

LEGAL UPDATE

Tekortkoming in de nakoming van een huurovereenkomst voor sociale woonruimte

Datum: 9 oktober 2018

De Hoge Raad heeft op 28 september 2018 [antwoord](#) gegeven op twee prejudiciële vragen van de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam met betrekking tot de uitleg van artikel 6:265 lid 1 BW. Dit wetsartikel bepaalt dat iedere tekortkoming van een partij in de nakoming van een verbintenis, de wederpartij de bevoegdheid geeft om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, tenzij de tekortkoming, gezien haar aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

De volgende feiten staan in deze uitspraak centraal. Woningcorporatie Eigen Haard verhuurt aan X een sociale huurwoning. In de op de huurovereenkomst van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is bepaald dat het X niet is toegestaan om de woning onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, tenzij Eigen Haard daar vooraf schriftelijk toestemming voor heeft gegeven. Ondanks dit verbod heeft X gedurende een periode van ruim 6 maanden in de woning onderdak geboden aan een gezin met een jong kind dat anders op straat kwam te staan. Aanvankelijk was het de bedoeling van X om het gezin slechts voor een beduidend kortere periode onderdak te bieden. Eigen Haard vordert in de onderhavige procedure ontruiming van de woning op de grond dat X zodanig tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst (niet-naleving van het verbod) dat ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is. X verweert zich met het standpunt dat de tekortkoming, gelet op de omstandigheden van het geval, de ontbinding niet rechtvaardigt.

Deze feiten zijn voor de voorzieningenrechter aanleiding om de volgende prejudiciële vragen aan de Hoge Raad stellen:

- 1) Dient artikel 6:265 lid 1 BW letterlijk te worden uitgelegd in die zin dat *iedere* tekortkoming van een partij in de nakoming van een van haar verbintenissen aan de wederpartij de bevoegdheid geeft om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, *tenzij* het maken van een uitzondering hierop gerechtvaardigd is aan de hand van de in de wet genoemde gezichtspunten? Zo niet, hoe dient deze bepaling dan te worden uitgelegd?
- 2) Is er aanleiding bijzondere eisen te stellen ten aanzien van ontbinding van een overeenkomst van huur en verhuur van sociale woonruimte, ervan uitgaande dat zulke woonruimte schaars is?

Voor wat betreft de beantwoording van de eerste vraag overweegt de Hoge Raad dat de wetgever aan lid 1 de structuur heeft gegeven van een hoofdregel (iedere tekortkoming geeft de schuldeiser de bevoegdheid om de overeenkomst te ontbinden) die door een 'tenzij-bepaling' (een uitzondering op de hoofdregel) wordt gevolgd. Daaraan wordt toegevoegd dat het echter niet zo is dat de tenzij-bepaling slechts bij uitzondering of in een zeldzaam geval toepassing vindt. Volgens de Hoge Raad moeten de hoofdregel en tenzij-bepaling in onderlinge samenhang zo worden begrepen dat slechts een tekortkoming van voldoende gewicht recht geeft op ontbinding van de overeenkomst. Deze maatstaf is gestoeld op de redelijkheid en billijkheid.

Voor wat betreft de hoofdregel en de uitzondering daarop is de stelplicht en bewijslast tussen de schuldeiser en schuldenaar aldus verdeeld dat de schuldeiser moet stellen en bewijzen dat er sprake is van een tekortkoming door de schuldenaar respectievelijk dat het aan de schuldenaar is om omstandigheden te stellen en bewijzen dat er in het onderhavige geval sprake is van een situatie waarin de tenzij-bepaling opgaat.

De wet bepaalt dat de tekortkoming de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt wanneer zij van bijzondere aard of geringe betekenis is. In de rechtspraak is uitgemaakt dat daarnaast ook alle overige omstandigheden van het geval zulks met zich mee kunnen brengen waarbij geen van die factoren (bijzondere aard, geringe betekenis of overige omstandigheden) een beslissende rol toekomt. De afweging die in het kader van artikel 6:265 lid 1 BW plaatsvindt, dient hierom niet slechts, zoals in eerste prejudiciële vraag wel is geformuleerd, aan de hand van uitsluitend de in de wet genoemde 'gezichtspunten' (de bijzondere aard of geringe betekenis van de tekortkoming) te geschieden. Ook alle overige omstandigheden van het geval dienen volgens de Hoge Raad in de afweging te worden betrokken.

Verder wijst de Hoge Raad er, onder verwijzing naar zijn [arrest](#) van 24 november 1995, ten aanzien van de hoofdregel op, dat de schuldeiser niet verplicht is om van ontbinding van de overeenkomst af te zien, indien deze ook de mogelijkheid heeft om voor een voor de wederpartij minder bezwaarlijk alternatief voor de ontbinding – bijvoorbeeld het vorderen van nakoming van de overeenkomst met schadevergoeding – te kiezen. Echter, hier staat tegenover dat de mogelijkheid van een minder bezwaarlijk alternatief wel in het kader van de tenzij-bepaling kan worden meegewogen. Kortom, hoewel het bestaan van een minder bezwaarlijk alternatief niet aan de bevoegdheid tot ontbinding in de weg staat, kan het bestaan daarvan wel met zich meebrengen dat de tekortkoming de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. De schuldeiser is dan alsnog niet bevoegd om de overeenkomst te ontbinden.

Tot slot merkt de Hoge Raad ten aanzien van de eerste vraag op dat er in het kader van artikel 6:265 lid 1 BW slechts beperkte ruimte is voor separate toepassing van de redelijkheid en billijkheid. Dit omdat alle omstandigheden van het geval al in de toepassing van lid 1 kunnen worden meegenomen en de tenzij-bepaling zijn oorsprong reeds in de redelijkheid en billijkheid vindt.

De tweede prejudiciële vraag wordt door de Hoge Raad negatief beantwoord. Volgens de raad is er geen behoefte aan bijzondere regels ten aanzien van ontbinding van een huurovereenkomst in het geval het gehuurde een sociale huurwoning betreft, ook niet wanneer dergelijke huurwoningen schaars zijn. De rechter kan namelijk in zijn beoordeling in het kader van artikel 6:265 lid 1 BW al rekening houden met zowel het belang van de woningbouwvereniging om, in geval van misbruik aan de zijde van de huurder, de woning beschikbaar te krijgen voor anderen die op een sociale huurwoning aangewezen zijn, als met het belang van de huurder om het ingrijpende gevolg van ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning te voorkomen. Ook in het veel voorkomende geval dat een huurder in een procedure verstek laat gaan, moet de rechter rekening houden met het genoemde belang van de huurder. Dit vindt zijn oorsprong in de wettelijk dwingend voorgeschreven tussenkomst van de rechter bij ontbinding van een huurovereenkomst voor woonruimte. Volgens de wetgever kan de ontbinding namelijk alleen op verantwoorde wijze plaatsvinden wanneer de rechter het gewicht van de tekortkoming in verhouding tot het woonbelang van de huurder vooraf beoordeelt. De Hoge Raad onderkent dat door het niet verschijnen van de huurder de beoordeling in de procedure uit de aard der zaak beperkter van omvang is, maar dat doet volgens de Hoge Raad niet af aan het principe.

Het is nu aan de voorzieningenrechter om aan de hand van de voorgaande overwegingen van de Hoge Raad te beoordelen of het aan hem voorliggende geval (het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigen Haard in gebruik geven van de woning aan het gezin) een tekortkoming van X oplevert die de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

Dit is een Legal Update van de praktijkgroep Huurrecht.

Voor meer informatie:

Hans van Noort
+31 30 25 95 581
hansvannoort@vbk.nl