

Kroniek huurrecht periode 1 juni 2022 – 31 mei 2023

WR 2023/120

1. Inleiding

Ook dit jaar heeft de redactie van *WR* een overzicht samengesteld met een selectie van relevante jurisprudentie en literatuur op het gebied van het huurrecht. De *Kroniek* ziet op de periode van 1 juni 2022 tot en met 31 mei 2023. In de *Kroniek* wordt niet naar volledigheid gestreefd. Wel zijn alle in genoemde periode in *WR* gepubliceerde arresten van de Hoge Raad opgenomen, tenzij een arrest al in de *Kroniek* van vorig jaar werd behandeld. Aan de ontwikkelingen van de voor het huurrecht van belang zijnde recente of toekomstige wet- en regelgeving wordt aandacht gegeven waar dat voor een goed begrip van de vermelde rechtspraak en literatuur noodzakelijk is.

De rubrieksindeling is niet hetzelfde als vorig jaar. Enkele onderwerpen die vorig jaar waren opgenomen (zoals art. 7:309 en 7:310 BW), zijn dit jaar weggelaten omdat daarin geen relevante ontwikkelingen of uitspraken te melden zijn. Andere onderwerpen zijn dan juist weer toegevoegd, bijvoorbeeld gebreken en het IVRK. De onderwerpen worden weer zoveel mogelijk behandeld in de volgorde van het BW, met dien verstande dat eerst verschillende kwalificatievraagstukken aan de orde komen. De *Kroniek* wordt afgesloten met enkele onderdelen die niet bij een specifiek onderwerp kunnen worden opgenomen, zoals beëindiging van duurovereenkomsten en (voor het huurrecht relevant) procesrecht.

In de *Kroniek* komen achtereenvolgens aan de orde:

2. Kwalificatie huur (art. 7:201 BW)
3. Kwalificatie huur woonruimte (art. 7:232 BW)
4. Kwalificatie huur bedrijfsruimte (art. 7:290 BW)
5. Gebreken (art. 7:204 t/m 7:210 BW)
6. Goed huurderschap (art. 7:213 BW)
7. Dringende werkzaamheden en renovatie woonruimte (art. 7:220 BW)
8. Ontruimingsbescherming ex art. 7:230a BW
9. Buitengerechtelijke ontbinding en de burgemeestersluiting (art. 7:231 BW)
10. Verduurzaming woonruimte – wie betaalt de kosten?
11. Huurprijzen en servicekosten woonruimte
12. Medehuurderschap bij de huur van woonruimte (art. 7:266 t/m 7:268 BW)
13. Tijdelijke verhuur van woonruimte (art. 7:271 BW)
14. Beëindiging huur woonruimte (art. 7:274 BW)
15. Afwijkende bedingen bij bedrijfsruimte (art. 7:291 BW)
16. Huuropzegging formaliteiten (art. 7:292 t/m 7:294 BW en 7:300 BW)
17. (Niet) uitvoerbaar bij voorraad voor bedrijfsruimte (art. 7:295 BW)
18. Opzeggingsgronden voor bedrijfsruimte (art. 7:296 BW)

19. Renovatie bedrijfsruimte
20. Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten voor bedrijfsruimte (art. 7:297 BW)
21. Huur voor twee jaar of korter (art. 7:301 BW)
22. Huurprijsherziening bedrijfsruimte (art. 7:303 en 7:304 BW)
23. Indeplaatsstelling (art. 7:307 BW)
24. Faillissement en huur
25. WSNP
26. Consumentenbescherming
27. IVKR
28. Corona en huur van bedrijfsruimte
29. Beëindiging van duurovereenkomsten (algemeen)
30. Procesrecht

2. Kwalificatie huur (art. 7:201 BW)

Op het gebied van de kwalificatie van een overeenkomst als huur is er weinig nieuws onder de zon. Het arrest van de Hoge Raad van 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034 wordt gevolgd. Eerst wordt gekeken wat de rechten en verplichtingen van partijen zijn. Dit wordt vastgesteld met behulp van het *Haviltex*-criterium. Vervolgens wordt, los van *Haviltex*, bekeken of de overeenkomst een huurovereenkomst is in de zin van art. 7:201 BW. Zie bijvoorbeeld hof Den Haag 13 september 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:1637 en hof 's-Hertogenbosch 1 november 2022, *WR* 2023/34, m.nt. T. de Groot (over art. 7:230 BW). Er is sprake van huur wanneer wilsovereenstemming bestaat over de essentialia.

2.1 Huurprijs: wel huur

Wat betreft de huurprijs werd wel huur aangenomen in de volgende zaken. In Ktr. Tilburg 14 december 2022, ECLI:NL:RBZWB:2022:7626 ging het om een moeder die de woning had verlaten en haar zoon met zijn vriendin daarin had achtergelaten. De zoon zou direct aan de verhuurder de huur gaan betalen. Huur werd aangenomen: de tegenprestatie leverde moeder financieel voordeel op. In het arrest van het hof Den Haag, hiervoor genoemd, ging het om een niet marktconforme all-inprijs. Doordat de servicekosten variabel waren, was de huur variabel tussen de € 720 en € 780 per maand.

In Ktr. Assen 23 september 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:3578, *WR* 2023/12 ging het om een stuk onbebouwd terrein waarop de gebruiker een pipowagen had geplaatst en erin ging wonen, met toestemming. De tegenprestatie bestond uit de plicht werkzaamheden voor de eigenaar te verrichten, die meer waren dan het onderhouden van de grond waarop de pipowagen stond en was voldoende bepaalbaar: huur.

Ook in Ktr. Den Haag 21 juli 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:8524, *WR* 2023/11 werd huur aangenomen. In deze zaak ging het om een etage die als atelier beschikbaar werd gesteld. De huurder legde er een dure isolerende vloer in en betaalde

een tijdje de huur van een kleindochter van de verhuurster en gaf de verhuurster voor ca. € 6000 aan kunst cadeau. De kantonrechter vond dit een voldoende bepaalbare tegenprestatie, zelfs als de huurder niet specifiek was verplicht om deze betalingen te doen. Een vrij vergaand vonnis in een speciaal geval.

Nog een speciaal geval speelde in hof 's-Hertogenbosch 21 juni 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:1957. Er werd een woning met land en opstallen verkocht en de verkoper huurde voor tien jaar een stal voor opslag voor € 100 per jaar. In verband hiermee zou de koopprijs ook zijn gematigd. In kort geding nam het hof hier huur aan. Ook een dergelijke matiging kon gelden als (onderdeel van de) tegenprestatie, aldus het hof.

2.2 *Huurprijs: geen huur*

Geen huur werd aangenomen in de volgende zaken, wegens het ontbreken van een huurprijs. In Ktr. Arnhem 12 oktober 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5791, RVR 2022/89 niet, omdat de betalingen slechts gebruikerslasten waren. Bovendien was het beoogde gebruik slechts van tijdelijke aard, aldus de kantonrechter.

In een antikraakzaak werd geen huur aangenomen. De voorzieningenrechter vond € 235 per maand weliswaar geen symbolisch bedrag, maar omdat dit bedrag inclusief gas, water en licht was, waarvan de kosten hoger waren dan het betaalde bedrag, was geen sprake van huur, aldus Rb. Breda 24 februari 2023 (kort geding), ECLI:NL:RBZWB:2023:1370.

Op 2 juni 2023 heeft de Hoge Raad in ook een antikraakzaak een arrest van hof Den Haag van 3 augustus 2021 (ECLI:NL:GHDHA:2021:1415, WR 2021/169) gecasseerd wegens motiveringsgebreken (HR 2 juni 2023, ECLI:NL:HR:2023:828, WR 2023/116). Het hof had geoordeeld dat sprake was van huur, omdat een deel van de vergoeding niet gold als vergoeding voor beheerkosten. Dat kwam door vier bijzondere omstandigheden: 1. doordat de bewoonster in 2011 een hogere vergoeding was gaan betalen voor dezelfde diensten (€ 175 voor nutsvoorzieningen die ze van meet af aan betaalde en € 125, later € 150, voor dienstverlening, welke vergoeding er in 2011 bij was gekomen), 2. de hoogte van het bedrag meer was dan symbolisch, 3. de leegstandsbeheerder geen acquisitie had hoeven plegen omdat de bewoonster er al zat, en 4. omdat in het bedrag van € 150 eigenaarsonderhoud zat (wat neerkomt op kosten voor het gebruik). De Hoge Raad heeft dit arrest vernietigd omdat de geraamde gemiddelde en niet bestreden beheerkosten hoger waren dan € 150 per maand, ook als de kosten voor acquisitie eraf werden getrokken. Onbegrijpelijk vond de Hoge Raad het oordeel van het hof dat de € 15 per maand voor 'klein technisch onderhoud' werd gezien als eigenaarsonderhoud. Ook het feit dat de bewoonster ineens die € 125 (later € 150) moest gaan betalen voor de dienstverlening, waarvoor eerder niets werd gerekend, kon niet logischerwijs betekenen dat dat bedrag een huursom zou zijn. Interessant is dat het hof, in cassatie helaas onbestreden,

had geoordeeld dat in geval van leegstandsbeheer een forfaitaire kostenvergoeding te betalen door de gebruikers op haar plaats kan zijn. Dat is dus nog een punt dat onzeker blijft. De zaak is verwezen naar hof Amsterdam.

2.3 *Essentialia, geen aanvullende voorwaarden*

In hof Den Haag 19 juli 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:1244 had Goudasfalt een intentieovereenkomst gesloten met een gebruiker om een pand met grond als horeca in gebruik te geven voor € 1000 per maand. De gebruiker had de sleutel gekregen, verbouwd en was de prijs gaan betalen. Goudasfalt had steeds als voorwaarde gesteld dat nadere afspraken nog gemaakt moesten worden en op schrift zouden worden gesteld. Nadat een betalingsachterstand was ontstaan vorderde Goudasfalt ontruiming. Het hof oordeelde dat de voorwaarde van een schriftelijk contract met (ook) de nadere voorwaarden daarin kennelijk was verlaten en dat overeenstemming bestond over de essentialia; huur.

Ook over de wijze van tot stand komen en nadere afspraken ging Ktr. Rotterdam 29 april 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:4362. In deze zaak was in een proces-verbaal van het hof in een andere procedure tussen partijen afgesproken dat de bedrijfsruimte en de afhankelijke woning per 1 juni 2024 verder verhuurd zouden worden voor nieuwe prijzen. Over aanvullende voorwaarden werd vervolgens geen overeenstemming bereikt. Dit betekende volgens de kantonrechter niet dat het proces-verbaal geen rechtskracht meer had, maar dat er een geldige huurovereenkomst bestond zonder algemene voorwaarden, waarop alleen de wettelijke bepalingen van toepassing waren.

2.4 *Gemengde overeenkomst*

Bij gemengde overeenkomsten is steeds de eerste vraag of de overeenkomsten kunnen worden gesplitst. Wanneer dat niet kan en het betreft twee overeenkomsten waarop art. 6:215 BW van toepassing is, dan is het vervolgens de vraag of cumulatie mogelijk is, of dat één overeenkomst de andere zodanig overheerst dat alleen de bepalingen van die overeenkomst gelden. Dat speelt bijvoorbeeld bij combinaties met zorg. In Ktr. Den Haag 19 september 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBDHA:2022:10728, WR 2022/173 bijvoorbeeld. Het zorgelement overheerste, geen huurbescherming.

Dat was niet het geval in Ktr. Rotterdam 24 maart 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:3243, WR 2023/101. In die zaak was er maar 2,1 uur per week zorgverlening. De afspraken over zorg en huur werden als onlosmakelijk geheel gezien. De huurovereenkomst overheerste het geheel van afspraken, maar beëindiging van de zorg door het Leger des Heils omdat de huurder de afspraken structureel niet nakwam, werd als een tekortkoming in de gehele samengestelde overeenkomst gezien, die ontbinding rechtvaardigde. Zie over wonen en zorg het artikel van F. van der Hoek, 'Opvang, onderdak en opzegging', in WR 2023/33.

In Ktr. Rotterdam 4 november 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:9374 ging het om een trainingswoning. Parnassia Groep B.V. stelde een woning ter beschikking om aan de zelfredzaamheid van de gebruiker te werken. De huurder betaalde geen vergoeding en stelde dat hij dat ook niet verplicht was, omdat er volgens hem geen sprake was van een huurovereenkomst. Omdat zijn uitkering was verhoogd juist met het oog op de verplichting tot het betalen van huur en een budgetplan was opgesteld met instemming van de huurder, nam de kantonrechter aan dat er sprake was van huur.

