

Bellen onder de boot is beter dan een huurder in (waters)nood

29-08-2014 10:50

Amsterdam is in de ban van het WK Roeien. De oudste aangelegde roeibaan ter wereld, de Bosbaan, is een week lang het toneel van een uniek evenement van wereldklasse. Jong en oud genieten momenteel dagelijks van Nederlandse (en buitenlandse) topsporters. Tussen de bedrijven door zal er ook een amateur business sprint van alle sponsors plaatsvinden, waaronder de Boekelboot.

Op de vooravond van die race schrijf ik deze column. Ik heb eerlijk gezegd wel wat koudwatervrees en twee concrete zorgen; (niet) als laatste *finishen* en ongunstige weergoden. Gezien het feit dat het de natste maand sinds tijden is, kan ik mij misschien beter druk maken om het eerste. Wateroverlast is tegenwoordig meer regel dan uitzondering. Hoe zit het ook al weer met (de positie van) huurders die te kampen hebben met wateroverlast (een succesvol beroep van verhuurders op overmacht daargelaten)?

Souterrains en kelders die veranderen in een binnenzwembad, rioleringen en/of toiletten die overstromen als gevolg van een fikse regenbui. Je zult maar een restaurant hebben, je opgeslagen voorraad kunnen afschrijven en je gasten naar huis moeten sturen. Kwalificeert wateroverlast als een gebrek? Dat antwoord hangt af van de omstandigheden van het geval. Volgens de wet is een gebrek *“een staat of eigenschap van het gehuurde of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor het gehuurde 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”*. Het ROZ model hanteert een minder ruime definitie van het begrip gebrek.

Gebrek

Waar het in ieder geval ook om gaat is dat het gebrek de huurder niet moet zijn aan te rekenen. Om die reden breng ik nog maar eens de algemene bepalingen van het ROZ-model voor winkelruimte en kantoorruimte onder de aandacht. In artikel 12.4 (winkelruimte 2012) is bepaald dat voor rekening van huurder is onder andere (sub k): *de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonhouden, het schoonmaken en het onstoppen van putten, goten en alle aan- en afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen*. Een vergelijkbare bepaling kent artikel 13.4 bij kantoorruimte (2003). Huurders dienen zich dus van deze (onderhoud)verplichting(en) bewust te zijn.

Beide standaardmodellen bepalen ook dat voor rekening van verhuurder zijn de kosten van onder meer (sub a) *“onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde zoals funderingen (...) daken, platten, bouwmuren en buitengevels* alsook (sub b) *onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen”*. Maar let op: *“Ter zake van rioleringen geldt onverminderd het in sub 13.4 sub k. gestelde”*. Het model winkelruimte (2012) voegt hier nog aan toe: *“met dien verstande het onderhoud, herstel en vernieuwing van de rioleringen, de goten en afvoeren voor rekening van huurder komen, indien huurder het in artikel 12.4 sub k gestelde niet nakomt.”* Duur grapje dus.

Goed onderhoud

Zolang geen afwijking op voornoemde artikelen is bedongen in ROZ huurcontracten, loont het de moeite voor huurders om regelmatig afvoeren, goten en rioleringen na te lopen. Goed onderhoud is het halve werk en dat geldt ook voor het Boekel wedstrijdroeimateriaal. En nu maar hopen op genoeg bellen onder die boot...

Cornélie Arnouts

VASTGOED JOURNAAL

Arnouts is partner bij Boekel De Nerée. Ze heeft een advies- en procespraktijk, waarin de nadruk ligt op (geschillen over) vastgoedtransacties en advisering over koop- & huurrecht. Daarnaast is zij gespecialiseerd in beroepsaansprakelijkheid en tuchtrecht, in het bijzonder van notarissen, makelaars en advocaten.