

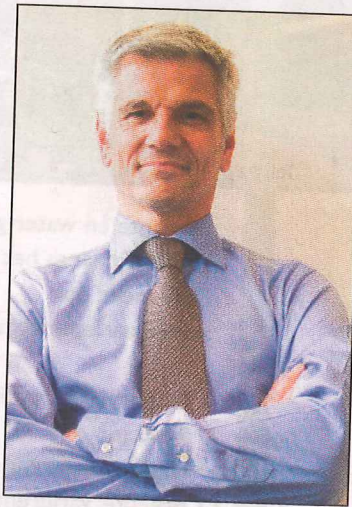
Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken heeft. Vragen? Mail dan ruud.vos@vvadvocaten.nl. De Goed Wonen columns zijn na te lezen op www.haarlemsdagblad.nl/wonen/eigennieuws/nvmrubriek en www.vvadvocaten.nl

Het asbest, de huurder en de gevolgschade

2-2-2013

DE ADVOCaat

De huurder van woonruimte heeft in het Nederlandse huurrecht een vrij sterke positie. Dat zie je in de eerste plaats als er iets mis is met de woning. Of, zoals wij juristen zeggen, als er sprake is van een gebrek. Eigenlijk is het altijd de verhuurder die een gebrek moet herstellen. Is asbest in de woning ook een gebrek? De Hoge Raad heeft in 2010 hierover geoordeeld. In het gehuurde kwam na een inbraak asbest vrij, althans verspreidde zich in het pand. De verhuurder zei dat dit door die inbreker kwam, en dat hij er dus niets aan kon doen. Geen gebrek dus, vond de verhuurder. Maar daarmee ging de Hoge Raad niet akkoord. De inbraak zelf was inderdaad geen gebrek, maar daardoor waren wel asbestdeeltjes in het gehuurde verspreid. En dat was weer wel een gebrek. De verhuurder moest die asbest dus opruimen, op zijn kosten. Maar hoe zit het met de schade ten gevolge



van dat asbest? Nou, dat is een ander verhaal. Een huurder van een woning woonde naast een bedrijf. Daarin brak op 30 maart 2010 brand uit. Er daalde

asbest neer in de tuin van de huurder. De gemeente ging direct tot sanering over. De tuin werd compleet afgegraven, inclusief de schuurtjes en de planten. De huurder wilde van de verhuurder herstel van de tuin, en een vergoeding voor die schuurtjes en planten. De kantonrechter wees op die uitspraak van de Hoge Raad over asbest. De verhuurder had inmiddels de tuin op hoogte gebracht en daarmee op zich het gehuurde hersteld. Daarmee was in de ogen van de rechter het gebrek – geen tuin meer – hersteld. Maar omdat de verhuurder niets te verwijten was – hij kon niets aan die brand doen bij het naburige bedrijf – hoefde hij geen vergoeding voor die schuurtjes en planten aan de huurder te betalen. Het leven van een huurder gaat niet altijd over rozen. Googled u op LJN BW6044.

Goed Wonen