

WR 2018/53

Rechtbank Zeeland-West-Brabant (Kamer voor kantonzaken Breda, voorzieningenrechter) 10 januari 2018, nr. 6549763 VV EXPL 17-101
(Mr. N.C.M. Koch)
m.nt. mr. J.A. van Strijen

(art. 7:271 lid 1 en art. 6:2 lid 2 BW)

ECLI:NL:RBZWB:2018:332

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd woonruimte: Wet doorstroming huurmarkt 2015; aanzeggingsverplichting; kennisgeving einde te vroeg en te laat; huurovereenkomst voor onbepaalde tijd; geen beperkende werking redelijkheid en billijkheid

De verhuurder van de woonruimte heeft geen grond genoemd voor de opzegging in zijn brieven. Dit betekent dat de opzegging als het een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is, nietig is. Ook is er in dat geval geen plaats voor conversie omdat de door verhuurder aan te voeren grond voor opzegging dringend eigen gebruik niet zal slagen omdat verhuurder de woonruimte onlangs heeft gekocht en de opzegging binnen drie jaar na de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van huurster is gebracht. Indien sprake is van een overeenkomst voor bepaalde tijd dient de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk één maand voordat die bepaalde tijd is verstreken, de huurder over de dag waarop die huur verstrijkt schriftelijk te informeren. In dat geval eindigt de huurovereenkomst van rechtswege. Indien niet aan dit vereiste wordt voldaan, wordt de huurovereenkomst verlengd voor onbepaalde tijd. In het onderhavige geval betekent dit dat verhuurder niet eerder dan 1 oktober 2017 en niet later dan 1 december 2017 huurster een aanzegging diende toe te sturen dat de overeenkomst tussen partijen zou eindigen per 1 januari 2018. Hieraan is niet voldaan. De aanzegging is op 28 september 2017 verzonden en op 29 september 2017 ontvangen door huurster. Dit is te vroeg. De daaropvolgende brief van 6 december 2017 is te laat. Verhuurder heeft het einde van de overeenkomst niet tijdig aangezegd aan huurster, zodat de huurovereenkomst per 1 januari 2018 voor onbepaalde tijd is verlengd. De kantonrechter kan een te vroege aanzegging niet herstellen. De vergelijking met het arbeidsrecht gaat niet op. In art. 7:668 lid 1 BW wordt enkel een minimumtermijn genoemd, terwijl in art. 7:271 lid 1 BW juist een specifiek tijdvak wordt genoemd. Op vragen over dat tijdvak heeft de minister opgemerkt dat, indien niet binnen dit tijdvak de aanzegging wordt gedaan, een niet door de rechter te herstellen gevolg optreedt: het ontstaan van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Een verruiming van dat tijdvak ligt niet voor de hand. Temeer, nu het Nederlandse huurrecht juist uitgaat van huurdersbescherming en niet van verhuurdersbescherming. Huurster wordt in haar belangen geschaad als de aanzegging toch tijdig zou worden geacht, zij zou dan geen huurbescherming genieten. Voor zover, in het verlengde van artikel 6:2 BW, ook met betrekking tot de aanzeggingstermijn een beroep wordt gedaan op de conversiebepaling van art. 7:271 lid 6 BW wijst de kan-

tonrechter erop dat het gaat om een aanzeggingsverplichting en geen opzegging. Het beroep van verhuurder op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid slaagt niet.

Eiseres:

X., wonende te Oosterhout

Gemachtigde:

mr. E.R. Chel

tegen

Gedaagde:

Y., wonende te Breda

Gemachtigde:

mr. C.A. Gobbens

Rechtbank Zeeland-West-Brabant (Kantonrechter Breda, voorzieningenrechter) 10 januari 2018

(...)

2 Het geschil

2.1 X. [hierna te noemen Verhuurder, red.] vordert Y. [hierna te noemen Huurster, red.] te veroordelen de woning, staande en gelegen te Adres 00 te Breda (verder te noemen: het gehuurde), te ontruimen, op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 500 per dag of gedeelte daarvan dat Huurster aan het voorgaande niet voldoet, met veroordeling van Huurster in de proceskosten.

2.2 Huurster voert verweer en concludeert tot niet-ontvankelijkheid zijdens Verhuurder, dan wel afwijzing van zijn vordering, met veroordeling van Verhuurder in de proces- en nakosten.

