigen verplichtingen van de huurder, maar omdat nakoming door de verhuurder in dit geval niet meer mogelijk is, is de huurder ook na het einde van de huurovereenkomst niet gehouden tot de huurbetalingen voor de periode dat hem toe toegang tot het gehuurde is ontzegt. Tevens heeft de huurder in een dergelijk geval in beginsel recht op vergoeding van zijn schade. In onderhavige zaak wist de huurder zijn schade evenwel niet aannemelijk te maken, zodat zijn vordering tot schadevergoeding is afgewezen.

Ter afsluiting daarom het advies om als verhuurder niet de sloten te vervangen, althans niet zonder de huurder de nieuwe sleutel te overhandigen. De verhuurder schiet dan immers zelf tekort en is mogelijk schadeplichtig jegens de huurder. ←