

HUURRECHT

Nieuwsbrief over huurrecht



Huurrecht is een uitgave van Fiscaal up to Date
– onderdeel van Rendement Uitgeverij BV

Conradstraat 18
3013 AP Rotterdam
E-mail: redactie@futd.nl

Eindredacteur

Mw. mr. A.M. Kloosterman
Trainer & adviseur bij Anky Kloosterman
Opleiding en Advies Huurrecht

Redacteuren

Mw. mr. C.J. Loggen - ten Hoopen
SDWW Advocaten te Hoofddorp
Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen
Staedion
Mr. R.M. Goeman
VBTM advocaten te Rotterdam
Mr. A. Çapkurt
VBTM advocaten te Rotterdam
Mw. mr. C.V. van Enckevort
Woningstichting Rochdale
Mr. D.L. van Praag
NGNB advocaten te Amsterdam
Mr. S. Baggen
NGNB advocaten te Amsterdam

Abonnementenadministratie:

Rendement Uitgeverij BV
Postbus 27020
3003 LA Rotterdam
Telefoon: (010) 243 39 33
E-mail: info@rendement.nl

Abonnementen

Huurrecht verschijnt 6 keer per jaar. (Proef) abonnementen kunnen ieder moment ingaan, maar slechts worden beëindigd indien uiterlijk twee maanden voor het einde van de abonnements-periode is opgezegd. Zonder of bij niet-tijdige opzegging wordt het abonnement automatisch verlengd met een jaar. Abonnementen worden geacht zakelijk te zijn. Wilt u een particulier abonnement, dan dient u dit binnen één maand na het aangaan van het abonnement aan ons door te geven. Rendement behoudt zich het recht voor om prijzen en inhoud van de algemene voorwaarden te wijzigen. U kunt de volledige algemene voorwaarden nalezen op www.rendement.nl/av.

ISSN 1380-6254

Niets uit deze uitgave mag, noch geheel, noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan.

www.futd.nl

© Rendement Uitgeverij BV 2024

24^e jaargang | 13 september 2024 | nummer 4

In dit nummer

KORT NIEUWS

De Wet betaalbare huur	2
Nieuw ROZ model huurcontract woonruimte	2

JURISPRUDENTIE WOONRUIMTE

Een (te) warme woning in de zomer <i>Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen</i>	3
---	---

Illegale prostitutie in een sociale huurwoning <i>Mw. mr. C. V. van Enckevort</i>	5
--	---

Water in de kruipruimte: wie draait op voor de koudeklachten? <i>Mw. mr. A. Çapkurt</i>	7
--	---

JURISPRUDENTIE BEDRIJFSRUIMTE

Huurverhoging onvoldoende belang bij huurbeëindiging <i>Mw. mr. C.J. Loggen – ten Hoopen</i>	9
---	---

Opzegging huurovereenkomst perceel grond <i>Mr. S. Baggen</i>	11
--	----

VRAAG EN ANTWOORD

Stank door wiet - einde huur? <i>Mw. mr. A. M. Kloosterman</i>	13
---	----

Dit nummer bevat de artikelen **2024-0038 t/m 2024-0045**

Follow us:



Follow us:



Follow us:



KORT NIEUWS

De Wet betaalbare huur

2024-0038

De wet is aangenomen in de Tweede en Eerste Kamer en sinds 1 juli 2024 van kracht.

De nieuwe puntentelling (voor kamers én voor woningen) WWS(0) is ook ingegaan op die datum. Het verplicht meesturen van de WWS-puntentelling door verhuurders bij aanvang contract is uitgesteld naar 1 januari 2025, evenals de handhaving door gemeenten. Huurders kunnen tot die tijd wel naar de Huurcommissie om hun huurprijs te toetsen.

Voor nieuwe huurcontracten vanaf 1 juli 2024 zijn 187 punten nodig om in de vrije sector te kunnen verhuren.

Op de website van de overheid vinden huurders en verhuurders meer informatie.

Hoe zit het met lopende huurcontracten?

Hoofregel is dat de wet alleen gevolgen heeft voor nieuwe huurcontracten. Toch zijn er soms ook veranderingen voor zittende huurders, als de woning op 1 juli 2024 een woningwaardering heeft van 143 punten of minder.

	143 punten of minder op 1 juli 2024 (nieuwe WWS)	144 punten of meer op 1 juli 2024 (nieuwe WWS)
Lage starthuur (onder de toenmalige vrijesector grens)	eventuele huurverlaging via Huurcommissie tot 100% maximale huur	er verandert niks voor huidige huurder
Hoge starthuur (boven de toenmalige vrijesector grens)	huurverlaging per 1 juli 2025	er verandert niks voor huidige huurder

Nieuw ROZ model huurcontract woonruimte

2024-0039

De Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) heeft eind juli 2024 een nieuw model voor de huurovereenkomst woonruimte vastgesteld. Dit nieuwe ROZ-model is beschikbaar op de website van de ROZ.

