

Schade aan huurruimte door binnentreden politie: wie betaalt?

03-11-2017 10:59

Uw huurder wordt verdacht van het in bezit hebben van harddrugs. De politie besluit in verband daarmee een inval te doen in de huurruimte. Bij de inval ontstaat schade aan uw pand. De huurder – die inderdaad harddrugs bleek te bezitten – kan deze schade niet betalen. Kunt u de door de politie veroorzaakte schade verhalen op de Staat?

Deze vraag is kortgeleden – opnieuw – beantwoord in een arrest van de Hoge Raad. Het ging in die kwestie om een gehuurde bedrijfsruimte in Rotterdam, waarvan de huurder werd verdacht van het voorhanden hebben van harddrugs. Bij de daaropvolgende inval van de politie is 325 gram heroïne aangetroffen. De huurder is daarvoor ook strafrechtelijk veroordeeld.

Pui beschadigd bij inval

De politie heeft bij de inval echter ook schade veroorzaakt aan de pui van het gehuurde en wel voor een bedrag van ruim €6.500. De door de huurder gestorte waarborgsom is al [verrekend](#) met andere vorderingen van de verhuurder op de huurder, dus daar kan deze schade niet meer op worden verhaald. De verhuurder spreekt daarop de Staat aan. De verhuurder vindt dat de politie disproportionele schade heeft aangericht bij de inval, waarvoor hij de Staat [aansprakelijk](#) acht.

Beschadiging voor risico van de verhuurder?

Het uitgangspunt is dat de Staat aansprakelijk is voor de bij de inval veroorzaakte schade, aangezien deze normaal gesproken buiten het normale (bedrijfs)risico van de verhuurder valt. Dat heeft de Hoge Raad in een [eerder arrest](#) al bepaald. Dit zou onder omstandigheden overigens anders kunnen zijn, bijvoorbeeld als de verhuurder zelf ook betrokken is bij het strafrechtelijk onderzoek of als de verhuurder er rekening mee moest houden dat zijn huurder betrokken zou zijn bij strafbare feiten.

Eigen schuld verhuurder?

In het voorliggende geval stond tussen de Staat en de verhuurder vast dat de schade aan de pui niet tot het normale (bedrijfs)risico van de verhuurder behoorde en dat de Staat daar dus in beginsel aansprakelijk voor was. De Staat was echter van mening dat de [schadevergoeding](#) moest worden verminderd, omdat deze schade mede te wijten was aan 'eigen schuld' van de verhuurder. De Staat beroept zich daarbij op artikel [6:101 BW](#).

Strekking Artikel 6:101 BW

Artikel 6:101 lid 1 BW bepaalt dat de schadevergoedingsplicht wordt verminderd als de schade mede een gevolg is van een omstandigheid die aan de benadeelde kan worden toegerekend. Oftewel, als er sprake is van 'eigen schuld' van de benadeelde, zal de schade – in ieder geval – gedeeltelijk voor rekening van de benadeelde zelf moeten blijven.

Dit laatste geldt, op grond van artikel 6:101 lid 2 BW, ook als de schade is veroorzaakt aan een zaak van de benadeelde die in de macht van een ander was én deze schade (mede) is te wijten aan 'eigen schuld' van die ander. De 'eigen schuld' van die ander, wordt dan voor de toepassing van artikel 6:101 lid 1 BW, aangemerkt als 'eigen schuld' van de benadeelde.

Met name artikel 6:101 lid 2 BW is in het voorliggende geval van belang. De Staat stelt namelijk dat de schade aan de pui voor rekening van de verhuurder moet blijven, omdat het gehuurde in de macht van de huurder was en de schade door de 'eigen schuld' van de huurder is ontstaan. Dit geldt dan, volgens de Staat, ook als 'eigen schuld' van de verhuurder.

Het oordeel van de Hoge Raad

De Hoge Raad gaat hier echter niet in mee. De Hoge Raad overweegt dat deze stellingen van de Staat zich niet verhouden met het hiervoor omschreven uitgangspunt dat de Staat aansprakelijk is voor door haar veroorzaakte schade, die buiten het normale (bedrijfs)risico van de verhuurder valt. Als vaststaat dat die schade buiten het normale (bedrijfs)risico van de verhuurder valt, kan die schade niet op grond van artikel 6:101 BW alsnog voor rekening van de verhuurder worden gelaten. Artikel 6:101 lid 2 BW moet in dat geval in het geheel buiten toepassing worden gelaten.

De slotsom is dan ook dat de Staat de schade aan de pui volledig zal moeten vergoeden. De Hoge Raad bekrachtigd daarmee de voorgaande uitspraken van de Kantonrechter en het Hof, die tot eenzelfde conclusie waren gekomen.

Neem artikel op in de huurovereenkomst

Het arrest van de Hoge Raad laat zien dat u de bij een inval van de politie veroorzaakte schade aan uw huurpand, in beginsel volledig op de Staat kunt verhalen. Die schade valt immers normaal gesproken niet binnen uw (bedrijfs)risico en deze schade kan ook niet op grond van 'eigen schuld' voor uw rekening komen.

Het is echter niet de meest praktische weg om die schade te verhalen op de Staat. Dat zal de nodige (administratieve) inspanningen vergen en bovendien waarschijnlijk wel even duren. Het verdient dan ook de aanbeveling om in de huurovereenkomst op te nemen dat dergelijke schade voor rekening van de huurder komt en dat deze verrekend kan worden met de door de huurder gestorte waarborgsom. Op die manier krijgt u meteen uw schade vergoed en hoeft u daarvoor in eerste instantie niet de Staat aan te spreken.

Mocht er geen waarborgsom zijn gestort – of niet meer resteren – én de huurder vergoedt de aan hem toe te rekenen schade niet vrijwillig, dan kan altijd nog bij de Staat worden aangeklopt.

Lees hier [het arrest van de Hoge Raad van 27 oktober 2017](#). Het [eerdere arrest van de Hoge Raad van 30 maart 2001](#), waarin het uitgangspunt is geformuleerd dat de Staat aansprakelijk is voor schade buiten het normale (bedrijfs)risico van de verhuurder valt, is ook te raadplegen.