

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 Enkevort
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 | 25 oktober 2024 | nummer 5

In dit nummer

KORT NIEUWS

Verbod op scootmobielen en andere spullen in vluchtroutes
Een puntentelling is vanaf 1 januari 2025 verplicht bij elk nieuw
huurcontract

JURISPRUDENTIE WOONRUIMTE

Een airco: niet cool
Mr. R.M. Goeman

Wel of geen einde huur?

Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen

Een huurder die zijn sociale huurwoning (bijna) leeg laat staan, mag
dat?

Mw. mr. C.V. van Enkevort

JURISPRUDENTIE BEDRIJFSRUIMTE

Buitengerechtelijke ontbinding huurovereenkomst bij overlast
naastgelegen bedrijf

Mw. mr. C.J. Loggen – ten Hoopen

Winkelhuur en een kortere opzegtermijn

Mr. D.L. van Praag

VRAAG EN ANTWOORD

Glijbaan in de tuin – moet de huurder die weghalen?

Mw. mr. A. M. Kloosterman

Dit nummer bevat de artikelen **2024-0046 t/m 2024-0053**

Follow us:



Follow us:



Follow us:



KORT NIEUWS

Verbod op scootmobielen en andere spullen in vluchtroutes

2024-0046

Sinds 1 juli 2024 geldt een verbod op brandbare en belemmerende spullen in vluchtroutes van een wooncomplex. Het Besluit bouwwerken leefomgeving verbiedt expliciet ook de stalling van scootmobielen.

Op 1 juli 2024 zijn twee artikelen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (het Bbl) in werking getreden die betrekking hebben op de aanwezigheid van brandgevaarlijke zaken en belemmerende objecten in vluchtroutes van een woongebouw. Dit kan grote gevolgen hebben voor verhuurders en huurders.

Het Bbl bevat al langer een zorgplicht voor brandveilig gebruik van bouwwerken. Een eigenaar, verhuurder en huurder moeten maatregelen nemen zodat vluchtmogelijkheden bij brand niet worden belemmerd.

Meestal staat zo'n regel ook in algemene huurvoorwaarden. Verhuurders handhaven het verbod bijvoorbeeld door bezoeken aan het wooncomplex, door brieven en door 'gele' en 'rode' kaarten.

Per 1 juli 2024 zijn artikelen 6.15a en 6.23a Bbl in werking getreden die een einde moeten maken aan de discussie of scootmobielen (en andere zaken) in vluchtroutes mogen staan.

Artikel 6.15a (geen brandgevaarlijke objecten op vluchtroute woongebouw)

Lid 1

In een gemeenschappelijk verkeersruimte van een woongebouw waardoor een vluchtroute voert zijn geen brandgevaarlijke objecten aanwezig. Onder brandgevaarlijke objecten worden in ieder geval verstaan:

- meubilair;*
- fietsen en scootmobielen;*
- afvalstoffen en kratten; en*
- decoratie.*

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder a en d, is meubilair en decoratie toegestaan als het:

- van metaal, steenachtig materiaal of glas is;*
- materiaal dat onbrandbaar is volgens NEN 6064; of*
- materiaal dat voldoet aan brandklasse A1 als bedoeld in NEN-EN 13501-1.*

Lid 3

Het eerste lid is niet van toepassing op:

- objecten voor bewegwijzering en informatie aan de bewoners;*
- een foto, een schilderij of een andere afbeelding met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² bij de toegang van een woning; en*
- een deurmat met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² bij de toegang van een woning.*

Artikel 6.23a (geen belemmerende objecten op vluchtroute woongebouw)

In een gemeenschappelijk verkeersruimte van een woongebouw waardoor een vluchtroute voert zijn geen objecten aanwezig die het vluchten belemmeren. Onder objecten die het vluchten belemmeren worden in ieder geval verstaan objecten waardoor de bouwkundige vrije breedte van de verkeersruimte wordt ingeperkt, tenzij er ten minste een beschikbare breedte van 0,85 m overblijft.

Waar moeten scootmobielen dan staan?

Voor nieuwbouw geldt sinds 1 juli 2015 de eis dat deze moet beschikken over een afsluitbare berging voor fietsen en scootmobielen (zie artikel 4.30 Bouwbesluit 2012 en per 1 januari 2024 artikel 4.171 Bbl). Verhuurders kunnen de huurders met een scootmobiel dan ook wijzen op dat alternatief.

Voor bestaande bouw is het ingewikkelder. Artikel 6.15a lid 1 sub b Bbl merkt scootmobielen namelijk aan als 'brandgevaarlijk object'. Zo'n object in een gemeenschappelijke verkeersruimte is in strijd met het Bbl, ongeacht of het een vluchtroute is.

De verhuurder en huurder moeten onderzoeken of de huurder zijn scootmobiel kan stallen in de woning. Kan dat niet? Dan kan de verhuurder alternatieve ruimte zoeken of maken. Bijvoorbeeld een nieuwe afsluitbare berging.

Er zijn situaties waarin er geen andere mogelijkheid is dan tot de conclusie te komen dat het voor de huurder niet langer mogelijk is om in het wooncomplex te blijven wonen.

Bron: <https://www.vbtm.nl/weblog/sinds-1-juli-2024-geldt-het-verbod-op-scootmobielen-en-andere-brandbare-belemmerende-zaken-in-vluchtroutes-van-een-wooncomplex-wat-zijn-de-gevolgen>

Een puntentelling is vanaf 1 januari 2025 verplicht bij elk nieuw huurcontract

2024-0047

Vanaf 1 januari 2025 is de verhuurder verplicht om bij elk nieuw huurcontract een puntentelling bij te voegen. Dat staat in de Wet betaalbare huur.

Het woningwaarderingsstelsel is per 1 juli 2024 vernieuwd. Daardoor hebben bepaalde onderdelen minder of juist meer punten. Zo telt de WOZ-waarde, de buitenruimte en het energielabel op een andere manier mee.

Vanaf 1 juli 2024 is er door de Wet betaalbare huur een nieuwe sector huurwoningen: de middensector.

In welke sector een woning valt is afhankelijk van:

- het aantal punten van de woning volgens het woningwaarderingsstelsel
- de datum waarop het huurcontract is getekend.

Voor de sociale sector geldt een gereguleerde huurprijs. Elk huurcontract, ongeacht de datum van ondertekening, tot en met 143 punten valt daaronder. Kamers, woonwagens of woonwagenstandplaatsen vallen altijd in de sociale sector. Ook voor de midden sector geldt een gereguleerde huurprijs. Dat zijn woningen waarbij het huurcontract is getekend op of na 1 juli 2024, en die tussen 144 en 187 punten hebben volgens het woningwaarderingsstelsel. De vrije sector heeft een geliberaliseerde huurprijs. Daarvan is sprake:

- als het huurcontract is getekend vóór 1 juli 2024 en de woning 144 punten heeft of hoger, óf
- als het huurcontract is getekend op of na 1 juli 2024 en er 187 punten of meer zijn volgens het woningwaarderingsstelsel.