In de Handleiding bij het model wordt het gebruik nader toegelicht. Er is gestreefd naar een breed toepasbaar evenwichtig model. In het nieuwe model zijn bepalingen aangepast over bijvoorbeeld de looptijd van de huurovereenkomst. Dit heeft te maken met nieuwe wetgeving zoals de Wet vaste huurcontracten en de Wet betaalbare huur. De Algemene Bepalingen zijn ook aangepast. De ROZ kan niet instaan voor de juridische houdbaarheid van artikel 5.2 van de huurovereen-

Friends-contracten

Bij de wetswijziging hoort ook het 'Besluit betaalbare huur'. De definitie van 'zelfstandige woonruimte' gaat door het besluit veranderen. Wonen er drie of meer huurders? Dan is pas sprake van een zelfstandige woonruimte als de bewoners een gemeenschappelijke huishouding voeren. Als het gaat om berekenen van de maximale huurprijs wordt dit de nieuwe definitie van zelfstandige woonruimte: "een woonruimte als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek, welke wordt bewoond door maximaal twee personen of welke wordt bewoond door drie of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben".

Bij verhuur aan drie huurders, die niet samen een duurzame huishouding voeren, moet dan de puntentelling van kamers worden toegepast. Ook bij verhuur via één ('friends') huurcontract.

Er is niet snel sprake van zo'n duurzame gemeenschappelijke huishouding. Dat is pas het geval als de huisgenoten langdurig van plan zijn met elkaar samen te blijven wonen en de kosten van huishouding met elkaar te delen.

komst en artikel 16 van de Algemene Bepalingen. Die bepalingen gaan over de huurverhoging. Er is rechtspraak over dit soort huurverhogingsbedingen in de vrije sector. Rechters oordelen dat dit beding soms niet geldig is wegens strijd met Europese regels. Inmiddels zijn over die bedingen prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad. "De ROZ wacht de antwoorden op die vragen af, alvorens hij besluit of artikel 5.2 van de huurovereenkomst en artikel 16 van de Algemene Bepalingen aanpassing behoeven en zo ja op welke wijze. Gebruikers wordt geadviseerd juridisch advies in te winnen".

<https://roz.nl/de-roz-modellen/model-woonruimte/>

JURISPRUDENTIE WOONRUIMTE

Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen

Een (te) warme woning in de zomer

2024-0040

Ten tijde van het schrijven van dit artikel, duren de nazomerdagen voort. Het is strandweer en ook de nachten zijn vrij warm voor de tijd van het jaar. In woningen wordt het daardoor natuurlijk ook warm. Een té warme woning in de zomer kan zelfs een gebrek zijn, waar de verhuurder wat aan moet doen. In een recente uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland² worden hiervoor kaders gegeven. Een woning met een binnentemperatuur van 26,5 °C, terwijl de buitentemperatuur minstens 6 °C lager ligt, is kennelijk té warm. Dat de woning voldoet aan het Bouwbesluit is dan geen vrijwaring. Er is dan sprake van oververhitting en dat is een gebrek.

Wat is een gebrek aan een woning?

De juridische definitie van een gebrek staat in artikel 7:204 lid 2 BW. Als er een gebrek is, dan kan een huurder van de verhuurder eisen dat zij het gebrek verhelpt. Bij een te warme woning door zonnestraling kan dat door het plaatsen van buitenzonwering. Daarnaast kan de huurder een passende huurkorting vorderen en eventuele gevolgschade claimen. Deze regeling wordt ook wel 'de gebrekenregeling' genoemd.

In artikel 7:204 lid 2 BW staat (onderstrepingen toegevoegd):

Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.

Een woning met een hoge binnentemperatuur, die door te luchten niet naar beneden gebracht kan worden, kan een gebrek zijn. De afgelopen jaren hebben rechters hier een enkele keer een uitspraak over gedaan.³ De meeste recente over dit onderwerp is die van de rechtbank Midden-Nederland van 17 juli 2024. De warme zomer van 2022 was daarvoor de aanleiding. Het startte met een procedure bij de Huurcommissie in 2023. De rechter velde uiteindelijk in de zomer van 2024 een eindoordeel.

Binnenklimaat volgens het Beleidsboek van de Huurcommissie

In het Beleidsboek van de Huurcommissie staat niet dat een warme woning, waar het bijvoorbeeld niet koeler dan 27 °C kan worden, een categorie A, B, of C gebrek is. Het Beleidsboek van de Huurcommissie geeft daar-

voor dus geen duidelijke richtlijn. Andersom is dat wel het geval. Een verwarmingsinstallatie, die onvoldoende warmte afgeeft om de woning goed te verwarmen, staat in de lijst van een categorie C gebrek. Zo moet een woning bij een buitentemperatuur van -10 °C per ruimte de volgende temperaturen kunnen handhaven: woonkamer 20 °C, keuken 20 °C, toilet 15 °C, entree 15 °C, overloop 15 °C, slaapkamer 18 °C en badkamer 22 °C.

TO-methode

In de zaak bij de Rechtbank Midden-Nederland is aangeknoopt bij de TO-methode. In de uitspraak valt te lezen (ro. 2.6) dat de Huurcommissie deze methode ook wel eens gebruikt bij een casus over een woning met een hoge binnentemperatuur. De TO-methode gaat ervan uit dat hitte in de woning een gebrek is, als de binnentemperatuur in de woning meer dan 300 uur boven de 26,5 °C uitkomt, terwijl de buitentemperatuur minstens 6 °C lager ligt dan de binnentemperatuur. In het appartement uit de casus van de rechtbank Midden-Nederland bleek de temperatuur in de woonkamer gedurende 530 uur boven de 26,5 °C uit te komen, terwijl de buitentemperatuur meer dan 6 °C lager lag. De rechter vond dat er onder die omstandigheden sprake was van een te warme woning.

