

HUURRECHT

Nieuwsbrief over huurrecht



Huurrecht is een uitgave van Fiscaal up to Date – onderdeel van Rendement Uitgeverij BV

Conradstraat 18
3013 AP Rotterdam
E-mail: redactie@futd.nl

Eindredacteur

Mw. mr. A.M. Kloosterman
Trainer & adviseur bij Anky Kloosterman
Opleiding en Advies Huurrecht

Redacteurs

Mw. mr. C.J. Loggen - ten Hoopen
SDWW Advocaten te Hoofddorp
Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen
Staedion
Mr. R.M. Goeman
VBTM advocaten te Rotterdam
Mr. A. Çapkurt
VBTM advocaten te Rotterdam
Mw. mr. C.V. van Enkevort
Woningstichting Rochdale
Mr. D.L. van Praag
NGNB advocaten te Amsterdam
Mr. S. Baggen
NGNB advocaten te Amsterdam

Abonnementenadministratie:

Rendement Uitgeverij BV
Postbus 27020
3003 LA Rotterdam
Telefoon: (010) 243 39 33
E-mail: info@rendement.nl

Abonnementen

Huurrecht verschijnt 6 keer per jaar. (Proef) abonnementen kunnen ieder moment ingaan, maar slechts worden beëindigd indien uiterlijk twee maanden voor het einde van de abonnements-periode is opgezegd. Zonder of bij niet-tijdige opzegging wordt het abonnement automatisch verlengd met een jaar. Abonnementen worden geacht zakelijk te zijn. Wilt u een particulier abonnement, dan dient u dit binnen één maand na het aangaan van het abonnement aan ons door te geven. Rendement behoudt zich het recht voor om prijzen en inhoud van de algemene voorwaarden te wijzigen. U kunt de volledige algemene voorwaarden nalezen op www.rendement.nl/av.

ISSN 1380-6254

Niets uit deze uitgave mag, noch geheel, noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan.

www.futd.nl

© Rendement Uitgeverij BV 2024

Follow us:



Follow us:



Follow us:



Mw. mr. A. Çapkurt

Wie moet de ZAV-schutting onderhouden?

2024-0061

De ZAV-regeling (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) speelt een belangrijke rol in het huurrecht en biedt huurders de mogelijkheid om hun huurwoning naar eigen wens aan te passen. Het gaat hierbij om veranderingen of verbeteringen die de huurder zelf aanbrengt, zoals het plaatsen van een schutting, het vervangen van een keuken of het aanbrengen van een laminaatvloer. De ZAV-regeling creëert zo ruimte voor persoonlijke aanpassingen, maar legt ook verantwoordelijkheid bij de huurder voor het onderhoud van deze voorzieningen en de gevolgen ervan voor de woning. Dit principe beschermt verhuurders tegen verplichtingen om voorzieningen te onderhouden die zij niet hebben geïnstalleerd of waarvoor zij geen verantwoordelijkheden hebben aanvaard. Toch kunnen in de praktijk discussies ontstaan, bijvoorbeeld wanneer een zelf aangebrachte voorziening gebreken vertoont of onderhoud nodig heeft.

Zo ook in een recente uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 7 november 2024. De rechter boog zich over een geschil over de onderhoudsverplichtingen rondom een erfafscheiding bij een huurwoning. Het centrale punt van discussie was of de verhuurder verantwoordelijk was voor het vervangen of repareren van een schutting die door de huurder zelf is geplaatst.

De relevante feiten

De huurder woont sinds 1991 in een eengezinswoning met een ruime tuin, waarvan de erfafscheiding wordt gevormd door een houten schutting. Deze schutting is in 1996 door huurder zelf geplaatst. Omdat de schutting zich in slechte staat bevindt, vraagt de huurder de verhuurder herhaaldelijk om de schutting te herstellen of te vervangen. De huurder betoogt dat de schutting, hoewel in 1996 door haar zelf geplaatst, onderdeel is geworden van het gehuurde. Hierdoor zou het onderhoud van de schutting onder de gebrekenregeling vallen.