In Ktr. Apeldoorn 4 mei 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:2293, WR 2023/1, m.nt. F.C. Borst ging het over een bewoner in een woongroep. De woongroep had een landgoed in beheer en vormde een vereniging. Een lid van de vereniging was niet langer welkom en zijn lidmaatschap werd beëindigd. De vereniging vorderde ontruiming. De kantonrechter wees deze toe en oordeelde dat de bewoner geen recht op huurbescherming toekwam, nu het verenigingsrecht prevaleerde onder toepassing van art. 6:215 jo. 6:216 BW. Voor een woonwerkgemeenschap werd geoordeeld dat de gemengde overeenkomst bestond uit een niet in de wet geregelde participatieovereenkomst en een huurovereenkomst, dus art. 6:216 BW was niet van toepassing. Omdat in het huurrecht het recht over de servicekosten van dwingend recht is en de participatieovereenkomst niet overheersend was, werd het servicekostenrecht van toepassing geacht, Ktr. Utrecht 1 februari 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:286.

2.5 Tweedekansovereenkomst

Wat betreft een tweedekansovereenkomst na een ontbindingsvonnis waarbij de gewezen huurder in dezelfde woning kon blijven, nam hof 's-Hertogenbosch op 1 november 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3769, WR 2023/34, m.nt. T. de Groot aan dat een nieuwe huurovereenkomst was gesloten. De Groot wijst in haar noot op de risico's van het sluiten van een tweedekansovereenkomst en betwijfelt of het hof juist heeft geoordeeld nu uit de overeenkomst duidelijk "*van een andere bedoeling*" ex art. 7:230 BW was gebleken.

3. Kwalificatie woonruimte (art. 7:232 BW)

In de Kroniek van vorig jaar stond een uitspraak van de kantonrechter Groningen (Ktr. Groningen 9 november 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:5116, WR 2022/57, m.nt. J.K. Six-Hummel) waarin werd geoordeeld dat de huur van een woning aan een buitenlandse student voor een periode van elf maanden, met bijkomende levering van meubilering, inventaris en schoonmaak, een gebruik van woonruimte betrof dat naar zijn aard slechts van korte duur was. Om te benadrukken hoe casuïstisch en onvoorspelbaar de rechtspraak over dit onderwerp is, wordt in de Kroniek van dit jaar verwezen naar een uitspraak met tegenovergestelde uitkomst (Ktr. Utrecht 14 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5400). In deze zaak werd geoordeeld dat de huur van een gemeubileerde kamer in een hostel aan een buitenlandse student voor een periode van twaalf maanden kwalificeert als huur van (onzelfstandige) woonruimte.

In hof 's-Hertogenbosch 30 mei 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:1760, stond de vraag centraal of een woonruimte zelfstandig of onzelfstandig is. Het hof achtte mede van belang of de woning een eigen toegang had. Onder verwijzing naar het arrest *Bronkhorst/Van Eijk* (HR 28 januari 1994, ECLI:NL:HR:1994:ZC1245) vond het hof discutabel of de toegangsdeur bereikbaar was zonder gebruik te maken van het privégedeelte van andermans woning. Omdat de toegangsdeur bovendien bij aanvang van de huur niet afsluitbaar was en het gehuurde geen eigen adres had, oordeelde het hof dat de woning onzelfstandig was.

De *Zonshoffe*-arresten (HR 20 september 1985, ECLI:NL:HR:1985:AC9008 en HR 20 september 1985, ECLI:NL:HR:1985:AC9009) zijn vooral een woonruimte-leerstuk. Dit leerstuk wordt verderop in deze Kroniek behandeld onder nummer 4.3. Daar wordt nader besproken hof Arnhem-Leeuwarden 6 december 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:10501, WR 2023/51.

De kwalificatie van een huurobject als woonruimte dan wel onbebouwde grond kwam in Ktr. Assen, ECLI:NL:RBNNE:2022:3578, WR 2023/12 aan de orde. In het huurrecht bedrijfsruimte is vaste rechtspraak dat de huur van een onbebouwd perceel niet 'verkleurt' tot huur van een gebouwde onroerende zaak als een door de huurder met toestemming van de verhuurder gebouwde zaak door het gehuurde perceel wordt nagetrokken. Alleen de partijbedoeling kan daarin verandering brengen (HR 4 mei 1979, ECLI:NL:HR:1979:AB7309, NJ 1979/509, *Gemeente Utrecht/Heijdemann*). De kantonrechter oordeelde in het onderhavige geval dat er geen aanleiding is deze rechtspraak niet toe te passen bij woonruimte. De huurder had een perceel gehuurd en dat vervolgens met toestemming van de verhuurder bebouwd en bewoond. Omdat niet was gebleken dat partijen deze nieuwgevormde zaak tot het subject van de huurovereenkomst hadden gemaakt, oordeelde de kantonrechter dat er geen sprake was van huur van woonruimte.

In hof Arnhem-Leeuwarden 7 februari 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:1058, WR 2023/66, kwam aan de orde of een huurovereenkomst moest worden gekwalificeerd als woon- of 230a-bedrijfsruimte of (na splitsing) beide regimes afzonderlijk. Een woonboerderij werd gehuurd met een contractuele bestemming als woonruimte en bedrijfsruimte en met afzonderlijke huurprijzen voor een woongedeelte en een bedrijfs gedeelte. Uit de beschrijving van het gehuurde in de overeenkomst bleek echter niet dat een specifiek deel van het gehuurde als bedrijfsruimte was aangewezen en bij aanvang van de huur werden ook geen bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd. Pas later was de huurder ook bedrijfsmatige activiteiten gaan uitvoeren, maar daarbij was feitelijk geen onderscheid gemaakt tussen een woon- en bedrijfs gedeelte terwijl die activiteiten inmiddels ook alweer waren beëindigd. Het hof overwoog dat voor de huur van woonruimte een hoge mate van bescherming geldt, en kende daaraan doorslaggevend belang toe omdat het historisch gebruik, het actuele gebruik en de tekst van de

huurovereenkomst wezen op een overwegend gebruik als woonruimte. Splitsing van de overeenkomst werd niet mogelijk geacht, zodat het gehele gehuurde kwalificeerde als de huur van woonruimte.

Als sprake is van huur van zaken die in praktische zin gesplitst kunnen worden, is ook de eventuele juridische splitsing een interessant vraagstuk. Daarbij dient de rechter acht te slaan op alle omstandigheden van het geval, waaronder het gebruik dat partijen bij het sluiten van de overeenkomst voor ogen heeft gestaan, het gebruik dat daadwerkelijk van het gehuurde wordt gemaakt, de inrichting van het gehuurde in relatie tot dat gebruik en de gevolgen van een eventuele splitsing voor het (overeengekomen en feitelijk) gebruik door de huurder (HR 10 augustus 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW6737, NJ 2014/141 (*Utopia*)). In hof 's-Hertogenbosch 31 januari 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:359, WR 2023/71 werd splitsing geweigerd. Tussen partijen was eerst een huurovereenkomst gesloten voor een woonruimte en een jaar later een huurovereenkomst voor een naastgelegen weiland met opstallen. Volgens het hof was er geen sprake van twee aparte overeenkomsten maar van één gemengde overeenkomst. Mede vanwege het feitelijke gebruik achtte het hof de gevolgen voor de huurder bij splitsing van de huurovereenkomst zodanig groot dat het beroep van de verhuurder op splitsing niet werd gevolgd en de huur dus volledig door het huurrecht woonruimte werd beheerst.

Ktr. Groningen 2 februari 2023 (kort geding), ECLI:NL:RBNNE:2023:546, WR 2023/72, m.nt. M.F.A. Evers honoreerde een beroep op splitsing wél. In dat geval ging het om de huur van een boerderij en een schuur. De laatste werd gebruikt voor het stallen van landbouwmachines en een grasmaaier. Omdat de boerderij zelf ook beschikte over een garage waarin de huurder de grasmaaier kon stallen, oordeelde de kantonrechter dat de huur kon worden gesplitst en het woonruimterecht niet op de schuur van toepassing was.

4. Kwalificatie huur bedrijfsruimte

4.1 Wat is er verhuurd? De bedoeling van partijen

Voor de kwalificatie van een huurovereenkomst is allereerst van belang vast te stellen wat ter beschikking gesteld wordt. Een klassieke casus is de verhuur van een stuk grond waarop door de huurder een tankstation wordt gebouwd. Dan kan de vraag rijzen of er ten gevolge van latere afspraken alsnog sprake is van de verhuur van gebouwd onroerend goed (zie HR 16 juni 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1760 (*Shell/van Esta*)). Zo'n geval deed zich voor in Ktr. Groningen 22 februari 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:958, WR 2022/125. Op een gehuurd stuk grond werd door de huurder een onbemand tankstation gebouwd. Bijna dertien jaar later sloten partijen een overeenkomst die zij aanduiden als een huurovereenkomst in de zin van art. 7:290 BW. De rechtbank oordeelde echter dat het 290-regime niet van toepassing was, omdat partijen bij het sluiten van de tweede overeenkomst niet de

bedoeling hadden gehad een overeenkomst te sluiten die betrekking had op een gebouwde onroerende zaak.

4.2 Criteria van art. 7:290 BW

Bij de kwalificatie van een huurovereenkomst gaat het vaak domweg om de vraag of wordt voldaan aan de criteria van art. 7:290 BW. In hof Den Haag 6 september 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:1595, TvHB 2022/22 was sprake van een huurovereenkomst met als contractuele bestemming 'stalling/showroom'. Omdat er geen aanwijzing voor was dat partijen beoogd zouden hebben dat ook verkoopactiviteiten waren toegestaan, werd het 230a-regime van toepassing verklaard.

Verkoopactiviteiten speelden ook een rol in Ktr. Den Haag 21 juli 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:8524, WR 2023/11. In deze uitspraak was eerst de discussie of er überhaupt sprake was van huur. Dat was volgens de kantonrechter wel het geval omdat de gebruiker "voldoende bepaalde (geldelijke) bijdragen heeft geleverd die niet zonder meer los kunnen worden gezien van het gebruik"; met andere woorden: er was sprake van een tegenprestatie voor het gebruik, en dus van huur. Het gehuurde betrof een atelier dat slechts op afspraak toegankelijk was voor het publiek; de verkoop van de vervaardigde kunstwerken vond voornamelijk plaats vanuit een elders gelegen verkoopruimte. Hierom, en mede omdat huurder ook niet had onderbouwd dat hij economisch gebonden was aan de locatie van het gehuurde, oordeelde de kantonrechter dat geen sprake was van een ambachtsbedrijf in de zin van art. 7:290 BW.

De vraag wat wel en niet valt onder het in art. 7:290 BW genoemde begrip 'ambacht' is overigens niet eenvoudig te beantwoorden. Zie daarover bijvoorbeeld de noot van F.C. Borst onder Ktr. Zwolle 2 mei 2018 (kort geding), ECLI:NL:RBOVE:2018:1707, WR 2018/176. Meer recent stond het begrip 'ambacht' centraal in Ktr. Rotterdam 30 november 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:11457, WR 2023/42, m.nt. M.F.A. Evers. De kantonrechter overwoog dat een autopoetsbedrijf geen ambacht is omdat er niets wordt gemaakt, maar enkel diensten worden verleend. In de noot wordt betoogd dat daarover zeker ook anders kan worden gedacht.

Ktr. Utrecht 15 juni 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:2314, WR 2022/162 had betrekking op een parenclub. De kantonrechter oordeelde dat de kernactiviteit in het gehuurde betrof de gelegenheid bieden aan bezoekers om seksuele handelingen te verrichten (al dan niet met anderen dan de eigen partner) dan wel te voveureren dat anderen daarmee bezig zijn. De horeca-activiteiten waren hieraan ondergeschikt en dus werd het 230a-regime van toepassing geacht.

In hof Arnhem-Leeuwarden 14 februari 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:1277, WR 2023/74 ging het om de verhuur van een kantine in een sportcomplex. Omdat van een besloten clubhuis geen sprake was, werd geoordeeld dat sprake was van 290-bedrijfsruimte. Weliswaar was het feitelijk gebruik niet steeds in overeenstemming met

de gebruiksbepaling in de overeenkomst (gebruik binnen de “sport- en ontmoetingssfeer”), maar nu het initiatief tot ander gebruik veelal van de oorspronkelijke verhuurder was uitgegaan, leidde dat niet tot een ander oordeel.

