

brand

Interpretatie van verplichting tot teruggave bij brand

Een huurder van een gebouw is niet verplicht om het gebouw in dezelfde staat terug te geven als hij het ontvangen heeft indien het buiten zijn schuld om teniet is gegaan door brand. Hij is verplicht om het goed terug te geven. Dit betekent dat hij het goed moet vrij maken en de inhoud moet verwijderen die hij erin heeft aangebracht.

Brand in gebouwencomplex

In een gebouwencomplex ontstaat er een hevige brand en worden enkele gedeelten zwaar beschadigd. Het complex is de eigendom van de heren J.P. en P. Zij verhuren het pand aan de nv Aurora, die op haar beurt meerdere gedeelten van het complex onderverhuurt aan de nv Van Laer en aan de bvba Deckx. Tijdens de brand worden deze onderverhuurde delen zwaar getroffen.

Een gerechtsdeskundige stelt dat oorsprong van de brand zich situeert in het gedeelte dat werd gehuurd door de bvba Deckx. Aangezien de opruiming van de centrale zone niet zorgvuldig was gebeurd, kan de expert geen gedetailleerde analyse van de oorzaak van de brand opstellen. De primaire oorzaak van de brand is niet meer te achterhalen.

Geschil omtrent opruimingskosten

De nv Aurora stelt een vordering in tegen Van Laer om terugbetaling van de opruimingskosten van het brandafval te verkrijgen van het gedeelte dat zij aan Van Laer onderverhuurde. De nv Van Laer zegt dat zij bevrijd was van haar verplichting om aan het einde van de huur het goed te restitueren. De huur is beëindigd door een brand waarvan aangetoond wordt dat Van Laer er niet aansprakelijk voor is. Van Laer steunt zich hiervoor op artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek.

■ Art. 1732 Burgerlijk Wetboek:

Hij is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.

De Rechtbank van Eerste Aanleg te Turnhout volgt deze stelling niet. Nv Van Laer wordt veroordeeld tot terugbetaling van de opruimingskosten van de inhoud van het gehuurde pand.

Verplichting om gehuurde goed terug te geven

Bij het eindigen van een huurcontract is de huurder verplicht om het goed terug te geven in dezelfde staat als hij het ontvangen heeft. Wat door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd is valt hier niet onder (artikel 1731 Burgerlijk Wetboek). Een huurder is niet aansprakelijk voor brand wanneer hij kan aantonen dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan (artikel 1733 Burgerlijk Wetboek). Als de brand het verhuurde goed vernietigd, is het huurcontract ontbonden (artikel 1741 Burgerlijk Wetboek).

Met dit in het achterhoofd stelt het Hof van Cassatie dat een huurder een goed niet moet teruggeven in dezelfde staat als hij het gekregen heeft wanneer het goed buiten de schuld van de huurder is tenietgegaan door brand. Dit wil niet zeggen dat de huurder het goed niet moet teruggeven. Die verplichting houdt in dat de huurder het gehuurde goed moet vrijmaken en de inhoud die door hem is aangebracht moet verwijderen. De Rechtbank van Koophandel van Turnhout heeft beslist dat Van Laer de opruimingskosten van de inhoud van het gehuurde goed moet terugbetalen aan Aurora. Volgens Cassatie maakt de rechter een correcte beoordeling. Het cassatieberoep van de nv Van Laer wordt verworpen.

(Cass. 24 november 2006, AR C.054.0579.N, www.cass.be)