3 De beoordeling

3.1 Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende betwist, staat tussen partijen het volgende vast:

- op 27 november 2016 is tussen de heer en mevrouw A.-(B.) (verder te noemen: A. c.s. en Huurster een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot het gehuurde;
- Verhuurder heeft op 18 juli 2017 een koopovereenkomst gesloten met A. c.s. met betrekking tot het gehuurde;
- op enig moment na tekening van de koopovereenkomst berichten A. c.s. aan Huurster dat de tussen hen gesloten huurovereenkomst na 31 december 2017 niet zal worden verlengd door Verhuurder;
- op 25 juli 2017 reageert Huurster, mede namens haar vader, dat zij geschrokken is van de mededeling van A. c.s. en dat zij het maximale zal doen, binnen de wettelijke mogelijkheden, om in het gehuurde te kunnen blijven;
- Verhuurder heeft bij brief van 28 juli 2017 aan Huurster bericht dat de huurovereenkomst niet zal worden verlengd na 31 december 2017. Per brief van 20 augustus 2017 herhaalt Verhuurder deze mededeling;

- bij brief van 28 september 2017 zegt Verhuurder de huurovereenkomst met Huurster op per 1 januari 2018;
- op 14 november 2017 bericht Huurster aan Verhuurder dat zij en haar onderhuurders niet akkoord gaan met de opzegging;
- op 6 december 2017 heeft Verhuurder nogmaals aan Huurster bericht dat de huurovereenkomst eindigt per 1 januari 2018.

3.2 Gelet op de hoeveelheid geschilpunten in deze zaak zal de kantonrechter ieder geschilpunt afzonderlijk behandelen, waarbij tevens de standpunten van partijen worden behandeld.

Spoeideisend belang:

3.3 In deze procedure dient te worden beoordeeld of Verhuurder een spoedeisend belang heeft bij de gevorderde voorziening en of aannemelijk is dat een gelijklopende vordering van Verhuurder in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen heeft dat het – mede gelet op de belangen van partijen over en weer – gerechtvaardigd is op de toewijzing daarvan vooruit te lopen door het treffen van een voorziening zoals gevorderd.

3.4 Verhuurder voert ter onderbouwing van het door hem gestelde spoedeisend belang aan dat hij het gehuurde heeft gekocht om daar zelf in te gaan wonen. Hij heeft inmiddels al afspraken gemaakt met diverse leveranciers. Eind januari 2018 wordt de nieuwe badkamer geleverd en geïnstalleerd en medio februari 2018 wordt de nieuwe keuken geleverd en geïnstalleerd.

3.5 Huurster voert aan dat bij de onderhavige beoordeling naar de belangen van beide partijen moet worden gekeken. Aan de zijde van Huurster speelt dat een eventuele ontruiming een aantasting is in haar woonrecht, zoals is opgenomen in artikel 8 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden. Dit is een vitaal recht. Een eventuele aantasting daarvan dient evenredig te zijn aan het beoogde doel van die aantasting. Bovendien is het een ingrijpende maatregel, die veelal onomkeerbaar is. Er moet dan ook terughoudendheid worden betracht om een dergelijke vordering in kort geding te behandelen. Daar komt nog bij dat Huurster een woning dichtbij haar opleidingsplaats nodig heeft. Tot slot leidt de ontruiming van Huurster niet tot het door Verhuurder beoogde doel, nu hij op dat moment wordt geconfronteerd met de onderhuurster van Huurster, die overigens hetzelfde wonen studiebelang heeft bij de woning als Huurster. Aan de zijde van Verhuurder is voorts geen sprake van spoedeisend belang bij de vordering. Er wordt immers niet onderbouwd met stukken dat de levering van de badkamer en de keuken gaat plaatsvinden eind januari en medio februari. Bovendien kunnen deze ook worden geleverd en geïnstalleerd op het moment dat Huurster in het gehuurde verblijft. Verhuurder heeft vervolgens niet onderbouwd dat hij niet thuis kan blijven wonen als Huurster in het gehuurde blijft wonen. Tot slot leidt Verhuurder ook geen financieel nadeel, nu iedere maand tijdig en volledig aan de huurverplichtingen wordt voldaan.