4.3 *Zonshofje*

De korte regel op basis van de *Zonshofje*-arresten (HR 20 september 1985, ECLI:NL:HR:1985:AC9008 en HR 20 september 1985, ECLI:NL:HR:1985:AC9009) luidt dat indien op de onderhuurovereenkomst de woonruimteregels van toepassing zijn, die regels ook van toepassing zijn op de hoofdhurovereenkomst. In hof Arnhem-Leeuwarden 30 maart 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:3082, WR 2023/50, m.nt. T.A. Nieuwenhuijsen wordt overwogen dat de toepassing van de woonruimteregels in de hoofdhurovereenkomst niet verder hoeft te gaan dan nodig voor de bescherming van de onderhuurder. In zijn noot verwijst Nieuwenhuijsen naar andere uitspraken waarin deze lijn wordt gevolgd.

In hof Arnhem-Leeuwarden 6 december 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:10501, WR 2023/51 kwam het hof niet toe aan de vraag of en in hoeverre de afstemmingsregel van de *Zonshofje*-arresten van toepassing was. In die zaak had de hoofdverhuurder een complex woonruimte bestemd voor de onderverhuur aan arbeidsmigranten aan de hoofdhuurder ter beschikking gesteld op basis van een als een huurovereenkomst van woonruimte vormgegeven contract. De stelling van de verhuurder dat op de hoofdhurovereenkomst het 230a-regime van toepassing was, werd gepasseerd omdat partijen op 230a-bedrijfsruimte ook vrijwillig het woonruimteregime van toepassing kunnen verklaren.

4.4 *Gemengde huurovereenkomst/splitsing*

Op een gemengde overeenkomst (art. 6:215 BW) zijn de bepalingen van twee of meer bijzondere overeenkomsten van toepassing. Het ene onderdeel kan dan zodanig overheersend zijn dat zelfs dwingendrechtelijke bepalingen van het andere onderdeel opzijgezet worden. Deze regel uit HR 10 maart 2017, ECLI:NL:HR:2017:405 (*Kasteel Groeneveld*; betreffende een overeenkomst met zowel elementen van de huur van 290-bedrijfsruimte als van opdracht) werd toegepast in hof 's-Hertogenbosch 12 april 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:1182, WR 2022/123. De opdracht (het exploiteren van horeca-activiteiten) overheerste volgens het hof zodanig dat de contractuele regels voor opzegging van de overeenkomst tot opdracht de dwingendrechtelijke huurregels voor opzegging opzijzetten.

Hof 's-Hertogenbosch 18 november 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:3472, WR 2022/144, m.nt. H.J. Heynen zag op een gemengde overeenkomst die bestond uit een huurovereenkomst met betrekking tot een verkooppunt voor brandstoffen en een afspraak over de verkoop van brandstof (agentuur of opdracht) tegen uitschenkvergoeding. Het hof oordeelde dat de afspraken niet splitsbaar zijn. Wel oordeelde het hof dat huurprijsherziening op de voet van art. 7:303 BW mogelijk was omdat bij de vaststelling

van een herziene huurprijs rekening gehouden kon worden met de uitschenkvergoeding.

Hof Amsterdam 18 oktober 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:2921, WR 2023/7 betrof een huurovereenkomst waarin het gehuurde bestemd was voor gebruik als zelfstandige woonruimte. De verhuurder wist bij het aangaan van de overeenkomst dat de huurster de door haar van de vorige huurster overgenomen kapsalon in het gehuurde zou voortzetten. De nieuwe huurovereenkomst maakte daar echter geen melding van, laat staan dat een verplichting tot gebruik als bedrijfsruimte was opgenomen. Naar aanleiding van een verzoek van de huurster haar te machtigen tot indeplaatsstelling kwam de kwalificatie aan de orde. Het hof oordeelde dat er geen sprake was van 290-bedrijfsruimte met een afhankelijke woning noch van een gemengde huurovereenkomst waarbij het 290-aspect overheerst.

In hof 's-Hertogenbosch 23 juni 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:2024, WR 2022/175 was er sprake van de verhuur van een bedrijfsruimte waarvan de publiekrechtelijke bestemming ten behoeve van de verhuur was gewijzigd in (kort gezegd) “*maatschappelijk, bedoeld voor dagopvang met maximaal één bedrijfswoning*”. (Ook) contractueel was vastgelegd dat de huurder het gehuurde zou gebruiken voor dagopvang. Het hof oordeelde dat splitsing van de huurovereenkomst in een deel waarop art. 7:230a BW van toepassing is en een deel waarop het woonruimte-regime van toepassing is, niet mogelijk is omdat dit strijd met het publiek recht zou (kunnen) opleveren. Het 230a-regime werd van toepassing geacht op de hele huurovereenkomst.

Splitsing werd ook niet mogelijk geacht in hof Arnhem-Leeuwarden 7 februari 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:1058, WR 2023/66 (waarna het woonruimte-regime op de gehele overeenkomst van toepassing werd verklaard).

In hof 's-Hertogenbosch 31 januari 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:359, WR 2023/71 werd tussen partijen eerst een huurovereenkomst gesloten voor een woonruimte, en (pas) een jaar later een huurovereenkomst voor een naastgelegen weiland met opstallen. Volgens het hof was geen sprake van twee aparte overeenkomsten maar van één gemengde overeenkomst die bovendien niet kon worden gesplitst. Het woonruimte-regime werd op het geheel van toepassing verklaard. De feiten en hetgeen partijen – kennelijk – voor ogen had gestaan, speelden daarbij een belangrijke rol.

In Ktr. Groningen 2 februari 2023 (kort geding), ECLI:NL:RBNNE:2023:546, WR 2023/72, m.nt. M.F.A. Evers werd een huurovereenkomst ter zake een woning en (een deel van) de daarbij behorende schuur dan weer wel splitsbaar geacht in een woonruimte-deel en een deel waarop art. 7:230a BW van toepassing is; de woning en de schuur waren eenvoudig te scheiden door het sluiten van een inpandige deur. Of er voor de twee delen aparte huurprijzen waren afgesproken, blijkt niet uit de uitspraak.

5. Gebreken (art. 7:204 t/m 7:210 BW)

Ook in het afgelopen jaar leverde de gebrekenregeling een aantal uitspraken op die licht werpen op de stelplicht en bewijslast van partijen, de toe te passen maatstaven voor het vaststellen van een gebrek en de gevolgen daarvan. Hierna zal per aspect daarop nader worden ingegaan.

5.1 Stelplicht/bewijslast voor gebrek en schade

Bij vochtproblemen en schimmelvorming aan de binnenzijde van gehuurde gebouwen rijzen nogal eens vragen rond de stelplicht en bewijslast voor wat betreft de oorzaak en de toerekenbaarheid van de problemen. Een in dat opzicht interessante uitspraak vormt hof Arnhem-Leeuwarden 20 december 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:11055. In dat arrest kwam ook aan de orde wat de maatstaf is van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft als bedoeld in art. 7:204 lid 2 BW. In dit geval ging het om de huur van een pand dat (ook) bestemd is voor het verschaffen van woonruimte (aan de cliënten van de hurende zorginstelling). Het hof overwoog dat de huurder van een dergelijk pand ervan uit mag gaan dat in het pand ook daadwerkelijk gewoond kan worden. Dat het een oud pand betrof (het pand was in 1905 gebouwd), betekende dat de huurder niet mocht verwachten dat het pand hetzelfde comfort en ventilatiemogelijkheden zou bieden als een pand uit 2005. Anderzijds gold ook voor een pand uit 1905 dat een huurder niet hoefde te verwachten – bij voldoende verwarming en ventilatie – dat er lekkage en schimmelvorming op zou treden. Daarbij was ook van belang dat er nieuwe voorzieningen in het pand waren aangebracht waardoor het gehuurde niet het voorzieningenniveau had van een pand uit 1905.

Uiteraard moet de huurder wel voldoende onderbouwing leveren voor zijn stelling dat er sprake is van een gebrek. Een bouwkundig rapport is daarvoor niet altijd voldoende, zie hof Amsterdam 29 november 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:3344. In dit geval was het rapport opgesteld buiten de verhuurder om en had de verhuurder reeds herstelwerkzaamheden verricht, terwijl bij een gezamenlijke schouw van de woning geen vochtproblemen waren geconstateerd. Toen de huurder vergoeding vorderde van schade wegens lekkages (in dit geval: veroorzaakt door het wegwaaien van een lichtstraat als gevolg van een storm), diende de huurder in elk geval zodanige feiten en omstandigheden te stellen dat daaruit bleek dat die schade aan de verhuurder viel toe te rekenen, wat niet was gebeurd in het geval van Ktr. Haarlem 28 december 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:11754.

Wanneer de verhuurder zich beroept op de uitzondering in de definitie van art. 7:204 lid 2 BW, dat de huurgenot schadelijke omstandigheden zijn toe te rekenen aan de huurder, moet de verhuurder dat bewijzen. Voor een aanspraak van de huurder op schadevergoeding is daarentegen noodzakelijk dat de schade aan de verhuurder kan worden toegerekend. Dat kan pas worden beoordeeld als komt vast te staan

wat de oorzaak van de lekkage is geweest. Voor wat betreft de vraag of de lekkage aan de verhuurder is toe te rekenen, rust de stelplicht en bewijslast op de huurder, zie Ktr. Rotterdam 23 december 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:11486, WR 2023/69. In dezelfde uitspraak werd overwogen dat de aansprakelijkheid van de verhuurder op grond van art. 6:174 BW niet verder kan gaan dan de (eventuele) aansprakelijkheid op grond van art. 7:208 BW en dat als de vordering van de huurder niet toewijsbaar is op grond van art. 7:208 BW, de vordering evenmin toewijsbaar is op grond van art. 6:174 BW.

Wanneer in geschil is of sprake is van schade aan het gehuurde die aan de huurder kan worden toegerekend of van een voor rekening van de verhuurder komend gebrek, kan de verhuurder een beroep doen (als het niet gaat om brandschade of de buitenzijde van het gehuurde) op het bewijsvermoeden van art. 7:218 lid 2 BW. In HR 26 mei 2023, ECLI:NL:HR:2023:775, WR 2023/117 is geoordeeld dat dit bewijsvermoeden niet alleen betrekking heeft op het causale verband tussen de tekortkoming en de schade, maar ook op de aanwezigheid van een tekortkoming. Zie hierover ook het onderdeel 'procesrecht' in deze Kroniek.

5.2 Is er sprake van een gebrek?

In het geval dat een (bruikbare) keuken ontbreekt, kan dit kwalificeren als een gebrek in de zin van art. 7:204 lid 2 BW. Dat kan ook het geval zijn als de huurder de oude keuken heeft gesloopt, nadat met de verhuurder een afspraak was gemaakt dat deze een nieuwe keuken zou laten plaatsen. Maar indien de huurder er vervolgens zelf de hand in heeft gehad dat de nieuwe keuken niet kon worden geplaatst, slaagt een beroep van de huurder op opschorting van de huurbetaling niet, zie hof Arnhem-Leeuwarden 28 juni 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:5424.

Wederom vormde een te hoog loodgehalte in de drinkwaterleiding van de woning grond voor huurprijsverlaging met 60%, tot en met twee weken na het vervangen van het laatste stuk loden leiding, omdat pas na die periode het loodgehalte in het drinkwater tot een aanvaardbaar niveau is teruggebracht (Ktr. Amsterdam 2 mei 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:4305). Om dezelfde reden en met hetzelfde percentage werd ook de huurprijs van een kantoorruimte verlaagd (Ktr. Amsterdam 2 juni 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:3089, WR 2022/146). In hof Amsterdam 11 oktober 2022 (kort geding), ECLI:NL:GHAMS:2022:2874, WR 2023/17 werd geoordeeld dat een loodgehalte van meer dan vijf microgram per liter een gebrek is dat recht geeft op huurprijsvermindering.

