

de fouw



## Twee verhuurders, één gebrek

**B**egin dit jaar heeft het Hof Amsterdam (9 januari 2018, ECLI:NL:GHAMS:2017:1188) uitspraak gedaan in een zaak omtrent de verplichting van een verhuurder om gebreken aan het gehuurde te herstellen. Bij deze kwestie was evenwel iets bijzonders aan de hand. De huurder huurde twee appartementsrechten als één bedrijfsruimte van één verhuurder en exploiteerde daarin een garagebedrijf. Op enig moment is het eigendom van één van deze twee appartementsrechten overgedragen aan een derde. De huurder huurde sindsdien één bedrijfsruimte van twee verschillende verhuurders. Aan het gehuurde is vervolgens een gebrek ontstaan aan de (beton)vloer in de kelder. De twee verhuurders werden het niet eens over de wijze waarop dit gebrek zou moeten worden hersteld.

De verhuurder is op grond van art. 7:206 BW in beginsel verplicht om, op verlangen van de huurder, gebreken te verhelpen. Deze verplichting bestaat voor de verhuurder niet indien het verhelpen van het gebrek onmogelijk is, of van de verhuurder uitgaven vereist die niet van hem gevegd kunnen worden. Ook voor een gebrek waarvoor de huurder zelf jegens de verhuurder aansprakelijk is, bestaat voor de verhuurder geen herstelverplichting. Voorts dient de huurder op grond van artikel 7:217 BW kleine herstellingen zelf uit te voeren. Indien de verhuurder niet (tijdig of volledig) overgaat tot herstel van het gebrek, geeft de wet aan de huurder verschillende mogelijkheden. Zo kan de huurder het gebrek zelf herstellen en onder omstandigheden de kosten daarvan verrekenen met de huurprijs (artikel 7:206 lid 3 BW). Ook kan de mogelijkheid voor de huurder bestaan om de huurprijs te verminderen (artikel 7:207 BW). Voorts is de verhuurder onder omstandigheden verplicht de schade die de huurder heeft geleden als gevolg van het gebrek te vergoeden (artikel 7:210 BW). Tot slot kan de aanwezigheid van een gebrek grond zijn voor ontbinding van de huurovereenkomst (artikel 7:210 BW).

In voornoemde uitspraak waren beide verhuurders bereid het gebrek te verhelpen. Zij wensten daarbij echter beiden een andere methode te hanteren. Bovendien stelt de ene verhuurder zich op het standpunt dat de schade aan de vloer is ontstaan door een lekkage in het gedeelte dat in eigendom is van de

andere verhuurder. Het hof overweegt dat een gebrek in beginsel moet worden verholpen door de verhuurder in wiens appartementsrecht het gebrek zich voordoet. Nu het gebrek zich voordoet in het gehele gehuurde, is het verhelpen van dit gebrek een verplichting van de twee verhuurders gezamenlijk.

Aan dit oordeel van het hof ligt ten grondslag de 'koop breekt geen huur'-regel van artikel 7:226 BW. Deze regel houdt kort gezegd in dat een overdracht van de gehuurde zaak niet aan de huurder kan worden tegengeworpen. Een huurder mag dus niet de dupe worden van de eigendomsoverdracht.

**T**ot voor kort bestond onduidelijk over de vraag of het adagium 'koop breekt geen huur' ook van toepassing is in geval niet de gehele gehuurde zaak, maar slechts een gedeelte daarvan wordt overgedragen. Op 6 oktober 2017 heeft de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2017:2560) geoordeeld dat deze regel ook geldt bij een gedeeltelijke overdracht van het gehuurde. De vraag wat dit betekent voor de aanspraken van een huurder, bijvoorbeeld in geval van gebreken, is door het hof in deze zaak beantwoord. Volgens het hof mag de huurder niet de dupe worden van problemen die ontstaan, nadat (een deel van) het gehuurde is overgedragen en de huurder daardoor te maken heeft met twee verschillende verhuurders, voor één bedrijfsruimte. Indien het een gebrek betreft van het gehele gehuurde hebben de verhuurders een gezamenlijke verplichting tot herstel van dit gebrek. De huurder kan daarom elk van de verhuurders aanspreken tot herstel. Op welke wijze zij tot herstel overgaan zullen de verhuurders onderling moeten uitmaken, de huurder staat daar buiten. Voorts heeft het hof geoordeeld dat voor de periode dat het gebrek is ontstaan totdat het is verholpen de huurder nog slechts de helft van de overeengekomen huurprijs dient te betalen. Tevens acht het hof de verhuurders aansprakelijk voor de schade die door de huurder is geleden als gevolg van het gebrek. Kortom, de verhuurders die gezamenlijk één bedrijfsruimte verhuren en het niet eens zijn over de wijze waarop een gebrek aan die bedrijfsruimte moet worden hersteld, zullen daar toch samen uit moeten komen. De huurder mag daar niet de dupe van worden. ←