

veroordeelt Parkzoom Vastgoed in de proceskosten, tot aan deze uitspraak aan de zijde van Huurster vastgesteld op € 182,80 aan verschotten en € 300 aan salaris voor de gemachtigde;

in (voorwaardelijke) reconventie

wijst de vordering van Parkzoom Vastgoed af; veroordeelt Parkzoom Vastgoed in de proceskosten, tot aan deze uitspraak aan de zijde van Huurster vastgesteld op € 150 aan salaris voor de gemachtigde;

in conventie en reconventie

verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad en wijst af het méér of anders gevorderde.

Noot

Het vervangen van een gebroken ruit (art. 7:217 BW).

Hoofregel is dat *al* het onderhoud voor de verhuurder is (art. 7:206 lid 1 BW) en dat alleen het herstel van kleine gebreken en van gebreken voor het ontstaan waarvan de huurder jegens de verhuurder aansprakelijk is voor rekening van de huurder komt (lid 2). De huurder moet zorgen voor het herstel van gebreken waarvan het herstel geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt (kleine herstellingen oftewel kleine gebreken). Ook als de huurder 'menselijkerwijs' geen verwijt treft draagt hij in dat geval het risico van beschadiging aan het gehuurde.

Het betreft hier een grote ruit in een raam op de eerste verdieping. De verhuurder heeft niet weersproken dat het herstel van deze ruit aanzienlijke en dus 'noemenswaardige' kosten met zich meebrengt (de exacte kosten worden in de uitspraak niet genoemd).

Vervolgens heeft de verhuurder niet de oorzaak van de beschadiging kunnen aantonen en heeft daardoor ook niet de aansprakelijkheid voor het herstel bij de huurder kunnen leggen.

Het betrof hier ook nog eens verhuur van woonruimte, waarbij van de wettelijke verdeling van het onderhoud niet kan worden afgeweken (ingevolge art. 7:242 BW is de onderhoudsverdeling van dwingend recht). De verhuurder van woonruimte kan niet onder zijn onderhoudsverplichting uitkomen door die verplichting in de huurovereenkomst naar de huurder te verleggen. Een huurder is en blijft natuurlijk wel aansprakelijk voor schade aan grote en moeilijk bereikbare ruiten als de oorzaak van de beschadiging aan hem is toe te rekenen. De kantonrechter blijft weg bij de vraag of een huurder al dan niet gehouden kan worden een glasverzekering af te sluiten. De Huurcommissie hanteert nog steeds het beleid dat de kosten van een glasverzekering aan een huurder kunnen worden doorberekend (Beleidsboek nutsvoorzieningen en servicekosten 2018, p. 27). Een dergelijke verzekering dekt niet alleen de aansprakelijkheid van de huurder maar ook die van de verhuurder. Het is niet juist een huurder te belasten met kosten van een glasverzekering of te verplichten een glasverzekering af te sluiten die

ook het risico van de verhuurder afdekt. Het beleid van de Huurcommissie zal op dit punt moeten worden bijgesteld.

Mr. J.K. Six-Hummel

WR 2019/3

Rechtbank Overijssel (Kamer voor kantonzaken Zwolle, voorzieningenrechter) 28 maart 2018, nr. 6622767 \ VV EXPL 18-15 (Mr. F. Koster) m.nt. mr. J.A. van Strijen

(art. 7:271 lid 1 en art. 6:248 lid 2 BW)

ECLI:NL:RBOVE:2018:1628

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd woonruimte: kennisgeving einde huur door verhuurder; huurder iets vóór drie maanden voor verstrijken huurovereenkomst geïnformeerd; redelijkheid en billijkheid; belangenafweging; ontruiming