In de conclusie van A-G Lindenberg 23 december 2022, ECLI:NL:PHR:2022:1225 (gevolgd door HR 31 maart 2023, ECLI:NL:HR:2023:502 (art. 81 RO)) werd ingegaan op de vraag of een op de huurder vallend draai-kiestraam als een gebrek viel aan te merken. Het hof had overwogen dat het feit dat het raam tegelijkertijd in de draaistand en kiepstand kan komen te staan – kort samengevat – inherent is aan

een dergelijk raam, waardoor dit niet kwalificeert als een gebrek. Ook roestvorming op scharnieren werd niet aangemerkt als een gebrek, omdat het onderhoud daarvan onderdeel is van de kleine herstellingen als bedoeld in art. 7:217 BW. Naar het oordeel van de A-G waren de overwegingen van het hof niet onbegrijpelijk.

Volgens Ktr. Groningen 22 november 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:4364 voldoet een latent gebrek in de vorm van een mogelijk gevaar zonder feitelijke stoornis (een mogelijk zwakke vloer van de gemeenschappelijke ruimte in een studentenhuys) niet aan de eisen van art. 7:204 BW en is dit daarom geen gebrek. Daarbij werd overwogen dat er geen sprake was van een bijeenkomstfunctie in de zin van het Bouwbesluit, maar van woonruimte die ook slechts als zodanig mag worden gebruikt. Een feest met ongeveer dertig man waarbij wordt gehost en gesprongen, viel daar volgens de kantonrechter niet onder.

Voor de discussie over verduurzaming van woningcomplexen was interessant Ktr. Utrecht 4 mei 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:1726. Daarin werd geoordeeld dat een nachtelijke verlaging van de temperatuur van de stadsverwarming in het woningcomplex geen tekortkoming van de verhuurder vormde. Volgens de huurder was dat wel het geval omdat hij dan 's nachts niet tot negentien graden kon verwarmen zonder overdag te verwarmen en de ramen dicht te houden. Maar geoordeeld werd dat van de huurder mag worden verwacht dat hij zijn woning overdag zo verwarmt dat kan worden bereikt waar alle huurders in het complex uiteindelijk baat bij hebben: minder energieverbruik en lagere kosten. Daarbij moet hij zo nodig voor lief nemen dat hij overdag zijn verwarming open moet zetten en dan een raam open moet zetten als het te warm wordt, en dat hij de hogere stookkosten als gevolg daarvan voor eigen rekening moet nemen. Daarbij werd tevens overwogen dat hij die kosten ook zou hebben als hij, anders dan de gemiddelde huurder, 's nachts zijn woning veel warmer wil hebben.

Onvoldoende adequaat reageren van de verhuurder op klachten over overlast van een andere huurder werd aangemerkt als een gebrek in Ktr. Rotterdam 10 februari 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:1000. Een huurprijsvermindering van 10% werd gerechtvaardigd geacht. In Ktr. Amsterdam 17 maart 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2186 werd geen gebrek vastgesteld, zowel omdat de geluidsoverlast niet objectief kon worden vastgesteld als omdat de verhuurder voldoende inspanningen had geleverd om de problemen op te lossen.

Een huurder die huurprijsverlaging wenst wegens gebreken, zal deze nog steeds moeten vorderen, aldus hof Amsterdam 22 november 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:3267, WR 2023/16. Maar in een geval waarin de huurder van een woning had onderbouwd dat deze gedurende langere tijd in zeer slechte staat verkeerde, hij in verband daarmee op goede gronden de betaling van de huur had opgeschort, maar de verhuurder de gebreken nimmer had verholpen, werd

ook zonder vordering van de huurder een huurprijsvermindering met 100% over drie maanden toegekend. Dit omdat het in de bijzondere omstandigheden van dat geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar werd geacht dat de verhuurder na beëindiging van de huur alsnog aanspraak maakte op volledige betaling van de huur, zie Ktr. Haarlem 22 juni 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:5725, WR 2022/172.

Van een gebrek is geen sprake wanneer het herstel op grond van art. 7:217 BW voor rekening van de huurder komt, wat volgens Ktr. Rotterdam 15 juli 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:6573, WR 2022/171 het geval was ten aanzien van het herstel van een omgewaaide schutting. Daarbij werd overwogen dat dit niet anders was omdat de werkzaamheden (aanzienlijk) méér omvatten dan die als beschreven in het Besluit kleine herstellingen, nu dat geen limitatieve opsomming betreft.

5.3 Invloed van handelen huurder

Indien er sprake is van een gebrek dat het huurgenot substantieel beperkt, heeft de huurder in beginsel aanspraak op huurverlaging. Maar die kan hij geheel of gedeeltelijk verliezen indien hij onvoldoende meewerkt aan herstopingen van de verhuurder. Zie Ktr. Utrecht 13 juli 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:2678, waarbij om die reden een huurverlaging met 40% in plaats van 60% werd toegekend en pas met ingang van de datum dat de huurder de mogelijkheid bood voor herstelwerkzaamheden. In Ktr. Rotterdam 26 augustus 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7161 werd de aanspraak op huurverlaging geheel afgewezen vanaf het moment waarop de huurder was aangeschreven om mee te werken aan herstel en hij dit zonder goede gronden weigerde. In een geval waarin het voortduren van de stankoverlast aan zowel de verhuurder als aan de huurder viel toe te rekenen, werd dit verdisconteerd in de hoogte en de duur van de huurverlaging, zie Ktr. Tilburg 19 april 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:2884.

Op grond van art. 7:222 BW heeft de huurder de verplichting om een gebrek aan de verhuurder te melden zodra hij dit ontdekt. Maar ook zonder dat de huurder (daadwerkelijk) beseft dat er (mogelijk) sprake is van een gebrek, kan het uitblijven van een onderzoek daarnaar (en van een klacht daarover) gevolgen hebben. In hof Arnhem-Leeuwarden 4 april 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:2890 was de vraag aan de orde of er sprake was van een gebrek doordat in 2018 (na meting volgens NEN 2580) het verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) bijna 20% minder bleek te zijn dan de oppervlakte vermeld in de huurovereenkomst (uit 2003). Het hof liet in het midden of dit een gebrek kan opleveren, maar overwoog dat een dergelijk grote afwijking waarneembaar was voor een huurder die een nieuwe kantoorruimte betrof, moest investeren in plafonds en vloerbedekking waarvan de kosten veelal in aantallen vierkante meters worden berekend, en die als juridisch adviseur bij vastgoedtransacties moest weten dat er verschillende maatstaven voor de berekening van de oppervlakte van het gehuurde zijn. Verder was van belang dat de vierkante meters relevant zijn voor

de verdeelsleutel voor de servicekosten, waarbij belangen van de andere huurders waren gemoeid. Door pas in 2018 onderzoek te laten doen en in 2019 te klagen had de huurder in dit geval zijn eventuele rechten op grond van het gestelde gebrek verspeeld. In 2015 was een nieuwe huurovereenkomst gesloten, met vermelding van een huurprijs per vierkante meter. Ook in dat verband had de huurder onvoldoende onderbouwd dat sprake was van een gebrek dat reden zou geven voor een huurvermindering als bedoeld in art. 7:207 BW. Dat artikel geeft een specifieke regeling voor vermindering van de huurprijs en geldt als een *lex specialis* ten opzichte van de algemene regeling in art. 6:270 BW voor gedeeltelijke ontbinding, aldus het hof.

5.4 Verhouding art. 7:204 e.v., 7:218 en 7:224 BW

Bij hof Amsterdam 21 maart 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:698, WR 2023/86 was in geschil of de huurder aansprakelijk was voor schade wegens het niet in de juiste staat opleveren van het gehuurde. Onderwerp van discussie vormde onder meer de systematiek van (en verhouding tussen) art. 7:218 BW en 7:224 BW, de daarin opgenomen bewijsvermoedens en de gevolgen daarvan voor de stelplicht en bewijslast. Op die materie was reeds uitgebreid ingegaan in de conclusie van plv. P-G Wissink van 16 december 2022, ECLI:NL:PHR:2022:1192 (onder 3.4-3.12.4, gevolgd in HR 26 mei 2023, ECLI:NL:HR:2023:775, WR 2023/117 als hiervoor genoemd onder 'stelplicht en bewijslast') en de conclusie van A-G Drijber van 17 maart 2023, ECLI:NL:PHR:2023:315 (onder 4.3.1-4.3.10). Kort samengevat werd in het arrest van het hof en genoemde conclusies het volgende geconcludeerd:

“Op de verhuurder rust altijd de stelplicht en bewijslast dat de schade tijdens de huurtijd is ontstaan. Is bij aanvang van de huur een (afdoende) beschrijving opgemaakt als bedoeld in art. 7:224 BW, dan hoeft de verhuurder alleen maar aan te tonen dat de staat van het gehuurde aan het einde slechter is. Als dat lukt kan de verhuurder zich beroepen op het bewijsvermoeden van art. 7:218 lid 2 BW dat de schade is ontstaan door een (toerekenbare) tekortkoming van de huurder. Het is dan aan de huurder om dat bewijsvermoeden te ontzenuwen door het leveren van tegenbewijs.

Is géén (afdoende) beschrijving opgemaakt bij aanvang van de huur, dan wordt de huurder op grond van art. 7:224 BW geacht het gehuurde in beschadigde staat te hebben ontvangen. Op de verhuurder rust dan de (volle) stelplicht en bewijslast van het feit dat de schade tijdens de huur is ontstaan. Kan de verhuurder dat niet bewijzen, dan kan hij zich ook niet beroepen op het bewijsvermoeden van art. 7:218 BW. Kan de verhuurder dat wel bewijzen, dan kan hij zich wel beroepen op dat bewijsvermoeden, wat door de huurder kan worden weerlegd door het leveren van tegenbewijs. Indien het bewijsvermoeden van art. 7:218 BW geldt hoeft de verhuurder – zolang dit niet is ontzenuwd – niet meer te stellen en te bewijzen dat er sprake is van een tekortkoming van de huurder. Dan is er

sprake van een vermoeden dat de schade is veroorzaakt door een toerekenbare tekortkoming van de huurder, en niet slechts dat er een causaal verband bestaat tussen de schade en een tekortkoming van de huurder.”

5.5 Is herstel redelijkerwijs te verlangen van verhuurder?

De verhuurder is op grond van art. 7:206 BW verplicht om gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of redelijkerwijs niet van de verhuurder kan worden gevergd. In conclusie A-G Valk 20 januari 2023, ECLI:NL:PHR:2023:87 (met als vervolg HR 14 april 2023, ECLI:NL:HR:2023:566 (art. 81 RO)) zijn enige maatstaven gegeven om vast te stellen of deze uitzondering zich voordoet. Geconcludeerd werd dat daarvoor eerst moet worden vastgesteld om welke uitgaven het gaat. Maar niet hoeft te worden vastgesteld welk bedrag exact van de verhuurder kan worden verlangd. Bij verschil van mening over de hoogte van de herstelkosten is voor toepassing van de uitzondering voldoende dat komt vast te staan dat aanzienlijke investeringen nodig zijn en zullen blijven, waarvan de kosten (ver) boven het door de huurder genoemde bedrag zullen uitkomen en dat die uitgaven redelijkerwijs niet van de verhuurder kunnen worden verlangd. Indien er sprake is van langdurige verwaarlozing door de verhuurder, geldt dat de enkele omstandigheid dat de kosten van herstel zeer hoog zijn niet snel zal betekenen dat de uitgaven redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen. Maar ook in dat geval kan het voorkomen dat die kosten zo hoog zijn dat de verhuurder in de gegeven omstandigheden de (meeste) gebreken toch niet hoeft te verhelpen, aldus de A-G.

