

Gebrek in de huurwoning, wat nu?

Een gebrek is een niet aan de verhuurder toe te rekenen omstandigheid waardoor je als huurder niet het volledige woongenot hebt van je huurwoning. Een aantal voorbeelden zijn: slechte staat van onderhoud, ongedierte, geluidsoverlast van de burens, enzovoort. Ervaar jij niet het volledige woongenot waar jij recht op hebt en wil je weten wat je rechten en plichten zijn? Lees dan verder!

Rechten en verplichtingen over en weer

Zowel een huurder als verhuurder hebben rechten en plichten over en weer. De verhuurder heeft de verplichting om de woning ter beschikking te stellen aan de huurder. Hier staat tegenover dat de huurder hiervoor een tegenprestatie levert: het betalen van de maandelijkse huur. Daarnaast heeft de verhuurder de verplichting om de huurder woongenot te verschaffen. Het ervaren van woongenot is dan weer een recht van de huurder. De huurder is verantwoordelijk voor het dagelijkse onderhoud van de huurwoning en de verhuurder is verantwoordelijk voor het extra onderhoud, zoals het buitenschilderwerk en het vervangen van de cv-ketel. Er zijn meerdere rechten en verplichtingen over en weer, maar voor dit onderwerp zijn deze het meest van belang.

Onderhoudsverplichting huurder

Alle kleine reparaties en het dagelijkse onderhoud komen voor rekening van de huurder, tenzij de reparaties nodig zijn doordat de verhuurder tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken. Kleine reparaties zijn werkzaamheden die eenvoudig zijn en die door een gemiddelde huurder zelf kunnen worden verricht. In het Besluit kleine herstellingen (BKH) is niet-limitatief opgesomd wanneer er sprake is van kleine herstellingen. Niet-limitatief betekent dat er meerdere gevallen onder kleine herstellingen kunnen vallen dan die welke in de lijst zijn genoemd. Let op: sommige kleine herstellingen mogen niet als kleine herstellingen worden aangemerkt indien de voorzieningen of installaties vanwege fysieke onbereikbaarheid of vanwege contractuele verbodsbepaling voor de huurder onbereikbaar zijn, zodat de huurder ze zelf onmogelijk kan uitvoeren. Het betreft dan met name klein en groot onderhoud aan complexe installaties die gemeenschappelijk worden gebruikt en zich buiten de woonruimte zelf bevinden: collectieve cv, lift, luchtverversing, enzovoort. Dit ligt anders voor klein onderhoud aan technische installaties binnen de woonruimte, dat de huurder in beginsel zelf kan uitvoeren. Denk hierbij aan het ontlichten en bijvullen van de cv.

Voorbeelden kleine herstellingen:

- Het vernieuwen van deurknoppen, sloten, stopcontactdozen, et cetera;
- Het voorkomen van het bevrozen van kranen;
- Het vernieuwen van lampen (peertjes, spotjes, tl-buizen en dergelijke) in/aan de ruimte voor bewoners, zoals de gemeenschappelijke hal en de buitenkant van de woning;
- Het regelmatig maaien van het gras;
- Het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimte;
- Het vervangen van de wc-bril.

Let op: deze voorbeelden zijn dus niet-limitatief!

Onderhoudsverplichting verhuurder

De verhuurder heeft de verplichting om de woning in goede staat te houden. Hieronder valt het groot onderhoud van de huurwoning. Groot onderhoud is onderhoud dat lastiger is uit te voeren of veel kosten met zich meebrengt. Deze kosten komen voor rekening van de verhuurder.

Wat te doen bij een gebrek?

De verhuurder is dus verplicht een gebrek aan de huurwoning te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of de kosten zijn zo hoog, dat herstel van de verhuurder niet kan worden verwacht. Indien er sprake is van een gebrek, heeft de huurder een klachtplicht. Dit betekent dat als er sprake is van een gebrek dat de huurder dit gebrek zo snel mogelijk kenbaar moet maken aan de verhuurder. Dit kunt u telefonisch of schriftelijk doen, maar de voorkeur gaat uit naar een schriftelijke bekendmaking. De reden hiervoor is dat de bekendmaking dan zwart op wit staat. In deze brief geeft de huurder aan wat het gebrek is en ook geeft de huurder een redelijke termijn aan waarbinnen de verhuurder het gebrek dient te verhelpen.

Niet-nakomen klachtplicht huurder

Indien de huurder het gebrek niet meteen aan de verhuurder meldt, kan de verhuurder de huurder aansprakelijk stellen voor de schade die is ontstaan als gevolg van deze nalatigheid. Als er bijvoorbeeld een lekkage aan het dak is ontstaan van de huurwoning en de huurder meldt dit pas na een week, waardoor de schade aan het dak en de woning groter is geworden, kan de verhuurder de huurder aansprakelijk houden voor de door hem gemaakte extra kosten om de grotere, en daardoor duurdere reparatie uit te voeren.

Niet-nakomen verhuurder

Indien de verhuurder niet of niet-tijdig het gebrek verhelpt, staan er bepaalde sancties open tegen de verhuurder:

Ontbinding

Als de verhuurder is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen en dus ook als sprake is van een gebrek, heeft de huurder het recht om de huurovereenkomst te ontbinden. Het ligt niet voor de hand dat de huurder de huurovereenkomst zal ontbinden wanneer sprake is van een gebrek, want dit betekent ook dat de huurder zijn recht om gebruik te maken van het gehuurde verliest. Gedeeltelijke ontbinding is voor de huurder wel een aantrekkelijke mogelijkheid: hij kan een tijdelijke huurprijsvermindering vorderen, evenredig aan de beperking van het huurgenot.

Vermindering huurprijs

Indien sprake is van een gebrek, kan huurvermindering worden gevorderd. De huurvermindering gaat pas in op het ogenblik dat de huurder de verhuurder van het gebrek op de hoogte heeft gebracht. De vordering tot huurvermindering moet binnen zes maanden worden ingediend nadat de huurder de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van het gebrek.

Schadevergoeding

Indien de tekortkoming aan de verhuurder kan worden toegerekend, kan de huurder schadevergoeding vorderen indien er daadwerkelijke schade is geleden.

Heeft u vragen over het huurrecht of heeft u een andere juridische kwestie? Stel gerust uw vraag aan de HAN-Rechtswinkel. Wij kijken graag of we u kunnen helpen!