3.6 De kantonrechter overweegt dat, indien het standpunt van Verhuurder wordt gevolgd, Huurster vanaf 1 januari 2018 zonder recht of titel verblijft in het gehuurde en daarmee Verhuurder in zijn eigendomsrecht schaadt, waarbij te gelden heeft dat het eigendomsrecht ex artikel 5:1 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) het meest omvattende recht is dat een persoon op een zaak kan hebben. Het voorgaande is, naar het oordeel van de kantonrechter, in beginsel voldoende, rekening houdende met de belangen aan de zijde van Huurster, om spoedeisend belang zijdens Verhuurder aan te nemen.

3.7 De stelling zijdens Huurster, dat Verhuurder het beoogde doel van deze procedure niet bereikt door enkel Huurster te ontruimen omdat hij dan wordt geconfronteerd met haar onderhuurster, kan niet tot een ander oordeel leiden. Verhuurder kan deze procedure immers zien als een eerste stap naar zijn beoogde doel en vervolgens (eerst) in overleg treden met de onderhuurster.

3.8 Tot slot overweegt de kantonrechter met betrekking tot het spoedeisend belang dat partijen over en weer elkaar beschuldigen van “stil zitten” en vervolgens stellen dat de gevolgen van deze procedure dientengevolge voor rekening en risico van de tegenpartij dienen te komen. Naar het oordeel van de kantonrechter is het voorgaande echter niet van belang voor de beoordeling van dit geschil. Immers, Verhuurder is in de veronderstelling dat hij tijdig heeft opgezegd, dan wel het einde van de huurovereenkomst tijdig heeft aangezegd, en de huurovereenkomst tussen partijen thans is geëindigd. Huurster is van mening dat niet is voldaan aan de daarvoor geldende vereisten en er, hoe dan ook, sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, zodat van beide partijen niet te verwachten valt dat zij stappen ondernemen tot het moment dat daadwerkelijk zou moeten worden ontruimd.

3.9 Het voorgaande betekent dat de kantonrechter de zaak inhoudelijk zal behandelen.

Kwalificatie van de huurovereenkomst:

3.10 Partijen zijn vervolgens in geschil over de uitleg van de overeenkomst. Verhuurder stelt zich op het standpunt dat de overeenkomst als een overeenkomst voor bepaalde tijd van één jaar dient te worden gekwalificeerd en Huurster stelt zich op het standpunt dat er sprake is van een overeenkomst van onbepaalde tijd met een minimumduur van één jaar. Voor de beoordeling van dit geschil is het voorgaande echter niet van belang, gelet op hetgeen hierna wordt overwogen.

Overeenkomst van onbepaalde tijd:

3.11 Indien sprake is van een overeenkomst van onbepaalde tijd (al dan niet met een minimumduur) dient de overeenkomst op grond van artikel 7:271 lid 2, 3, 4 en 5 BW te worden opgezegd. Aan een aantal van de in voornoemde leden genoemde vereisten is door Verhuurder voldaan. Echter, tussen partijen staat vast dat Verhuurder geen grond heeft genoemd voor de opzegging in zijn brieven. Het voorgaande betekent dat de opzegging ex artikel 7:271 lid 4 BW nietig is. Bovendien zou de enkele door hem aan te voeren

grond voor opzegging kunnen zijn het eigen gebruik (artikel 7:274 lid 1 sub c BW). Artikel 7:274 lid 5 sub b BW bepaalt echter dat Verhuurder, als rechtsopvolger van A. c.s., geen beroep toekomt op deze opzeggingsgrond binnen drie jaren nadat de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van Huurster is gebracht. Voor zover de oproeping niet nietig zou zijn geweest, zou de opzegging van de huurovereenkomst op deze grond ook al niet kunnen slagen. Het voorgaande betekent dat Verhuurder geen beroep op conversie ex artikel 7:271 lid 6 BW toekomt.

Overeenkomst van bepaalde tijd:

3.12 Indien sprake is van een overeenkomst van bepaalde tijd geldt het volgende. In artikel 7:271 lid 1 BW is sinds 1 juli 2016 opgenomen dat artikel 7:228 lid 1 BW van toepassing is op een overeenkomst voor bepaalde tijd, indien de verhuurder, niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk één maand voordat die bepaalde tijd is verstreken, de huurder over de dag waarop die huur verstrijkt schriftelijk informeert. In dat geval eindigt de huurovereenkomst ex artikel 7:228 lid 1 BW van rechtswege. Indien niet aan voornoemd vereiste wordt voldaan, wordt de huurovereenkomst verlengd voor onbepaalde tijd.