De huurovereenkomst voor de woning is aangegaan voor de duur van 12 maanden, lopende tot en met 1 januari 2018. Op een voor de duur van twee jaar of korter aangegane huur is artikel 7:228 lid 1 BW onverkort van toepassing, mits de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat die bepaalde tijd is verstreken, de huurder over de dag waarop de huur verstrijkt schriftelijk informeert. Indien de huurder deze verplichting niet nakomt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd, voor onbepaalde tijd verlengd. Verhuurder diende huurder slechts schriftelijk te informeren over de dag waarop de huur verstrijkt. Verhuurder heeft door middel van de brief van 29 september 2017 huurder te kennen gegeven dat hij de huur per 1 januari 2018 wenst te beëindigen. Dit is niet binnen de wettelijk voorgeschreven termijn van drie tot een maand voordat de duur van de huurovereenkomst is verstreken. Huurder stelt dat de huurovereenkomst daarom per 1 januari 2018 voor onbepaalde tijd is verlengd.

De kantonrechter oordeelt voorshands dat in dit geval een beroep op artikel 7:271 lid 1 BW, en dan meer in het bijzonder de zinsnede "niet eerder dan drie maanden", naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Zwaar weegt dat huurder niet in zijn belangen is geschaad doordat verhuurder hem twee dagen eerder dan de wettelijke voorgeschreven termijn van drie maanden heeft geïnformeerd dat aan de huurovereenkomst per 1 januari 2018 een einde zal komen. Terwijl verhuurder bij onverkorte toepassing van artikel 7:271 lid 1 BW in een redelijk belang wordt geschaad. In dat geval is de huurovereenkomst immers per 1 januari 2018 voor onbepaalde tijd verlengd. Gesteld noch gebleken is dat verhuurder de overeenkomst tóch voor onbepaalde wenste voor te zetten, nadat hij huurder bij brief van 29 september 2017 kenbaar had gemaakt dat hij de huurovereenkomst per 1 januari 2018 wenst te beëindigen. De kantonrechter oordeelt voorshands dat de huur-

overeenkomst per 1 januari 2018 van rechtswege is geëindigd. Ontruiming wordt toegewezen.

Eisende partij:

P., wonende te IJhorst

Gemachtigde:

mr. G.G. Compagner

tegen

Gedaagde partij:

K., wonende te IJhorst

Gemachtigde:

mr. J.G. Roethof

Rechtbank Overijssel (Kantonrechter Zwolle, voorzieningenrechter) 28 maart 2018

(...)

2 De feiten

2.1 Partijen zijn op 21 november 2016 een huurovereenkomst aangegaan betreffende de woning aan de H.-weg 00 te IJhorst. De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van een jaar, ingaande op 1 januari 2017 en lopende tot en met 1 januari 2018. K. [hierna Huurder genoemd, red.] bewoont de woning samen met zijn partner S.

2.2 Bij exploit van 29 september 2017 is aan Huurder en S. een brief van P. [hierna Verhuurder genoemd, red.] van diezelfde datum betekend, waarin Huurder en S. erover worden geïnformeerd dat Verhuurder de huurovereenkomst per 1 januari 2018 wenst te beëindigen. In die brief staat:

“Hierbij beëindig ik de huurovereenkomst voor bepaalde tijd zoals door ons is ondertekend.

De huurovereenkomst is aangegaan voor de periode van 01 Januari 2017 tot en met 01 Januari 2018 en ik zeg hierbij de huurovereenkomst per 01 Januari 2018 op.

De reden van opzegging per 01 Januari 2018 is op basis van het feit dat u zich als huurder niet gedraagt als een goed huurder. Door mishandeling op 01 Augustus 2017 is de relatie zodanig verstoord en is er sprake van overlast.

Ik vraag u hierbij om binnen 6 weken schriftelijk te laten weten of u en eventuele medehuurder akkoord gaat met de huuropzegging.”

3 Het geschil

3.1 Verhuurder vordert, kort gezegd, de ontruiming van het gehuurde aan de H.-weg 00 te IJhorst, onder de veroordeling van Huurder in de proceskosten en de na het vonnis te maken kosten van tenuitvoerlegging daarvan.

