

2 Algemene bepalingen van het huurrecht

Zoals in het vorige hoofdstuk is uitgelegd, maakt Boek 7 deel uit van het BW. Dat betekent dat op huurovereenkomsten niet alleen Boek 7 titel 4 van toepassing is, maar ook de Boeken 3 en 6. Ook voor de bepalingen van het huurrecht geldt dat er een gelaagde structuur is (zie hoofdstuk 1).

In dit hoofdstuk worden de algemene bepalingen van het huurrecht behandeld. In de hiernavolgende hoofdstukken komen de bijzondere bepalingen aan de orde. Let op: in de meeste gevallen geldt dat de bijzondere regel (*lex specialis*) prevaleert boven de algemene regel (*lex generalis*).

Huur is een wederkerige overeenkomst (zie voor de definitie artikel 6:261 lid 1 BW) die over en weer verbintenissen scheidt. Dit blijkt ook uit de wettelijke definitie van huur in artikel 7:201 lid 1 BW:

Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

Hieruit volgt dat beide partijen verplichtingen tegenover elkaar hebben. Deze verplichtingen worden nader uitgewerkt in artikel 7:201-231 BW.

Hierna bespreken wij de verplichtingen van de verhuurder (paragraaf 2.1), de verplichtingen van de huurder (paragraaf 2.2), de definitie van gebrek (paragraaf 2.3) en de aanspraken van de huurder als zich een gebrek voordoet (paragraaf 2.4). Daarna gaan we in op bepalingen die een regeling geven voor specifieke situaties, zoals bijvoorbeeld onderhuur, ontbinding en opzegging.

2.1 Verplichtingen verhuurder

Het eerste artikel (artikel 7:203 BW) van afdeling 2 ('Verplichtingen van de verhuurder') geeft de voornaamste verplichting van de verhuurder aan, namelijk dat de verhuurder verplicht is het hurobject ter beschikking te stellen en te laten van de huurder:

De verhuurder is verplicht de zaak ter beschikking van de huurder te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is.

Deze verplichting van de verhuurder wordt uitgewerkt in de gebrekenregeling (zie paragraaf 2.3). Daarin staat bijvoorbeeld vermeld in welke staat het gehuurde ter beschikking moet worden gesteld en wat de verhuurder voor acties moet ondernemen om het gehuurde in die staat te houden.

2.2 Verplichtingen huurder

De verplichtingen van de huurder staan in de artikelen 7:212-225 BW.

De meest essentiële verplichting is het voldoen van de tegenprestatie ('de huurprijs').

Daarnaast moet de huurder zich als een goed huurder gedragen (artikel 7:213 BW). Deze verplichting is ruim geformuleerd. Het is een voortdurende zorgverplichting: de huurder moet gedurende de hele huurtermijn goed voor het gehuurde zorgen. Deze zorgverplichting impliceert niet per se een plicht om het gehuurde daadwerkelijk te gebruiken. Dit is afhankelijk van de zaak die je huurt. In de wetsgeschiedenis wordt het voorbeeld van een renpaard gegeven. Dit wordt namelijk minder waard als je het niet gebruikt. Dat geldt bijvoorbeeld niet voor een fiets.

Toch kun je je voorstellen dat het niet in gebruik hebben van het gehuurde of leegstand schadelijk is voor het gehuurde. Dit geldt bijvoorbeeld voor 290-bedrijfsruimte en 230a-ruimte. De verhuurder betoogt dan vaak dat leegstand een slechte invloed heeft op de waarde en uitstraling van het gehuurde. Bij leegstand ontstaat er het risico dat het gehuurde gekraakt wordt. In een winkelcentrum kan leegstand afdoen aan de sfeer, uitstraling en aantrekkingskracht van het winkelcentrum als geheel, die juist zo belangrijk zijn. Vandaar dat in

veel huurovereenkomsten (of in de algemene bepalingen) expliciet een verplichting tot gebruik (exploitatieplicht) is opgenomen.

