

## Onderhoud en reparaties

**De gehuurde woning of bedrijfsruimte is door het enkele gebruik ervan aan slijtage onderhevig. Zelfs de meest nette huurder zal wel eens te maken hebben met een lekkend dak of een defec-te kraan. Een veel voorkomend twistpunt tussen huurders en verhuurders betreft de verdeling van de verplichting tot het verrichten van onderhoud en reparaties. Met andere woorden, wie doet wat?**

**A**lvorens in te gaan op de verdeling van voornoemde verplichting, is het van belang vast te stellen dat er een onderscheid bestaat tussen onderhoud en reparatie(s). Met onderhouden wordt bedoeld 'het in goede staat houden', terwijl onder repareren dient te worden verstaan 'herstellen' of 'weer in goede staat maken'. Dit onderscheid tussen reparaties en onderhoud is terug te vinden in de wettelijke verdeling van deze verplichtingen tussen verhuurder en huurder. De wet bepaalt dat de verhuurder gehouden is om het gehuurde in een zodanige staat te onderhouden dat het tot het gebruik kan dienen, waarvoor het verhuurd is. De verplichting tot onderhoud van het gehuurde wordt dus ten laste van de verhuurder gebracht.

De verplichting tot het verrichten van reparaties wordt daarentegen verdeeld tussen huurder en verhuurder: 'de verhuurder moet daaraan, gedurende de huurtijd, alle reparatiën laten doen, welke noodzakelijk mochten worden, met uitzondering van degene, tot welk de huurder verplicht is.' De wet bepaalt in artikel 7A:1600 dat (alleen) geringe en dagelijkse reparaties voor rekening van de huurder komen. Indien deze geringe en dagelijkse reparaties echter noodzakelijk zijn geworden door de vervallen toestand waarin het gehuurde zich bevindt, of door overmacht, dan komen deze reparaties alsnog ten laste van de verhuurder.

aantal reparaties op die daaronder moeten worden begrepen: reparaties aan winkelkasten, de sluiting der luiken en blinden, de binnensloten, de vensterglazen zowel binnens- als buitenshuis, en al hetgeen verder door plaatselijk gebruik daaronder begrepen wordt (zie artikel 7A:1600, lid 2 BW). Ook artikel 7A:1601 BW bevat een beperkte verdeling van reparatiewerkzaamheden. In de rechtspraak wordt in het algemeen aangenomen dat onder geringe en dagelijkse reparaties alleen reparatiewerkzaamheden vallen die in het directe bereik en in de invloedssfeer van de huurder liggen, en waarvoor dus geen specialistische kennis vereist is.

Van belang is echter om op te merken dat de wettelijke verdeling van onderhoud en reparaties van regelen recht is. Dat betekent dat partijen voor wat betreft de verdeling van onderhoud en reparaties iets anders mogen afspreken.

Zo kunnen partijen onderling afspreken welke verrichtingen vallen onder de noemer van geringe en dagelijkse reparaties. Partijen kunnen zelfs afspreken dat, in afwijking van de wettelijke regeling, al het onderhoud (of een groot deel ervan) voor rekening van de huurder zal komen. Vooral bij de huur van bedrijfsruimte is een dergelijke regeling niet ongebruikelijk. Zo'n sterk afwijken-de onderhouds- en reparatieregeling zal echter wel in de huurprijs verdisconteerd moeten worden. Bovendien kan de rechter de vrijheid van partijen om van de wettelijke onderhouds- en reparatiesregeling af te wijken, inperken.



*Mr Susanne Klarenbeek is advocate bij Small Murray Schepers Advocaten en als zodanig ondermeer gespecialiseerd in huurrecht*

Een definitie van geringe en dagelijkse reparaties geeft de wet echter niet. Wel somt de wet een

Resumerend geldt bij de verdeling van de onderhouds- en reparatiewerkzaamheden in de eerste plaats wat huurder en verhuurder zijn overeengekomen. Indien partijen hierover geen concrete afspraken hebben gemaakt, is vervolgens de wettelijke verdeling doorslaggevend. Indien ook de wet geen uitsluitel biedt, geldt hetgeen door plaatselijk gebruik voor rekening van huurder behoort te komen.