3.13 In het onderhavige geval betekent dit dat Verhuurder niet eerder dan 1 oktober 2017 en niet later dan 1 december 2017 Huurster een aanzegging diende toe te sturen dat de overeenkomst tussen partijen zou eindigen per 1 januari 2018. Hieraan is niet voldaan. Tussen partijen staat immers vast dat de aanzegging op 28 september 2017 is verzonden en op 29 september 2017 is ontvangen door Huurster. Dit is te vroeg. De daaropvolgende brief van 6 december 2017 is, zoals hiervoor overwogen te laat. In beginsel heeft Verhuurder het einde van de overeenkomst dan ook niet tijdig aangezegd aan Huurster, zodat de huurovereenkomst per 1 januari 2018 voor onbepaalde tijd is verlengd.

3.14 Verhuurder doet een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid ex artikel 6:248 lid 2 BW. Hij verwijst (naar analogie) naar de aanzeggingsverplichting van artikel 7:668 lid 1 BW voor het einde van een arbeidsovereenkomst voor de duur van één jaar. Het gaat bij die bepaling om de zekerheid voor de werknemer dat de overeenkomst eindigt en dat de werknemer tijdig stappen kan ondernemen om een andere baan te zoeken. In het onderhavige geval heeft Verhuurder twee dagen te vroeg aangezegd. Bovendien hebben A. c.s. en Verhuurder daarvoor ook al meerdere malen aangegeven dat de overeenkomst met Huurster niet zal worden verlengd. De belangen van Huurster zijn dan ook niet geschaad. Het had voor haar duidelijk moeten zijn dat de overeenkomst eindigde en zij heeft voldoende tijd gehad om een andere woonruimte te zoeken. Bovendien wordt in het kader van de werknemersbescherming in het arbeidsrecht ook wel eens een uitzondering gemaakt met termijnen, zodat, nu Verhuurder maar twee dagen te vroeg heeft aangezegd, het voor de hand ligt dit tijdig te achten.

3.15 De kantonrechter overweegt dat hij, bij de toepassing van artikel 6:2 lid 2 BW, de nodige terughoudendheid

dient te betrachten. Niet snel kan worden aangenomen dat een in de wet opgenomen voorschrift of vereiste, als hier aan de orde, geen toepassing vindt omdat toepassing daarvan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.

3.16 De kantonrechter begrijpt dat de thans ontstane situatie heel zuur is voor Verhuurder, nu hij veronderstelde een woning te kopen, waarin hij vanaf 1 januari 2018 zou kunnen gaan wonen, terwijl hij nu mogelijk gedwongen wordt de rol van verhuurder op zich te nemen. Ingevolge het handelen van Verhuurder en op grond van de hierboven geciteerde artikelen is op 1 januari 2018 tussen partijen echter een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ontstaan. De kantonrechter kan voorts, volgens de minister, een te vroege aanzegging niet herstellen (MvA, *Kamerstukken I*, 2015/16, 34373, E, p. 7).

3.17 In zoverre is de door Verhuurder gemaakte vergelijking met het arbeidsrecht dan ook niet juist. In artikel 7:668 lid 1 BW wordt enkel een minimumtermijn genoemd, terwijl in artikel 7:271 lid 1 BW juist een specifiek tijdvak wordt genoemd. Op vragen over dat tijdvak heeft de minister vervolgens opgemerkt dat, indien niet binnen dit tijdvak de aanzegging wordt gedaan, een niet door de rechter te herstellen gevolg optreedt: het ontstaan van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Een verruiming van dat tijdvak ligt, gelet op het voorgaande, dan ook niet voor de hand. Temeer, nu het Nederlandse huurrecht juist uitgaat van huurdersbescherming, zoals het arbeidsrecht uitgaat van werknemersbescherming, en niet van verhuurdersbescherming.

3.18 Bovendien is de stelling zijdens Verhuurder, dat Huurster niet in haar belangen wordt geschaad als de aanzegging tijdig wordt geacht, niet juist. Zij zou in dat geval, uitgaande van de stelling dat er sprake was van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, haar woning verliezen, terwijl haar overeenkomst op dat moment was overgegaan in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en zij diengevolge huurbescherming geniet.

3.19 Voor zover, in het verlengde van artikel 6:2 BW, ook met betrekking tot de aanzeggingstermijn een beroep wordt gedaan op de conversiebepaling van artikel 7:271 lid 6 BW wijst de kantonrechter Verhuurder erop dat het gaat om een aanzeggingsverplichting en geen opzegging.

3.20 Naar het oordeel van de kantonrechter kan het beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid dan ook niet slagen.

3.21 De gevorderde voorziening dient op grond van het voorgaande te worden afgewezen, zodat de overige stellingen en weren zijdens partijen geen bespreking meer behoeven.

3.22 Verhuurder zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de proceskosten. Aan de zijde van Huurster worden deze begroot op een bedrag van € 600 aan gemachtigdensalaris.

3.23 De gevorderde nakosten zullen voorwaardelijk worden toegewezen, voor zover nakosten gemaakt zullen worden en Verhuurder niet vrijwillig binnen veertien dagen na aanschrijving van Huurster aan de veroordeling in het

vonnissen heeft voldaan. De nakosten zullen worden begroot conform landelijk beleid tot een half salarispunt (met een maximum van € 100), zijnde een bedrag van € 100. Dit bedrag wordt vermeerderd met de betekeningkosten van het vonnis indien het vonnis na de hiervoor genoemde termijn is betekend.

4 De beslissing in kort geding

De kantonrechter:
wijst de gevorderde voorziening af;
veroordeelt Verhuurder in de kosten van dit geding, aan de zijde van Huurster tot op heden begroot op een bedrag van € 600 als salaris voor de gemachtigde van Huurster;
veroordeelt Verhuurder om aan Huurster te betalen de nakosten, welke voorwaardelijk worden begroot op € 100 voor het geval dat Verhuurder gedurende veertien dagen na aanschrijving door Huurster niet heeft voldaan aan de bij dit vonnis uitgesproken veroordeling, te vermeerderen met de betekeningkosten van het vonnis indien het vonnis na die termijn is betekend;
verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad.

Noot

Verhuurder diende huurder, gelet op de tekst van artikel 7:271 lid 1 BW, niet eerder dan 1 oktober 2017 en niet later dan 1 december 2017 te informeren dat de huurovereenkomst tussen partijen zou eindigen per 1 januari 2018. Hieraan heeft verhuurder niet voldaan. Tussen partijen staat vast dat de kennisgeving op 28 september 2017 is verzonden en op 29 september 2017 is ontvangen door huurder. Dit is volgens de kantonrechter te vroeg. De daaropvolgende brief van 6 december 2017 is vervolgens te laat verzonden. De kantonrechter oordeelt dan ook dat de huurovereenkomst in beginsel per 1 januari 2018 voor onbepaalde tijd is verlengd.

De kantonrechter overweegt dat hij bij de toepassing van artikel 6:2 lid 2 BW de nodige terughoudendheid dient te betrachten. Niet snel kan worden aangenomen dat een in de wet opgenomen voorschrift of vereiste, als hier aan de orde, geen toepassing vindt omdat toepassing daarvan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. De kantonrechter verwijst daarbij naar de parlementaire geschiedenis, waarin door de minister expliciet zou zijn overwogen dat een te vroege aanzegging niet kan worden hersteld (MvA, *Kamerstukken I 2015/16*, 34373, E, p. 7). Hier valt wel een kanttekening bij de plaatsen. De pagina waarnaar de kantonrechter verwijst gaat over de vraag of het verzuim nog kan worden gerepareerd als de verhuurder 'nalaat' een kennisgeving te sturen. In dat kader is geantwoord:

“De verplichting van deze kennisgeving is opgenomen in het voorgestelde artikel 7:271 lid 1 tweede volzin van het BW. De verhuurder kan dit nalaten niet repareren. Indien hij dit nalaat wordt de huurovereenkomst voor onbe-

paalde tijd verlengd (het voorgestelde artikel 7:271 lid 1 derde volzin van het BW). De rechter kan dit in principe niet herstellen.”

Of onder 'nalaten' ook moet worden verstaan het twee dagen te vroeg versturen valt te betwisten. Bovendien laat 'in principe niet' wel iets van ruimte om af te wijken op grond van maatstaven van redelijkheid en billijkheid.

Dit is niet de eerste uitspraak over de Wet doorstroming huurmarkt 2015. De Kantonrechter Almere heeft 16 mei 2017 (ECLI:NL:RBMNE:2017:3011, WR 2017/141) eveneens geoordeeld dat de kennisgeving tijdig moet worden verzonden. Een dag te laat was volgens de kantonrechter ook echt te laat, met als gevolg dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd was verlengd (overigens onder verwijzing naar dezelfde passage uit de MvA als hiervoor geciteerd). Huurder mocht er naar het oordeel van de kantonrechter op vertrouwen dat verhuurder de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wenste voort te zetten en kennelijk geen gebruik wenste te maken van de mogelijkheid de huurovereenkomst van rechtswege te laten eindigen op de overeengekomen datum.

