



Schuldeisersverzuim

Een verhuurder is verplicht het gehuurde ter beschikking te stellen en te laten, zodat de huurder daarvan het gebruik kan hebben. Heeft de huurder niet het hem toekomende genot van het gehuurde, dan is in beginsel sprake van een gebrek. Kleine herstellingen zal de huurder zelf moeten verrichten. Grote gebreken dienen in beginsel door de verhuurder te moeten worden hersteld.

Indien de verhuurder verplicht is tot herstel van een gebrek en dit nalaat, dient de huurder hem, behoudens de uitzondering, hiervoor in gebreke te stellen. De verhuurder die na die ingebrekestelling nog steeds niet overgaat tot herstel, komt in verzuim te verkeren. De huurder verkrijgt dan de bevoegdheid zelf het gebrek te herstellen en de kosten daarvan te verrekenen met de huurprijs. Hij heeft hiervoor geen rechtelijke machtiging nodig. Indien het gebrek leidt tot een substantiële aantasting van het huurgenoet kan de huurder (wanneer dit contractueel niet is uitgesloten) vermindering van de huurprijs en/of schadevergoeding vorderen. Echter, op het moment dat de verhuurder een redelijk aanbod tot herstel van het gebrek doet kan de huurder dit voorstel niet zomaar naast zich neerleggen. De huurder kan dan namelijk zelf in (schuldeisers) verzuim komen te verkeren.

Een dergelijke casus speelde in een recente uitspraak van de Hoge Raad (HR 20 april 2018, ECLI:NL:HR:2018:647 en conclusie van A-G Wissink,

16 februari 2018, ECLI:NL:PHR:2018:147). De huurder en de verhuurder waren in deze kwestie in geschil over gebreken van de vloer van het gehuurde, waarin de huurder een drankengroothandel exploiteert. De verhuurder was in verzuim geraakt met zijn herstelverplichting van de vloer, waarop de huurder had besloten de huurprijs niet meer te betalen. De verhuurder had meerdere voorstellen gedaan tot herstel van de vloer, maar deze werden door de huurder niet geaccepteerd. Uiteindelijk geeft de huurder zelfstandig opdracht tot herstel van de vloer en besluit de huurpenningen vanaf dat moment niet meer te betalen. De huurder stelt zich op het standpunt dat hij de huurpenningen op grond van artikel 7:206 lid 3 BW mag verrekenen met de herstelkosten van de vloer. De Hoge Raad oordeelt echter dat de huurder zich in dit geval niet op verrekening kan beroepen, omdat het verzuim van de verhuurder is geëindigd toen de huurder in verzuim raakte op het moment dat hij een redelijk herstelvoorstel van de verhuurder afwees.

Een huurder kan dus in beginsel een beroep doen op verrekening van huurpenningen met herstelkosten van een gebrek indien de verhuurder in verzuim is met zijn herstelplicht. Het verzuim van de verhuurder eindigt evenwel op het moment dat de verhuurder een redelijk herstelvoorstel aan de huurder doet. ←

ANNELOES DE FOUW
BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM