VASTGOED JOURNAAL

Hoe zit het met wijzigingen aan het gehuurde door de huurder?

05-03-2018 10:30

In Nederland wordt veel gehuurd en verhuurd. Nuttig dus om nog eens een veel voorkomende situatie juridisch te belichten: wijzigingen die de huurder aanbrengt aan het gehuurde, de zogenoemde 'zelf aangebrachte voorzieningen' (ZAV).

De wet bepaalt dat de huurder geen wijzigingen aan het gehuurde mag aanbrengen, behalve als het gaat om kleine wijzigingen gaat, die zonder grote kosten aan het einde van de huur weer ongedaan gemaakt kunnen worden. Het gehuurde dient bij het einde van de huur te worden opgeleverd in de staat zoals deze is vast gelegd in het opleverrapport, behoudens de toegestane veranderingen aan het gehuurde.

Opleverraport
Bij gebreke van een opnamestaat bij aanvang van de huur, bepaalt de wet dat het gehuurde wordt verondersteld te worden opgeleverd in de staat waarin de huurder het gekregen heeft bij aanvang, behoudens wanneer de verhuurder het tegendeel kan bewijzen. Het is in dat kader dan ook altijd verstandig om een opleverrapport/opnamestaat op te stellen bij het begin van de huur, waarin duidelijk is omschreven wat de staat is van het gehuurde en foto’s te maken.

Toestemming vereist?
De huurder mag dus kleine wijzigingen aanbrengen. Als de huurder grotere wijzigingen zou willen aanbrengen, dan is de toestemming van de verhuurder vereist. Aan die toestemming mag de verhuurder voorwaarden stellen. Als de verhuurder geen toestemming geeft kan aan de rechter vervangende toestemming gevraagd worden. De rechter geeft in beginsel toestemming als door de wijzigingen het gehuurde niet wordt beschadigd of in waarde daalt.

Wijzigingen verwijderen bij einde huur?
Afhankelijk van de voorgenomen wijzigingen aan het gehuurde is het voor de verhuurder nuttig om bij toestemming tot het aanbrengen van wijzigingen overeen te komen dat die wijzigingen door de huurder ongedaan dienen te zijn bij het einde van de huurovereenkomst, indien dit gewenst is. De huurder is niet verplicht geoorloofde (door de verhuurder toegestane) wijzigingen te verwijderen bij het einde van de huur. De huurder mag dit wel doen, dat heet het ‘wegbreekrecht’. Het wegbreken van de ZAV dient netjes te worden gedaan en zonder achterlating van schade.

Wie is er verantwoordelijk?
Wat als de ZAV aan het einde van de huur achterblijven en er niets over afgesproken is tussen de verhuurder en de vertrekkende huurder? Wie is dan verantwoordelijk voor die zelf aangebrachte voorzieningen? Als de verhuurder met de nieuwe huurder niets afspreekt, dan maken deze wijzigingen onderdeel uit van het gehuurde en is de verhuurder daarvoor verantwoordelijk. Verhuurders willen vaak niet de verantwoordelijkheid voor de door een huurder aangebrachte voorzieningen op zich nemen. In dat geval kan de verhuurder de vertrekkende huurder met nieuwe huurder een overnameovereenkomst laten sluiten en zo de nieuwe huurder laten tekenen voor de overname van de ZAV met de daarbij behorende onderhoudsverplichting. De verhuurder wordt dan niet verantwoordelijk voor de ZAV.

Ook overname ongedaanmakingsplicht?
Dat een huurder de ZAV heeft overgenomen, betekent niet dat hij dan ook automatisch de ongedaanmakingsplicht (het verwijderen van de ZAV) op zich heeft genomen. De verhuurder zal bij het sluiten van de huurovereenkomst zich uitdrukkelijk en ondubbelzinnig het recht moeten voorbehouden om aan het einde van de huur verwijdering van de (overgenomen) wijzigingen door de nieuwe huurder (succesvol) te

kunnen vorderen. Dit geldt niet voor geoorloofde ZAV, want die mogen blijven aan het einde van de huur, als terzake niets anders is overeengekomen.

Wat als de nieuwe huurder de ZAV niet wilt?
Wat nu als aan het einde van de huur de nieuwe huurder de ZAV niet wenst over te nemen? Kan de vertrekkende huurder dan nog een vergoeding krijgen voor de ZAV? De wet biedt daartoe wel de mogelijkheid, echter uit de rechtspraak blijkt dat de lat om een vergoeding te krijgen erg hoog ligt. Op grond van de feitelijke omstandigheden, zoals de hoogte van de investeringen, hoelang zijn de ZAV al aanwezig, zijn ze inmiddels afgeschreven en leveren de ZAV de verhuurder een voordeel op door dat ze waardevermeerderend waren, zal worden geoordeeld of er ruimte is voor een vergoeding voor de achtergelaten ZAV.

Maak goede afspraken!
Maak dus bij het sluiten van de huurovereenkomst en bij het toestemming geven aan huurder voor zelf aan te brengen voorzieningen en wijzigingen goede heldere schriftelijke afspraken, zodat bij het einde van de huur de verplichtingen van de huurder en verhuurder duidelijk zijn en onnodige discussies voorkomen worden.

Annemarie Wiesmeier-van der Brugge is vastgoedadvocate bij Brugrecht Advocaten in Den Haag en is gespecialiseerd in huurrecht.

Annemarie Wiesmeier-van der Brugge