Verhuurder moet daarnaast kunnen bewijzen dat de huurder de kennisgeving heeft ontvangen. De kennisgeving is vormvrij, maar om zijn werking te hebben moet deze de huurder wel daadwerkelijk hebben bereikt (artikel 3:37 BW). In een aan de Kantonrechter Amersfoort voorgelegde zaak (ECLI:NL:RBMNE:2017:4759, WR 2018/7, m.nt. mr. Z.H. Duijnsteek-van Imhoff onder WR 2018/6) was de kennisgeving verzonden per e-mail. Huurder had de ontvangst van deze e-mail betwist. Verhuurder had geen feiten en omstandigheden aangedragen die de conclusie konden dragen dat huurder de e-mail wel had ontvangen en de inhoud daarvan kende. Dat betekent dat niet was komen vast te staan dat huurder tijdig was geïnformeerd.

De Kantonrechter Roermond heeft 22 november 2017 (ECLI:NL:RBLIM:2017:11286) geoordeeld over een situatie waarin door huurder werd betwist dat sprake was van een tijdelijke huurovereenkomst. Huurder verwees onder andere naar de toepasselijke algemene bepalingen. De kantonrechter oordeelde dat de omstandigheid dat de mede van toepassing verklaarde algemene bepalingen, naar de inhoud daarvan, niet op alle onderdelen aansluiten op een overeenkomst voor bepaalde tijd, niet maakt dat geen sprake is van een overeenkomst voor bepaalde tijd. Gelet op de termijn van de huurovereenkomst, van 1 juli 2016 tot en met 31 december 2016, werd de gevorderde ontruiming toegewezen.

Als laatste noem ik een 'principeel vonnis' (volgens de inleiding op rechtspraak.nl) van de voorzieningenrechter Almelo van 5 december 2017 (ECLI:NL:RBOVE:2017:4544, WR 2018/42). Partijen hadden eerst een huurovereenkomst gesloten waarbij de huurder wel huurbescherming had. Deze huurovereenkomst was geëindigd door het sluiten van een beëindigingsovereenkomst. Vervolgens was tussen partijen

op 7 oktober 2016 een huurovereenkomst overeenkomstig artikel 7:271 lid 1 BW tot stand gekomen. De vraag was hier hoe de tweede huurovereenkomst zich verhoudt tot de eerdere huurovereenkomst tussen partijen (waarbij huurder wel huurbescherming had) en of de (al dan niet bewust) gekozen constructie te verenigen is met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 en de bedoeling van de wetgever daarbij. Dit lijkt, zoals huurder aangevoerd heeft, niet het geval te zijn. Uit de memorie van toelichting bij de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (*Kamerstukken II* 2015/16, 34373, 3) volgt dat de huurovereenkomst voor onbepaalde duur de norm blijft en dat de wetgever heeft willen voorkomen dat huurders worden geconfronteerd met een reeks van tijdelijke huurovereenkomsten. Huurder heeft ter zitting de vergelijking getrokken met het arbeidsrecht, waarin de Ragetlie-regel, vervat in artikel 7:667 lid 4 BW, werknemers bescherming biedt in situaties waarin een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, dus met ontslagbescherming, wordt opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd. Omdat wonen evenals werken een essentieel onderdeel is van ieders leven, heeft de voorzieningenrechter geoordeeld dat het niet ondenkbaar is dat de bodemrechter een soortgelijke redenering toepast binnen het huurrecht in een geval als het onderhavige, waarin een contract voor onbepaalde tijd met huurbescherming naadloos wordt gevolgd door een huurcontract voor bepaalde tijd zonder huurbescherming. Huurder is dan ook niet veroordeeld tot ontruiming.