Oververhitting en huurkorting

Waar ging het verder over? De huurder huurt een appartement van De Alliantie (Hilversum). Het is een nieuwbouwwoning uit 2020, op de tweede verdieping van een complex. Volgens de huurder is het van mei tot oktober veel te warm in de woning en is het nodig dat er door de verhuurder buitenzonwering wordt geplaatst. Ook wil de huurder een huurkorting van 60%. Volgens De Alliantie is er geen sprake van een gebrek. Volgens haar ventileert de huurder onvoldoende. De Alliantie vindt dat de huurder alle ramen en de balkondeur open

moet zetten, zodra het buiten koeler is dan binnen. De huurder zet de ramen op de kiepstand open en dat is onvoldoende. Ook zou het volgens De Alliantie schelen als er lichtere raambekleding door de huurder wordt opgehangen. De Alliantie benadrukt daarnaast dat de woning voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en dat er een goed werkende WTW-installatie is. De huurder heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de warmte in het appartement. Uit dat onderzoek bleek dat met behulp van een warmtebeeldcamera te zien was dat de oververhitting in de woning wordt veroorzaakt door zoninstraling in de woning.

Hoe de rechter ernaar kijkt

De rechter gaf de huurder in deze gelijk: "Naar het oordeel van de kantonrechter hoeft een huurder van een woning als het door [huurder] van De Alliantie gehuurde appartement niet te verwachten dat het uitsluitend op een acceptabele temperatuur te krijgen is als:

- gedurende meerdere maanden per jaar,
- zodra het buiten koeler is dan binnen,
- alle ramen wagenwijd geopend blijven.

Dit geldt des te meer voor dit appartement, dat op de tweede verdieping ligt, en is gelegen in een stedelijke omgeving in de buurt van een treinstation." De rechter

verwacht niet dat andere gordijnen aan de binnenzijde een grote verandering zal geven. Immers, uit het onderzoeksrapport volgt dat de warmte vooral komt door de zon op de ramen. Bij de berekening van de huurkorting houdt de rechter er rekening mee dat de woning niet het hele jaar te warm is. De rechter vindt een huurkorting van 20% daarom redelijk. Daarnaast moet De Alliantie het gebrek verhelpen; zij mag zelf bepalen hoe. Voor de hand ligt door het plaatsen van screens aan de buitenzijde.

Conclusie

Een warme woning kan dus een gebrek zijn. Het is van belang dat de huurder goed kan onderbouwen over welke perioden de woning erg warm is, welke temperatuur dan wordt gehaald en hoe warm het buiten is in die periode. Daarbij is een rapport van een deskundige een belangrijk bewijsmiddel. Als blijkt dat de woning te warm wordt door de zon op de ramen, dan zal de verhuurder maatregelen moeten nemen.

Bron: Rechtbank Midden-Nederland 17 juli 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:4380.

Noten:

2. Rechtbank Midden-Nederland 17 juli 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:4380.
3. Zoals Rechtbank Gelderland 30 juni 2023, ECLI:NL:RBGEL;2023:3403 (te warme woning gedurende een deel van het jaar, huurkorting van 10% en opdracht voor de verhuurder om zonwerende screens te plaatsen).

Mw. mr. C. V. van Enckevort

Illegale prostitutie in een sociale huurwoning

2024-0041

Bij het begrip ‘woonfraude’ denken we al snel aan illegale onderverhuur, een illegale hennepkwekerij of het (ver)handelen van drugs vanuit een huurwoning. Waar je misschien niet zo snel aan denkt is het gebruiken van een woning voor prostitutie. Sterker, het komt vaker voor dat je denkt. Ook dit valt onder het begrip woonfraude. Sociale huurwoningen die (ook) door sekswerkers worden gebruikt om hun beroep uit te oefenen.

Heel vaak zie je dat in huurovereenkomsten een verbod staat op het in gebruik geven of onderverhuren van de woning en dat ook een expliciet verbod op prostitutie is opgenomen. In een recente uitspraak heeft de Rechtbank Overijssel hierover geoordeeld.

Wat was er aan de hand?

Sinds 10 januari 2023 (dus nog niet heel erg lang) verhuurde een woningcorporatie een sociale huurwoning aan een huurder. In de toepasselijke algemene bepalingen die bij de huurovereenkomst hoorden was een verplichting voor de huurder opgenomen om de woning daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken overeenkomstig de woonbestemming. Ook was opgenomen dat bedrijfsmatige activiteiten in de woningen niet zijn toegestaan. Tot slot stond er een verplichting voor de huurder in om zijn hoofdverblijf in de woning te houden.

In maart 2024 heeft een speciale afdeling van de politie, de zgn. Afdeling Vreemdelingen Identificatie en Mensenhandel (AVIM) de woning gecontroleerd. De AVIM heeft na onderzoek vastgesteld dat sprake was van illegale prostitutie in de woning. Nadat de gemeente hiervan op de hoogte was gesteld heeft de gemeente de woningcorporatie aangeschreven en de woningcorporatie hiervan op de hoogte gesteld. De gemeente heeft de huurder van de woning een herstelsanctie opgelegd (een last onder dwangsom). Volgens de gemeente zou dit voldoende zijn om herhaling te voorkomen. De woningcorporatie ging verder.