3.2 Huurder heeft verweer gevoerd en tot afwijzing van de vordering geconcludeerd.

4 De beoordeling

4.1 Uit de aard van de vordering en het door Verhuurder gestelde belang daarbij, vloeit het spoedeisend belang voort.

4.2 In dit kort geding dient beoordeeld te worden of de vordering van Verhuurder een zodanige kans van slagen heeft in een eventuele bodemprocedure dat vooruitlopend daarop toewijzing van de door hem gevorderde voorlopige voorziening bij voorraad gerechtvaardigd is.

4.3 Partijen twisten in de eerste plaats over de vraag of de huurovereenkomst per 1 januari 2018 van rechtswege is geëindigd. Verhuurder stelt zich op het standpunt dat dit het geval is, als gevolg waarvan Huurder en zijn partner S. zonder recht of titel in de woning verblijven. Huurder betwist dit standpunt. Volgens hem is geen sprake van een rechtsgeldige opzegging en is de huurovereenkomst daarom per 1 januari 2018 voor onbepaalde tijd verlengd.

4.4 Vast staat dat de huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 12 maanden, ingaande op 1 januari 2017 en lopende tot en met 1 januari 2018. Dat partijen de intentie hadden om de huurovereenkomst voor de duur van minimaal twee jaar aan te gaan, zoals Huurder betoogt, blijkt uit niets en wordt bovendien gemotiveerd door Verhuurder betwist. Artikel 7:271 lid 1 BW bepaalt – sinds het van kracht worden van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 – dat op een voor de duur van twee jaar of korter aangegane huur artikel 7:228 lid 1 BW onverkort van toepassing is, mits de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat die bepaalde tijd is verstreken, de huurder over de dag waarop de huur verstrijkt schriftelijk informeert. Indien de huurder deze verplichting niet nakomt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd, voor onbepaalde tijd verlengd.

4.5 Uit het vorenstaande, gezien in samenhang met artikel 7:228 lid 1 BW, vloeit voort dat Verhuurder niet gehouden was om de huurovereenkomst op te zeggen, maar dat Verhuurder Huurder slechts schriftelijk diende te informeren over de dag waarop de huur verstrijkt. Naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter heeft Verhuurder dit gedaan. Door middel van de brief van 29 september 2017 heeft Verhuurder Huurder immers duidelijk en ondubbelzinnig te kennen gegeven dat hij de huur per 1 januari 2018 wenst te beëindigen. Huurder heeft niet betwist dat hij door Verhuurder is geïnformeerd over de dag waarop de huur verstrijkt. Waar het Huurder blijkens zijn verweer om gaat is dat Verhuurder hem al op 29 september 2017 over de dag waarop de huur verstrijkt heeft geïnformeerd en daardoor niet binnen de wettelijk voorgeschreven termijn van drie tot een maand voordat de duur van de huurovereenkomst is verstreken. Huurder stelt zich met een beroep op artikel 7:271 lid 1 BW op het standpunt dat de huurovereenkomst daarom per 1 januari 2018 voor onbepaalde tijd is verlengd.

4.6 Naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter is in dit geval sprake van een situatie, waarbij een beroep op artikel 7:271 lid 1 BW, en dan meer in het bijzonder de zinsnede “niet eerder dan drie maanden”, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De

