

De advocaat

Opschorting van de huur bij gebreken: wat mag en wat mag niet?

In mijn praktijk kom ik veel situaties tegen waarbij de huurder de verhuurder aanspreekt vanwege gebreken. Vaak wordt dan ook huur opgeschort. Dat is niet zonder risico's.

Het startpunt is dat een huurder een gebrek bij de verhuurder moet melden en moet aandringen op herstel. De verhuurder moet deze melding onderzoeken en vaststellen of het gebrek is toe te rekenen aan een omstandigheid die voor rekening komt van de huurder. Als dat laatste niet het geval is, moet de verhuurder zorgdragen voor herstel.

Wat nu als de verhuurder niets doet? De huurder kan dan een deel van de huur opschorten. De huurder moet wel van tevoren aandringen op herstel door de verhuurder.

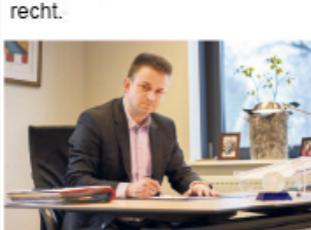
Van belang is dat opschorting een pressiemiddel is dat gepast moet zijn. Bij bedrijfsruimtes wordt in contracten vaak opschorting contractueel verboden. Dan is het opschorten van huurpenningen zeer risikant. Beter is het in die situatie het tussentijds oordeel van de rechter in te roepen.

Vaak maakt de huurder de fout om te veel huur op te schorten of om niet alsnog te betalen zodra de verhuurder het gebrek heeft verholpen. Opschorting is immers een tijdelijke maatregel en leidt niet tot afstel, maar tot uitstel van de verplichting tot betaling. Als de huurder daadwerkelijk huurprijsvermindering wil, dan zal hij actief de gang naar de rechter moeten maken en huurprijsvermindering moeten vragen.

Als de huurder te weinig betaalt of niet alsnog betaalt zodra het gebrek is verholpen, loopt hij het risico dat de verhuurder naar de rechter gaat en ontbinding vraagt van de huurovereenkomst op grond van een toerekenbare tekortkoming van de huurder.

Als huurder doet u er verstandig aan om voorafgaand aan de opschorting tijdig en professioneel advies in te winnen over de mogelijkheden. Als verhuurder moet u gebreken goed onderzoeken en deugdelijk vast te leggen wie wat precies moet doen. Voor beiden geldt dat rechterlijke toetsing vooraf veel duidelijk maakt.

Jan Lefers van Lefers Advocatuur is gespecialiseerd in huurrecht en lid van de Vereniging van Huurrechtadvocaten. Hij staat u graag met raad en daad terzijde op het vlak van huurrecht.



Lefers Advocatuur

— LETSELSCHADE & HUURRECHT —

Wilt u reageren op deze column? Mail naar: info@lefers-advocatuur.nl

www.lefers-advocatuur.nl

Bel: 0545 725 925