Mr. J.A. van Strijen

WR 2018/54

Hof Amsterdam 11 juli 2017, nr. 200.197.963/01
(Mrs. D.J. van der Kwaak, J.C.W. Rang en L.A.J. Dun)

(art. 7:274 lid 1 onder c-d en art. 7:274 lid 6 BW)

ECLI:NL:GHAMS:2017:2733

Huurprijs woonruimte – redelijk aanbod – dringend eigen gebruik woonruimte: geliberaliseerde huurprijs; markthuursprijs; geen wanverhouding tussen inkomsten en lasten

Het gehuurde betreft een geliberaliseerde woonruimte. Verhuurder heeft een redelijk voorstel tot huurverhoging gedaan tot € 1600 per maand. De vraag is of de door verhuurder voorgestelde huurprijs vergelijkbaar is met die van vrijgekomen woningen in de nabijheid van het gehuurde die opnieuw zijn verhuurd in een periode van enkele maanden vóór en na de huurprijsherzieningsdatum van 1 augustus 2014, waarbij omstandigheden als onderhoud, voorzieningen en woonoppervlakte in aanmerking moeten worden genomen. De door de kantonrechter benoemde deskundige heeft in haar rapport vermeld dat het gehuurde in een zeer matige tot slechte conditie verkeert en

zeer eenvoudig is uitgevoerd. Echter de door de deskundige gesignaleerde gebreken aan het klein onderhoud en de stoffering komen voor rekening en risico van huurster. Wat resteert aan wellicht relevante minpunten is scheurvorming in de vloer, mogelijk duidend op funderingsproblemen, muren en plafonds van board en een gedateerde keuken. Uit het deskundigenrapport kan niet worden opgemaakt waarom de eventuele funderingsproblemen en de door de deskundige gesignaleerde problemen aan de buitenkant van het pand relevant zouden zijn, nu niet is onderbouwd dat en in hoeverre deze van invloed zijn op het woongenot van het gehuurde. Volgens de deskundige heeft het gehuurde in goede staat van onderhoud een marktwaarde van minimaal € 3000 per maand. Zij heeft niet gemotiveerd waarom de door haar geconstateerde minpunten een verlaging van de taxatie tot € 1250 rechtvaardigen. Het hof acht het opmerkelijk dat de door de deskundige getaxeerde huurprijs (in de vrije sector) nog lager is dan de huurprijs volgens de huurprijzentabel. Het is een feit van algemene bekendheid dat de prijzen in de tabel zeker niet hoger zijn dan de markthuursprijs. De woningen in Oud West zijn ten onrechte in de vergelijking betrokken, aangezien de Jordaan, en zeker het daarin gelegen deel van de grachtengordel, niet op één lijn is te stellen met Oud West. Van de resterende 15 vergelijkingsobjecten zijn er slechts drie waarvan de huur onder de door verhuurder gevraagde huurprijs ligt. Alle vergelijkingsobjecten zijn aanzienlijk kleiner dan het gehuurde. Ook is in het rapport niet uitgelegd wat de invloed op de hoogte van de markthuursprijs is van het feit dat het gehuurde zich op de begane grond bevindt en een eigen tuin heeft. Het hof oordeelt dat de deskundige niet kan worden gevolgd in haar oordeel dat € 1600 per maand voor het gehuurde niet overeenkomstig de markthuursprijs van vergelijkbare woningen is. Het door verhuurder gedane voorstel tot verhoging van de huurprijs is redelijk. Het niet aanvaarden daarvan vormt een grond voor beëindiging van de huurovereenkomst.

Verhuurder zal geen rechten kunnen ontlenen aan de beëindiging van de huurovereenkomst als huurster vóór 1 augustus 2017 de huurverhoging tot € 1600 per maand per 1 augustus 2016 alsnog aanvaardt. De huur zal worden beëindigd per 1 januari 2018 als huurster het huurverhogingsaanbod niet aanvaardt. Het hof oordeelt dat er ook geen reden is de huurovereenkomst te beëindigen op de subsidiaire grond, namelijk het feit dat verhuurder wenst over te gaan tot een renovatie die niet mogelijk is met instandhouding van de huurovereenkomst. De hoge kosten die verhuurder zal moeten maken voor funderingsherstel en andere herstelwerkzaamheden, rechtvaardigt niet de conclusie dat er een wanverhouding bestaat tussen (huur)inkomsten en uitgaven die beëindiging van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

Apellanten, tevens incidenteel geïntimeerden:

- 1 Johannes Stephanus Verkouw
- 2 Laetitia Sophie Anita Hergault, beiden wonend te Bennebroek, gemeente Bloemendaal

Advocaat:

mr. E. de Ruiter

tegen

Geïntimeerde, tevens incidenteel appellante:

Debby van der Pool, wonend te Amsterdam