kantonrechter laat in dit verband zwaar wegen dat Huurder niets heeft aangevoerd waaruit blijkt dat hij in zijn belangen is geschaad doordat Verhuurder hem twee dagen eerder dan de wettelijke voorgeschreven termijn van drie maanden heeft geïnformeerd dat aan de huurovereenkomst per 1 januari 2018 een einde zal komen. Ook ter zitting moest Huurder het antwoord schuldig blijven op de vraag welke belangen hierdoor zijn geschaad. De parlementaire geschiedenis van 7:271 lid 1 BW geeft voorts geen inzicht in de vraag of en zo ja, welke belangen van de huurder een rol hebben gespeeld bij het formuleren van de zinsnede “niet eerder dan drie maanden”. Daar staat tegenover dat voldoende aanneemelijk is dat Verhuurder bij onverkorte toepassing van artikel 7:271 lid 1 BW in een redelijk belang wordt geschaad. In dat geval is de huurovereenkomst immers per 1 januari 2018 voor onbepaalde tijd verlengd, terwijl er voorshands van moet worden uitgegaan dat Verhuurder juist niet de intentie had om de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd voort te zetten. In dit verband weegt mee dat gesteld noch gebleken is dat Verhuurder er blij van heeft gegeven dat hij de overeenkomst tóch voor onbepaalde wenste voor te zetten, nadat hij Huurder bij brief van 29 september 2017 kenbaar had gemaakt dat hij de huurovereenkomst per 1 januari 2018 wenst te beëindigen. Naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter kan Huurder Verhuurder tegen deze achtergrond bezwaarlijk tegenwerpen dat hij niet binnen de wettelijk voorgeschreven termijn van drie tot een maand voordat de duur van de huurovereenkomst is verstreken erover geïnformeerd is geweest (in de zin van: over de informatie beschikte) dat de huurovereenkomst per 1 januari 2018 zou eindigen.

4.7 De kantonrechter concludeert uit het voorgaande voorshands dat aan huurovereenkomst per 1 januari 2018 van rechtswege een einde is gekomen. Dit betekent dat de gevorderde ontruiming voor toewijzing in aanmerking komt. Huurder heeft ter zitting verzocht om een langere ontruimingstermijn dan de gevorderde drie dagen, namelijk drie maanden. Volgens Huurder heeft hij die tijd nodig om andere geschikte woonruimte te vinden. Daartoe heeft Huurder gesteld dat hij een aantal huisdieren heeft, namelijk twee honden en drie katten, en daarnaast een paard en dat S. bovendien zwanger is. De kantonrechter ziet in de door Huurder aangevoerde omstandigheden onvoldoende aanleiding om de door hem verzochte royale ontruimingsstermijn toe te wijzen. Daarbij is mede in aanmerking genomen dat Verhuurder ter zitting uitdrukkelijk bezwaar heeft gemaakt tegen het verzoek van Huurder. De termijn voor ontruiming zal worden bepaald op veertien dagen na betekening van dit vonnis, zodat Huurder enig respijt wordt gegeven om vervangende woonruimte te vinden. Daarbij neemt de kantonrechter in aanmerking dat Huurder er al vanaf 29 september 2017 serieus rekening mee had moeten houden dat hij de woning per 1 januari 2018 zou moeten verlaten.

4.8 Huurder zal als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten van deze procedure worden veroordeeld. De door Verhuurder apart gevorderde kosten op grond van artikel 3:299 lid 3 BW zullen worden afgewezen. Uit artikel 556 lid

1 Rv volgt dat een gedwongen ontruiming door een deurwaarder geschiedt. Het is Verhuurder derhalve niet toegestaan om de ontruiming van de woning zelf uit te voeren. Hieruit volgt dat Verhuurder om die reden evenmin aanspraak kan maken op de door haar in dit verband gevorderde eventueel te maken ontruimingskosten.

5 De beslissing in kort geding

5.1 veroordeelt Huurder om de woning aan H.-weg 00A te Ijhorst, met al degenen die en al hetgeen dat zich daarin of daarop bevinden respectievelijk bevindt, binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis volledig en behoorlijk te verlaten en te ontruimen en onder afgifte van de sleutels in lege en behoorlijke staat ter vrije beschikking van Verhuurder te stellen en vervolgens verlaten en ontruimd te houden;

5.2 veroordeelt Huurder in de kosten van deze procedure tot op heden aan de zijde van Verhuurder begroot op:

- € 400,00 voor salaris gemachtigde
- € 99,91 voor exploitkosten
- € 79,00 voor griffierecht

te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 14 dagen na de dag van de betekening van dit vonnis, indien dan nog niet is betaald;

5.3 verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad.