De woningcorporatie heeft de huurder per brief de mogelijkheid geboden om de huurovereenkomst zelf op te zeggen. Deed de huurder dit niet, dan zouden ze het voor de rechter wel uitvechten. De bewindvoerder van de huurder schakelde hierop een advocaat in en gaf aan dat de huurovereenkomst niet zou worden opgezegd. Dus stapte de woningcorporatie zoals al aangekondigd naar de rechter.

Hoe oordeelde de rechter?

De woningcorporatie vorderde in een kort geding ontruiming van de woning vanwege de illegale prostitutie in de woning. De bewindvoerder (oftewel de huurder) heeft in de procedure erkend dat sprake was van prostitutie in de woning. In de procedure verklaarde zij hierover het volgende:

- Een kennis van haar regelde de praktische zaken (het invliegen van de prostituees);
- Ze zou twee kamers als ‘werkkamers’ ter beschikking stellen;
- Ze zou EUR 80,= per kamer per dag van haar kennis ontvangen;
- Via internet zou contact worden gelegd met klanten;
- Ze heeft daadwerkelijk geld ontvangen van haar kennis;
- Ze zou hier drie weken mee doorgaan.

Na de opgelegde dwangsom is de huurder gestopt met de illegale activiteiten, die dus nog geen drie weken hebben plaatsgevonden.

De rechter vond dat de huurder de woning op grond van de huurovereenkomst niet door derden mocht laten gebruiken en dat de woonbestemming niet mocht worden gewijzigd. De huurder heeft hiermee in strijd gehandeld. De gemeente heeft vastgesteld dat het ging om illegale bedrijfsmatige prostitutie, welk oordeel de rechter heeft overgenomen. In dit verband is relevant dat i) er werd geadverteerd, ii) er derden bij betrokken waren, iii) de prostituees geen huurder (eigenaar) van de woning waren en iv) zij niet ingeschreven stonden op het adres.

De rechter vond verder dat de illegale prostitutie een ernstige tekortkoming opleverde aan de kant van de huurder. Volgens de rechter is het een feit van algemene bekendheid *dat illegale prostitutie allerlei vormen van criminaliteit aantrekt, waaronder mensenhandel*. Ille-

gale prostitutie past niet in het beleid dat de woningcorporatie voert en dat gericht is op een aanvaardbaar woonklimaat van haar huurders in de wijk. Illegale prostitutie in een van haar woningen schaadt dit woonklimaat. Tot slot was hier nog van belang dat de woningcorporatie een zero tolerance beleid voert tegen activiteiten die te maken hebben met illegale prostitutie.

De huurder heeft in de procedure nog aangevoerd dat zij graag met haar zoon op vakantie wilde en om die reden op deze manier wat geld wilde bijverdienen. Ook gaf zij aan dat de prostitutie in de woning maar kort had geduurd. Hier ging de rechter niet in mee. De rechter vond dat het belang van de woningcorporatie zwaarder weegt dan het woonbelang van de huurder en de huurder moest de woning ontruimen. De huurder kreeg van de rechter wel een langere ontruimingstermijn dan gevorderd door de woningcorporatie. Zij kreeg namelijk drie maanden om de woning te ontruimen, *gelet op de kwetsbare mentale gezondheidstoestand en de persoonlijke omstandigheden* van deze huurder.

Conclusie

Als een (sociale) huurwoning door de huurder wordt gebruikt voor illegale prostitutie-activiteiten, dan zal dit in veel gevallen reden zijn voor de verhuurder om van de huurder af te willen. Een rechter zal hier relatief snel in meegaan, tenzij de belangen van de huurder volgens de rechter zwaarder wegen. Het is verstandig om hierover iets op te nemen in de huurovereenkomst en het helpt ook als de gemeente (of de politie) onderzoek heeft uitgevoerd en maatregelen heeft getroffen.

In dit geval heeft de gemeente een last onder dwangsom opgelegd aan de huurder, waarschijnlijk omdat de huurder zelf in de woning woonde terwijl de woning werd gebruikt voor de illegale prostitutie-activiteiten. De gemeente kan de woning ook sluiten bij het aantreffen van illegale prostitutie, maar dat zal bijvoorbeeld eerder gebeuren als de huurder zelf niet in de woning woont.

Rechtbank Overijssel 9 augustus 2024, ECLI:NL:RBO-VE:2024:4142

Mw. mr. A. Çapkurt

Water in de kruipruimte: wie draait op voor de koudeklachten?

2024-0042

Verhuurders worden steeds vaker geconfronteerd met meldingen van huurders over wateroverlast in bergingen, kelders en kruipruimten onder huurwoningen. Wateroverlast in deze ruimten kan leiden tot allerlei problemen in de woning, zoals vocht-, schimmel-, en koudeklachten.

Onlangs heeft de kantonrechter van de rechtbank Rotterdam een uitspraak gedaan over de vraag wie verantwoordelijk is voor het oplossen van dergelijke problemen.

Wat speelde er in deze zaak?