De beoordeling of sprake is van voorgenoemde uitzondering kan gecompliceerd worden wanneer het huurobject onderdeel vormt van een complex panden dat als geheel wordt hersteld, zie Ktr. Amsterdam 12 mei 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2965. Na toepassing van bestuursdwang (last tot ontruiming van de woning wegens instortingsgevaar als gevolg van een slechte fundering) had de verhuurder tijdelijk een andere woning aan de huurder ter beschikking gesteld. De verhuurder had vervolgens de buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst aangezegd, omdat herstel van het pand voor een langere periode onmogelijk zou zijn, het pand zou moeten worden gesloopt en daarnaast omdat het herstel uitgaven zou vergen die redelijkerwijs niet van de verhuurder konden worden gevergd. De verhuurder had het voornemen om belendende panden met daarin twaalf woningen (grotendeels) te slopen om daarin negentien nieuwe appartementen te bouwen. Het beroep van de verhuurder op art. 7:210 BW werd afgewezen, omdat deze onvoldoende had onderbouwd dat de door hem genoemde hoge kosten betrekking hadden op herstel van de woning van de huurder. En verder omdat deze betrekking hadden op het herstel van alle bestaande gebreken en (mogelijk) op achterstallig onderhoud. De door de verhuurder voorgestane sloop en nieuwbouw betrof daarmee in feite een combinatie van de uitvoering van dringende werkzaamheden en renovatie in de zin van art. 7:220

lid 1 en 2 BW. Er was geen vordering ingesteld tot beëindiging van de huur wegens renovatie, welke vordering slechts onder strenge voorwaarden toewijsbaar zou zijn. Bovendien was van belang dat de ontwikkelingen op de huizenmarkt in de afgelopen twintig jaar meebrachten dat de totale waarde van het pand en de daarmee gegeneerde huurinkomsten op de lange duur vele malen hoger zouden zijn dan de kosten die met het sober en doelmatig herstel zouden zijn gemoeid. Tegen die achtergrond werd het beroep van de verhuurder op art. 7:210 BW oneigenlijk geacht.

In Ktr. Amsterdam 4 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2041 was een woning verhuurd die diverse gebreken vertoonde (gevaarlijke veranda, kierende en klemmende voordeur en raam). Geoordeeld werd dat het feit dat de woning bij het aangaan van de huurovereenkomst zichtbaar in slechte staat verkeerde niet afdeed aan de aanspraak van de huurder op herstel, nu op grond van art. 7:242 BW bij woonruimte niet van de maatstaf van art. 7:204 BW mag worden afgeweken.

5.6 Exoneratie

Dat een exoneratiebeding een verhuurder niet altijd vrijwaart van aanspraken van de verhuurder bleek (ook) uit Ktr. Breda 21 december 2022, ECLI:NL:RBZWB:2022:7855. Geoordeeld werd dat in de gegeven omstandigheden (met name: een adequate melding van de huurder, bij het aangaan van de huurovereenkomst voor een winkelruimte was namens de verhuurder medegedeeld dat er geen probleem zou zijn, maar de verhuurder had vooraf de staat van het gehuurde onvoldoende gecontroleerd) het beroep van de verhuurder op een exoneratiebeding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was. Uiteraard kan art. 7:209 BW in de weg staan, zie hof Arnhem-Leeuwarden 20 december 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:11055, waarin werd geoordeeld dat de verhuurster zich niet kon beroepen op een exoneratiebeding, omdat zij bij het aangaan van de huur al bekend was met de oorzaken van de schimmelvorming en de lekkages. Dat de huurster toen ook bekend was met de staat van het gehuurde en deze had geaccepteerd, werd daarbij niet relevant geacht.

Maar in HR 23 december 2022, ECLI:NL:HR:2022:1925 (art. 81 RO, volgend conclusie A-G Lindenberg 7 oktober 2022, ECLI:NL:PHR:2022:901, na verwijzing in HR 29 januari 2021, ECLI:NL:HR:2021:153, WR 2021/88, m.nt. R.L.M.M. Tan) werd het oordeel van hof's-Hertogenbosch in stand gelaten dat het beroep van de (onder)verhuurder op de exoneratiebedingen (in reactie op een vordering van de huurder wegens schade uit asbestsanering) in de gegeven omstandigheden niet onaanvaardbaar was. Dit na afweging van alle door partijen genoemde omstandigheden, de aanwijzingen door de Hoge Raad gegeven in het voorgenoemde arrest van 29 januari 2021 en de benodigde terughoudendheid bij de toepassing van art. 6:248 lid 2 BW.

5.7 Gebrek en exploitatieplicht

En ten slotte kan de aanwezigheid van een gebrek ook andere gevolgen hebben dan een aanspraak op herstel,

huurverlaging of schadevergoeding. In Ktr. Maastricht 9 februari 2023 (kort geding), ECLI:NL:RBLIM:2023:1040 werd geoordeeld dat de verhuurder de huurder niet kon houden aan zijn exploitatieplicht omdat ernstige gebreken het gehuurde ongeschikt maakten om als restaurant te worden gebruikt: *“Begrijpelijk is immers dat niemand wil eten of drinken in een etablissement dat vochtig is, waarin vocht en schimmel zichtbaar zijn en dat naar rioolwater geurt”*, aldus de kantonrechter.

6. Goed huurderschap (art. 7:213 BW)

Ook in de afgelopen periode zijn door verhuurders de nodige vorderingen ingesteld (meestal: gericht op ontbinding/ontuiming) wegens niet goed huurderschap. In veel daarvan is het evident dat er sprake is van een tekortkoming. Dan is de belangrijkste vraag of deze tekortkoming in de gegeven omstandigheden een ontbinding en ontruiming rechtvaardigt (de ‘tenzij’-bepaling), een oordeel dat zeer casuïstisch is. Maar in een aantal gevallen was kennelijk niet evident of sprake was van een tekortkoming en moest daarover gemotiveerd worden beslist. Op een aantal daarvan zal hierna worden ingegaan.

Niet heel verrassend kwam in hof Arnhem-Leeuwarden 23 augustus 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:7337 het hof (evenals de kantonrechter) tot het oordeel dat het hebben van een bedrijfsmatige hennepkwekerij ook zonder expliciet anti-hennepbeding een tekortkoming oplevert, omdat daarmee wordt gehandeld in strijd met de verplichtingen om (het gehuurde alleen als woonruimte te gebruiken en) zich als goed huurder te gedragen.

Betrokkenheid bij een burenruzie kan een tekortkoming opleveren, maar daarvoor is wel nodig dat de huurder daarvan een verwijt valt te maken en/of dat omwonenden daarvan ernstige overlast ervaren. En leefgeluiden die horen bij een gezin met jonge kinderen zullen burens van elkaar moeten accepteren, zeker als het gaat om flats die al ouder zijn en tamelijk gehorig, aldus Ktr. Zaanstad 16 juni 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:6666.

Het houden van huisdieren zal in beginsel behoren tot het normale gebruik van een woonruimte, maar ook daarbij dienen de grenzen van goed huurderschap in acht te worden genomen. Deze werden overschreden doordat zonder toestemming op zolder een dierenverblijf was gecreëerd, waarin twintig duiven werden gehouden die voor geluidsoverlast aan omwonenden zorgden, zie Ktr. Amsterdam 20 juli 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBAMS:2022:4263. Dat was niet het geval in Ktr. Amsterdam 7 juli 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:3936, waarin de huurder weliswaar elf honden (teckels) in het gehuurde hield, maar zonder dat er sprake was van een speciaal ingericht verblijf of bedrijfsmatige fokkerij. Ook het huisvesten van te veel mensen kan een tekortkoming opleveren. In Rb. Midden-Nederland 3 april 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:1482 werd geoordeeld dat het onderdak bieden aan achttien personen (waaronder kinderen met aanhang en kleinkinderen) in een kleine

eengezinswoning leidde tot overbewoning (en bovendien tot overlast) en daarmee tot een tekortkoming.

Wanneer sprake is van een contractueel verbod op het houden van een hond zal de huurder zich daaraan dienen te houden en zal een beroep op art. 8 EVRM en art. 6:248 lid 2 BW de huurder niet (snel) baten, zie Ktr. Amsterdam 22 november 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:6885.

Hennepkweek en drugshandel in of vanuit het gehuurde vormen pas een tekortkoming van de huurder wanneer deze daar zelf een verwijt van kan worden gemaakt. Dat was niet zo in het geval ouders niet wisten van de aanwezigheid van de drugs in het gehuurde en ook niet van de druggerelateerde activiteiten van hun zoons, zie Ktr. Rotterdam 26 augustus 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:9957. Een vergelijkbaar oordeel werd gegeven in Ktr. Almere 11 november 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBMNE:2022:4543, waarin de huurder aannemelijk had weten te maken dat hij geen betrokkenheid had bij of kennis had van de aangetroffen drugs.

Op het grensvlak van goed huurderschap en de verplichting om het gehuurde alleen conform de overeengekomen bestemming te gebruiken ligt de vraag in hoeverre de huurder het gehuurde mede ten behoeve van activiteiten voor bedrijf of beroep mag gebruiken. De Hoge Raad heeft reeds in HR 30 maart 1990, NJ 1990/690 (*Doorneweerd/Rinsma*) beslist dat het van de aard van het bedrijf afhangt of de huurder van een woonhuis voor het in of vanuit dat huis uitoefenen daarvan toestemming van de verhuurder behoeft (waarbij de Hoge Raad het oordeel van de rechtbank begrijpelijk vond inhoudende dat geen toestemming nodig was in het geval de huurder – die alleenvertegenwoordiger was van enkele buitenlandse fabrikanten van ramen – de bij de woning behorende garage voor opslag en het verrichten van reparaties gebruikte). In Ktr. Arnhem 9 november 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:6304, WR 2023/40 moest een oordeel worden gegeven over een geval waarin de huurder in de gehuurde woning soms bier brouwde. De huurder had ketels en biervergistingsvaten in een van de slaapkamers van de woning staan, waarmee hij nieuwe smaken ontwikkelde en recepturen uitprobeerde. Het bedrijfsmatig brouwen – op grotere schaal – voor verkoop aan derden liet de huurder door een derde (een brouwerij) doen. Geoordeeld werd dat het proefbrouwen in de woning ook een bedrijfsmatig karakter had omdat dit de bedrijfsactiviteiten van de huurder ondersteunde, waardoor sprake was van een tekortkoming wegens schending van de regel dat het gehuurde uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt als woonruimte. De vraag is overigens hoe die overweging zich verhoudt tot de door de Hoge Raad geformuleerde maatstaf, temeer daar in dezelfde uitspraak werd overwogen dat maar een klein deel van de woning bedrijfsmatig werd gebruikt en niet was gebleken van gevaar en/of overlast.

7. **Dringende werkzaamheden en renovatie woonruimte (art. 7:220 BW)**

7.1 ***Het plaatsen van rookmelders: dringende werkzaamheden***

Sinds 1 juli 2022 zijn rookmelders verplicht op iedere verdieping in een huis, ook in bestaande bouw, op grond van het Bouwbesluit. Als huurders aan de plaatsing niet meewerken, kan plaatsing relatief eenvoudig worden afgedwongen. Op rechtspraak.nl zijn het afgelopen jaar met enige regelmaat uitspraken gepubliceerd over het moeten meewerken van huurders aan het plaatsen van rookmelders. Het is nu een dringende werkzaamheid geworden. Bijvoorbeeld Ktr. Almelo 25 juli 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBOVE:2022:2145 en Ktr. Rotterdam 6 september 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBROT:2022:9961. Zo ook kwalificeerde de kantonrechter Almelo in zijn kortgedingvonnis van 30 november 2022, ECLI:NL:RBOVE:2022:3637, *Prg. 2023/61* het plaatsen van rookmelders als dringende werkzaamheid, vanwege de verplichting in het Bouwbesluit. Ten overvloede overwoog de kantonrechter dat dit ook van groot belang is voor de veiligheid van de huurder en omwonenden. Omdat de huurder niet reageerde, niet thuis was bij aangekondigd bezoek van de verhuurder, dus ook niet vrijwillig meewerkte aan de plaatsing en bovendien niet aanwezig was op de zitting, werd hij veroordeeld om medewerking te verlenen aan de plaatsing en bij gebreke daarvan, om het gehuurde tijdelijk – naar verwachting voor ongeveer vijftien minuten die nodig zijn om een rookmelder te plaatsen – te verlaten op grond van de art. 555 tot en met 558 Rv.

Ook in het vonnis van Ktr. Breda 28 februari 2023 (kort geding), ECLI:NL:RBZWB:2023:1310, WR 2023/91, *Prg. 2023/141* oordeelde de kantonrechter dat het plaatsen van rookmelders een dringende werkzaamheid betreft. De huurder diende daaraan zijn medewerking te verlenen.

