



## “WAT JE WEET MOET JE MELDEN” mededelingsplicht bij huur en verhuur

*Dat een verkoper van onroerend goed, een ‘mededelingsplicht’ heeft ten aanzien van het pand dat hij te koop aanbiedt, is algemeen bekend. Dat geldt ook voor de ‘onderzoeksplicht’ die een koper heeft ten aanzien van het pand dat hij kopen wil. Dat ook bij de verhuur van panden een mededelings- en een onderzoeksplicht geldt, is minder bekend. De mededelingsplicht van een verhuurder was onderwerp van de discussie die recent aan het gerechtshof te Amsterdam werd voorgelegd.*

### **opslag cacao bonen**

Wat was er aan de hand? Een huurder huurde voor enkele maanden een hal voor de opslag van cacao. De verhuurder vertelde bij het sluiten van de huurovereenkomst niet dat de gemeente in verband met brandvoorschriften in het geheel geen toestemming gaf voor opslag van goederen in die hal.

Blijkbaar ging de verhuurder er vanuit dat het allemaal niet zo’n vaart zou lopen. Het liep echter anders: toen de huurder begon met het lossen van de cacao bonen in de hal, had de huurder binnen één dag de gemeente op de stoep. De huurder kon het lossen staken en ergens anders ruimte gaan zoeken voor de opslag van de cacao.

### **dwaling**

De huurder sprak de verhuurder daarop aan en stelde dat de huurovereenkomst tot stand was gekomen onder invloed van dwaling. Immers, wanneer de verhuurder had gemeld dat opslag in het geheel niet was toegestaan, dan had de huurder de huurovereenkomst nooit gesloten. De huurder vorderde terugbetaling van de inmiddels volledig betaalde huur, een kleine € 60.000,=. Daarnaast vorderde de huurder vergoeding van (gevolg)schade.

De verhuurder verweerde zich met het argument dat de huurder zelf wist dat voor de opslag van (brandgevaarlijke) cacao bonen, specifieke brandvoorschriften golden en dat de huurder die brandvoorschriften blijkbaar zelf bewust aan z’n laars lapte.

Verder stelde de verhuurder dat hij zijn aansprakelijkheid had uitgesloten. In de huurvoorwaarden was namelijk opgenomen: *“Verhuurder staat niet in voor de geschiktheid van het gehuurde ten aanzien van het door huurder voorgenomen gebruik. Huurder aanvaardt hierdoor dat elk risico voor het feit dat het gehuurde wellicht niet geschikt is voor het door hem voorgenomen gebruik voor zijn risico blijft”.*

Ook de aansprakelijkheid voor schade meende de verhuurder te hebben uitgesloten.

### **redelijkheid en billijkheid**

Het gerechtshof dacht daar anders over. Het hof oordeelde dat een beroep van de verhuurder op de hiervoor geciteerde bepaling “naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid” niet aanvaardbaar was, nu de verhuurder had verzuimd om essentiële informatie over de hal aan de huurder mee te delen.

De verhuurder moest de huur terugbetalen. De (gevolg)schade had de huurder wel deels aan zichzelf te wijten. Die kreeg de huurder maar voor de helft vergoed.

#### **de wet**

In de wet is de mededelingsplicht bij huur niet letterlijk opgenomen. Toch wordt algemeen aangenomen dat de verhuurder moet melden wat hij weet over het pand dat hij te huur aanbiedt.

Het is in beginsel ook de verhuurder die dient te onderzoeken of het pand dat hij te huur aanbiedt, wel geschikt is voor het gebruik dat de huurder wenst. Hij is in het algemeen beter in staat inzicht te verschaffen in de werkelijke toestand van het pand.

#### **conclusie**

De verhuurder doet er verstandig aan om bij de totstandkoming van een huurovereenkomst alles te melden wat relevant is voor de totstandkoming van de overeenkomst. Mochten er 'gebreken' zijn, dan is het raadzaam daarover vooraf te overleggen en desnoods in de huurovereenkomst te melden wat huurder en verhuurder daarover afspreken.

Bernhard Karens

***mr B.H.M. Karens is als advocaat werkzaam bij Van Veen Advocaten in Ede. Bernhard heeft een advies- en procespraktijk op het terrein van het vastgoedrecht en ondernemingsrecht. Voor meer informatie of advies kunt u contact opnemen via telefoonnummer 0318-687817.***

