

Welkom bij de periodieke nieuwsbrief van Koppelaar & Linssen Advocaten. In een kort tijdsbestek bent u op de hoogte van uw rechten, plichten en (recente) juridische ontwikkelingen.

In onze nieuwsbrief worden de rechtsgebieden behandeld waarin wij gespecialiseerd zijn, namelijk: het Arbeidsrecht, Bouwrecht, Contractenrecht, Huurrecht en Personen- en familierecht. Daarnaast besteden wij ook aandacht aan onze succesvolle incassopraktijk.

## Huurrecht

### *Huurverlaging wegens gebreken*

Indien u een huurovereenkomst hebt afgesloten, dan kan het zich uiteraard voordoen dat in of aan de gehuurde woning een aantal zaken kapot gaan. Indien sprake is van een "gebrek", dat wil zeggen een niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid waardoor de huurder niet het genot kan verschaffen die hij mocht verwachten, dan kan de huurder de verhuurder verzoeken om deze gebreken te herstellen. De verhuurder is verplicht om op verlangen van de huurder de gebreken te verhelpen. U dient erop bedacht te zijn dat deze verplichting niet geldt in het geval van "kleine herstellingen". Of een gebrek als een kleine herstelling dient te worden aangemerkt, kunt u vinden in het besluit kleine herstellingen: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0014931/2003-08-01>. In het algemeen blijkt uit dit besluit dat kleine reparaties voor rekening van de huurder zijn (zoals schilderwerk binnen en het vastzetten van schroeven e.d.). De verhuurder mag (in beginsel) in de huurovereenkomst niet van deze regeling afwijken.

Indien de verhuurder naar aanleiding van het verzoek van de huurder dat de verhuurder de gebreken dient te herstellen, dat weigert, dan kan de huurder, indien door het gebrek sprake is van verminderd woongenot, huurprijsvermindering vorderen. De huurder dient de gang naar de rechter te maken en wel uiterlijk binnen zes maanden na de dag waarop de huurder de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van het gebrek. De huurder heeft naast de mogelijkheid dat door de rechter een huurprijsvermindering kan worden vastgesteld tevens de mogelijkheid (indien sprake is van woonruimte) om zich te wenden tot de huurcommissie. Ook de huurcommissie kan namelijk uitspraak doen over het verzoek tot huurprijsvermindering. Ook dit verzoek dient binnen zes maanden door de huurder te worden gedaan.

Als er sprake is van toerekenbaarheid van de verhuurder (kort gezegd: het gebrek is aan de verhuurder te wijten) dan kan de huurder zelfs van de verhuurder schadevergoeding vorderen.

Het bovenstaande geldt tevens voor 7:290-bedrijfsruimte (winkelruimte). Ook de verhuurder van dit soort bedrijfsruimte heeft een herstellplicht indien sprake is van gebreken. Indien de verhuurder de gebreken niet wil herstellen, dan kan de huurder zelfs de gebreken zelf herstellen en de kosten daarvan op de verhuurder verhalen, bijvoorbeeld door deze in mindering op de huurprijs te brengen. Indien sprake is van (ernstige) gebreken aan het dak van het bedrijfspand of er is sprake van achterstallig onderhoud, dan kan dat resulteren in een aantal maanden geen huur betalen gelet op het herstel van deze (grote) gebreken. Met betrekking tot 7:290 bedrijfsruimte mogen partijen echter op een aantal punten afwijkende afspraken maken die gelden. Houd hier dus bij het sluiten van een huurovereenkomst rekening mee en laat u adviseren.

Uit het bovenstaande blijkt dat de huurder bij een weigerachtige verhuurder diverse mogelijkheden heeft om de verhuurder aan te spreken. Indien u vragen heeft of de verhuurder het gebrek dient te herstellen en of, als de verhuurder dit weigert, u huurverlaging kunt doorvoeren of schadevergoeding kunt vragen, dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

## **Verbintenissenrecht**

### ***De koop op afstand; hoe zat het ook alweer?***

Internet is ondertussen in ons leven verweven. Het zal voor u niet ongewoon zijn dat u goederen via het wereldwijde web bestelt. De (Europese) wetgever heeft de consument in dit soort gevallen willen beschermen, aangezien u de verkoper niet recht in zijn ogen kan kijken en u het product niet heeft gezien en kunnen keuren. Wij zullen kort bespreken welke regels op de koop van afstand van toepassing zijn.

