

26. Huurprijsvermindering bij loden leidingen in bedrijfsruimte: de nieuwe norm?

MR. M.A.M. NOTKAMP

De laatste jaren is er veel aandacht voor de gezondheidsrisico's van de inname van lood via kraanwater. In woningen en bedrijfsruimtes die zijn gebouwd vóór 1960 kunnen nog loden waterleidingen aanwezig zijn. Als drinkwater door loden leidingen stroomt, kan het lood aan de binnenkant gedeeltelijk oplossen en zo het water verontreinigen. De consumptie van met lood verontreinigd drinkwater is zeer schadelijk voor de gezondheid.

Inleiding

De bewustheid van de schadelijke gevolgen van lood in drinkwater ging gepaard met een actievere zoektocht naar de aanwezigheid van dergelijke leidingen in (huur)woningen. Dat was ook zichtbaar in de rechtspraak. Huurders van woonruimte beriepen zich steeds vaker op de gebrekenregeling van art. 7:204 e.v. BW. Zij voerden daarbij aan dat de aanwezigheid van verhoogd loodgehalte in het drinkwater zorgde voor een vermindering van het huurgenot. Met name in 2021 werden aanzienlijke huurkortingen aan huurders van woonruimtes met loden leidingen toegewezen. De rechtspraak had tot voor kort uitsluitend betrekking op de huur van woonruimte. Op 2 juni 2022 werd echter een opvallende uitspraak gepubliceerd van de rechtbank Amsterdam. De huurder van een bedrijfsruimte kreeg in die uitspraak een huurkorting van maar liefst 60%.¹ Deze uitspraak is de aanleiding van deze bijdrage.

In het navolgende behandel ik eerst de gezondheidsrisico's van loden leidingen. Daarnaast wordt ingegaan op de toepasselijke regelgeving, waaronder de Europeesrechtelijke Drinkwaterrichtlijn en het Nederlandse Drinkwaterbesluit. Vervolgens sta ik kort stil bij de juridische kwalificatie van de aanwezigheid van loden leidingen in huurwoningen en bedrijfsruimten. Na een jurisprudentiebespreking sluit ik deze bijdrage af met het antwoord op de vraag of de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 2 juni 2022 gevolgen met zich meebrengt voor (ver)huurders van bedrijfsruimte.

Gezondheidsrisico's loodinnname via kraanwater

De Gezondheidsraad heeft op 6 november 2019 een advies uitgebracht met betrekking tot de loodinnname via kraanwater.² Ten tijde van het uitbrengen van dit advies stond de toegestane hoeveelheid lood nog op 10 microgram per liter (hierna: 'µg/l').³

Op basis van een innameberekening en risicobeoordeling van het RIVM concludeert de Gezondheidsraad in voormeld adviesrapport dat de schadelijkheid van een lage concentratie lood in het kraanwater groter is dan aanvankelijk werd gedacht. Lood kan bij jonge kinderen leiden tot een lager IQ en kan bij volwassenen het risico verhogen op hart- en vaatandoeningen en op chronische nierziekte. Dit zijn slechts de gevolgen die werden gedetecteerd bij een lage loodinnname. Bij de groep mensen die aan een hoge loodinnname werden blootgesteld – lees: een inname van boven de 10 µg/l – bleken de gezondheidsrisico's nog groter dan gedacht. Deze gezondheidsrisico's spelen voornamelijk bij baby's die flesvoeding krijgen, jonge kinderen tot de leeftijd van 7 jaar en ongeborenen (via hun zwangere moeder). De inname van grote hoeveelheden lood bij deze kwetsbare groep kan gepaard gaan met een afname van 2 tot 5 IQ-punten. Naar schatting omvat de totale risicogroep enkele tienduizenden jonge kinderen en enkele duizenden zwangere vrouwen die op deze wijze ongewenst blootstaan aan een hoge loodconcentratie.