Bron: <https://www.woonbond.nl/thema/huren-recht/wet-betaalbare-huur/>

JURISPRUDENTIE WOONRUIMTE

Mr. R.M. Goeman

Een airco: niet cool

2024-0048

Ik kom weer eens terug op een eerdere bijdrage van mijn hand (Huurrecht 2024-01). In die bijdrage ging het over een huurder die – tegen de zin van verhuurder in – zelf wilde verduurzamen, en dat van de kantonrechter ook mocht doen. Klimaatverandering kan huurders echter ook naar andere ‘oplossingen’ laten kijken die op zich niets met verduurzaming van doen hebben. Voor de huurder die het in zijn woning warm vindt, kan de gedachte aan de koelte van een airco aantrekkelijk zijn. Zo ook de huurder in de casus die ik hier bespreek. De verhuurder wil hier echter geen toestemming voor verlenen en stelt dat zij dat ook niet verplicht is. De huurder vraagt bij de rechter alsnog om toestemming om de airco te mogen plaatsen, maar vangt ook daar bot.

Casus

Huurder huurt een woning van woningcorporatie Woonbedrijf Velsen. Het is een vrij nieuwe woning in een woontoren voorzien van veel glas. De woning is voorzien van mechanische ventilatie maar kan ook natuurlijk geventileerd worden via te open ramen en een balkondeur. De huurder wil van de natuurlijke ventilatiemogelijkheden echter liever geen gebruik maken. De woning is namelijk dicht bij de faciliteiten van Tata Steel gelegen, én de huurder is allergisch voor insectenbeten. Om deze reden wil de huurder liever geen ramen en deuren openen. De huurder vindt dat het warm wordt in het gehuurde en vraagt toestemming aan de verhuurder voor het plaatsen van warmte werende folie en een airconditioning met binnen- en buitenunit. Voor de folie krijgt de huurder toestemming, maar voor de airco wil de verhuurder geen toestemming geven. De huurder neemt hiermee geen genoegen en stapt naar de rechter. Daar vordert hij een verklaring voor recht dat er sprake is van een gebrek aan het gehuurde in de vorm van een te warme woning, waarbij de verhuurder dit zou moeten oplossen door de gewenste airco te plaatsen. Voor zover geen sprake is van een gebrek, vordert hij subsidiair dat de kantonrechter hem machtigt om alsnog de gewenste airco zelf te plaatsen.

De verhuurder bestrijdt dat er sprake is van een gebrek. Het wordt daarvoor niet zodanig warm in het gehuurde dat dat als gebrek moet worden aangemerkt. Met betrekking tot de machtiging tot het alsnog plaatsen van de airco, benadrukt de verhuurder dat dit een wijziging aan de buitenzijde van het gehuurde met zich meebrengt. Er moet immers een sparing in de gevel geboord worden (6 cm diameter) en aan de gevel moet de buitenunit bevestigd worden. In zijn algemene huurvoorwaarden heeft deze verhuurder bepaald dat een wijziging aan de buitenzijde van het gehuurde zonder toestemming van de verhuurder niet mag, en daarop beroept de verhuurder zich.

De rechtbank Noord-Holland

De rechtbank volgt de argumentatie van de verhuurder. Van een gebrek is niet gebleken, en de verhuurder staat in zijn recht bij het niet toestaan van de airco. Dát een te warme woning theoretisch gebrekkig kan zijn, staat op zich niet ter discussie. De rechtbank schetst daarbij duidelijk waaraan getoetst moet worden om te beoordelen of van een gebrek sprake is:

Om te kunnen bepalen of de warmte in de woning een gebrek in voormelde zin is, is van belang:

(i) wat de hoogte van de binnentemperatuur in de woning is, (ii) hoe lang deze op een bepaalde hoogte blijft en (iii) welke faciliteiten er zijn om deze naar beneden te brengen of beheersbaar te houden.

In dit geval is de hoogte van de binnentemperatuur, noch hoe lang deze hoog is, voldoende duidelijk vastgesteld. Het enige wat de huurder in het geding gebracht heeft om haar standpunt te onderbouwen, is een door haarzelf bijgehouden lijst met temperaturen. Daarbij is niet duidelijk hoe er gemeten is, of dat met geijkte apparatuur gebeurd is, wat de omstandigheden op dat moment waren, en hoe de temperaturen zich over de loop van de dag en over meerdere dagen ontwikkelen. Het eigen overzicht van de huurder kan daarmee niet dienen als bewijs dat haar vordering ondersteunt. Daarnaast is een eventuele temperatuuroverschrijding (mede) aan de huurder zelf te wijten omdat zij ervoor kiest de natuurlijke ventilatiemogelijkheden niet te gebruiken – omdat zij de lucht van Tata Steel en stekende insecten buiten wil houden. In de woorden van de rechtbank:

Zoals Woningbedrijf Velsen terecht heeft aangevoerd, mag een gemiddelde huurder niet verwachten dat een huurwoning in een warme periode zonder het openen van ramen en deuren comfortabel blijft. Dat [eiser] er om redenen waarop Woningbedrijf Velsen geen invloed kan uitoefenen

en die ook niet voor haar risico komen, er voor kiest de ramen en deuren zoveel mogelijk gesloten te houden, blijft voor haar rekening en maakt dat als al vast zou komen te staan dat de woning te warm is, dit niet als een gebrek kan worden gezien.

Met het oordeel dat er geen sprake is van een gebrek, komt de subsidiaire eis van de huurder aan de orde. De kantonrechter overweegt echter dat artikel 7:215 lid 6 BW de ruimte biedt aan de verhuurder van woonruimte, om een verbod op te leggen wijzigingen aan te brengen aan de buitenzijde van het gehuurde. Ook waar het wijzigingen betreft waarvoor de huurder (aan de binnenzijde) geen toestemming nodig heeft, óf waarvoor hij toestemming zou moeten krijgen van de verhuurder.

De kantonrechter oordeelt dat de verhuurder een dergelijk verbod in haar huurvoorwaarden heeft opgenomen: iedere wijziging aan de buitenzijde is verboden tenzij de verhuurder voorafgaand toestemming verleent.

De huurder kan daarmee geen beroep op de rechtbank voor een vervangende machtiging. De verhuurder is contractueel afgeweken van de regeling van art. 7:215 lid 2-5 BW die dat mogelijk maakt, en kon dat doen. In feite ten overvloede geeft de rechtbank nog aan dat de verhuurder overigens ook goede redenen heeft om de airco niet toe te willen staan:

Woningbedrijf Velsen heeft daarvoor ook zwaarwegende argumenten aangevoerd. Het geluid van de installatie kan voor overlast en irritatie bij omwonenden (ook huurders van Woningbedrijf Velsen) zorgen en Woningbedrijf Velsen wil daarover geen geschillen. De buitenunit van de installatie die [eiser] wenst, lijkt meer geluid te produceren dan volgens de per 1 april 2021 verscherpte geluidseisen is toegestaan. Verder wordt de gevel van de woning door het plaatsen van de airconditioning beschadigd en kan dit ten koste van de isolatie van het gebouw gaan. Het plaatsen van airconditionings past niet in het duurzaamheidsbeleid van Woningbedrijf Velsen. En dergelijke wijzigingen hebben nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van Woningbedrijf Velsen omdat dit vraagt om een individuele administratie en bijzondere aandacht bij mutatie en onderhoud. Ten slotte vreest Woningbedrijf Velsen voor ongewenste precedentwerking. Deze belangen wegen zwaarder dan het belang van [eiser], zeker omdat niet is komen vast te staan dat sprake is van een gebrek.