De overeenkomst op afstand (koop op afstand) wordt omschreven als de overeenkomst waarbij in het kader van een georganiseerd systeem voor de verkoop of dienstverlening op afstand zonder gelijktijdige persoonlijke aanwezigheid van handelaar en consument en waarbij, tot en met het moment van het sluiten van de overeenkomst, uitsluitend gebruik wordt gemaakt van een of meer middelen voor communicatie op afstand. Het betreft een lastige definitie, maar u kunt hierbij simpelweg denken aan overeenkomsten die per internet, telefoon of e-mail tot stand zijn gekomen. Indien de handelaar incidenteel eens een bestelling via de e-mail of internet accepteert, dan valt deze overeenkomst niet onder deze regeling. Bijna alles wat u via het internet bestelt (zoals goederen via websites als bol.com, wehkamp.com en groupon.nl) valt onder deze regeling. Het is dus van belang dat u weet wat uw rechten zijn.

Op de handelaar liggen verregaande informatieverplichtingen indien sprake is van een koop op afstand. De handelaar dient, voordat de consument is gebonden aan de overeenkomst op afstand, op duidelijke en begrijpelijke wijze informatie te verstrekken. De handelaar is op grond van de wet onder meer verplicht om de voornaamste kenmerken van de zaken of diensten, zijn identiteit (zijn handelsnaam) alsmede de totale prijs van de zaken of diensten te vermelden. Daarbij is van groot belang dat de handelaar moet weergeven dat er een recht van ontbinding bestaat. De handelaar moet zelfs een modelformulier voor de ontbinding meezenden.

De consument heeft namelijk een wettelijke bedenktijd van veertien dagen. Binnen veertien dagen mag de consument beslissen of hij de overeenkomst ontbindt en het product (zonder dat hij daarvoor een boete verschuldigd is) terugzendt. De consument wordt op die manier beschermd tegen overhaaste beslissingen. Indien de consument de overeenkomst wil ontbinden, dan dient hij dat tijdig te doen en hoeft hij daarvoor geen reden te geven.

Indien de handelaar het nalaat om weer te geven dat sprake is van een recht van ontbinding, de voorwaarden, de termijn en de modaliteiten voor de uitoefening van dat recht, alsmede het modelformulier voor ontbinding, dan eindigt de termijn niet binnen veertien dagen. Deze termijn van veertien dagen wordt verlengd tot het moment dat de ontbrekende gegevens alsnog zijn verstrekt, maar met ten hoogste twaalf maanden. Het komt vaak voor dat de handelaar niet alle informatie met betrekking tot de ontbindingsmogelijkheid (het herroepingsrecht) verstrekt. De consument kan in dat geval dan ook zelfs na veertien dagen nog de overeenkomst ontbinden. De consument is echter wél verplicht om duidelijk weer te geven dat hij de overeenkomst ontbindt.

Bovenstaande uitleg betreft een zeer algemene uitleg van de regeling omtrent de koop op afstand. In de wetgeving zijn namelijk diverse uitzonderingen opgenomen. Indien u een vraag heeft, dan zijn wij uiteraard beschikbaar om deze voor u te beantwoorden.

## **Personen- en familierecht**

### ***Het gezag over het kind***

Deze nieuwsbrief wordt afgesloten met de bespreking van een (schrijvende) uitspraak van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 6 september 2016 (ECLI:NL:GHARL:2016:7361). In deze zaak gaat het om het volgende.

De vader heeft in dit geval bij de rechtbank verzocht om hem gezamenlijk met de moeder te belasten met het gezag over het minderjarige kind. Ouders die het gezag over een kind uitoefenen, moeten het kind verzorgen en opvoeden. Daarnaast kan de ouder met gezag ook beslissingen over het kind nemen; de ouder is namelijk wettelijk vertegenwoordiger. Gedacht kan worden aan medische beslissingen of naar welke school het kind gaat. Indien sprake is van gezamenlijk gezag dan betekent dat dat één ouder niet zomaar zonder medeweten van de andere ouder beslissingen kan nemen.