De Gezondheidsraad adviseerde om voornamelijk in te zetten op maatregelen als de sanering van de resterende loden leidingen. Verder beval de Gezondheidsraad aan om de drinkwaternorm voor lood te verlagen van 10 µg/l tot 5 µg/l.

1 Rb. Amsterdam 2 juni 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:3089.

2 Gezondheidsraad Den Haag, 6 november 2019, nr. 2019/18.

3 Zie bijlage A bij het Drinkwaterbesluit versie 13 november 2021.

Drinkwaterrichtlijn

Op 16 december 2020 is Richtlijn 2020/2184 betreffende de kwaliteit van voor menselijke consumptie bestemd water (herschikking) (hierna: ‘Richtlijn 2020/2184’) aangenomen door het Europees Parlement en de Raad. Deze richtlijn diende uiterlijk op 12 januari 2023 in het nationale recht te zijn omgezet.⁴

Bijlage I, onder B, behorend bij Richtlijn 2020/2184 bepaalt over de toegestane hoeveelheid lood als volgt: *‘uiterlijk op 12 januari 2036 moet aan de parameterwaarde van 5 µg/l worden voldaan. Tot die datum bedraagt de parameterwaarde voor lood 10 µg/l.’*

Nederland heeft Richtlijn 2020/2184 omgezet door het Drinkwaterbesluit op 21 december 2022 – conform art. 24 van Richtlijn 2020/2184 – aan te passen. De kwaliteitseisen aan drinkwater, zoals opgenomen in Bijlage A behorend bij hoofdstuk 3 van het Drinkwaterbesluit, wijzigden waarmee het toegestane loodgehalte werd verlaagd van 10 µg/l naar 5 µg/l. Hiermee werd ook gehoor gegeven aan het advies van de Gezondheidsraad. Nederland had gelet op Bijlage I van Richtlijn 2020/2184 er ook voor kunnen kiezen om de norm pas in begin 2036 op 5 µg/l te zetten. Echter, naast de Gezondheidsraad kwam er ook vanuit de politiek al het (dringende) verzoek om de norm aan te passen naar 5 µg/l. Zo werd op 2 juli 2020 een brief aan de Tweede Kamer gestuurd door de minister van Infrastructuur en Waterstaat en de minister van Medische Zorg en Sport.⁵ In de brief genaamd ‘Acties lood in drinkwater’ werd verzocht de drinkwaternorm te verlagen tot maximaal 5 µg/l. De ministers wilden het toegestane loodgehalte in drinkwater met ingang van eind 2022 verlaagd zien.

Verbod op lood in drinkwater

Op grond van het advies van de Gezondheidsraad van 6 november 2019 en de brief ‘Acties lood in drinkwater’ van 2 juli 2020 is er door minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een voortgangsrapport opgesteld.⁶ In dit rapport werd de stand van zaken toelichtend en werd aanbevolen welke acties nog noodzakelijk waren om het loodgehalte te verlagen. Geconcludeerd werd dat er een verbod moet komen op de aanwezigheid van loden leidingen specifiek voor locaties waar kinderen en huurders afhankelijk zijn van gebouweigenaren. Het daadwerkelijke verbod wordt nog uitgewerkt en het is onbekend wanneer dit verbod in werking zal treden. Het uiteindelijke verbod wordt opgenomen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

4 Art. 24 van Richtlijn 2020/2184 betreffende de kwaliteit van voor menselijke consumptie bestemd water (herschikking).

5 De minister van Infrastructuur en Waterstaat en de minister voor Medische Zorg en Sport, brief aan de Tweede Kamer 2 juli 2020, ‘Acties lood in drinkwater’.

6 De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Kamerbrief voortgangsrapportage lood in drinkwater, 4 februari 2022.