Huurder ondervond overlast van grondwater in de kruipruimte van de woning, waardoor huurder last had van een koude vloer. De koude vloer leidde ook tot hogere stookkosten. Huurder vond dat dit een gebrek was dat de verhuurder moest herstellen, omdat het water zorgde voor koude klachten in de woning. Verhuurder was het daar niet mee eens.

Standpunt verhuurder

Verhuurder vond dat er geen sprake was van een gebrek, waarvoor zij verantwoordelijk was. Toch was de verhuurder bereid om herstelwerkzaamheden in de kruipruimte van de woning uit te voeren.

Daarnaast wees de verhuurder erop dat huurder eerder had geweigerd om mee te werken aan de uitvoering van de werkzaamheden in de woning. Huurder wilde namelijk dat de werkzaamheden niet vanuit haar woning zouden worden uitgevoerd, maar van buitenaf.

Wat vindt de kantonrechter?

De kantonrechter gaf de huurder grotendeels gelijk en oordeelde dat het water in de kruipruimte een gebrek opleverde dat verhuurder moest herstellen. Hieronder volgen de belangrijkste overwegingen van de rechter:

1. Water in de kruipruimte levert een gebrek op. De rechter heeft vastgesteld dat de aanwezigheid van water in de kruipruimte een gebrek aan de woning vormt dat de verhuurder dat moet verhelpen. De rechter neemt daarbij in aanmerking dat het algemeen bekend is dat water onder de woning kan leiden tot koude vloeren en dat dit het woongenot van de bewoner negatief beïnvloedt.

2. Redelijke verwachtingen van de huurder. De rechter overweegt ook dat een huurder, zelfs in een oudere woning, mag verwachten dat er géén optrekkende kou is, die leidt tot hoge stookkosten en een koude vloer in de woning.
3. Aansprakelijkheid ligt bij de verhuurder. Volgens de rechter blijft verhuurder verantwoordelijk voor het verhelpen van het gebrek, ook al heeft de huurder eerder geweigerd mee te werken aan de herstelwerkzaamheden in de woning. Het weigeren van de nodige medewerking heeft wel als gevolg dat de huurder over die periode géén aanspraak kan maken op bijvoorbeeld huurprijzvermindering. Zodra de huurder opnieuw meewerkt, herleven deze aanspraken echter wel.
4. Huurcommissie en de ernst van het gebrek. De rechter benadrukt verder dat de Huurcommissie, anders dan de verhuurder aanvoert, niet heeft geoordeeld dat er geen sprake is van een gebrek, maar alleen dat het gebrek niet ernstig genoeg is om een huurprijzvermindering toe te kennen. Dit betekent echter niet dat verhuurder door de kantonrechter niet verplicht kan worden om het probleem op te lossen.

De rechter oordeelt dat de verhuurder op straffe van een dwangsom het gebrek binnen vier weken na de uitspraak moet herstellen. Dit termijn wordt gegeven, ondanks dat verhuurder al herstelwerkzaamheden had gepland, om zeker te stellen dat er geen verdere vertragingen optreden.

Belang van deze uitspraak

Deze uitspraak onderstreept het belang van de samenwerking tussen huurders en verhuurders bij het oplossen van gebreken aan een woning. Voor verhuurders is het essentieel om gebreken zoals wateroverlast snel en adequaat aan te kunnen pakken, ook als er in

eerste instantie problemen zijn met de medewerking van de huurder. Aan de andere kant wordt van huurders verwacht dat zij hun medewerking verlenen aan noodzakelijke werkzaamheden.

Een eerdere weigerachtige houding van de huurder om mee te werken ontslaat de verhuurder niet van zijn plicht om gebreken aan een woning te herstellen, zodra de huurder alsnog bereid is om herstel mogelijk te maken.

Toch kunnen er wel vraagtekens worden gesteld bij deze uitspraak. Water in een kruipruimte kan immers het gevolg zijn van een hoge grondwaterstand. Dat is niet een oorzaak waar de verhuurder invloed op heeft. Als die oorzaak zou kwalificeren als een feitelijke stoornis door derden, dan is geen sprake van een gebrek (art. 7:204 lid 3 BW).

Verder moet naar mijn idee wel sprake zijn van gevolgen voor of in de woning om te kunnen spreken van een gebrek dat hersteld moet worden of recht geeft op huurprijzvermindering. Dat van dergelijke gevolgen sprake was, komt in de uitspraak niet naar voren.

De enkele vaststelling dat een laag water in de kruipruimte op basis van feiten van algemene bekendheid kan zorgen voor koudeklachten en dat dús sprake is van een gebrek, vind ik te kort door de bocht. Zeker in een kort geding, zoals hier aan de orde was.

Bron: Rb. Rotterdam 10 januari 2024,
ECLI:NL:RBROT:2024:176.

JURISPRUDENTIE BEDRIJFSRUIMTE

Mw. mr. C.J. Loggen – ten Hoopen

Huurverhoging onvoldoende belang bij huurbeëindiging

2024-0043

Ahold huurt al langere tijd een bedrijfsruimte van verhuurder. Verhuurder wil een hogere huurprijs ontvangen. Nadat Ahold niet ingaat op voorstellen van verhuurder over een hogere huurprijs, vordert verhuurder beëindiging van de huurovereenkomst. Het gerechtshof Amsterdam wijst, net als de kantonrechter, de vordering af. De rechter vindt dat het krijgen van een hogere huurprijs niet mee telt bij de belangenafweging die hier aan de orde is.