Daarmee worden zowel de primaire als subsidiaire vorderingen van de huurder afgewezen en laat de rechtbank de huurder in de kou staan – alleen niet zoals de huurder dat had gewenst.

Commentaar

Deze uitspraak is op twee onderdelen interessant. Allereerst is er de vraag naar een warme woning als gebrek. Daar wil ik op deze plek niet te veel aandacht aan besteden, omdat de vordering van de huurder op dat punt vooral afgewezen werd omdat ze deze onvoldoende onderbouwd had. Afgaande op de uitspraak is dat een begrijpelijk oordeel, maar ook verweven met de feiten in deze casus. Wat nog wel een breder toepassingsbereik heeft is het oordeel van de rechtbank over de eigen invloed van de huurder op de warmte. Als er voor de huurder mogelijkheden zijn om de temperatuur te reguleren via natuurlijke ventilatie, dan moet de huurder daarvan ook wel gebruik maken, zo volgt uit deze uitspraak. Als de huurder ervoor kiest om daarvan geen gebruik te maken om redenen die in de eigen sfeer van de huurder liggen, dan kan een hoge temperatuur de huurder (mede) toegerekend worden. En omstandigheden die aan de huurder toe rekenen zijn, vormen geen gebrek, zo volgt uit de definitie in art. 7:204 lid 2 BW. Dat inzicht is niet baanbrekend (zie bijvoorbeeld Hof 's-Hertogenbosch 21 juni 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:2483 voor een andere warme woning waar de huurder niet wilde ventileren) maar lijkt mij terecht.

Eigenlijk is het tweede oordeel – de verhuurder mag het plaatsen van een airco als ZAV weigeren – interessanter. Veel verhuurder worstelen hier mee, omdat steeds meer huurders een airco lijken te willen. In tijden van klimaatverandering en stijgende temperaturen wellicht ook niet gek, maar waar dit voor de individuele huurder met airco een oplossing kan zijn, zorgt dat juist voor meer hitte (airco's stoten de warmte van binnen naar buiten uit, waarmee de omgeving verder opwarmt) en andere vormen van overlast voor omwonenden. Daarbij komt nog dat de werkzaamheden die nodig zijn voor het plaatsen van de buitenunits de gevel doorboren en daarbij schade aan gevel en de isolerende waarde daarvan kunnen toebrengen. Tenslotte vormen het hoge stroomverbruik en de gebruikte koudemiddelen (wat veelal sterke broeikasgassen zijn) een meer maatschappelijke overweging om geen airco's te willen, juist nu veel verhuurders bezig zijn hun woningbezit te verduurzamen. Dit zijn allemaal argumenten die door de rechtbank in deze casus benoemd worden als zwaarwegend worden aangemerkt. Samengevat: een airco is niet cool.

De vraag is of deze zwaarwegende argumenten tégen het bestaan van airco's wel noodzakelijk zijn als de verhuurder in zijn voorwaarden expliciet benoemt dat voor wijzigingen aan de buitenzijde van het gehuurde altijd toestemming nodig is. Zoals de rechtbank hier overweegt is dat een uitwerking van art. 7:215 lid 6

BW. Dat artikel biedt de verhuurder van woonruimte de bevoegdheid om af te wijken van de wettelijke ZAV-regeling (art. 7:215 lid 1-5 BW), maar enkel voor de buitenzijde van het gehuurde. De tekst waarop de verhuurder zich hier beriep (*'Voor overige veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, zoals aanbouwen, zonwering, zonnepanelen en schotel-antennes, heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.'*) is summier, maar voldoende om te oordelen dat afgeweken was van de wettelijke regeling. Een vergelijkbare zin is terug te vinden in de meest recente modelvoorwaarden van Aedes (2022; *'Voor alle veranderingen aan de buitenkant heeft u altijd onze toestemming in een brief of e-mail nodig. Als u onze toestemming krijgt, vertellen u ook wat de voorwaarden zijn'*). Ook de meest recente modelvoorwaarden van de ROZ voorzien in een gelijkende tekst (2024; *'Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin) aan te (laten) brengen of te hebben'*). Oudere versies van deze voorwaarden kenden vaak vergelijkbare passages.

Hiermee lijken verhuurders die geen airco's aan hun gevels willen toestaan sterk te staan: de huurder mag niet zonder voorafgaande toestemming aan de slag, en de verhuurder kan die toestemming weigeren.

Als de huurder overigens tóch zonder toestemming aan de slag gaat, zal hij zijn airco op vordering van de verhuurder moeten verwijderen, zo oordeelde de rechtbank Noord-Holland slechts één maand vóór de hierboven besproken uitspraak (Rechtbank Noord-

Holland, 10 juli 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:6915). In die uitspraak speelde het al dan niet afwijken van de wettelijke regeling overigens geen rol. De rechtbank kwam tot dit oordeel onder toepassing van de wettelijke regeling. Deze schrijft immers ook voor dat voorafgaande toestemming van de verhuurder nodig is, tenzij sprake is van wijzigingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan te maken zijn aan het einde van de huur (art. 7:215 lid 1 BW). Daarvan is bij een aircoplaatsing kennelijk geen sprake, hierdoor is de werking van de isolatie verstoord en is een koudebrug ontstaan door de gevel. Simpelweg opvullen van het geboorde gat volstaat niet om dat te verhelpen, zo volgt uit die uitspraak.

Rest nog de vraag waarom deze uitspraak zo anders uitpakt dan de uitspraak die ik besprak in Huurrecht 2024-01 (Rechtbank Amsterdam, 8 september 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:5944). Daar verkreeg de huurder immers wél een machtiging om een warmtepomp te plaatsen – ook voorzien van vrij omvangrijke buitenunit. Vooropgesteld: zoals ik in mijn eerdere bijdrage ook al aangaf was ik het niet (geheel) eens met dat oordeel. Volgens de rechtbank Amsterdam was er geen sprake van een noemenswaardige wijziging van de buitenzijde; er was 'slechts' sprake van het plaatsen van een unit met het formaat van een flinke kist voor tuinkussens. De rechtbank Amsterdam miskent daarmee de gevolgen voor zowel het gehuurde (doorbraak van de gevel; schade; aanzicht) als de leefomgeving (overlast door o.a. geluid en warmte). Met de hier besproken uitspraak ben ik het wél eens.

Rechtbank Noord-Holland 14 augustus 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:9751

Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen

Wel of geen einde huur?

2024-0049

In de wet staat op welke wijzen een huurovereenkomst kan eindigen. Bijvoorbeeld door opzegging met een wettelijke opzeggingsgrond of door ontbinding door de rechter. Vanwege de huurbeschermingsregels zijn de beëindigingsmogelijkheden voor een verhuurder van woonruimte strak ingekaderd. In dit artikel worden de beëindigingsmogelijkheden besproken en er wordt ingegaan op een voorbeeld uit de rechtspraak, waar beëindigings(on)mogelijkheden centraal staan.

Hoe eindigt een huurovereenkomst?