Gebrek in de zin van art. 7:204 lid 2 BW

De problematiek omtrent de loden waterleidingen en de gezondheidsrisico’s, heeft in de rechtspraak geleid tot de vraag of de aanwezigheid van loden leidingen kan kwalificeren als een gebrek en, zo ja, of de huurder aanspraak kan maken op een evenredige vermindering van de huurprijs.

Zoals de lezers van *HIP* ongetwijfeld bekend, is een gebrek een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten van een goed onderhouden zaak van de desbetreffende soort (art. 7:204 lid 2 BW). Het begrip gebrek heeft een ruime betekenis en ziet op alle genotsbeperkingen die niet aan de huurder zijn toe te rekenen.

Woonruimte

De huurder van woonruimte kan bij de aanwezigheid van een gebrek herstel verlangen of aanspraak maken op een huurprijsvermindering. Indien het gebrek toerekenbaar is, kan de huurder de verhuurder ook aanspreken tot vergoeding van de schade die de huurder lijdt door de aanwezigheid van het gebrek. Vanwege art. 7:242 BW is het voor verhuurders niet mogelijk om deze aanspraken contractueel uit te sluiten. Huurders dienen wel rekening te houden met de vervaltermijn van art. 7:257 lid 1 BW.

Waar huurders van geliberaliseerde woonruimte zich dienen te wenden tot de kantonrechter, hebben huurders van niet-geliberaliseerde woonruimte (sociale huurwoningen) een extra, laagdrempelige mogelijkheid om de verhuurder aan te spreken op de aanwezigheid van gebreken. Art. 7:257 lid 2 BW creëert de mogelijkheid voor huurders van niet-geliberaliseerde huurwoningen om een verzoek in te dienen bij de Huurcommissie, waarbij het moet gaan om een gebrek in de zin van art. 7:241 BW.⁷

De Huurcommissie werkt met vaste percentages voor de verschillende gebreken gebaseerd op het Gebrekenboek van de Huurcommissie. Dat leidt vaak tot kortingen die (aanzienlijk) hoger zijn dan de proportionele huurprijsvermindering die op grond van art. 7:207 BW door kantonrechters wordt toegevoerd. De Huurcommissie deelt de diverse gebreken in drie categorieën in, namelijk categorie A, B en C. Een gebrek in categorie A kan leiden tot een huurprijsverlaging van 20% van de geldende huurprijs, in categorie B is de verlaging van de huurprijs maximaal 30% en een gebrek vallende onder de categorie C kan zelfs resulteren in een huurprijsverlaging van 40%.

Bedrijfsruimte

Anders dan bij woonruimte bestaat bij bedrijfsruimte minder behoefte aan dwingendrechtelijke bescherming.⁸

7 Het gebrek moet opgenomen zijn in het Besluit gebreken.

8 *Kamerstukken I* 2002/03, 26089, nr. 50.

Verhuurder en huurder worden in zekere mate verondersteld veelal niet ongelijkwaardige en professionele huurpartijen te zijn die in staat zijn hun eigen belangen wel contractueel veilig te stellen. Bij de verhuur van 290- en 230a-bedrijfsruimtes is dat ook stevast het geval. Zo is in de algemene bepalingen bij de ROZ-modellen voor beide typen bedrijfsruimte opgenomen dat verhuurder niet aansprakelijk is voor schade ten gevolge van een gebrek en huurder geen aanspraak kan maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in art. 7:206 lid 2 BW en behoudens de opgesomde uitzonderingen.⁹

Loden leidingen een gebrek

De aanwezigheid van loden waterleidingen in een gebouw zorgt niet per definitie voor een gebrek aan het gehuurde in de zin van art. 7:204 lid 2 BW. In het Gebrekenboek van de Huurcommissie (versie juli 2021) is onder Qd3 vermeld dat een gemiddelde loodverontreiniging op een tappunt van meer dan 5 µg/l een ernstig gebrek is in categorie C.¹⁰ Het Gebrekenboek is een beleidsdocument van de Huurcommissie en speelt daarmee enkel een rol bij verhuur van niet-geliberalseerde woonruimte. In het voordien geldende Gebrekenboek (versie juni 2017) gold een loodverontreiniging van meer dan 10 µg/l.¹¹ Bij gebreken in lijst C geldt een huurverlaging tot maximaal 40% van de betaalde huurprijs, dus een huurprijsvermindering van maximaal 60%.