5.4 wijst af het meer of anders gevorderde.

Hoger beroep is ingesteld (red.).

Noot

Per 1 juli 2016 is artikel 7:271 lid 1 BW gewijzigd. Sindsdien is het mogelijk een huurovereenkomst voor een zelfstandige woonruimte te sluiten voor bepaalde tijd van maximaal twee jaar. Huurder heeft na het verstrijken van deze bepaalde termijn geen huurbescherming en dient de woonruimte te verlaten. Voorwaarde is wel dat de verhuurder tijdig een kennisgeving zendt aan de huurder.

Artikel 7:271 lid 1 BW is duidelijk over het moment van verzenden. Niet eerder dan drie maanden en niet later dan één maand voor de einddatum. Mag het dan ook een dagje meer of minder zijn? Daar kan wisselend over worden geoordeeld. De Kantonrechter Zwolle acht in het hiervoor gepubliceerde vonnis, WR 2019/3, een beroep door de huurder op de zinsnede “niet eerder dan 3 maanden”, in dit geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. De kantonrechter hecht veel waarde aan het feit dat de huurder niet is benadeeld doordat hij de kennisgeving twee dagen te vroeg heeft ontvangen, terwijl de verhuurder zwaar wordt benadeeld als de huurovereenkomst zou worden voortgezet voor onbepaalde tijd.

Dit oordeel staat haaks op het oordeel van de Kantonrechter Breda (WR 2018/53, m.nt. mr. J.A. van Strijen) in een ver-

gelijkbare zaak. Ook in die zaak was de huurovereenkomst aangegaan tot 1 januari 2018 en ook in die zaak was de aanzegging enkele dagen te vroeg ontvangen door de huurder. De Kantonrechter Breda heeft een strikte uitleg gehanteerd van de termijn waarbinnen de kennisgeving door verhuurder moet worden verzonden, onder verwijzing naar de parlementaire geschiedenis.

In een vonnis van de Kantonrechter Utrecht¹ was geen sprake van een kennisgeving die enkele dagen te vroeg was verzonden, maar te laat. Eén van de twee huurders (van onzelfstandige woonruimte) had zelfs geen kennisgeving ontvangen. De Kantonrechter Utrecht heeft geoordeeld dat beide huurovereenkomsten voor bepaalde tijd daarom overeenkomsten voor onbepaalde tijd waren geworden.

Bij een kennisgeving die enkele dagen te vroeg is ontvangen gaat mijn voorkeur uit naar de benadering van de Kantonrechter Zwolle in het hiervoor gepubliceerde vonnis. Een huurder wordt in dat geval immers niet benadeeld, terwijl het voor de verhuurder bijzonder zuur is als de huurovereenkomst wordt omgezet naar een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Bij een aanzegging die te laat is verzonden vind ik het meer voor de hand liggen om de huurder in bescherming te nemen.

Overigens is de parlementaire geschiedenis op dit punt niet duidelijk. Deze heeft betrekking op het nalaten om een kennisgeving te verzenden. Op vragen heeft de minister geantwoord dat de verhuurder dit nalaten niet kan repareren. Indien hij nalaat een kennisgeving te verzenden, dan wordt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verlengd (het voorgestelde artikel 7: 271 lid 1 derde volzin van het BW). De rechter kan dit in principe niet herstellen.²

Mr. J.A. van Strijen

WR 2019/4

Hof 's-Hertogenbosch 28 augustus 2018, nr. 200.207.913_01 (Mrs. J.P. de Haan, J.M.H. Schoenmakers, M.J. Pesch)

(art. 7:266, 7:267 en 7:268 BW)

ECLI:NL:GHSHE:2018:3632

Woonruimte – medehuur: geen analoge toepassing art. 7:266 BW voor samenwonende ex na overlijden huurder; overschrijding termijn verzoek voortzetting huur samenwoner; ontruiming

