

KMR VASTGOEDOPLEIDINGEN CURSUS MAKELAARDIJLEER WONEN/MKB

deze laatste geen of onvoldoende actie onderneemt, vormt deze omstandigheid eveneens een gebrek. Wanneer er geen gezamenlijke verhuurder is, zal dit in de regel geen gebrek opleveren.

De constatering dat er op een bepaald moment sprake is van een gebrek, is van groot belang voor de rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder. Er zijn in dit geval als gevolgen aanwezig:

1. De huurder kan via de kantonrechter een verlaging van de huur vorderen vanwege het gederfde gebruiksgenot. Deze vermindering mag de huurder niet eigenhandig toepassen, ookal zal dit in de praktijk wel eens anders zijn. (artikel 7:207 BW)
2. De huurder heeft bovendien nog recht op vergoeding van geleden schade door het gebrek. Er valt hier bijvoorbeeld te denken aan een vergoeding van beschadigde zaken, wanneer er door achterstallig onderhoud van het dak een lekkage in de gehuurde woon- of bedrijfsruimte is geweest. (artikel 7:208 BW)
3. Gedurende de periode dat er tussen huurder en verhuurder nog geen overeenstemming is of een gebrek is opgeheven, mag de huur voor woonruimte niet worden verhoogd. (artikel 7:255 BW)

De gebrekenregeling houdt niet in, dat de verhuurder automatisch voor alle schade van de huurder aansprakelijk is. Ontstaat er schade door een slecht onderhouden balkonhek, dan kan de huurder de verhuurder op grond van de regeling voor onrechtmatige daad aanspreken. Deze algemene aansprakelijkheid vloeit voort uit artikel 6: 162 e.v. BW. Voor bezitters van opstallen bestaat een speciale regeling in artikel 6:174 BW. Als de verhuurder van de situatie op de hoogte was, is hij aansprakelijk voor alle schade. In dit verband kan het openbaar register nog een rol spelen: degene die daar als eigenaar is ingeschreven, wordt vermoed de bezitter van de onroerende zaak te zijn. (art. 6:174 lid 5 BW).

§ 2.1.7. Wanprestatie

Artikel 7:231 BW spreekt over de mogelijkheid om tot ontbinding van de huurovereenkomst over te gaan wanneer er van de kant van de huurder sprake is van wanprestatie. De ontbinding kan niet door de verhuurder zelf plaatsvinden, maar dient door de kantonrechter uitgesproken te worden. Blijkens de plaatsing van het artikel in de wet geldt deze bepaling voor alle soorten van huurcontracten. Niet alleen de huurder van woonruimte, maar ook de huurder van bedrijfsruimte of andere gebouwde werken wordt erdoor bestreken. De verhuurder dient de huurder dus te laten dagvaarden met als vordering de ontbinding van de huurovereenkomst. Bij wanprestatie kan in de hoofdzaak aan de volgende gevallen worden gedacht:

- voortgaande wanbetaling van de huur;
- de huurder gedraagt zich niet als een goed huurder.

Bij wanbetaling dient opgemerkt te worden, dat het niet precies is aan te geven na welke periode of welk bedrag aan huurachterstand er ontbinding zal worden uitgesproken. In het algemeen zal het om een betalingsachterstand van meerdere huurtermijnen dienen te gaan, gevolgd door herinneringen en aanmaningen door de verhuurder. De feitelijke omstandigheden van het geval zullen medebepalend zijn voor het toe- of afwijzen van de vordering. Wordt de vordering toegewezen, dan stelt de Kantonrechter een datum voor de ontruiming vast. Bij toewijzing van de vordering tot ontruiming geldt tenslotte nog, dat de verhuurder de huurachterstand onverkort dient te betalen en bovendien vaak nog in de proceskosten van de verhuurder veroordeeld zal worden.

Het is tenslotte goed om te zien, dat bij de rechterlijke ontbinding van de huurovereenkomst geen recht bestaat op de opzeggingstermijn die de wet voor de verhuurder heeft gesteld. Deze termijn wordt vermeld

© KMR VASTGOEDOPLEIDINGEN LEIDEN 2009

Deze uitgave is enkel bestemd voor persoonlijk gebruik door de deelnemer aan de cursussen en trainingen bij de bovengenoemde onderwijsinstelling. Op dit werk rust een auteursrechtelijke bescherming ingevolge de bepalingen van de Auteurswet 1912. Niets uit deze uitgave mag derhalve worden veelevoudigd, op enigerlei wijze openbaar gemaakt of opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van de auteur.