Steeds vaker komen rechters tot de conclusie dat de aanwezigheid van een verhoogd loodgehalte in het drinkwater aanleiding is voor het toekennen van hoge percentages van huurprijsvermindering variërend van 40 tot 60%

Dit geldt dus in ieder geval voor niet-geliberalseerde woningen. Later zal er nog aandacht worden besteed aan de vraag of dit ook te gelden heeft voor geliberalseerde huurwoningen en bedrijfsruimtes.

Jurisprudentie over loden waterleidingen in huurwoningen

De problematiek omtrent de loden waterleidingen heeft vanaf 2021 gezorgd voor een ontwikkeling in de jurisprudentie voor wat betreft de huur van woonruimte. Steeds vaker komen rechters tot de conclusie dat de aanwezigheid

van een verhoogd loodgehalte in het drinkwater aanleiding is voor het toekennen van hoge percentages van huurprijsvermindering variërend van 40 tot 60%.

Ondanks dat de loden waterleidingen over het algemeen genomen al bij de aanvang van de huurovereenkomst aanwezig zijn, kan een huurder pas een evenredige vermindering van de huurprijs vorderen vanaf de dag waarop hij de verhuurder van het gebrek op de hoogte heeft gesteld of waarop het gebrek in voldoende mate aan de verhuurder bekend was. Het is geen vereiste dat de verhuurder met het herstel van het gebrek in verzuim is.¹² Indien de vordering tot huurprijsvermindering vervolgens door de rechter wordt toegewezen, geldt de vermindering enkel voor de periode dat er sprake is van genotsvermindering. Oftewel totdat het gebrek verholpen is.

Zo ook op 7 januari 2021, toen de rechtbank Amsterdam oordeelde dat de aanwezigheid van loden waterleidingen aan te merken viel als een gebrek en dat de verhuurder te weinig had ondernomen om het gebrek te herstellen.¹³ Het betrof hier de huur van niet-geliberalseerde huurwoningen en in de woningen bevonden zich loden waterleidingen. De kern van het geschil was of de aanwezigheid van het gemeten loodgehalte in het drinkwater in de woningen kwalificeerde als een gebrek. De huurders hadden namelijk een meting uitgevoerd en daaruit bleek dat er meer dan 10 µg/l in het drinkwater zat. Er werd in kort geding een huurprijsvermindering van 60% toegewezen. De kantonrechter sloot aan bij het Gebrekenboek van de Huurcommissie versie 2017 onder Qd3. Hoewel de kantonrechter aannam dat hier sprake was van een gebrek dat spoedig hersteld moest worden, oordeelde de rechter ook dat de leidingen toebehoorden aan de VvE. Dit bracht de verhuurder in een lastig parket, immers werd de verhuurder verplicht tot het verlenen van een huurprijsvermindering, maar kon de verhuurder niet zelf overgaan tot het opheffen van het gebrek nu dit in handen van de VvE lag. De verhuurder moet de VvE dus bewegen om tot vervanging van de loden waterleidingen over te gaan. Wel kan de verhuurder in de tussentijd maatregelen treffen om de beperking in het huurgenot te verminderen door een alternatieve watervoorziening aan te bieden, bijvoorbeeld een tijdelijk tappunt.¹⁴

Een vergelijkbare zaak kwam aan de orde in de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 29 januari 2021.¹⁵ Het betrof hier wederom de huur van niet-geliberalseerde woningen. In deze kwestie bleek dat na het opendraaien van de kraan er een overschrijding van de toegestane 10 µg/l norm was. Pas na 3 minuten doorstromen voldeed het kraanwater. Het was onduidelijk voor hoelang het kraanwater vervolgens onder de toegestane µg/l norm bleef.