Casus

Ahold huurt vanaf 1989 bedrijfsruimte van verhuurder. Ahold heeft de vorige huurder, een garagebedrijf, uitgekocht. Vervolgens heeft Ahold de bodem op eigen kosten gesaneerd en de bedrijfsruimte op eigen kosten verbouwd. Na de eerste periode van 10 jaar is de huurprijs herzien naar aanleiding van een 7:303 BW procedure. De huur is toen verhoogd. Vanaf 2019 zijn verhuurder en Ahold opnieuw met elkaar in gesprek over een huurverhoging. Verhuurder heeft een andere marktpartij gevonden die een hogere huurprijs wil betalen. Verhuurder en Ahold zijn niet tot overeenstemming gekomen en verhuurder heeft bij brief van 10 juni 2021 de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 juli 2022. Daarbij heeft verhuurder Ahold in de gelegenheid gesteld om een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan met een hogere huurprijs. Ahold heeft niet ingestemd met de opzegging en na onderhandelingen is Ahold niet akkoord gegaan met het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst. Verhuurder vordert nu beëindiging van de huurovereenkomst.

Kantonrechter en gerechtshof Amsterdam

De kantonrechter heeft de vorderingen van verhuurder afgewezen. Het gerechtshof Amsterdam weegt de belangen van verhuurder en Ahold opnieuw.

Het belang van huurder is erin gelegen dat zij de vrije beschikking krijgt over het bedrijfspand, zodat zij het tegen een hogere prijs kan verhuren. Het belang van Ahold is erin gelegen dat zij de mogelijkheid tot exploitatie op die goed renderende locatie verliest aan een concurrent. Verder heeft Ahold onder andere hoge kosten moeten maken om de locatie geschikt te maken voor het huidige gebruik.

Het gerechtshof overweegt dat onder het oude burgerlijk wetboek een opzegging nietig was als deze ertoe strekte om een verhoging van de huurprijs voor elkaar te krijgen. Deze bepaling is in het nieuwe burgerlijk wetboek (in 1992) niet teruggekomen in de wet. Dit houdt volgens het gerechtshof niet in dat de mogelijkheid tot opzeggen verruimd is tot gevallen waarin het belang van de verhuurder uitsluitend gelegen is in een huurverhoging. Verder overweegt het gerechtshof dat tegenover de opzeggingsbescherming van Ahold de mogelijkheid voor verhuurder bestaat om op grond van artikel 7:303 BW huurprijsherziening te vorderen. Verhuurder heeft in 1999 huurprijsherziening gevorderd, waarna ook een hogere huurprijs is vastgesteld, maar daarna niet meer.

Het gerechtshof concludeert dat het belang van verhuurder om de huurprijs te kunnen verhogen niet voldoende is om tot beëindiging van de huurovereenkomst te komen. Daar komt volgens het gerechtshof nog bij dat het belang van verhuurder ook om andere redenen niet tot beëindiging van de huurovereenkomst zou kunnen leiden. Het staat niet vast dat een huurprijsherzieningsprocedure zou leiden tot de huuropbrengst die verhuurder stelt, maar ook als de huuropbrengst wel zo hoog zou worden, weegt dat belang niet op tegen het belang van Ahold om de exploitatie van de bedrijfsruimte voort te zetten en niet haar volledige bedrijfsresultaat op deze locatie blijvend te verliezen.

Conclusie

Artikel 7:290 bedrijfsruimte, de zogenoemde winkelruimte, kan na verloop van tien jaar onder andere opgezegd worden op grond van een redelijke afweging van belangen van de verhuurder en de huurder. In de wet is opgenomen dat de rechter de vordering moet afwijzen

als bij een redelijke belangenafweging van de huurder niet kan worden gevegd dat hij het gehuurde ontruimt. Het is aan de rechter om te beoordelen welke feiten en omstandigheden worden betrokken bij de belangenafweging. In dit geval was het belang van verhuurder erin gelegen dat een andere geïnteresseerde bereid was om een hogere huurprijs te betalen. Opvallend in deze uitspraak is dat het gerechtshof heeft geoordeeld dat dat belang, het krijgen van een hogere huurprijs, geen belang is van verhuurder dat mee telt bij de belangenafweging. De reden daarvoor is dat verhuurders en huurders een wettelijke mogelijkheid hebben om de huurprijs aangepast te krijgen als zij van mening zijn dat de huurprijs niet (meer) marktconform is. Opvallend is dat verhuurder dat niet gedaan heeft. In 1999 heeft verhuurder het traject om te komen tot huurprijswijziging namelijk al eens met succes doorlopen.

Verhuurders van 290-bedrijfsruimte hebben te maken met de wettelijke opzeggingsbescherming. Hoe langer de huurovereenkomst geduurd heeft, hoe meer mogelijkheden de verhuurder heeft om de huur op te zeggen. In zijn algemeenheid zal bij de belangenafweging, als de verhuurder de huuropzegging daarop baseert, onder andere de duur van de huurovereenkomst meegenomen worden en alle relevante omstandigheden van de huurder en de verhuurder. Duidelijk is nu dat het verhogen van de huurprijs geen belang is waar rekening mee gehouden moet worden, omdat de verhuurder een andere mogelijkheid heeft om de huurprijs aangepast te krijgen, hetgeen mij terecht voorkomt.