Een huurovereenkomst voor een woning kan op verschillende manieren eindigen:

1. Opzegging;
2. Ontbinding door de rechter;
3. Na het verstrijken van een bepaalde tijd, met aanzegging;
4. Door het overlijden van de huurder;
5. Buitengerechtelijke ontbinding;
6. Tenietgaan object;
7. Met wederzijds goedvinden.

Vanwege de huurbeschermingsregels voor huurders van een woning gaat het beëindigen van een huurovereenkomst bijna altijd via de rechter. De rechter maakt dan een afweging van de belangen, of beoordeelt op een opzegging terecht is gedaan. Een huurder heeft doorgaans de mogelijkheid om een huurovereenkomst op te zeggen (1), zonder reden. De verhuurder kan dat alleen doen, als er een wettelijke opzeggingsgrond is. De opzeggingsgronden staan in artikel 7:274 lid 1 BW en gaan bijvoorbeeld over 'goed huurderschap' en 'dringend eigen gebruik'. Als de huurder niet instemt met de opzegging door de verhuurder, dan moet de verhuurder naar de rechter. De rechter beoordeelt dan of de opzegging terecht is en of de huurovereenkomst eindigt.

Als een huurder zich niet aan afspraken uit de huurovereenkomst houdt, dan kan de verhuurder aan de rechter vragen om de huurovereenkomst te ontbinden (2). De rechter beoordeelt dan of de huurder zich feitelijk niet aan de afspraken uit het huurcontract heeft gehouden en of het 'vergriep' ernstig genoeg is, om de huur te laten eindigen.

Ook houdt de rechter rekening met de belangen van beide partijen bij beëindiging van de huur. Een procedure over ontbinding van de huurovereenkomst speelt bijvoorbeeld bij ernstige overlast, woonfraude of (herhaalde) betaalachterstanden van meer dan drie maanden.

Een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd eindigt na het verstrijken van die bepaalde periode (3). Artikel 7:271 BW gaat over deze tijdelijke huurovereenkomsten voor woningen. De verhuurder moet tegen het einde van de huurperiode, drie tot één maand van tevoren, een aanzegging sturen. Dat betekent dat de verhuurder een brief of e-mail moet sturen, waarin staat dat de huurovereenkomst daadwerkelijk eindigt op de afgesproken datum. Tussentijds kan de verhuurder niet opzeggen. Daarnaast mag iedere verhuurder, sinds inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten per 1 juli 2024, alleen aan bepaalde doelgroepen tijdelijk verhuren; de mogelijkheden om tijdelijk te verhuren zijn daardoor beperkt.²

Een huurovereenkomst eindigt ook door het overlijden van de huurder (4). Als er geen medebewoners zijn, dan eindigt de huurovereenkomst aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder.

Daarnaast kan een verhuurder de huurovereenkomst bij in de wet aangegeven gevallen beëindigen met een brief en zonder tussenkomst van de rechter; dat heet buitengerechtelijk ontbinden (5). Dat kan bijvoorbeeld bij sluiting van de woning vanwege drugshandel of ernstige overlast.

Als de huurder en de verhuurder het erover eens zijn dat de huurovereenkomst kan eindigen, dan gelden de huurbeëindigingsregels niet. In de wet wordt dat beëindiging met wederzijds goedvinden (7) genoemd. Huurder en verhuurder kunnen desgewenst in een beëindigingsovereenkomst de afspraken rondom de beëindiging van de huur en het teruggeven van de woning vastleggen.

Wel of geen einde huur?

Bij de rechtbank Midden-Nederland speelde onlangs een zaak, waar het wel of niet eindigen van de huur voor een studentenkamer aan de orde was (Rechtbank Midden-Nederland 14 augustus 2024, ECLI:NL:RBM-NE:2024:5114). Volgens de verhuurder was er sprake van een tijdelijke huurovereenkomst voor één jaar,

waarin tevens een 'proefperiode' van negen maanden lag besloten. De verhuurder vond dat hij deze huurovereenkomst volgens de regels van hospitaverhuur had opgezegd en op de vermeende einddatum ook gerechtigd was om de sloten te vervangen. De rechter toetste in deze zaak – een door de huurder aangespannen kort geding – of en aan welke beëindigingsregels was voldaan.

Hospitaverhuur

Op de standaardregels voor beëindiging van de huur door opzegging, geldt een enkele uitzondering. Zoals bij hospitaverhuur, opgenomen in artikel 7:232 lid 3 BW. Hospitaverhuur is het verhuren van een kamer in een woning, waar de verhuurder zelf ook woont. Bij hospitaverhuur kan de verhuurder gedurende de eerste negen maanden (proefperiode) de huurovereenkomst opzeggen met een opzegtermijn van drie maanden, zonder dat de rechter daaraan te pas komt. Er hoeft geen wettelijke opzeggrond aan de orde te zijn. Mocht het samen onder één dak wonen niet bevallen, dan is er dus een laagdrempelige 'escape' voor de verhuurder. Deze situatie speelt in de praktijk wel eens bij studentenhuizen, waar de eigenaar (verhuurder) zelf ook woont. Zo stelde de verhuurder ook, in de zaak bij de rechtbank Midden-Nederland.

Volgens de verhuurder was de huurovereenkomst per 31 juli 2024 geëindigd door opzegging, zonder tussenkomst van de rechter. De huur was aangegaan voor een bepaalde tijd van 1 maart 2024 tot 1 maart 2025. Volgens de verhuurder woonde hijzelf ook in één van de kamers en was er daarom niet alleen sprake van tijdelijke verhuur, maar ook van hospitaverhuur. De huurder voerde verweer en gaf aan dat de verhuurder er niet woonde bij aanvang van zijn huurovereenkomst, op 1 maart 2024. Hij had verklaringen van medebewoners en Whatsappberichten, waaruit volgde dat de verhuurder pas half april 2024 weer in één van de kamers was gaan wonen. Volgens de rechter kwalificeerde de huurovereenkomst daarom niet als hospitaverhuur. Daarvoor had de verhuurder er op 1 maart 2024 dus ook moeten wonen. De opzegging per 31 juli 2024 was daarom niet rechtsgeldig en het vervangen van de sloten op 1 augustus in strijd met een belangrijke verplichting van de verhuurder, namelijk: het ter beschikking stellen van het gehuurde. De huurder moet de kamer daarom voorlopig terugkrijgen.

Ook bij hospitaverhuur geen geldige opzegging voor 1 maart 2025

De rechter bespreekt in het vonnis daarnaast de voorwaarden van tijdelijke verhuur. (Per 1 maart 2024 gold de Wet vaste huurcontracten nog niet. Daardoor had deze verhuurder nog niet te maken met de regels voor speciale groepen en tijdelijke verhuur.) De rechter haalt aan dat regels voor tijdelijke verhuur, zoals opgenomen in artikel 7:271 lid 1 BW, evengoed bij hospitaverhuur gelden. Als in de huurovereenkomst een huurtermijn van één jaar is afgesproken, dan kan de verhuurder vòòr afloop van dat jaar niet opzeggen. In dit geval kan de verhuurder de huurovereenkomst daarom niet voor 1 maart 2025 beëindigen. Aan de regels die gelden voor hospitaverhuur gedurende de eerste negen maanden, had de verhuurder in dit geval daarom sowieso niets.