9 Art. 10.3 en art. 10.4 van de algemene bepalingen bij het ROZ-model overige bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW (versie 2015) en art. 11.3 en art. 11.4 van de algemene bepalingen voor Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW (versie 2012).

10 *Gebrekenboek Huurcommissie*, versie juli 2022, categorie C, onderdeel Qd3.

11 *Gebrekenboek Huurcommissie*, versie juni 2017, categorie C, onderdeel Qd3.

12 Hof Arnhem-Leeuwarden 3 augustus 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:7388.

13 Rb. Amsterdam 7 januari 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:24.

14 De minister van Infrastructuur en Waterstaat en de minister voor Medische Zorg en Sport, brief aan de Tweede Kamer 2 juli 2020 'Acties lood in drinkwater', pagina 16.

15 Rb. Amsterdam 29 januari 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:177.

De kantonrechter kwam tot het oordeel dat bij een normaal gebruik niet verwacht hoeft te worden dat het kraanwater eerst 3 minuten moet stromen voordat het gebruikt kan worden. De kantonrechter wees ook hier een huurprijsvermindering van 60% toe gebaseerd op het Gebrekenboek van de Huurcommissie.

De rechtbank Amsterdam oordeelde op 2 maart 2021 dat het feit dat een verhoogde hoeveelheid lood in het drinkwater een risico vormt op gezondheidsschade, en alleen al dat risico kwalificeert als een gebrek in de zin van art. 7:204 lid 2 BW.¹⁶ Een huurder mag namelijk verwachten dat hij op elk moment van de dag over een glas kraanwater kan beschikken zonder dat hij wordt blootgesteld aan een risico op gezondheidsschade als gevolg van loodverontreiniging. In deze situatie betrof het wederom de huur van een niet-geliberaliseerde woonruimte waarbij de hoeveelheid lood in het drinkwater op 9,3 µg/l uitkwam. De Drinkwaterrichtlijn en het Gebrekenboek van de Huurcommissie bepaalden destijds nog dat pas een normoverschrijding van 10 µg/l gezien kon worden als een ernstig gebrek. In het feit dat er geen sprake was van een loodverontreiniging van meer dan 10 µg/l zag de kantonrechter aanleiding om een huurprijsvermindering van 40% toe te passen. De huurder vorderde tevens materiële en immateriële schadevergoeding. Echter, de huurder liet na te stellen wat de grondslag was van deze vorderingen en had tevens niet toegelicht waarom dit als een tekortkoming van de verhuurder had te gelden. De vordering tot schadevergoeding werd derhalve afgewezen.

De rechtbank Amsterdam kwam op 4 november 2021 tot het oordeel dat de huurders van een appartementencomplex in Amsterdam recht hadden op huurkortingen variërend van 40 tot 60% afhankelijk van het loodgehalte in hun leidingwater.¹⁷ Het betrof hier de huur van zowel geliberaliseerde als niet-geliberaliseerde woonruimte. De normoverschrijding van het loodgehalte werd door de kantonrechter aangemerkt als een gebrek. De huurprijsverlaging werd toegekend over de periode tot herstel van het gebrek door de verhuurder. De kantonrechter zag aanleiding om voor de normoverschrijding tussen de 5 en 10 µg/l een huurprijsverlaging van 40% te geven en voor de normoverschrijding boven de 10 µg/l werd een huurverlaging van 60% gegeven. Een bijzondere overweging van deze rechter, gelet op het feit dat deze kantonrechter tevens opperde zich aan te sluiten bij het nieuwe beleid van de Huurcommissie. Het nieuwe beleid van de Huurcommissie kwalificeerde met ingang van 1 juli 2021 een loodgehalte van 5 µg/l als ernstig gebrek. In dat verlengde was het dan ook logischer geweest als de rechter voor alle normoverschrijdingen van boven de 5 µg/l een huurprijsverlaging van 60% had toegevoegd. Waarom de kantonrechter aanleiding zag voor het toewijzen van verschillende percentages huurprijsverlaging, wordt niet toegelicht.