Volgens de huurder is de gebrekenregeling (tenzij anders overeengekomen) steeds van toepassing op Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's). Verder verwijst de huurder nog naar het Besluit kleine herstellingen (Bkh). Zo geeft zij aan dat het aan verhuurder is om bij eerste bewoning een eenvoudige erfafscheiding op te richten. Als de verhuurder 'gewoon' een eenvoudige erfafscheiding had geplaatst dan had huurder dit nooit zelf hoeven doen en had er dus geen ZAV hoeven te worden geplaatst. Dit aldus de huurder.

De verhuurder is het niet eens met het standpunt van de huurder en voert onder meer aan dat de door huurder geplaatste schutting niet als een onderdeel van het

gehuurde kan worden gezien. De gebrekenregeling kan daarom ook niet van toepassing zijn. Ook de stelling dat bij aanvang van de huurovereenkomst een eenvoudige erfafscheiding aanwezig had moeten zijn, wordt verworpen. Een woning zonder eenvoudige erfafscheiding is naar de standaarden van de jaren '90 namelijk geen gebrekkige woning.

Wat vindt de kantonrechter?

De kantonrechter stelt de verhuurder in het gelijk en wijst de vordering van de huurder af.

Het oordeel van de kantonrechter is gebaseerd op de volgende overwegingen:

- *Schutting als zelf aangebrachte voorziening:*
De kantonrechter stelt vast dat de schutting in 1996 door huurder zelf is geplaatst. Volgens de kantonrechter blijkt nergens uit dat partijen de schutting onderdeel hebben willen laten uitmaken van het gehuurde. Ook blijkt nergens uit dat partijen over een onderhoudsverplichting ten aanzien van de schutting hebben gesproken.
- *Geen verplichting tot vervanging of onderhoud op grond van het Besluit kleine herstellingen (Bkh):*
Het Bkh verplicht de verhuurder bovendien niet om een schutting te vervangen of te onderhouden. De vordering van de huurder tot vervanging of reparatie van de schutting is volgens het Bkh in principe voor rekening van de huurder als "kleine herstelling." Van een verplichting tot herstel door verhuurder kan daarom geen sprake zijn.
- *Toepassing van de gebrekenregeling:*
Volgens de kantonrechter is de gebrekenregeling niet van toepassing op de door de huurder zelf

aangebrachte voorzieningen. De kantonrechter gaat ook niet mee met de stelling van huurder dat bij aanvang van de huurovereenkomst een schutting aanwezig had moeten zijn. De huurder kon hooguit een "eenvoudige erfafscheiding" verwachten, wat volgens de rechter niet per se een houten schutting hoeft te zijn, maar ook een afrastering met paaltjes en draad kan omvatten. De afwezigheid van een schutting bij aanvang van de huurovereenkomst, levert volgens de kantonrechter in ieder geval géén gebrek op.

De kantonrechter komt tot de conclusie dat op de verhuurder géén verplichting tot herstel van de schutting rust.

Afsluiting

Deze uitspraak past binnen de bestaande lijn in de jurisprudentie door de onderhoudsplicht van de verhuurder te beperken tot de oorspronkelijk verhuurde voorzieningen. Dit onderstreept dat zelf aangebrachte voorzieningen doorgaans onder de verantwoordelijkheid van de huurder vallen, tenzij anders is overeengekomen. Het is ook belangrijk te benadrukken dat in sommige gevallen de verhuurder dus wél aansprakelijk kan worden gehouden als blijkt dat de voorziening (door partijbedoelingen) onderdeel is gaan uitmaken van het gehuurde of als de verhuurder de voorziening heeft overgenomen. De concrete omstandigheden en afspraken in de huurovereenkomst zijn hierbij doorslaggevend.

*Rechtbank Oost-Brabant van 7 november 2024
(ECLI:NL:RBOBR:2024:5373)*