In Nederland wordt veel gebruik gemaakt van de (standaard)contracten van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).¹ In het standaardcontract voor 290-bedrijfsruimte uit 2012 is bijvoorbeeld de volgende clausule opgenomen in artikel 5.1 van de algemene bepalingen:

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde – gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst – daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend in overeenstemming met de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming (...).

Daarnaast is de huurder ook verplicht het gehuurde uitsluitend te gebruiken conform de overeengekomen bestemming (artikel 7:214 BW). De verhuurder kan op deze manier enige zeggenschap houden over de manier waarop het gehuurde wordt gebruikt. In veel huurcontracten is daarom exact omschreven hoe het moet worden gebruikt (de exploitatieplicht), bijvoorbeeld een kapper of supermarkt conform een bepaalde formule.

Als de huurder gedurende de huurovereenkomst het gebruik van het gehuurde wijzigt, bijvoorbeeld van een fotozaak in een belwinkel, dan is dit in principe een toerekenbare tekortkoming van de huurder. Dit is alleen anders als de verhuurder met dit gewijzigde gebruik heeft ingestemd. Instemming kan zowel schriftelijk als mondeling. Stilzwijgende instemming is ook mogelijk, maar dan heeft de huurder wel een zware bewijslast als de verhuurder dit betwist. Het enkel stilzitten van de verhuurder leidt niet tot instemming. Hier is meer voor nodig. Denk bijvoorbeeld aan de aanwezigheid van de verhuurder bij de feestelijke opening van de nieuwe belwinkel.

Praktijktip

Let op: de contractuele bestemming moet natuurlijk wel in overeenstemming zijn met de publiekrechtelijke bestemming. Als dit niet het geval is, dan hangt het van de overeenkomst tussen huurder en verhuurder af wie

¹ De ROZ bestaat voornamelijk uit verhuurders. De standaardcontracten zijn dan ook meestal gunstiger voor de verhuurder dan de huurder.

hiervan het risico draagt. Als er niets is geregeld, dan komt dit voor risico van de verhuurder.

De heer Gerritsen huurt van zijn buurman, de heer Van der Donk, diens garage. Van der Donk heeft namelijk geen auto, terwijl Gerritsen oldtimers verzamelt. Hij kan de garage, die tussen de huizen van Gerritsen en Van der Donk in ligt, goed gebruiken. Van der Donk en Gerritsen hebben afgesproken dat Gerritsen de garage mag gebruiken voor zijn hobby, het stallen van en sleutelen aan zijn oldtimers. Gerritsen betaalt Van der Donk maandelijks € 50. Op een dag komt Van der Donk erachter dat Gerritsen een zeer grote hoeveelheid motorolie in zijn garage opslaat. Van der Donk schrikt zich een hoedje. Hij ging er op grond van zijn afspraken met Gerritsen van uit dat Gerritsen een aantal auto's in de garage zou stallen en wat gereedschap. Nu blijkt dat Gerritsen zonder Van der Donk te informeren een grote hoeveelheid brandbare stoffen in de garage opslaat, met alle risico's op brand en bodemverontreiniging van dien. Daarmee handelt Gerritsen niet als goed huurder. In de rechtspraak is uitgemaakt dat goed huurderschap ook met zich meebrengt dat de huurder ervoor moet zorgen dat er geen schade aan het gehuurde ontstaat of kan ontstaan.

2.3 Het begrip gebrek

Het centrale begrip in het algemene gedeelte van huurrecht is 'gebrek'. Het begrip 'gebrek' is in de wet gedefinieerd. Artikel 7:204 BW luidt als volgt:

1. De verhuurder heeft met betrekking tot de gebreken van de zaak de in deze afdeling omschreven verplichtingen.
2. Een gebrek is een staat of een eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.
3. Een feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht als bedoeld in artikel 211 en een bewering van recht zonder feitelijke stoornis zijn geen gebreken in de zin van lid 2.

Een gebrek is een verstoring van het huurgenot. Dat betekent dat bijna alles wat mis is met het gehuurde als een gebrek kan worden aangemerkt. Denk bijvoorbeeld aan een lekkend dak. Door een lekkage heb je als huurder niet (of minder) het genot dat je mag verwachten van het gehuurde. Als je dit toespitst op de wet: van een goed onderhouden zaak mag je verwachten dat het dak niet lekt. Hetzelfde geldt voor een bouwkundig gebrek aan het gehuurde.