Uit de uitspraak volgt ook dat de verhuurder graag op korte termijn van de huurder af wil, vanwege het gedrag van de huurder. Uit de uitspraak volgt: "[eiser] zou volgens [gedaagde] Palestijnse vlaggen hebben opgehangen, een rotzooi van het huis hebben gemaakt, zijn spullen hebben opgeslagen in kasten die niet aan hem zijn verhuurd en zicht respectloos en dominant tegen [gedaagde] (en zijn vader) hebben gedragen. Er is volgens [gedaagde] door [eiser] dreigend gecommuniceerd." De verhuurder probeert daarom nog met een beroep op een belangenafweging onder haar verplichting tot het opnieuw ter beschikking stellen van de kamer uit te komen. De rechter gaat daar echter niet in mee. Wellicht dat in een bodemprocedure een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst, vanwege het gedrag van de huurder, meer kans heeft.

Conclusie

Een huurovereenkomst eindigt op de in de wet aangegeven (en hier besproken) wijzen. Als niet aan de beëindigingsvoorwaarden uit de wet is voldaan, dan loopt de huurovereenkomst door. Dat betekent ook dat de kernverplichting van de verhuurder overeind blijft, namelijk: het ter beschikking stellen van het gehuurde. Het vervangen van de sloten en ontzeggen van toegang tot de woning bij een niet formeel geëindigde huur is eigenrichting. Het is verstandig om een situatie door de rechter te laten beoordelen, zo nodig in kort geding, voordat sloten worden vervangen.

Noten:

2. De doelgroepen, waaraan sinds 1 juli 2024 een geldige, tijdelijke huurovereenkomst kan worden aangeboden, staan in artikel 1 van het 'Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst'.

Mw. mr. C.V. van Enckevort

Een huurder die zijn sociale huurwoning (bijna) leeg laat staan, mag dat?

2024-0050

Meestal zullen huurders gewoon wonen in hun eigen (sociale) huurwoning. Dit betekent doorgaans dat het privéleven van een huurder zich hier (met uitzonderingen van bijvoorbeeld vakanties) zal afspelen. Hij zal in de woning slapen en hier tijd doorbrengen. Juridisch gezien kan dit worden bestempeld als het hebben van het 'hoofdverblijf' in een woning, wat eigenlijk niet meer betekent dan: waar woon je?

Soms komt het voor dat huurders in werkelijkheid ergens anders wonen en de woning leeg laten staan. In de huurovereenkomst en de voorwaarden staat vaak een verplichting voor de huurder om zijn hoofdverblijf in de huurwoning te hebben, dit onder meer om verwaarlozing van de woning, leegstand en woonfraude te voorkomen. Maar wat nu als de huurder heel vaak weg is maar nog wel zegt zijn hoofdverblijf te hebben in de woning? Wat wordt door rechters nu precies verstaan onder het begrip 'hoofdverblijf'? Dit begrip staat namelijk niet in de wet. In augustus 2024 heeft het Hof Den Haag zich hierover uitgelaten. Het ging om de volgende situatie.

De feiten

In een uitspraak van 20 augustus 2024 heeft het Hof Den Haag zich gebogen over de vraag of een huurder zijn hoofdverblijf hield in zijn sociale huurwoning. De situatie was als volgt. De huurder huurde vanaf 2003 een sociale huurwoning van een woningcorporatie. In de huurovereenkomst en de toepasselijke algemene huurvoorwaarden was een verplichting voor de huurder opgenomen tot het hebben van zijn hoofdverblijf in de woning. De woningcorporatie ontving signalen dat de huurder zou wonen op een camping in de buurt en zijn huurwoning slechts als postadres zou aanhouden. Naar aanleiding hiervan heeft de woningcorporatie de huurder verzocht de huur op te zeggen. Hier heeft de huurder niet aan voldaan. Vervolgens stapte de woningcorporatie naar de rechter, met als doel ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. De woningcorporatie legde de tekortkoming van de huurder vanwege het niet hebben van zijn hoofdverblijf in de woning ten grondslag aan haar vorderingen.

Wat vond de rechter in eerste aanleg?

De belangrijkste vraag die voorlag bij de rechter is of de huurder in dit geval zijn hoofdverblijf had in de woning. De huurder spendeerde het zomerseizoen in zijn caravan op een camping en het winterseizoen bracht hij door op verschillende adressen in Zuid-Europa. De rechter vond dat dit onvoldoende was om te kunnen zeggen dat de huurder zijn hoofdverblijf niet meer heeft in de huurwoning. Ook al spendeerde hij een (heel) groot gedeelte van het jaar niet in de huurwoning, het was altijd zijn intentie om weer terug te keren naar de huurwoning. Zowel in het zomer- als het winterseizoen ging het slechts om tijdelijke (vakantie)verblijven elders. De woningcorporatie was het overduidelijk niet eens met het oordeel van de kantonrechter en wendde zich tot het hof.

Wat vond het hof?

In de hoger beroepsprocedure wordt vrij uitgebreid stilgestaan bij de vraag wat nu precies onder het 'hoofdverblijf' van een huurder moet worden verstaan.

De woningcorporatie stelt in hoger beroep het volgende:

- Gedurende een aantal jaren ontving de woningcorporatie verschillende meldingen van omwonenden over een zeer vervuild balkon;
- De huurder heeft vanaf aanvang van de huurovereenkomst nog nooit een reparatieverzoek ingediend, wat volgens de woningcorporatie zeer ongebruikelijk is;
- In maart 2021 heeft de huurder tijdens een telefoongesprek met een medewerker van de woningcorporatie verklaard dat i) hij niet in de woning woont, ii) hij op een camping woont en iii) dat hij de woning gebruikt als postadres. Dit heeft hij tijdens

meerdere andere telefoongesprekken (door de jaren heen) bevestigd.

- Twee andere medewerkers verklaren dat de huurder niet in de woning woont;
- Uit verschillende meldingen van omwonenden blijkt dat de huurder niet in de woning woont en de woning als postadres gebruikt;
- Tijdens de procedure in eerste aanleg heeft de huurder zijn verhaal plots gewijzigd en gezegd dat hij niet het hele jaar op de camping mag verblijven, dus dat hij ook enkele weken per jaar in de woning zit en de rest van het winterseizoen in Zuid-Europa doorbrengt. Ook al zou dit waar zijn, dan nog rust op hem een verzwaarde motiveringsplicht en had hij ter onderbouwing van zijn standpunt stukken moeten overleggen. Dit heeft hij niet gedaan. En ook al zou hij dat wel hebben gedaan, dan maakt het verblijf van enkele weken per jaar in de woning niet ook dat hij zijn hoofdverblijf zou hebben in de woning.

De huurder stelt hier het volgende tegenover:

- Voor zijn pensioen werkte hij als touringcarchauffeur. Ook toen was hij al vaak weg;
- Tussen zijn verblijf op de camping en zijn verblijf in Zuid-Europa verblijft hij 4 tot 6 weken in de woning;
- De woning is volledig ingericht (met zijn spullen);
- Vanuit de woning regelt hij zijn administratie;
- Hij staat al sinds aanvang van de huurovereenkomst ingeschreven in de BRP op het adres van de woning;
- Tijdens zijn verblijf op de camping controleert hij de woning wekelijks en haalt hij vaak zijn post op;
- Uit de overeenkomst en toepasselijke voorwaarden met de camping blijkt dat permanente bewoning op de camping niet is toegestaan. De camping kan de overeenkomst beëindigen als de voorwaarden worden overtreden, zodat de huurder dakloos zou

kunnen worden als de huurovereenkomst wordt beëindigd.