De weer met zijn ex gaan samenwonende man kan niet naar (analoge) toepassing van art. 7:266 BW van rechtswege mede-

huurder worden. Art. 7:266 BW beperkt zich tot het huwelijk en geregistreerd partnerschap en vast staat dat daarvan tussen huurster en haar ex/medebewoner sinds 27 januari 1981 geen sprake meer is. Pas na het overlijden van huurster heeft de bewoner verhuurster verzocht de huurovereenkomst met betrekking tot de woning op zijn naam te zetten. Op dat moment was geen sprake van een gemeenschappelijk verzoek dan wel een duurzame gemeenschappelijke huishouding met huurster, aan de voorwaarden van art. 7:267 BW is niet voldaan.

Ten tijde van het overlijden van huurster had de samenwoner in de woning zijn hoofdverblijf. De samenwoner en de huurster voerden een duurzame gemeenschappelijk huishouding. Ondanks de echtscheiding leefden zij in de woning samen als waren zij (opnieuw) gehuwd. Zij hebben daar hun kinderen grootgebracht en de samenwoner/ex heeft huurster tijdens haar ziekte tot haar overlijden verzorgd. De samenwoner/achterblijver heeft echter niet binnen de termijn van zes maanden na het overlijden van huurster (dus vóór 1 maart 2015) een vordering ingesteld om de huur voort te kunnen zetten. Hij heeft dit pas gedaan op 29 februari 2016. Het is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar dat verhuurster zich op deze termijnoverschrijding beroept. In art. 7:268 lid 2 BW is het initiatief gelegd bij de persoon die de huurovereenkomst wil voortzetten. De bewoner wist dat hij geen (mede)huurder van de woning was, althans dat had hij redelijkerwijs behoren te begrijpen. De huurovereenkomst was op naam van huurster gesteld en (alleen) zij heeft die als huurder ondertekend. Huurster heeft de woning met voorrang gekregen nadat zij was gescheiden. Ook door de echtscheiding had de bewoner moeten beseffen dat hij na het overlijden van huurster niet zonder meer in de woning zou mogen blijven. Dat verhuurster uit bepaalde feiten en omstandigheden had kunnen afleiden dat huurster niet alleen in de woning woonde, acht het hof niet van betekenis omdat het initiatief ligt bij de persoon die de huurovereenkomst wil voortzetten. Gedurende de samenwoning hebben de samenwoner noch huurster verhuurster geïnformeerd over deze samenwoning. Bij ontruiming zou de bewoner de woning waar hij inmiddels ruim zesentwintig jaar woont moeten verlaten. De bewoner heeft geen uitzonderlijke omstandigheden naar voren gebracht waarom hij in de woning zou moeten blijven wonen. Verhuurster heeft belang bij handhaving van het wettelijk stelsel van huurrecht. De woning is bestemd voor een meerpersoonshuishouden en niet voor een alleenstaande. Verhuurster heeft als woningcorporatie een publieke en sociale taak, gericht op een rechtvaardige woningverdeling. Ook geeft de termijn van art. 7:268 lid 2 BW haar zekerheid over wie er in de door haar verhuurde woningen achterblijft en wie zij kan aanspreken op de nakoming van de verplichtingen als huurder. Het beroep op art. 8 EVRM door de samenwoner leidt niet tot een ander oordeel. Hij had zijn woonbelang kunnen veiligstellen door binnen de termijn van art. 7:268 lid 2 BW een vordering tot voortzetting van de huur in te stellen. En in de periode vóór het overlijden van huurster had hij – samen met huurster – een verzoek tot medehuurderschap in kunnen dienen.

Appellant:

R., wonende te Breda

Advocaat:

¹ Rechtbank Midden-Nederland 31 oktober 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:5265.

² Kamerstukken I 2015/16, 34373, E, p. 7.