7.2 ***Verduurzaming***

Verduurzamingsmaatregelen worden steeds meer noodzakelijk en in meer of mindere mate verplicht, waardoor de betreffende werkzaamheden kunnen worden gekwalificeerd als dringende werkzaamheden. In voorge-noemd vonnis Ktr. Breda 28 februari 2023 (kort geding), ECLI:NL:RBZWB:2023:1308, WR 2023/91 kwalificeerde de kantonrechter ook het bepalen van het energielabel van een woning als een dringende werkzaamheid. Daartoe overwoog de kantonrechter dat het de verhuurder vanaf 2030 niet langer is toegestaan om woningen te verhuren met een energielabel E, F of G en dat het bepalen van het energielabel nodig is om te bepalen welke verduurzamingswerkzaamheden nodig zijn in dat verband. Goed om te weten is dat in de Nationale Prestatieafspraken woningcorporaties zich – via brancheorganisatie Aedes – hebben verbonden tot het zogenaamde uitfasen van E-, F- en G-labels, per uiterlijk eind 2028. Daarbij heeft het kabinet het voornemen geuit om aanvullende wet- en regelgeving te introduceren die de uitfasering van genoemde labels per 2030 garandeert. Dit

zal maken dat verduurzamingsmaatregelen (steeds vaker) als dringende werkzaamheden worden gekwalificeerd.

Zie hierna uitspraken waarin de verduurzamingswerkzaamheden (ook) als een renovatie zijn voorgesteld, waarbij het vaak werkzaamheden in complexen betrof. Zie onder andere Ktr. Maastricht 5 augustus 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBLIM:2022:6102, waarin onder andere de verwijdering van een houtkachel en overstap naar een aanwezig gesloten toestel werd afgedwongen en medewerking aan isolatie en plaatsing van mechanische ventilatie, deels als dringende werkzaamheden en deels als renovatie (waarmee alle andere huurders in het complex hadden ingestemd en het voorstel dus het vermoeden van redelijkheid had). En zie hieronder ook Ktr. Almere 17 augustus 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBMNE:2022:3580.

7.3 *Overlast tijdens de renovatie is vaak onontkoombaar*

Overlast of hinder tijdens de uitvoering is niet te voorkomen; het hoort er zelfs bij. Die maatstaf is neergelegd in HR 7 december 2001, ECLI:NL:HR:2001:AD3935, NJ 2002/26 (*Sloun/William Properties*) en wordt nog steeds toegepast.

Zo ook in Ktr. Zaanstad 16 juni 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:6667, WR 2023/21. De kantonrechter overwoog dat bouw- en renovatiewerkzaamheden in de woonomgeving horen bij het leven in een dichtbevolkte maatschappij, zeker als je als huurder in een flat woont. Daarom kwam de overlast die bij die werkzaamheden hoorde voor rekening van degene die daardoor werd getroffen, oordeelde de kantonrechter. Voor huurprijsvermindering bestond daarom ook geen grond. De verhuurder moest er wel voor zorgen dat de overlast en de nadelige gevolgen binnen redelijke grenzen bleven.

7.4 *Complexgewijze renovatie en het leveren van tegenbewijs tegen het vermoeden van redelijkheid bij 70% instemming*

Over een complex met 151 woningen oordeelde Ktr. Zaanstad 28 juli 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:6413 dat er sprake was van een bouwkundige eenheid, nu de bouwdelen van het complex niet verspreid lagen over een straat/wijk, alle te renoveren woningen even oud waren en deze er exact hetzelfde uitzagen en identiek onderhoud behoeften. Ook was van belang dat vanuit technisch oogpunt het niet (goed) mogelijk was de woningen afzonderlijk te renoveren. Voor het aannemen van een bouwkundige eenheid is het aan elkaar verbonden zijn van de bouwdelen geen vereiste. Een verhuurder moet bewijzen dat 70% of meer van de huurders heeft ingestemd met het renovatievoorstel. Gekeken wordt naar het aantal verhuurde objecten, en niet naar het aantal huurders dat op de huurovereenkomsten vermeld is.

Tegen het vermoeden van redelijkheid staat tegenbewijs open, in welk tegenbewijs deze huurder niet was geslaagd. Zo werd onder andere niet voldoende geacht het argument dat de maatvoering van de kozijnen zou veranderen,

waardoor er andere gordijnen, luxaflex en horren zouden moeten worden aangeschaft. Die moeten sowieso eens in de zoveel tijd vervangen worden, aldus de kantonrechter. Ook een overlastvergoeding werd niet toegekend: renovatie van het complex veroorzaakt logischerwijs overlast (zie ook hiervoor Ktr. Zaanstad 16 juni 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:6667, WR 2023/21). Voldoende was gebleken dat door de verhuurder zodanige maatregelen waren getroffen dat de overlast voor de huurders tot een minimum beperkt zou blijven.

In een rij van twintig naast elkaar gelegen woningen wilde de woningbouwvereniging verduurzamingsmaatregelen aanbrengen. Alle huurders kregen een renovatievoorstel: het verwijderen van open verbrandingstoestellen, zoals de open haard en aanpassing van de mechanische ventilatie, waarmee de woning energiezuiniger zou worden. De mechanische ventilatie was essentieel om de gewenste verduurzaming na te streven. Een houtkachel is niet veilig in een kierdichte woning. De huurster had niet voldoende aannemelijk gemaakt dat het voorstel jegens haar niet redelijk was (met andere woorden: zij was niet geslaagd in het leveren van tegenbewijs) (Ktr. Almere 17 augustus 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:3580).

Persoonlijke omstandigheden kunnen maken dat het vermoeden van redelijkheid van art. 7:220 lid 3 BW wordt weerlegd. In Ktr. Amsterdam 10 januari 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:150, WR 2023/53 was de vervanging, isolatie en het meer brandwerend maken van het plafond onderdeel van het complexgewijze voorstel waarvoor 70% instemming was opgehaald. Volgens het plan moesten de huurders in verband met de vervanging van het plafond de woning ongeveer vier weken verlaten. De huurster stelde echter dat het vervangen van haar plafonds niet nodig was, onder verwijzing naar een tweetal rapporten van toezichthouders van de gemeente Amsterdam. Zij voerde daarnaast aan dat van haar niet kon worden verwacht de woning te verlaten, omdat ze mantelzorger was voor haar ernstig zieke moeder, die ook bij haar in de woning verbleef. Het voorstel, voor zover dat zag op vervanging van de plafonds, oordeelde de kantonrechter jegens deze huurster niet redelijk. Zij was geslaagd in het leveren van tegenbewijs.

7.5 *De inhoud en vorm van het renovatievoorstel*

Een renovatievoorstel moet schriftelijk worden gedaan (art. 7:220 lid 2 BW). Het moet reëel en concreet zijn, inzicht geven in de noodzaak, omvang en duur van de werkzaamheden, inzicht in de staat van oplevering van de gerenoveerde woning en de termijn van oplevering en een plan van aanpak inhouden. Het moet ook inzicht geven in de voorgestelde huurverhoging (hof 's-Hertogenbosch 31 januari 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:359, WR 2023/71).

7.6 *Verhuiskosten: toepassing HR 1 april 2022, WR 2022/92*

Een woningcorporatie wilde diverse werkzaamheden uitvoeren in het kader van onder meer verduurzaming, deels dringende werkzaamheden en deels renovatie. Schriftelijk

was bericht dat meer dan 70% van de huurders met het renovatievoorstel had ingestemd, zodat het voorstel vermoed werd redelijk te zijn. De huurder had geen vordering bij de rechter ingesteld. De huurder vond het voorstel toch niet redelijk omdat de verhuurder niet bijdroeg in de verhuiskosten. De renovatiewerkzaamheden maakten het niet noodzakelijk dat de huurder zou verhuizen, maar het tijdelijk en gedeeltelijk ontruimen was wel gewenst. Gelet op het arrest HR 1 april 2022, ECLI:NL:HR:2022:493, *WR* 2022/92, had naar het oordeel van de kantonrechter de huurder geen recht op de verhuiskostenvergoeding omdat de verhuurder aan de huurder een volledig ingericht logeerafres ter beschikking stelde. Dat de huurder had geweigerd hiervan gebruik te maken, leidde niet tot een ander oordeel (Ktr. Utrecht 15 augustus 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBMNE:2022:3276).

Lees uitgebreider over de problematiek verhuiskosten J.A.M. Deckers, 'Verhuiskostenvergoeding: a never ending story?', *WR* 2022/91, p. 409.

7.7 Toegang verlenen, toegang krijgen, meewerken

In Ktr. Tilburg 15 juni 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBZWB:2022:4796, *WR* 2023/35, m.nt. J.A.M. Deckers werd de tijdelijke ontruiming van de huurder afgewezen, omdat slechts beperkte verplaatsing van inboedel nodig zou zijn voor de uitvoering. Wel werd de vordering tot veroordeling van de huurder om medewerking te verlenen aan uitvoering van de werkzaamheden toegewezen. Uit de noot van Deckers bij het vonnis volgt dat de toewijzing van de tijdelijke ontruiming van een huurder wel degelijk nuttig en nodig is, al dan niet onder de voorwaarde dat een huurder na betekening van het vonnis niet vrijwillig meewerkt. Zonder een veroordeling tot tijdelijke ontruiming moet alsnog een ontruimingstitel worden gehaald, als de huurder zich zou blijven verzetten tegen de uitvoering van de werkzaamheden. Uit de houding van deze huurder tot dat moment, zoals die blijkt uit het vonnis, volgt dat dit geen denkbeeldig scenario was.

In Ktr. Rotterdam 20 mei 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBROT:2022:4392 ging dit wel goed en werd de huurder (bij verstek) veroordeeld om medewerking te verlenen aan het onderhoud aan de cv-ketel en tot tijdelijke ontruiming als hij niet vrijwillig en tijdig aan die veroordeling zou voldoen.

Het verlenen van medewerking aan de uitvoering van dringende- en renovatiewerkzaamheden kan ook inhouden dat een huurder de woning moet opruimen, zodat daar kan worden gewerkt door de aannemer. Als een huurder dat niet doet, kan hij daartoe worden veroordeeld. Ktr. Maastricht 4 mei 2023 (kort geding), ECLI:NL:RBLIM:2023:2941 veroordeelde de huurder om opruimwerkzaamheden te verrichten. Als dat zou uitblijven, mocht de verhuurder de woning op kosten van de huurder laten opruimen.

8. Ontruimingsbescherming ex art. 7:230a BW

Art. 7:230a BW komt in verschillende soorten geschillen aan de orde. In het kader van voorwaardelijke verzoekschriften wordt veel gepubliceerd over de kwalificatie. Voor een interessant artikel over voorwaardelijke verzoekschriften wordt verwezen naar het artikel van J.Ph. van Lochem, 'Voorvragen, voorwaardelijke verzoeken en tegenverzoeken in de verzoekschriftenprocedure', *WR* 2022/132. Daarnaast wordt verwezen naar het artikel van A.A.L. Oving, 'Art. 7:230a BW en (al) zijn haken en ogen', *TvHB* nr. 3, juli 2022, dat niet alleen betrekking heeft op (voorwaardelijke) verzoekschriften, maar een beschrijving geeft van jurisprudentie over art. 7:230a BW. Voor kwalificatiegeschillen wordt verwezen naar nummer 4 van deze Kroniek.

Om ontvankelijk te zijn in een beroep op ontruimingsbescherming is allereerst nodig dat de huurovereenkomst rechtsgeldig is beëindigd en de ontruiming is aangezegd. De kantonrechter Utrecht oordeelde in een beschikking van 15 juni 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:2314, *WR* 2022/162 dat de huurder geen dan wel onvoldoende bijzondere omstandigheden had gesteld op grond waarvan de eisen van redelijkheid en billijkheid met zich zouden brengen dat de opzegging slechts mogelijk was indien een zwaarwegende grond voor de opzegging bestond. De huurder in kwestie, een parenclub, kreeg geen verlenging van de ontruimingstermijn. Wel werd een ontruimingstermijn van 3,5 maand redelijk geacht.

De datum waartegen de ontruiming wordt aangezegd door de verhuurder mag niet gelegen zijn voor de einddatum van de huurovereenkomst. De kantonrechter 's-Hertogenbosch 25 maart 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:1184, *WR* 2023/73 m.nt. J.A. van Strijen, oordeelde dat de ontruiming niet rechtsgeldig was aangezegd door de verhuurder en oordeelde in het verlengde daarvan dat de huurder niet-ontvankelijk was. De te vroege aanzegging zag op één à twee dagen en was mogelijk het gevolg van het onjuiste gebruik van het woord "per". In de noot onder het vonnis gaat Van Strijen in op ambtshalve toepassing van conversie op grond van art. 3:42 BW in dergelijke situaties.

De (wettelijke) termijn van ontruimingsbescherming kan in beginsel niet worden ontnomen of ingekort door een kort geding. Dit is slechts anders indien het beroep op ontruimingsbescherming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, of wanneer er sprake is van een spoedeisend belang waardoor een ordemaatregel op zeer korte termijn vereist is. Voor een afwijzing in kort geding wordt verwezen naar Ktr. Arnhem 6 februari 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:993. De kantonrechter Groningen 2 februari 2023 (kort geding), ECLI:NL:RBNNE:2023:546, *WR* 2023/72, m.nt. M.F.A. Evers wees de vordering van de verhuurder toe, daarbij vooruitlopend op de verwachting dat een beroep op ontruimingsbescherming door de huurder waarschijnlijk zou worden afgewezen gelet op onbehoorlijk gebruik van het gehuurde en overlast aan de zijde van de

huurder (art. 7:230a lid 4 BW). Evers gaat in haar noot in op de door de kantonrechter gehanteerde ontruimingsdatum en de motivering.

Het zesde lid van art. 7:230a BW biedt de kantonrechter de mogelijkheid om de vergoeding vast te stellen die de gewezen huurder aan de verhuurder moet betalen gedurende de periode dat de ontruimingstermijn wordt verlengd. De kantonrechter Apeldoorn 13 juni 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:4894, JHV 2022/40, m.nt. C.A. Gobbens stelde, alhoewel verhuurder € 650 per maand vroeg en de huurder een ingroei huur tot € 600 had voorgesteld, de vergoeding vast op € 500 per maand als redelijk bedrag, omdat dit al een verdubbeling was van de huurprijs.

Alhoewel tegen een beschikking op grond van art. 7:230a lid 8 BW geen hogere voorziening openstaat, doen huurders toch met enige regelmaat een poging om dit verbod te doorbreken. Over het algemeen door te stellen dat art. 7:230a BW niet op de huurovereenkomst van toepassing is, maar bijvoorbeeld het woonruimteregime of het regime van 290-bedrijfsruimte. Een van de voorbeelden van een mislukte poging van een huurder is te vinden in het hof 's-Hertogenbosch 23 juni 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:2024, WR 2022/175. Onder verwijzing naar verschillende arresten van de Hoge Raad (HR 29 maart 1985, ECLI:NL:HR:1985:AG4689, NJ 1986/242 (*Enka/Dupont*), r.o. 3.2; HR 1 april 2011, ECLI:NL:HR:2011:BP2312, NJ 2011/220, r.o. 3.4.3; HR 22 juni 2018, ECLI:NL:HR:2018:972, NJ 2018/429 (*Bethanie/Rabobank*), r.o. 3.4 en HR 5 juli 2019, ECLI:NL:HR:2019:1085, NJ 2019/423, r.o. 3.4) kwam het hof tot een niet-ontvankelijk-verklaring.

9. Buitengerechtelijke ontbinding en de burgemeesterssluiting (art. 7:231 BW)

9.1 Algemene ontwikkeling

In zijn noot bij Ktr. Eindhoven 20 januari 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:306, WR 2022/58, constateerde G.J. Scholten reeds dat de buitengerechtelijke ontbinding steeds minder als vanzelfsprekendheid wordt gezien, maar meer als precisie-instrument dat met beleid moet worden toegepast. In dat verband wordt steeds meer getoetst op grond van alle feiten en omstandigheden, of de buitengerechtelijke ontbinding en de daaropvolgende ontruiming gerechtvaardigd is. Dit resulteerde ook afgelopen jaar in veel feitelijke en casuïstische rechtspraak.

Ook kenmerkte het jaar zich door een aantal gepubliceerde uitspraken die weliswaar leidden tot sluiting door de burgemeester, maar waarin geen grondslag bestond voor buitengerechtelijke ontbinding.

9.2 Een toets van alle feiten en omstandigheden

De in de verslagperiode gepubliceerde uitspraken geven blijk van een verdergaande beoordeling van de ingeroepen buitengerechtelijke ontbinding en de daarmee gepaard gaande vordering tot ontruiming. In bijvoorbeeld Ktr. Utrecht

11 november 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBMNE:2022:6454, overwoog de kantonrechter dat de enkele sluiting en de ingeroepen buitengerechtelijke ontbinding niet zonder meer betekenden dat de vordering tot ontruiming kon worden toegewezen. De kantonrechter bevestigde dat hij de proportionaliteit van de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van de woning moest toetsen. Daarbij moest hij beoordelen of het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was dat de verhuurder gebruik had gemaakt van de bevoegdheid tot ontbinding (art. 6:248 lid 2 BW). Immers, een ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van een woning vormen een inbreuk op het beschermde recht op respect voor de woning van een bewoner (art. 8 EVRM). Bij die toetsing moet de kantonrechter alle relevante omstandigheden in aanmerking nemen en een belangenafweging maken. Zie voor vergelijkbare overwegingen bijvoorbeeld ook hof Den Haag 7 maart 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:311, hof Arnhem-Leeuwarden 14 februari 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:1291, Ktr. Rotterdam 3 november 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:11587 en Ktr. Rotterdam 31 maart 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:3390.

9.3 Geen sluiting bij strafbare voorbereidingshandelingen

In Ktr. Rotterdam 8 november 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBROT:2022:10356, WR 2023/59, stelde de verhuurder dat hij de huurovereenkomst buitengerechtelijk had ontbonden. De gehuurde bedrijfsruimte werd geëxploiteerd als minimarkt. In de bedrijfsruimte waren zaken aangetroffen waarvan werd gesteld dat die gebruikt werden in verband met drugshandel (maar die overigens evenzeer met het gebruik als minimarkt verband konden houden). De bedrijfsruimte was daarom gesloten in verband met strafbare voorbereidingshandelingen voor drugshandel op grond van art. 13b eerste lid aanhef en onder b Opiumwet. De buitengerechtelijke ontbinding door de verhuurder had echter geen rechtsgevolg, nu door de wetgever tussen laatstgenoemd artikel en art. 7:231 lid 2 BW geen koppeling is gemaakt en een grondslag voor buitengerechtelijke ontbinding daarom ontbrak. De wetgever behandelt thans wel een wetsvoorstel dat deze omissie moet herstellen (zie ook de redactionele aantekening bij WR 2023/59), maar die behandeling is nog niet afgerond.

De gevolgen van deze omissie van de wetgever waren ook zichtbaar in hof 's-Hertogenbosch 28 maart 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:1009. In die kwestie waren geen drugs aangetroffen in de woning, maar 'slechts' voorwerpen die duidelijk bestemd waren voor het telen of bereiden ervan. De buitengerechtelijke ontbinding ging ook hier niet door, vanwege het feit dat art. 7:231 lid 2 BW niet voorziet in een mogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding in de situatie waarin de woning is gesloten op grond van art. 13b, eerste lid, aanhef en onder b Opiumwet. Ook in Ktr. Rotterdam 20 januari 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:1168 was deze situatie aan de orde.

9.4 De Gemeentewet

Als de burgemeester een woning sluit op grond van art. 174a Gemeentewet om de openbare orde te handhaven, dan bestaat er een bevoegdheid om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden. Dit was aan de orde in hof Arnhem-Leeuwarden 9 mei 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:3889. Het hof overwoog dat de enkele omstandigheid dat de burgemeester de woning heeft gesloten de buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst op grond van art. 7:231 lid 2 BW al rechtvaardigde. Daarvoor was geen tekortkoming van de huurder zelf vereist. Het hof oordeelde voorts dat de gevorderde ontruiming evenredig was, gelet op de omstandigheden van het geval.

Alhoewel een sluiting op grond van art. 174a Gemeentewet een grondslag geeft voor ontbinding, is dat niet het geval bij sluiting op grond van art. 175 Gemeentewet in verband met – kort gezegd – oproer of wanordelijkheden. In Ktr. Rotterdam 3 mei 2023 (kort geding), ECLI:NL:RBROT:2023:4254 was sprake van beschietingen, explosies en bezit van een vuurwapen door de zoon van de huurder, wat leidde tot sluiting van de woning op grond van art. 175 Gemeentewet. In dit geval bestond er op grond van art. 7:231 lid 2 BW dus geen grondslag voor buitengerechtelijke ontbinding.

9.5 Ook bij andere zaken en situaties dan drugs

Alhoewel er vaak sprake is van sluiting in verband met druggerelateerde feiten, kan de burgemeester uiteraard ook overgaan tot sluiting in andere situaties. De sluitingen op grond van de Gemeentewet zijn daar voorbeelden van. Ook de aanwezigheid in het gehuurde van en handel in medicijnen die zijn vermeld op Lijst I en II bij de Opiumwet (in die zin ook drugs, maar niet in het dagelijks taalgebruik) kan leiden tot sluiting van de woning. Dit was aan de orde in Ktr. Rotterdam 10 maart 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:2556. De medische situatie van de huurder, zijn huisdieren en de mantelzorg aan zijn moeder konden niet voorkomen dat de huurovereenkomst van de huurder ook in dit geval buitengerechtelijk werd ontbonden en de huurder zijn woning moest ontruimen.

10. Verduurzaming woonruimte – wie betaalt de kosten?

De wetgever heeft nog geen gevolg gegeven aan de signalering van de Hoge Raad in het in de vorige Kroniek besproken WKO-arrest van 22 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:61, WR 2022/53 dat kapitaals- en onderhoudslasten van een als een onroerende aanheerigheid gekwalificeerde WKO-installatie niet als servicekosten in rekening kunnen worden gebracht en ook niet (altijd) in de huurprijs kunnen worden verdisconteerd. De aankondiging van de wetgever het Besluit servicekosten te wijzigen om hiervoor een oplossing te bieden, heeft na een internetconsultatie (nog) geen gevolg gekregen. Voor de taskforce ‘verduurzaming’ c.q. het realiseren van energiebesparende maatregelen is het antwoord op de vraag hoe de kosten tussen de verhuurder en de huurder moeten worden verdeeld essentieel. Zie ook

(het kort na afloop van deze kroniekperiode gepubliceerde) artikel van J.Ph. van Lochem, ‘Huurprijsproblematiek bij WKO-installaties’, WPNR 2023/7420.

De door de wetgever ontwikkelde en ingevoerde berekeningssystemen maken het veelal niet eenvoudiger, zoals bijvoorbeeld in geval van het berekenen en invoeren van een norm (een grootheid) die de energieprestatie van een gebouw uitdrukt, welke norm een Unierechtelijke achtergrond heeft. In deze kroniekperiode zijn door de kantonrechter Den Haag aan de Hoge Raad prejudiciële vragen voorgelegd (Ktr. Den Haag 25 augustus 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:9216, WR 2022/167, m.nt. A.G.A. van Rappard) over hoe de energieprestatie van het gehuurde moet worden gewaardeerd bij afwezigheid van of bij een te late beschikbaarheid van een energieprestatiecertificaat (EPC) bij een verzoek ex art. 7:249 BW jo. art. 11 UHW (toetsing aanvangshuurprijs en het vaststellen van de maximale huurprijs):

1. Is bij zo'n verzoek, in plaats van waardering op basis van het bouwjaar, van belang dat het EPC uiterlijk bij aanvang van de huurovereenkomst aan de huurder beschikbaar is gesteld?
2. Geldt in dit geval dat de energieprestatie van het gehuurde gewaardeerd dient te worden aan de hand van het EPC, ook als het EPC pas is opgenomen én geregistreerd na de ingangsdatum van de huurovereenkomst (ofwel ‘de peildatum’ van art. 11 lid 5 UHW)?
3. Indien het antwoord op de tweede vraag nee is: geldt voor het waarderen van de energieprestatie op basis van het EPC dat de opname- en de registratiedatum beide gelegen moeten zijn uiterlijk op de peildatum of is het voldoende dat de opnamedatum is gelegen uiterlijk op de peildatum?
4. Indien het voldoende is dat de opnamedatum is gelegen uiterlijk op de peildatum, geldt voor waardering van de energieprestatie op basis van het EPC een termijn waarbinnen het EPC geregistreerd moet zijn, en zo ja hoe lang?
5. Indien het antwoord op de tweede vraag ja is: geldt een termijn na de peildatum waarbinnen het EPC uiterlijk moet zijn opgenomen en geregistreerd? Zo ja, hoe lang is deze termijn en geldt die termijn gerekend vanaf de peildatum tot de opnamedatum of tot de registratiedatum?
6. Geldt het antwoord op voorgaande vragen onverkort voor procedures op grond van art. 13 UHW (huurverhoging) of art. 14 UHW (huurverlaging)?