- Gezien zijn leeftijd zal hij in de toekomst meer gebruik (moeten) gaan maken van de woning.

Het hof gaat mee in de argumenten van de huurder en hecht veel waarde aan het feit dat de situatie zoals deze op dit moment is bij de levensfase van de huurder zou passen. Verder weegt het hof mee dat deze situatie tijdelijk is omdat de huurder op enig moment in de toekomst vanwege zijn gezondheid meer gebruik zal (moeten) gaan maken van de woning. Verder sluit het hof zich bij het standpunt van de rechtbank aan. Het hof komt niet toe aan een belangenafweging.

Conclusie

De uitspraak van het hof is op sommige punten onduidelijk en lijkt wel erg in het voordeel van de huurder uit te vallen. Zo is niet duidelijk of het van belang is hoe lang de huidige levensfase van de huurder (waarbij hij slechts enkele weken per jaar in de woning woont) duurt en of de duur überhaupt relevant is. Ook blijkt uit de uitspraak niet goed op welke termijn het dan voorzienbaar is dat de huidige levensstijl van de huurder vanwege zijn gezondheid zal moeten stoppen en waarom dat zo is. Tot slot wordt er nauwelijks stilgestaan bij het feit dat de huurder zijn verhaal lopende de gerechtelijke procedure heeft gewijzigd en waarom dit zo is. Kortom, op enkele punten lijkt de uitspraak wat kort door de bocht om de conclusie te rechtvaardigen dat de huurder zijn hoofdverblijf heeft in de woning en dus aan een belangenafweging niet wordt toegekomen.

Gerechtshof Den Haag 20 augustus 2024, ECLI:NL:GHD-HA:2024:1429

JURISPRUDENTIE BEDRIJFSRUIMTE

Mw. mr. C.J. Loggen – ten Hoopen

Buitengerechtelijke ontbinding huurovereenkomst bij overlast naastgelegen bedrijf

2024-0051

Huurder huurt van verhuurder kantoorruimte. Direct naast deze kantoorruimte heeft een andere huurder van verhuurder met toestemming van verhuurder een sportzaal in gebruik genomen. Huurder ervaart geluidsoverlast en ontbindt buitengerechtelijk de huurovereenkomst. Huurder vordert vervolgens schadevergoeding van verhuurder. Het gerechtshof Amsterdam wijst, in tegenstelling tot de kantonrechter, de vordering toe (ECLI:NL:GHAMS:2024:1515).

Casus

Huurder, een advocatenkantoor, heeft op 21 april 2016 een huurovereenkomst gesloten met verhuurder voor de duur van vijf jaar. Huurder huurt kantoorruimte op de derde verdieping van een gebouw. In 2019 is het tot dan toe onverhuurde gedeelte van de derde verdieping van het gebouw verhuurd aan Arkin. Arkin heeft de ruimte naast de kantoorruimte van huurder ingericht als sportzaal. Vanaf januari 2020 klaagt huurder meerdere malen bij verhuurder vanwege geluidsoverlast door gebruik van de sportzaal. Op 26 mei 2020 heeft huurder aangekondigd de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden zodra zij vervangende bedrijfsruimte heeft gevonden. Verhuurder heeft Arkin gesommeerd maatregelen tegen de geluidsoverlast te nemen. Ook daarna heeft huurder nog meermaals geklaagd over geluidsoverlast. Op 29 januari 2021 heeft huurder de huurovereenkomst per 30 april 2021 buitengerechtelijk ontbonden. Huurder vordert vergoeding door verhuurder van de geleden schade, die ziet op verhuiskosten, omdat verhuurder een onrechtmatige daad jegens huurder zou hebben gepleegd.

Kantonrechter

De kantonrechter heeft de vordering van huurder afgewezen. De kantonrechter heeft geoordeeld dat niet gebleken is dat er op het moment dat huurder de huurovereenkomst opzegde zodanige overlast was dat deze een buitengerechtelijke ontbinding rechtvaardigde. Verhuurder heeft naar oordeel van de kantonrechter voldoende adequaat op de klachten van huurder gereageerd en een definitieve oplossing van de geluidsoverlast was op korte termijn in zicht.

Gerechtshof Amsterdam

De voorliggende vraag bij het gerechtshof is of verhuurder zodanig tekortgeschoten is in de nakoming van de huurovereenkomst dat een buitengerechtelijke ontbinding van die huurovereenkomst gerechtvaardigd was. De tekortkoming bestaat eruit dat verhuurder Arkin in de gelegenheid heeft gesteld om een sportzaal in te richten naast de door huurder gehuurde ruimte en dat verhuurder vervolgens onvoldoende zou hebben gedaan om de overlast van deze sportzaal te beperken.

Het gerechtshof oordeelt dat het al een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst is dat verhuurder Arkin heeft toegestaan om een sportzaal naast de door huurder gehuurde ruimte in te richten, terwijl onbetwist is dat de sportzaal ook op een andere plek in het gebouw had kunnen worden ingericht. Geluidsoverlast van een sportzaal naast een kantoorruimte is, als er geen extra maatregelen worden genomen, te verwachten.

Na ingebruikname van de sportzaal heeft huurder ook daadwerkelijk overlast ervaren. Huurder heeft verhuurder daar vaak op aangesproken. Verhuurder heeft op die klachten gereageerd en Arkin aangesproken. Het gerechtshof overweegt echter dat het alleen maar aanspreken van Arkin onvoldoende was, gelet op de ernst en de duur van de overlast.

Huurder mocht van verhuurder verwachten dat verhuurder meer zou doen dan wachten op met welke oplossing Arkin zou komen.

Huurder heeft verhuurder per brief van 20 januari 2020 in gebreke gesteld en een termijn gegeven om een oplossing te vinden voor de geluidsoverlast. Bij brief van 26 mei 2020 heeft huurder verhuurder herinnerd aan de brief van 20 januari 2020 en vastgesteld dat verhuurder geen actie heeft ondernomen. Huurder heeft in die brief ook de buitengerechtelijke ontbinding aangekondigd per de datum waarop huurder vervangende bedrijfsruimte zou hebben gevonden.

Het gerechtshof is van oordeel dat deze ontbinding gerechtvaardigd is. De geluidsoverlast was nog steeds niet opgelost. Er is geen twijfel aan de aard en de intensiteit van de geluidsoverlast als gevolg van de door verhuurder toegestane sportzaal. Verhuurder heeft niet zodanig adequaat opgetreden dat er een einde kwam aan de overlast. Sterker nog, verhuurder heeft het initiatief tot een oplossing vooral van Arkin laten afhangen. Verhuurder heeft dus onrechtmatig jegens huurder gehandeld.

Het gerechtshof wijst de vordering van huurder toe, verhuurder moet de door huurder gevorderde schadevergoeding betalen.

Conclusie

Verhuurders die meerdere naast elkaar gelegen bedrijfsruimtes verhuren kunnen er mee te maken krijgen dat hun huurders elkaar overlast bezorgen. Soms is er discussie wat er precies aan de hand is en of er wel sprake is van overlast. In dit geval was niet

in geschil dat huurder, een advocatenkantoor, geluidsoverlast had van de naastgelegen sportzaal, waarin de naastgelegen huurder cliënten liet sporten. Er waren ook geen extra geluidswerende maatregelen getroffen bij het inrichten van de sportzaal.

Het is niet zo dat een verhuurder altijd tekortschiet in de nakoming van de huurovereenkomst als de ene huurder overlast veroorzaakt bij de andere huurder. Een verhuurder is niet aansprakelijk voor alles wat zijn huurder doet. Het gaat erom hoe de verhuurder handelt richting zijn huurders. Een verhuurder moet adequaat optreden als een huurder klachten heeft en doen wat in zijn macht ligt om de klachten te verhelpen.

Daar ging het in dit geval mis voor verhuurder. Het gerechtshof oordeelt dat verhuurder al tekortgeschoten is in de nakoming van de huurovereenkomst door toe te staan dat er naast de bedrijfsruimte van huurder een sportzaal werd ingericht. Vervolgens legt verhuurder de klachten van huurder alleen maar door naar Arkin en onderneemt zelf geen actie om de geluidsoverlast, waarvan niet in geschil is dat die er is, te stoppen.

Verhuurders kunnen dus niet achterover blijven zitten als hun ene huurder overlast ervaart van de andere huurder. Het is aan verhuurders om zich ervoor in te spannen dat de ene huurder aan de andere huurder geen overlast bezorgt.

Mr. D.L. van Praag

Winkelhuur en een kortere opzegtermijn

2024-0052

Huur van een kapperszaak. Huurder en verhuurder onderhandelen over beëindiging van de huurovereenkomst en spreken samen af dat de verhuurder de huur kan opzeggen met een opzegtermijn van 9 maanden. Dat is in strijd met de wet. Maar toch keurt de rechtbank deze afspraak goed omdat hij vaststelt dat geen sprake is van een wezenlijke aantasting van de rechtspositie van de huurder.

Casus

Tussen Stichting Rabobank Pensioenfonds en een huurder bestaat een huurovereenkomst met betrekking tot een kapperszaak. Deze huurovereenkomst is op 1 mei 2010 voor de duur van 5 jaar aangegaan en daarna voor 5 jaar verlengd. Als de huurovereenkomst tegen het einde van de tweede termijn niet wordt opgezegd, wordt hij opnieuw voor 5 jaar verlengd. De opzegtermijn bedraagt 1 jaar. In de loop van 2019 heeft Rabobank aan de huurder verteld dat zij voornemens is het winkelcentrum te herontwikkelen en daar woningen te realiseren. Dat betekent dat de bedrijfsruimte verdwijnt. Op dat moment weet Rabobank nog niet wanneer zij met deze werkzaamheden wil/kan starten. In de daarop volgende periode worden tussen partijen nadere afspraken gemaakt. Dat gebeurt in april 2019, oktober 2019 en maart 2020. Bij de laatste afspraken komen partijen overeen dat de huurovereenkomst wordt verlengd tot 1 oktober 2021 en dat de door partijen te hanteren opzegtermijn 9 maanden bedraagt. Verder wordt afgesproken dat als de verhuurder de huurovereenkomst niet uiterlijk voor 1 januari 2021 opzegt tegen 1 oktober 2021, de huurovereenkomst met 5 jaar wordt verlengd.

Rabobank zegt de huurovereenkomst voor 1 januari 2021 op tegen 1 oktober 2021. Zij voert hierbij als grond "dringend eigen gebruik" aan. De huurder is het niet eens met die opzegging, maar ook niet met de opzegtermijn die daarbij is gehanteerd. Omdat deze in strijd is met de wet (die voorschrijft dat de termijn ten minste 1 jaar bedraagt), vernietigt huurder begin 2021 de afspraak die over de kortere opzegtermijn is gemaakt en stelt hij dat niet-rechtsgeldig is opgezegd.

Naar aanleiding van deze vernietiging wendt Rabobank zich tot de kantonrechter. Zij verzoekt de afspraak die partijen hebben gemaakt over de verkorte opzegtermijn van 9 maanden op grond van artikel 7:291 BW goed te keuren. Zij stelt zich daarbij op het standpunt dat de

huurder al sinds 2019 rekening heeft moeten houden met een huuropzegging. Zij meent verder dat de verkorting van de opzegtermijn geen zodanige afwijking is dat daarmee een wezenlijke inbreuk wordt gemaakt op de rechten van de huurder. De huurder is het daar niet mee eens en voert aan dat hij de bescherming van de wet en in het bijzonder de opzegtermijn wel degelijk nodig heeft.

Kantonrechter

De kantonrechter overweegt dat op grond van artikel 7:291 BW niet ten nadele van de huurder mag worden afgeweken. Als dat wel gebeurt, kan de huurder die afspraak vernietigen. Dat is alleen dan anders, indien de kantonrechter de afwijkende afspraak goedkeurt. De kantonrechter mag die goedkeuring alleen verlenen indien het beding de rechten die de huurder aan de wettelijke bepalingen ontleent niet wezenlijk aantast of diens maatschappelijke positie in vergelijking met die van de verhuurder zodanig is dat hij de bescherming van de wet niet nodig heeft.

De kantonrechter stelt vast dat geen sprake is van een situatie waarin de positie van de huurder in vergelijking met die van de Rabobank zodanig is dat de huurder de bescherming niet nodig heeft. Dit was door de verhuurder overigens ook niet aangevoerd. Dat betekent dat hij moet beoordelen of het afwijkend beding de rechten van de huurder wezenlijk aantast. Hij stelt vast dat dit niet het geval is en overweegt daarbij dat de huurder al sinds 2019 van de plannen tot herontwikkeling op de hoogte was, partijen daarover (blijkens de 3 allonges) uitgebreid overleg hebben gevoerd en de opzegtermijn daarbij telkens naar 9 maanden is verkort. Verder heeft Rabobank tijdens de zitting aangegeven dat zij niet bereid was geweest de huurovereenkomst steeds te verlengen als niet een kortere opzegtermijn was overeengekomen. Ook overweegt de kantonrechter dat de bedoeling van een opzegtermijn is de andere partij de gelegenheid te geven te anti-

ciperen op het naderend einde van de huurovereenkomst. In deze zaak bestond geen onduidelijkheid over de vraag dat de verhuurder op enig moment zou gaan opzeggen, maar alleen over het moment waartegen. Tot slot overweegt hij dat de huurder in zijn belangen niet wezenlijk is geschaad, omdat door de afwijkende afspraken nu juist een verlenging van de huurovereenkomst heeft plaatsgevonden. Daarmee is de verkorting van de opzegtermijn met 3 maanden door de feitelijke situatie in ruime mate gecompenseerd. Op grond van een en ander keurt de kantonrechter de gemaakte afspraak goed.

