

VANIERSEL LUCHTMAN & BOUW

advocaten die naast u staan



*Niet inlezen,
maar inleven*

ELNAZ FOTOWATKASB
E.fotowatkasb@vil.nl
088 - 90 80 929

Elnaz is lid van de sectie Vastgoed en maakt deel uit van het brancheteam Bouw.



Perikelen rondom de eindoplevering van het gehuurde

Wij zien in onze praktijk dat het vaak misgaat bij de eindoplevering van een gehuurd pand. Bij het aangaan van de huurovereenkomst zijn de verhoudingen doorgaans nog (erg) goed en wordt er om die reden (helaas) vaak niet stilgestaan bij de verplichtingen aan het einde van de huurovereenkomst. Hetzelfde geldt voor de fase vlak voorafgaand aan de eindoplevering van het gehuurde. Helaas zorgt dit allemaal vaak voor langdurige conflicten aan het einde van de huurovereenkomst waar niemand op zit te wachten.

Op huurders rust logischerwijs de verplichting om het gehuurde bij het einde van de huur weer ter beschikking van de verhuurder te stellen. Dit gaat, enkele uitzonderingen daargelaten, over het algemeen gelukkig goed. Waar het vaak misgaat is de staat van oplevering aan het einde van de huurovereenkomst en de relatief eenvoudige stappen die verhuurders en huurders omwille van de tijd vaak overslaan.

STAAT VAN OPLEVERING

De beantwoording van de vraag in welke staat het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst moet worden opgeleverd is afhankelijk van de vraag of bij aanvang van de huurovereenkomst een beschrijving van het gehuurde is opgemaakt. Dit wordt ook wel een proces-verbaal van oplevering genoemd. De wet bepaalt namelijk dat indien tussen de huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde is opgemaakt, de huurder gehouden is de zaak in dezelfde staat op te leveren. Een uitzondering hierop betreft geoorloofde veranderingen en toevoegingen en normale slijtage en ouderdom aan het gehuurde pand. Een dergelijke beschrijving wordt vaak overgeslagen, maar kan van erg groot belang zijn aan

het einde van de huurovereenkomst. Zowel de verhuurder als de huurder kunnen immers terugvallen op deze beschrijving en samen aan de hand van de beschrijving het pand doorlopen. Het opstellen van een beschrijving kost weliswaar even tijd aan de voorkant, maar maakt de oplevering aan het einde een stuk eenvoudiger.

GEEN BESCHRIJVING VAN HET GEHUURDE

Als bij aanvang géén beschrijving van het pand is opgesteld, wordt in beginsel vermoed dat de huurder het pand bij aanvang heeft ontvangen in de staat zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst. Overigens zien we in de standaard ROZ-modellen (de modellen die veelvuldig in de huurrechtelijke praktijk worden gebruikt) dat ten aanzien van bedrijfsruimtes afwijkende bepalingen in de algemene bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van de opleveringsstaat, zodat het altijd verstandig is per specifieke situatie de huurovereenkomst en algemene bepalingen te raadplegen.

Geen beschrijving van het gehuurde kan zeer nadelige gevolgen hebben. Als je als verhuurder bijvoorbeeld geconfronteerd wordt met een volledig vervallen pand, zal je dus achteraf als verhuurder moeten aantonen dat het pand bij aanvang in een geheel andere staat verkeerde. In de praktijk zien we vaak dat dit vrijwel onmogelijk is.

Uit het voorgaande blijkt dat zowel verhuurder als huurder het zichzelf een stuk makkelijker maken als ze bij aanvang van de huurovereenkomst een beschrijving van het gehuurde opmaken. Dit voorkomt immers allerlei bewijsrechtelijke perikelen aan het einde van de huurovereenkomst, waar niemand op zit te wachten.

Het is overigens goed om te weten dat aan een dergelijke beschrijving wel hoge eisen worden gesteld (een algemene beschrijving volstaat niet), hetgeen in de praktijk regelmatig wordt vergeten.

VOORINSPECTIE

Een ander belang punt is de zogeheten voorinspectie richting het einde van de huurovereenkomst. Dit is voor zowel de verhuurder als de huurder van groot belang.

Volgens vaste rechtspraak van de hoogste rechtelijke instantie in Nederland is geen ingebrekestelling vereist om de huurder in verzuim te laten komen indien hij niet aan het einde van de huur het pand op de juiste wijze oplevert. Dit betekent concreet dat als de huurder het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst niet in goede staat heeft opgeleverd, hij van rechtswege schadeplichtig is (hiervoor is géén ingebrekestelling van de verhuurder nodig).

Een voorinspectie is ook van groot belang voor de verhuurder. Hiermee stel je de huurder namelijk (ondanks dat dit strikt genomen niet vereist is) in de gelegenheid om het gehuurde in goede staat te brengen. De verhuurder zit er doorgaans niet op te wachten om zelf na afloop van de huurovereenkomst aan de slag te gaan. Daarbij komt dat uit vaste rechtspraak blijkt dat indien er geen voorafgaande inspectie heeft plaatsgevonden of de huurder niet in de gelegenheid is gesteld om zelf de schade te herstellen, slechts die kosten door verhuurder in rekening mogen worden gebracht die de huurder zelf zou hebben moeten maken om de woning in goede staat op te leveren. Doorgaans kan de huurder zelf voor een stuk lager bedrag het gehuurde in goede staat (laten) brengen, zodat je als verhuurder alsnog

met de nodige schade blijft zitten.

RECHTSPRAAK

Uit een onlangs gewezen uitspraak van de rechtbank Rotterdam blijkt maar weer dat rechters op dit punt streng zijn. In deze uitspraak vond een 'eindinspectie' op de dag van oplevering plaats. De rechtbank oordeelt dat door de eindinspectie te houden op de dag van oplevering, er geen gelegenheid is geweest voor de huurder om de gebreken voor de datum van oplevering te herstellen, hetgeen voor rekening en risico van verhuurder komt. Het gevolg hiervan is dat de verhuurder met de nodige schadeposten is blijven zitten.

In de praktijk wordt ook de voorinspectie vaak overgeslagen, hetgeen gezien voorgaande informatie sterk wordt afgeraden. Het kost wederom even tijd, maar het voorkomt echt een hoop discussies achteraf!

Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen? Volg de blogs op onze site of op LinkedIn.

Van Iersel Luchtmán is actief in diverse branches. Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:



gaming



huisvesting



finance



recycling



zorg



bouw

(088) 90 80 800 > www.vil.nl > info@vil.nl

Kantoor Breda > Wilhelminapark 15 > 4818 SL Breda | Kantoor 's-Hertogenbosch > Meerendonkweg 21 > 5216 TZ 's Hertogenbosch