Bron: Gerechtshof Amsterdam 18 juni 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:1686

Mr. S. Baggen

Opzegging huurovereenkomst perceel grond

2024-0044

De verhuurder van een stuk grond dat in gebruik is als hondensportterrein heeft de huurovereenkomst opgezegd. De kantonrechter oordeelt dat de eisen van redelijkheid en billijkheid met zich brengen dat de verhuurder de huurovereenkomst alleen kan opzeggen als zij daarvoor een voldoende zwaarwegende grond heeft. Dat is niet zo en dus worden de vorderingen afgewezen.

De feiten

De huurder is een stichting voor de africhting van honden voor speur-, politie-, redding- of bewakingsdiensten. De huurder huurt het betreffende terrein al sinds 1967. De huurovereenkomst bepaalt dat partijen het recht hebben om de huurovereenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van een maand. Op 20 september 2021 heeft de verhuurder aan de huurder kenbaar gemaakt dat ze huurovereenkomst wenst te beëindigen en deze is daarna bij brief van 6 april 2022 opgezegd tegen 31 december 2022. De huurder heeft aangegeven daar niet mee akkoord te willen gaan. De verhuurder heeft daarna nog voorgesteld om de ontruimingstermijn te verlengen tot en met 31 maart 2023 maar de huurder is op dat voorstel niet ingegaan.

Het gehuurde is een stuk grond en heeft dus geen betrekking op een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan. Dat betekent dat de huurder geen beroep op huurbescherming kan doen als bedoeld in de artikelen 7:290 en verder BW (ten behoeve van wat vaak wordt aangeduid als winkelruimte) en evenmin op ontruimingsbescherming als bedoeld in artikel 7:230a BW (ten behoeve van wat vaak wordt aangeduid als kantoorruimte). De verhuurder concludeert dan ook dat zowel uit artikel 7:228 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek als uit de huurovereenkomst zelf volgt dat de huur opgezegd kan worden tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag, op een termijn van minstens een maand en dat aan die voorwaarde is voldaan.

De huurder vindt dat de huurovereenkomst alleen opzegbaar is als de verhuurder daarbij een voldoende zwaarwegend belang heeft. Zij wijst erop dat zij het terrein al meer dan 55 jaar huurt, dat zij daar de nodige investeringen heeft gedaan door een zwembad en een kantine te bouwen, dat zij geen ander geschikt terrein kan vinden, dat zij zonder een geschikt terrein niet kan voortbestaan en dat zij bovendien een maat-

schappelijke functie vervult. De huurder vindt dat de verhuurder gelet op deze omstandigheden geen zwaarwegende grond voor opzegging heeft.

De kantonrechter

De kantonrechter verwijst in zijn overwegingen naar twee uitspraken van de Hoge Raad. In zijn arrest van 2 februari 2018 (ECLI:NL:HR:2018:141) overweegt de Hoge Raad dat ook als een regeling voor opzegging is overeengekomen de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid (artikel 6:248 lid 1 BW) kan meebrengen dat aan de opzegging nadere eisen gesteld worden en dat een beroep op een uit de wet of een overeenkomst voortvloeiende bevoegdheid om de overeenkomst op te zeggen op grond van artikel 6:248 lid 2 BW onder omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar kan zijn. Uit een eerdere uitspraak van de Hoge Raad van 10 juni 2016 blijkt volgens de kantonrechter (en de schrijver van dit stukje) dat met die nadere eisen bedoeld kan zijn dat opzegging slechts mogelijk is als daartoe een voldoende zwaarwegende grond bestaat, dat een bepaalde opzegtermijn in acht moet worden genomen of dat de opzegging gepaard moet gaan met het aanbod tot betaling van een schadevergoeding.

De kantonrechter oordeelt dat de huurder gelijk heeft en dat in dit geval een zwaarwegende grond voor opzegging is vereist. De redenen die de kantonrechter geeft zijn dezelfde als die aangevoerd door de huurder: de zeer lange duur van de huurovereenkomst, het maatschappelijk belang dat de huurder dient, de investeringen die zij heeft gedaan en dat zij voor haar voortbestaan afhankelijk is van het kunnen blijven gebruiken van het gehuurde. De kantonrechter acht voldoende aangetoond dat de huurder er alles aan gedaan heeft om een geschikt alternatief te vinden maar dat dit niet is gelukt. Gelet op deze overwegingen concludeert de kantonrechter dat een verlengde ontruimingstermijn of het aanbieden van een schadevergoeding het probleem

van de huurder niet oplost. Het oordeel is dan ook dat de verhuurder inderdaad een zwaarwegende grond voor opzegging moet hebben.

Daaruit vloeit de vraag voort of de verhuurder inderdaad een zwaarwegende grond voor opzegging heeft. De verhuurder is, aldus haar statuten, een stichting zonder winstoogmerk die met haar vermogen het onderwijs en/of de vorming in de meest brede zin, ook buiten schoolverband aan personen uit Weert en omstreken wenst te bevorderen. Zij voert aan dat zij een strategisch grondbeleid in de regio Weert voert omdat zij baat heeft bij "goed rentmeesterschap" van haar vermogen. Om die reden wil de verhuurder op het terrein natuur ontwikkelen. Zij wijst op een nabijgelegen natuur en recreatiegebied waarbij ook informatie over ecosystemen en dieren die in het gebied voorkomen wordt verstrekt en waarbij de focus ligt op het onderwijzen van kinderen. De verhuurder stelt een daarmee verenigbare educatieve doelstelling te hebben die zij waar mogelijk wil uitdragen.