De verhuurder is vervolgens in hoger beroep gegaan tegen de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 4 november 2021. Dit leidde tot de uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam op 11 oktober 2022.¹⁸ Het hof oordeelde daarin dat er sprake was van een ernstig gebrek aan de huurwoning aangezien het loodgehalte hoger lag dan 5 µg/l, namelijk 5,6 µg/l. In tegenstelling tot hetgeen de kantonrechter overwoog, sloot het hof hierbij wel aan op het nieuwe beleid van de Huurcommissie. Desondanks was dit een verbazingwekkende uitspraak. De uitspraak gold namelijk ook voor de huurders van de geliberaliseerde woonruimtes, waar het beleid van de Huurcommissie in beginsel niet voor geldt.

Desondanks was dit een verbazingwekkende uitspraak. De uitspraak gold namelijk ook voor de huurders van de geliberaliseerde woonruimtes, waar het beleid van de Huurcommissie in beginsel niet voor geldt

Tevens lag op dat moment de norm in het Drinkwaterbesluit nog steeds op 10 µg/l. De verhuurder stelde dan ook dat er geen sprake van een gebrek kon zijn. Het hof achtte het hier van groot belang dat de kwaliteit van de binnenuisinstallatie in het gehuurde onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder valt. Daarnaast werd er door het hof ook al geanticipeerd op het Europese beleid en het overheidsbeleid die er beide op gericht waren de toegestane loodverontreiniging te verlagen naar 5 µg/l.

Gebrek en huurprijsvermindering bij bedrijfsruimte

De voornoemde uitspraken geven blijk van een duidelijke ontwikkeling in de huurrechtpraktijk, namelijk dat huurders van woonruimte met succes aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering wanneer het drinkwater verontreinigd is met een te hoog loodgehalte. Al deze uitspraken hadden betrekking op de huur van woonruimte. De uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 2 juni 2022 vormt dan ook een vreemde eend in de bijt, want het is de eerste (gepubliceerde) uitspraak waarin de huurder van een kantoorruimte aanspraak maakt op huurprijsvermindering wegens met lood vervuild drinkwater.¹⁹

De huurder in kwestie was een advocatenkantoor en huurde twee naast elkaar gelegen panden. In het ene pand werd een loodgehalte gemeten van maar liefst 120 µg/l en in het andere pand betrof het loodgehalte 12,3 µg/l. Het advocatenkantoor meende dat er sprake was van een gebrek en vorderde primair een huurprijsvermindering van 75% en

16 Rb. Amsterdam 2 maart 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:709.

17 Rb. Amsterdam 4 november 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:6354.

18 Hof Amsterdam 11 oktober 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:2874.

19 Rb. Amsterdam 2 juni 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:3089.

subsidiar een vermindering van 60%. De kantonrechter gaf aan dat op grond van vaste jurisprudentie een dergelijke overschrijding voor woonruimte een ernstig gebrek oplevert. Naar het oordeel van de kantonrechter gold dat ook in de daar onderhavige zaak, ook al ging het niet om een woning maar om een kantoorruimte. Er werd belang gehecht aan het feit dat de sanitaire voorzieningen dagelijks werden gebruikt en dat de kans op gezondheidsschade bij zowel de werknemers als het bezoek van huurder daarmee aanwezig was:

