

de fouw



Het einde van de huurovereenkomst

U bent als huurder aan het einde van uw huurovereenkomst gekomen en u besluit uw huurovereenkomst niet te verlengen. Daarvoor kunnen verschillende redenen aan ten grondslag liggen. Wellicht ben u op zoek naar iets groters, of blijkt uw exploitatie niet rendabel genoeg. Wat de reden ook is van uw opzegging, aan het einde van de huurovereenkomst dient u uw winkelruimte op te leveren. Vaak wordt aan de hand van de huurovereenkomst bepaald op welke wijze dat moet gebeuren. Meestal wordt er een voorinspectie ingepland om afspraken te maken over de eindoplevering. Zo weten beide partijen waar ze aan toe zijn en heeft de huurder de tijd om eventuele voor uw rekening komende gebreken te herstellen.

Nadat u de gebreken heeft hersteld en u uit het gehuurde bent vertrokken, krijgt u echter bericht van de verhuurder dat hij een gebrek heeft geconstateerd dat niet naar voren is gekomen tijdens de gezamenlijke voorinspectie. De verhuurder stelt u aansprakelijk voor deze schade en zegt dat u niet heeft voldaan aan uw opleveringsverplichting. U bent het hier natuurlijk niet mee eens, want u heeft immers aan de gemaakte afspraken voldaan. De zaak komt voor de kantonrechter en het is de vraag wat de rechter hieromtrent beslist.

In een recente uitspraak van de rechtbank Limburg 28 september 2016 (ECLI:NL:RBLIM:2016:9277) ging het om een soortgelijke zaak. De verhuurder vordert net als in onze casus dat de huurder van een herenmodezaak zijn opleveringsverplichting niet correct was nagekomen. De kantonrechter wijst zijn vordering af en overweegt dat als na een gezamenlijke voorinspectie van het gehuurde afspraken worden gemaakt over wat nog nodig is om behoorlijk op te leveren, de huurder erop mag vertrouwen dat de verhuurder genoeg neemt met het nakomen van die opleveringsafspraken en de verhuurder daarom in beginsel na afloop van de huur de huurder niet meer aansprakelijk kan stellen voor het herstel van andere reeds bij de voorinspectie bestaande gebreken.

Volgens de rechter is dit slechts anders indien de betreffende gebreken bij de voorinspectie niet of nauwelijks vast te stellen waren.

In deze zaak was het zo dat de huurder de elektrotechnische installatie had uitgebreid. Echter na de eindoplevering werd door de verhuurder geconstateerd dat deze uitbreiding gebrekkig was en moest worden vervangen. Volgens de rechter dient een voorinspectie nauwkeurig te gebeuren. Het kan daarom nodig zijn een deskundige in te schakelen indien de verhuurder niet deskundig is op een bepaald gebied (bijvoorbeeld op het gebied van elektrotechnische installaties). De verhuurder heeft dat in deze kwestie nagelaten.

Volgens de rechter is er ook geen sprake van een verborgen gebrek, omdat het tijdens de vooroplevering niet moeilijk was om toegang te verkrijgen tot de meterkasten. De rechter vindt dat indien een deskundige een blik had geworpen op de meterkasten, de schakelaars en de wandcontactdozen, hij op zijn minst had onderkend dat nader onderzoek nodig was naar de elektrotechnische installatie. Van een verborgen gebrek is geen sprake, aldus de kantonrechter.

De verhuurder stelt vervolgens dat beide partijen van dezelfde onjuiste veronderstelling zijn uitgegaan. De huurder had moeten begrijpen dat als de verhuurder wel had geweten van de gebrekkige installatie, er andere afspraken zouden zijn gemaakt. De verhuurder doet hiermee een beroep op wederzijdse dwaling. De rechter oordeelt echter dat de verhuurder te weinig heeft gedaan om dwaling te voorkomen. Had hij een deskundige ingeschakeld en had er een nauwkeurige voorinspectie plaatsgevonden, dan waren de gebreken aan het licht gekomen. Een aanwezig zijnde makelaar is volgens de kantonrechter niet aan te merken als een ter zake bekwame deskundige. Ook het beroep op dwaling wordt afgewezen.

Op grond van deze uitspraak zou het in specifieke situaties dus voor huurder en verhuurder verstandig kunnen zijn de voor- en de eindoplevering vergezeld van een deskundige te laten plaatsvinden. Dit kan lastige discussies en procedures voorkomen. ←

ANNELOES DE FOUW
BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM

