

## Glasbewassing van 'onbereikbare ramen'; wie betaalt de rekening?

Voor wiens rekening komen de kosten van glasbewassing van onbereikbare ramen, zoals die van een flatgebouw? Het antwoord op deze vraag is van belang voor elke glasonderhouder wanneer hij te maken heeft met een verhuurd pand. Komt de glasbewassing voor rekening van de huurders en dragen zij de kosten daarvoor, dan verspilt de glasbewasser immers zijn tijd wanneer deze contact zoekt met de verhuurder.

### Kosten voor de huurder

Voor rekening van de huurder komen onderhoud en kleine herstellingen zoals 'het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn'. Dat blijkt uit het Besluit kleine herstellingen (AMvB d.d. 8 april 2003, Stb. 2003, 168). Dit bereikbaarheidsvereiste komt neer op de vraag of een doorsnee huurder met 'normale' hulpmiddelen zoals een ragebol of een 'spons aan een stok' de ramen kan wassen. De draairichting van de ramen (naar binnen of buiten) kan daarbij dus ook een rol spelen.


### Kosten voor de verhuurder

In alle andere gevallen komen

de kosten van glasbewassing voor rekening van de verhuurder. Het ter beschikking stellen van een steiger door de verhuurder aan een huurder zodat die er zelf op kan klimmen en de ramen kan lappen, maakt geen verschil voor het bereikbaarheids criterium, misschien wél voor de kostenverdeling.

Het Hof Amsterdam oordeelde dat een verhuurder in zo'n geval de kosten van het bereikbaar maken (plaatsen van hoogwerker of steiger) voor zijn rekening moet nemen maar dat de huurder de kosten van het (laten) schoonmaken moet betalen (Hof Amsterdam 3 april 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BW1998). Het Hof Den Haag is echter strenger. Die oordeelde dat wanneer de ramen onbereikbaar zijn alle kosten voor rekening van de verhuurder zijn (Hof Den Haag 12 november 2013, ECLI:NL:GHDHA:2013;4557).

### Conclusie

Bij ramen op de tweede etage of hoger is het over het algemeen vrij duidelijk dat deze ramen onbereikbaar zijn voor de huurder. De opvatting van het Hof Amsterdam sluit meer aan bij het gelijkheidsgevoel en lijkt in de praktijk werkbaarder. De kosten van glasbewassing van de bewoner van de begane grond en van de volgende verdiepingen zijn voor rekening van de huurder. De kosten voor het bereikbaar maken van de onbereikbare verdiepingen is voor rekening van de verhuurder. Glashelder toch? 



*Carolien Brederije is partner bij Valegis Advocaten in Den Haag en Amsterdam. Zij adviseert ondernemers uit binnen- en buitenland op het gebied van arbeidsrecht. Meer informatie: [www.valegis.com](http://www.valegis.com), Twitter @ValegisLawyers.*