‘Naar het oordeel van de kantonrechter geldt dit in de onderhavige zaak ook voor het gehuurde, ook al gaat het hier niet om een woning, maar om een kantoorruimte. In de onderhavige zaak is [gedaagde] als huurder voor de kwaliteit van de binnenhuisinstallatie op zijn kantoor ook van zijn verhuurder afhankelijk en moet hij er vanuit kunnen gaan dat hij, zijn medewerkers en zijn bezoek gezond en veilig drinkwater op kantoor kunnen betrekken. In beide delen van het gehuurde bevinden zich sanitaire voorzieningen die – zo is onvoldoende betwist – vrijwel dagelijks door [gedaagde] en zijn medewerkers werden gebruikt. Gelet op de gemeten loodconcentratie in het drinkwater mag er (net als bij woonruimte) vanuit worden gegaan dat de kans op gezondheidsschade aanwezig is. Dat maakt dat sprake is van verminderd huurgenot als gevolg van een gebrek.’

Daarnaast hechtte de kantonrechter belang aan het feit dat in de bovengelegen appartementen, waarvan de verhuurder tevens verhuurder was, de loden waterleidingen al vervangen waren. De verhuurder was aldus bekend met het feit dat er loden leidingen aanwezig waren. De verhuurder was bekend met het gebrek en had daar niet adequaat op gereageerd. Gelet daarop zag de kantonrechter voldoende aanleiding om aan te sluiten bij het gangbaar gehanteerde huurverlagingspercentage van 60% zoals dat bij de huur van woonruimtes al meerdere malen was toegekend.

Het is de eerste (gepubliceerde) uitspraak waarin de huurder van een kantoorruimte aanspraak maakt op huurprijsvermindering wegens met lood vervuild drinkwater

De kantonrechter wees het primaire verzoek van de huurder af. Het beroep van de huurder op schadevergoeding wegens het vermeende onrechtmatig handelen van de verhuurder

was onvoldoende vast komen te staan. Het enkele feit dat de verhuurder is tekortgeschoten in de verplichting tot het (tijdig) herstellen van de loden leidingen vormde geen onrechtmatig handelen jegens de huurder, aldus de kantonrechter.

Gevolgen voor verhuurders van bedrijfsruimte

De uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 2 juni 2022 is tot op heden de enige gepubliceerde rechtspraak waarbij wegens verontreinigd water door loden leidingen een huurprijsvermindering aan de huurder van een bedrijfsruimte werd toegewezen. De huurprijsvermindering van 60% die door de rechter werd toegewezen is bijzonder hoog. Eén zwaluw maakt nog geen zomer en het ligt dan ook niet in de lijn der verwachtingen dat dergelijke hoge percentages van huurprijsvermindering – gebaseerd op de rechtspraak van de huur voor woonruimte – veelvuldig zullen worden toegepast bij bedrijfsruimtes.

Eén zwaluw maakt nog geen zomer en het ligt dan ook niet in de lijn der verwachtingen dat dergelijke hoge percentages van huurprijsvermindering veelvuldig zullen worden toegepast bij bedrijfsruimte.

Voor huurders van bedrijfsruimtes is dit uiteraard een gunstige uitspraak. Indien zij geconfronteerd worden met loden waterleidingen en een verhoogd percentage lood in het water, kunnen zij voor een beroep op huurprijsvermindering deze uitspraak ter onderbouwing aanvoeren. Wat echter niet uit het oog moet worden verloren is dat in vrijwel alle huurovereenkomsten voor bedrijfsruimtes een beroep op huurprijsvermindering is uitgesloten. Blijkbaar was dat in de zaak die aan de rechtbank Amsterdam werd voorgelegd niet het geval, of was de betreffende exoneratie wellicht buiten toepassing verklaard. Dat zal ongetwijfeld te maken hebben gehad met het feit dat de bedrijfsruimte door een advocatenkantoor werd gehuurd.

Dit artikel is afgesloten op 21 januari 2023.

Over de auteur

Mr. M.A.M. (Melissa) Notkamp
Advocaat in Haarlem bij Köster Advocaten.