Een transportbedrijf huurt een distributiecentrum. Vooraf was duidelijk afgesproken welke vloerbelasting nodig was. Nadat het distributiecentrum normaal is bevoorrad, gaat de vloer scheuren. De vloeren kunnen de (normale) belasting door de opgeslagen spullen niet dragen. Er is dan sprake van een gebrek.

Het is belangrijk dat je voor ogen houdt dat het begrip ‘gebrek’ een speciale regeling is van de tekortkoming zoals gedefinieerd in Boek 6 BW. Met andere woorden: als er sprake is van een gebrek, is er automatisch ook sprake van een tekortkoming in de nakoming van een verbintenis (namelijk het voortdurend verschaffen van huurgenot) door de verhuurder (artikel 6:74 BW).

2.3.1 Objectivering

De wettelijke definitie van ‘gebrek’ hanteert een ‘objectieve genotsverwachting’ van de huurder. Dit betekent dat het er niet om gaat wat de huurder in kwestie van het gehuurde in kwestie mocht verwachten. Nee, het gaat erom wat een huurder in het algemeen mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft. De huurder én het gehuurde worden geobjectiveerd. Dat betekent dat ook omstandigheden die als bekend konden worden beschouwd of zichtbaar waren bij het aangaan van de huurovereenkomst als een gebrek kunnen worden aangemerkt.

NB Partijen kunnen bij de verhuur van 290-bedrijfsruimte of 230a-ruimte van de gebrekenregeling afwijken. In de huurovereenkomst moet dan duidelijk worden opgenomen wat partijen wel of juist niet onder gebrek verstaan. Bij 232-woonruimte kan niet worden afgeweken van de wettelijke regeling.

Voorbeeld: Ktr. Utrecht 20 juli 2005, WR 2005/107 (Renac/Rip):
Rip huurde van Renac een bedrijfshal. Voor het sluiten van de huurovereenkomst heeft Rip de bedrijfshal een paar keer bezichtigd. Renac heeft toen aan Rip meegedeeld dat de technische installaties niet goed functioneerden en dat er geen aansluitingen waren voor gas, water en elektriciteit. Renac heeft als compensatie aan Rip een huurvrije periode van twee maanden toegekend.

Na de huuringangsdatum bleek het dak te lekken. Ook constateerde Rip dat het aanbrengen van de nutsaansluitingen een stuk duurder was dan hij had verwacht. Rip stelde zich vervolgens op het standpunt dat er sprake was van gebreken (lekkage en ontbreken van de nutsvoorzieningen). Rip betaalde vervolgens zijn huur niet. Ook stelde Rip zich op het standpunt dat hij de huurovereenkomst had ontbonden.

Renac stelde zich op het standpunt dat er geen sprake was van gebreken en dat Rip de huur moest betalen, vermeerderd met de contractuele boete.

De kantonrechter oordeelde dat de lekkage een gebrek was. Deze lekkage rechtvaardigde echter niet de ontbinding van de huurovereenkomst, omdat Rip zijn verhuurder Renac niet in gebreke had gesteld. Renac was daarom niet in verzuim.

De afwezigheid van een aansluiting voor gas, water en elektra in het gehuurde was volgens de kantonrechter geen gebrek, omdat partijen in de overeenkomst expliciet hadden opgenomen dat het feit dat die aansluitingen niet in het gehuurde zaten, geen gebrek zou opleveren.

Kortom, de vordering van Rip werd afgewezen en de tegenvordering van Renac werd toegewezen. Rip werd veroordeeld tot betaling van de achterstallige huurpenningen, vermeerderd met de contractuele boete.

Bijvoorbeeld bij een lekkend dak van een woning kan de verhuurder zich als gevolg van de objectieve genotsverwachting niet verweren met de stelling dat de huurder al wist dat het dak lekte. Het gaat er immers om wat een huurder van een woning mag verwachten, niet wat deze specifieke huurder van deze woning mag verwachten.