Daarnaast wijst verhuurder erop dat in de nabijheid een villawijk in ontwikkeling is waarmee het concept "boswonen" wordt geïntroduceerd waarbij woningen uit een hoger segment zijn geïntegreerd in de bestaande bosrijke omgeving. De verhuurder heeft, zo stelt zij, strategisch gelegen eigendommen rondom die beoogde villawijk en daarmee een belang om de natuurbeleving van het concept "boswonen" te bevorderen.

De kantonrechter oordeelt dat hiermee geen zwaarwegende grond voor opzegging van de huurovereenkomst is gegeven. Natuurontwikkeling behoort niet tot de statutaire doelstellingen van de verhuurder. Ook wijst de kantonrechter erop dat de huurder onweersproken heeft gesteld dat het gehuurde, waarop zich gras en bomen vinden, is geïntegreerd in het omliggende natuurgebied en dat de publiekrechtelijke bestemming van het terrein recreatie is. Dat de verhuurder een met

het natuurgebied verenigbare educatieve doelstelling heeft, betekent niet dat natuurontwikkeling als zodanig een uitvoering is van een educatieve doelstelling.

De genoemde villawijk blijkt ter zitting uitgevoerd te worden in een ander gebied dan het onderhavige en de "bevordering van de natuurbeleving van het concept boswonen" kan sowieso niet tot het oordeel leiden dat een zwaarwegende grond voor opzegging bestaat, aldus de kantonrechter.

Opmerkingen

De verhuurder die een langlopende huurovereenkomst wil beëindigen is nog maar eens gewaarschuwd: ook als er geen sprake is van huurbescherming of ontruimingsbescherming moet er wel een redelijke grond zijn, ja onder omstandigheden zelfs een zwaarwegende grond, om die overeenkomst te beëindigen. De kantonrechter maakt in deze zaak korte metten met de door de verhuurder aangevoerde gronden die inderdaad wel erg abstract en ook enigszins gezocht lijken te zijn in vergelijking met de concrete belangen van de huurder.

Omgekeerd zal een huurder die voor zijn voortbestaan afhankelijk is van het gehuurde niet te vroeg moeten juichen. Dat belang weegt zwaar mee maar zal zeker niet altijd doorslaggevend zijn. Als de verhuurder wel een zwaarwegende grond heeft voor beëindiging van die overeenkomst valt zonder meer te verwachten dat het belang van de verhuurder voorgaat op het belang van de huurder. Huurovereenkomsten zijn immers naar hun aard tijdelijk en in beginsel opzegbaar. De aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid zal niet snel meebrengen dat die opzegbaarheid ook komt te vervallen als een verhuurder een zwaarwegende grond heeft voor de huurbeëindiging.

Rechtbank Limburg, 21 februari 2024,
ECLI:NL:RBLIM:2024:780

VRAAG EN ANTWOORD

Mw. mr. A. M. Kloosterman

Stank door wiet - einde huur?

2024-0045

Vraag

De partner van de huurster rookt wiet. Zij huurt het appartement sinds 2019 en zij woont er met haar 15-jarige zoon. Haar partner, die veel in de woning is, rookt zeer regelmatig wiet op het balkon. De burens er naast en eronder huren van dezelfde verhuurder. Zij klagen over "een penetrante stank, veroorzaakt door het roken van wiet".

Een jaar lang probeert de verhuurder het probleem op te lossen. Ondanks de toezegging van de huurster en haar partner om te stoppen, verandert er niets. De burens houden logboeken bij, waarin zij alles vastleggen. Wat kan de verhuurder nu nog doen?

Antwoord

Omdat niets helpt stapt de verhuurder naar de rechter. De huurster ontkent bij de rechter dat er veel wiet wordt gerookt. De burens klagen ten onrechte, zegt ze: "de rook moet ergens anders vandaan zijn gekomen, want hij is ermee gestopt." Maar de rechter vindt dat er voldoende bewijs is. Weliswaar ontkent de huurster,

maar zij onderbouwt dat verder niet, aldus de rechter. Zij overlegt alleen verklaringen van familie en vrienden, maar deze mensen zijn er niet continu - de rechter kent daaraan weinig waarde toe.

De rechter zegt dat burens "enige hinder" van elkaar moeten verdragen. Maar ernstige en structurele stankoverlast niet. Uit de logboeken blijkt dat burens vanaf 2022, variërend van enkele keren per maand tot vrijwel dagelijks, de sterke specifieke geur van wiet hebben geroken. Dat is geen-goed-huurderschap (artikel 7:213 BW).

Het maakt niet uit dat het de partner was. De huurster is daarvoor aansprakelijk (artikel 7:219 BW). Omdat de verhuurder al zoveel heeft geprobeerd, is ontruiming nog de enige oplossing. De huurster moet vertrekken. De huurovereenkomst wordt ontbonden.

Rechtbank Noord-Holland 18-04-2024, ECLI:NL:RBN-HO:2024:3623