Commentaar

In deze zaak is sprake van zogenoemde middenstands-bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 7:290 BW. De huurder van dergelijke ruimte kan aanspraak maken op huurbescherming. Deze huurbescherming bestaat kort gezegd hieruit:

- dat de verhuurder alleen op enkele in de wet genoemde gronden kan opzeggen,
- dat hij niet zomaar de huurprijs kan verhogen en
- dat de huurder aanspraak kan maken op een minimale huurtermijn van 5 plus 5 jaar en een minimale opzegtermijn van 1 jaar.

Het ging in deze zaak om dat laatste. Rabobank wilde voorkomen dat de huurovereenkomst conform wat partijen hadden afgesproken na 2020 opnieuw voor 5 jaar zou worden verlengd. Zij wilde namelijk gaan herontwikkelen maar wist op dat moment nog niet waarmee zij daarmee kon beginnen. Zij heeft hierover toen het overleg met de huurder gevoerd waarna door middel van 3 allonges nadere afspraken zijn gemaakt, waaronder de verkorting van de opzegtermijn van 12 naar 9 maanden. Toen de verhuurder met inachtneming van die termijn van 9 maanden opzegde, stelde de huurder zich op het standpunt dat de gemaakte afspraak in strijd was met de wet en vernietigde hij die afspraak, zodat de opzegging volgens hem geen doel had getroffen.

De wet stelt dat afspraken die in strijd met de wet zijn gemaakt vernietigbaar zijn, tenzij de kantonrechter deze op verzoek van een van partijen goedkeurt. Dit staat in artikel 7:291 lid 2 en 3 BW. Deze bepaling stond ook al in het voor 2003 geldende recht en werd vroeger doorgaans alleen gebruikt om goedkeuring te verkrijgen van bepalingen voordat de huurovereenkomst daadwerkelijk werd gesloten/inging. De laatste jaren wordt het artikel steeds vaker ingeroepen als de huurovereenkomst al langer voortduurt. De kantonrechter mag het verzoek alleen goedkeuren als de maatschappelijke positie van de huurder niet wezenlijk onderdoet voor die van de verhuurder of als de bepaling

de gemaakte afspraken de rechten van de huurder niet wezenlijk aantast. Gelet op de voorgeschiedenis en het feit dat de huurder door de gemaakte afspraken juist langer van het gehuurde gebruik heeft kunnen maken, oordeelde de kantonrechter dat zijn rechten niet wezenlijk zijn aangetast.

Let wel, de goedkeuring zegt niets over de beëindiging van de huurovereenkomst. Als de huurder met de opzegging niet instemt (en daar heeft het uiteraard alle schijn van) moet de verhuurder nog steeds naar de kantonrechter om de beëindiging ervan te realiseren. In zoverre heeft de huurder dus nog alle bescherming. Het enige dat hij niet langer kan roepen is dat bij de opzegging een te korte opzegtermijn in acht is genomen.

Moest de verhuurder nu dit verzoekschrift indienen of had hij dit verweer ook tijdens de beëindigingsprocedure kunnen voeren? In dat geval zou het beding dus niet zijn goedgekeurd maar dat betekent niet dat de verhuurder per definitie aan het kortste eind zou hebben getrokken. Hiervoor zijn twee redenen aan te voeren. Allereerst zou de verhuurder zich in die procedure op het standpunt kunnen stellen dat het beroep van de huurder op de wettelijke bepaling dat de opzegtermijn 12 maanden bedraagt naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Dit wordt ook wel eens misbruik van recht genoemd. Bij de beoordeling daarvan zouden dezelfde omstandigheden relevant zijn als de verhuurder heeft aangevoerd in de hiervoor besproken procedure.

Een tweede argument zou kunnen worden gevonden in de systematiek van de wet. In artikel 7:291 lid 1 BW staat dat van de bepaling in de afdeling niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken. Juristen noemen dat de wetgeving daarom semi-dwingendrechtelijk is. Afwijkingen ten gunste van de huurder zijn wel mogelijk. De achtergrond hiervan is dat de wetgever de positie van de verhuurder ten opzichte van de huurder als minder sterk aanmerkt en de wet die ongelijke posities moet compenseren.

Deze situatie bestaat in beginsel alleen voorafgaande aan het contracteren. Nadat de huurovereenkomst is gesloten, heeft de huurder alle rechtsbeschermingen waarop hij op grond van de wet aanspraak kan maken. In het algemeen wordt aangenomen dat het vanaf dat moment wel mogelijk is om van het dwingend recht afwijkende afspraken te maken.

Dit gebeurt in de regel ook dikwijls. Denk aan de situatie dat partijen over en weer een huurverhoging overeenkomen en daarbij niet de wettelijke regels van artikel 7:303 BW e.v. volgen. Hetzelfde geldt als zij naar verloop van een zekere periode een afspraak over

de beëindiging van de huurovereenkomst. Op grond hiervan kan naar mijn mening goed worden verdedigd dat de afspraken over de verkorting van de opzegtermijn eigenlijk niet onder het verbod van artikel 291 lid 1 valt.

Rest dan nog de vraag hoe het zit op het moment dat niet de verhuurder maar de huurder op de kortere opzegtermijn aanspraak zou maken. Had de verhuurder dan ook kunnen vernietigen? Nee, in dat geval moet worden

aangenomen dat de afspraak niet ten nadele van de huurder was (hij heeft immers opgezegd) en dan is het verbod van artikel 7:291 lid 1 BW sowieso niet van toepassing.

*Rechtbank Amsterdam, 19 maart 2024, WR 2024, 113 en
ECLI:NL:RBAMS:2024:2018*

VRAAG EN ANTWOORD

Mw. mr. A. M. Kloosterman

Glijbaan in de tuin – moet de huurder die weghalen?

2024-0053

Vraag

De huurder heeft een huis met een tuin. Daar staat een vrij hoog speeltoestel met een glijbaan. Dat heeft de huurder niet tevoren aangevraagd.

Er komen klachten van de burens. Want als er mensen op het speeltoestel staan, kijken ze over de schutting heen, direct in de tuin en woning van de burens.

De verhuurder wil dat het speeltoestel wordt weggehaald. De algemene huurvoorwaarden bepalen het volgende:

Artikel 11.1

"Het is huurder niet toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor alle overige veranderingen en toevoegingen, waaronder die aan de buitenzijde van het gehuurde, heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig."

En in een bijlage bij de huurovereenkomst staat:

"Het is niet toegestaan serres, veranda's of andere aanbouwen tegen de woning of in de tuin te plaatsen."

Heeft de vordering van de huurder kans van slagen?

Antwoord

De verhuurder vordert bij de rechter verwijdering van dit door de huurder in zijn tuin geplaatste speeltoestel, omdat hij geen toestemming aan de verhuurder heeft gevraagd. De kantonrechter oordeelt dat de huurder het speeltoestel met glijbaan niet hoeft te verwijderen. Het speeltoestel is geen 'verandering of een toevoeging' als bedoeld in de wet, in artikel 7:215 BW. Het speeltoestel valt ook niet onder de bepalingen uit de huurovereenkomst. Of de privacy van de buurvrouw wordt geschonden is een privaatrechtelijk geschil tussen de huurder en haar buurvrouw, aldus de rechter. De vordering van de verhuurder wordt daarom afgewezen.

Rechtbank Noord-Holland 7 juni 2023, ECLI:NL:RBN-HO:2023:5219