Indien het kind wordt geboren tijdens een huwelijk of geregistreerd partnerschap, dan krijgen beide ouders (automatisch) het gezag. De vader hoeft het kind niet te erkennen. Ouders krijgen tevens gezamenlijk gezag wanneer zij pas ná de geboorte gaan trouwen; voorwaarde is wel dat de vader het kind heeft erkend.

Indien de ouders niet gehuwd zijn, dan krijgt de moeder automatisch het gezag over het kind. De vader moet het kind erkennen en kan vervolgens een verzoek indienen bij de rechtbank zodat ook hij het ouderlijk gezag over het kind krijgt.

Als een ouder zonder gezag toch het gezag wil, kan hij of zij, net zoals in deze zaak is gebeurd, aan de rechter verzoeken om het (gezamenlijk) gezag. De omgekeerde situatie is ook mogelijk; een ouder kan namelijk ook verzoeken om eenhoofdig gezag.

De rechtbank in eerste aanleg heeft het verzoek van de vader om gezamenlijk gezag toegewezen. De moeder is het daar niet mee eens en stelt hoger beroep in bij het gerechtshof.

In de procedure is een eindrapportage van een forensisch mediator in de procedure overgelegd. Uit deze rapportage blijkt onder meer dat de mediator heeft vastgesteld dat de moeder haar tijd vooral in rechtszaken steekt. In de rapportage is daarnaast opgenomen dat de vader meent dat het momenteel het beste is dat het kind rust krijgt, er geen strijd meer is, en dat het kind daarom het beste bij haar moeder kan blijven zonder dat er contact is met de vader.

Het gerechtshof geeft in haar uitspraak aan dat het standpunt van de vader, namelijk dat hij afziet om invulling te geven aan zijn ouderlijke verantwoordelijkheden en hij buiten beeld wenst te blijven, niet in het belang van het kind is. Echter, omdat het de vader het op dit moment niet lukt om andere keuzes te maken en hij vasthoudt aan zijn standpunt, oordeelt het gerechtshof dat het in het belang van het kind noodzakelijk om de bestreden beschikking, waarbij de ouders op verzoek van de vader en volgens de moeder ten onrechte gezamenlijk zijn belast met het gezag over het kind, op dat punt te vernietigen. Wanneer het gezamenlijk gezag in stand blijft, ontstaat immers volgens het gerechtshof het risico dat belangrijke beslissingen betreffende het kind niet voldoende adequaat kunnen worden genomen. Zwaarwegende belangen van het kind maken het daarom noodzakelijk dat de moeder alleen wordt belast met het gezag over het kind.

Het gerechtshof heeft nog wel een instructie, althans, een wijze les voor beide ouders. Het gerechtshof geeft immers nog in haar uitspraak weer dat, gelet op de problematiek rond de moeder, de vader een belangrijke, zo niet essentiële invloed zou kunnen hebben op de veilige ontwikkeling van het kind, al was het maar in de beeldvorming van het kind over haar vader. De beslissing van het gerechtshof, namelijk dat de beslissing van de rechtbank wordt vernietigd, ontslaat de ouders in het belang van het kind uiteraard niet van hun eigen verantwoordelijkheid om na een periode van rust en zodra er maar enige ruimte is zich toch weer te gaan inzetten om de vader een plek te geven in het leven van het kind. Voor de moeder is het volgens het gerechtshof van belang hulp te zoeken bij het verwerken van haar boosheid en teleurstellingen uit het verleden. Het mag volgens het gerechtshof niet zo zijn dat omdat de ouders in strijdstrand blijven, het kind gaat opgroeien zonder vader. Dat is voor de ontwikkeling een situatie die nadelig is voor het kind en waar zij niet om heeft gevraagd, aldus het hof.

Uit de uitspraak blijkt wel dat het gerechtshof met de handen in het haar zat. Aangezien de vader bij de rechtbank had gevraagd om gezamenlijk gezag (dit ook had verkregen) maar daar in hoger beroep op terug kwam, kón het gerechtshof niet anders dan de uitspraak van de rechtbank te vernietigen. Het gerechtshof steekt het echter niet onder stoelen of banken dat zij van mening is dat de ouders nu eens in het belang van het kind moeten handelen zodat het kind ook contact krijgt met haar vader.