Op 10 februari 2023 heeft A-G Van Peurseem geconcludeerd (ECLI:NL:PHR:2023:173). De conclusie geeft een goed overzicht van de wetsgeschiedenis van de invoering van het energieprestatiecertificaat (EPC), vervolgens de energie-index (EI) en nu het huidige energielabel (EL) en de verschillen in registratieplicht. Het betrekken van een EPC/EI/EL in het WWS heeft als achtergrond het kunnen belonen en terugverdienen van een investering in energiebesparing. Het is blijkens de conclusie voor de aanvangshuurprijs niet van belang of bij aanvang van de huur een EPC/EI/EL aan de

huurder is overhandigd of beschikbaar gesteld. Het beschikbaar stellen van een EPC/EI/EL is een publiekrechtelijke verplichting (vraag 1). In antwoord op de vragen 2 tot en met 5 wijst de A-G erop dat er geen hiaat in de regelgeving is voor situaties waarin niet tijdig een energielabel aanwezig is. De wetgever heeft voor een praktisch eenvoudig hanteerbaar stelsel gekozen, namelijk toepassing van de bouwjaarrregel. Er is geen reden voor een redelijke wetstoepassing. Inmiddels heeft de Hoge Raad kort na de afsluiting van deze kroniekperiode (op 30 juni 2023) op vraag 2 (en daarmee ook op de vragen 3 en 4) anders beslist (HR 30 juni 2023, ECLI:NL:HR:2023:1005, *WR* 2023/118). De antwoorden van de Hoge Raad zijn, heel kort samengevat: 1) het overhandigen van een EI/EL is in het kader van het woningwaarderingssysteem niet van belang; 2) de gegevens voor het bepalen van de energieprestatie mogen ook na de peildatum worden opgenomen, mits de feitelijke toestand van de woning niet veranderd is; 3) en 4) behoeven niet te worden beantwoord gezien het antwoord op vraag 2; 5) de EI/EL moet beschikbaar zijn op een zodanig moment dat bij de beslissing over de aanvangshuurprijs daarmee rekening kan worden gehouden; 6) over deze vraag hoeft in de voorliggende zaak niet te worden beslist.

Lagere rechtspraak heeft in navolging van het WOZ-arrest (HR 22 april 2022, ECLI:NL:HR:2022:633, *WR* 2022/109) in de afgelopen periode vaak met een redelijkheidstoets beslist als vaststaat dat energiebesparende maatregelen bij aanvang huur aanwezig waren en er op basis daarvan later alsnog een EL kon worden berekend of worden afgegeven. De uitspraken over dit onderwerp (belang van het tijdstip van de aanwezigheid van een EI/EL, het beschikbaar stellen van en de registratie van een energielabel) uit de kroniekperiode blijven onbesproken.

Een andere opmerkelijke uitspraak is Ktr. Enschede 8 november 2022, ECLI:NL:RBOVE:2022:4086, *WR* 2023/83, m.nt. J.K. Six-Hummel. Ook uit deze uitspraak blijkt de gecompliceerdheid van het huurprijzensysteem in combinatie met het kunnen doorberekenen van door de verhuurder bekostigde energiebesparende maatregelen. Het betrof een Nul-op-de-meter-woning (NOM-woning) waarbij bij aanvang geen energieprestatievergoeding (EPV) was overeengekomen, maar de energiebesparende maatregelen als servicekosten in rekening werden gebracht. Na het arrest hof Amsterdam 26 juni 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:2113, *WR* 2019/21, m.nt. P.G.A. van der Sanden & J.K. Six-Hummel werd echter duidelijk dat de kosten van onroerende zonnepanelen (bestanddelen) niet als servicekosten aan een huurder in rekening kunnen worden gebracht. De verhuurder wilde alsnog overstappen op een EPV. Het voorstel tot het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woning maar dan met een EPV werd aangemerkt als een redelijk aanbod in de zin van art. 7:274 lid 1 sub d BW. Dit vonnis gaat ervan uit dat het overeenkomen van een EPV niet geheel vrijwillig is: het niet accepteren van een redelijk voorstel kan immers leiden tot een beëindigingsprocedure. Deze beslissing werd onder ander als volgt gemotiveerd:

- Het besluit om bij het aangaan van de huur voor deze NOM-woning geen EPV af te sluiten was niet onverdigbaar gezien de toen nog bestaande onduidelijkheden over de regeling (zoals de monitoring en de normen die gesteld werden aan de woningen en of op deze wijze in een woning geïntegreerde zonnepanelen onroerend zijn).
- Vaststond dat de gehuurde woning een NOM-woning was en voldeed aan de normen om een EPV te kunnen overeenkomen (de netto-warmtevraag is ten minste gelijk aan de gestelde grenswaarde).
- De aangeboden EPV was lager dan het bedrag dat oorspronkelijk was overeengekomen in de gebruiks-overeenkomst. De NOM-woning leverde de huurder ontegenzeggelijk financieel voordeel op. Het was bovendien niet onaanvaardbaar dat de huurder alsnog zou gaan betalen voor de gemaakte kosten van verduurzaming als bedoeld in art. 7:237 lid 4 BW (EPV), een en ander in lijn met de bedoeling van partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst.
- De (verplichte) monitoring was niet individueel naar de huurder terug te leiden.
- De woningcorporatie had na genoemd arrest van het hof Amsterdam geen andere mogelijkheid dan om door middel van een EPV een vergoeding te ontvangen voor het realiseren van een NOM-woning.

Tot slot: het Besluit energieprestatievergoeding huur zal worden gewijzigd (gemoderniseerd). Onder andere moet de berekening worden aangepast aan de in 2021 herziene rekenmethodiek voor energielabels (NTA 8800), moet het monitoren eenvoudiger worden en moeten de administratieve lasten worden verminderd. Het advies van de Raad van State wordt afgewacht. Invoering wordt in de herfst van 2023 verwacht.

11. Huurprijzen en servicekosten woonruimte

11.1 Wet- en regelgeving

Voor het huurprijsbeleid ten aanzien van woonruimte wordt verwezen naar Circulaire MG 2023-01, 13 februari 2023, die betrekking heeft op de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2024.

Na een wijziging van art. 10 lid 3 UHW is per 1 januari 2023 een alternatieve grondslag van kracht geworden voor de berekening van het maximale huurverhogingspercentage voor huurovereenkomsten met een geliberaliseerde huurprijs. In beginsel wordt nog steeds aansluiting gezocht bij de gemiddelde stijging van consumentenprijzen (periode december t/m november, vermeerderd met een procentpunt). Indien echter de gemiddelde stijging van de cao-lonen (eveneens periode december t/m november, vermeerderd met een procentpunt) leidt tot een lager percentage, dan moet dit lagere percentage worden toegepast.

De Wet goed verhuurderschap (Wgv) is op 24 maart 2023 gepubliceerd in het *Staatsblad* (*Stb.* 2023, 103) en is op

1 juli 2023 in werking getreden (*Stb.* 2023, 227). Op grond van de Wgv moeten verhuurders en verhuurbemiddelaars zich houden aan een aantal minimale vereisten gericht op het voorkomen van intimidatie, discriminatie en onduidelijke informatie bij de verhuur van woonruimte. Daarnaast maakt de Wgv gemeentelijke handhaving van het huur(prijzen)recht mogelijk via een vergunningstelsel. Enkele onderdelen van de Wgv (werkwijze die woondiscriminatie voorkomt en het meldpunt waar huurders met hun klachten terecht kunnen) treden pas per 1 januari 2024 in werking.

11.2 *Jurisprudentie*

Na de uitspraken uit 2021 (zie *Ktr.* Amsterdam 21 juni 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:3098, *WR* 2021/147, m.nt. J.A.M. Deckers) ten aanzien van wooncomplex Change= over nietigheid van een naast de huurovereenkomst gesloten afzonderlijke dienstenovereenkomst vanwege een niet-rechtvaardig voordeel (art. 7:264 BW), was de verwachting dat veel procedures over huurprijzen en servicekosten zouden volgen. Die verwachting is uitgekomen. Veel woonconcepten waarbij ook andersoortige voorzieningen aanwezig zijn, kregen te maken met procedures bij de Huurcommissie en/of de civiele rechter. Een voorbeeld betreft een ander complex in Amsterdam waar de huurder een afzonderlijke vergoeding moest betalen voor het gebruik van een aantal ruimten (co-werkruimte, gym, speelruimte, spinningruimte, wasmachineruimte en yogaruimte). Uit het huurcontract volgde dat deze ruimten tot het gehuurde (de woning en gemeenschappelijke ruimten) behoorden, zodat de vergoeding daarvoor in de kale huurprijs moest zijn verdisconteerd en de kantonrechter een afzonderlijke vergoeding nietig achtte op grond van art. 7:264 BW (*Ktr.* Amsterdam 19 januari 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:185, *WR* 2023/99).

De nietigheid van de dienstenovereenkomst bij Change= had tot gevolg dat de verhuurder de (nietige) vergoeding met terugwerkende kracht via een herziene afrekening van servicekosten aan zijn huurders wilde doorbelasten. In *Ktr.* Amsterdam 2 maart 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:1078, *WR* 2023/97 werd dit toegestaan voor zover het ging om leveringen die wél waren overeengekomen, maar nog niet waren afgerekend. De nietigheid van de dienstenovereenkomst sluit immers niet uit dat gemaakte kosten als servicekosten in de zin van art. 7:237 lid 3 BW aan de huurder kunnen worden doorbelast. Een ander gevolg van de nietigheid van de dienstenovereenkomst (en het vervolgens doorbelasten van kosten via de afrekening van servicekosten), is een aanzienlijke toename in omvang en complexiteit van servicekostenprocedures ex art. 7:260 BW. Een voorbeeld betreft *Ktr.* Amsterdam 2 maart 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:1048, *WR* 2023/98 waarin een veelheid aan kosten (zoals voor verschillende soorten onderhoud en signaallevering, inrichting en stoffering van algemene ruimten, beveiliging, verschillende soorten huismeesters, schoonmaak etc.) moest worden getoetst.

Ook het splitsen van all-in huurprijzen bleef de gemeederen bezighouden. In *Ktr.* Haarlem 26 oktober 2022,

ECLI:NL:RBNHO:2022:10074, *WR* 2023/49, m.nt. A.M. Kloosterman volgde de kantonrechter een eerder door de kantonrechter Amsterdam ingezette lijn. Die komt erop neer dat, na splitsing van een all-inprijs, de huurprijs niet geliberaliseerd kan zijn. In haar noot bij deze uitspraak beschrijft Kloosterman enkele scenario's en knelpunten bij all-inprijzen en concludeert zij dat het wettelijke systeem rammelt.

Na het WOZ-arrest HR 22 april 2022, ECLI:NL:HR:2022:633, *WR* 2022/109 is de lagere rechtspraak dankbaar aan de slag gegaan met de door de Hoge Raad geboden handvatten bij het toetsen van huurprijzen als de WOZ-waarde van het gehuurde nog niet bekend was of geen goed beeld gaf van de waarde van het gehuurde. In *Ktr.* Rotterdam 24 juni 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:5134, *WR* 2022/152, m.nt. J.A.M. Deckers was er na splitsing van een pand in twee woningen van nagenoeg gelijke omvang geen WOZ-beschikking van de gehuurde woning, maar wél van het gehele pand voorafgaand aan de splitsing. De kantonrechter kende 50% van de WOZ-waarde van het ongesplitste pand toe aan het gehuurde. In *Ktr.* Haarlem 31 augustus 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:8072, *WR* 2023/23 was er wel een WOZ-beschikking, maar bij de bepaling van de waarde was uitgegaan van een woning uit 1907 in niet-gerenoveerde staat. Blijkens een door de verhuurder overgelegd taxatierapport was de woning door een renovatie circa twee keer zoveel waard geworden. Het taxatierapport werd door de kantonrechter in de waardering van de woning betrokken.

Enigszins vergelijkbaar is de problematiek bij de waardering van de aanvangshuurprijs bij woonruimte indien bij aanvang van de huur geen energielabel aan de huurder is verstrekt of geen energielabel is geregistreerd. Ook daarover zijn prejudiciële vragen gesteld. Kort na de afsluiting van deze kroniekperiode heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in HR 30 juni 2023, ECLI:NL:HR:2023:1005, *WR* 2023/118. De conclusie van de A-G van 10 februari 2023 is ECLI:NL:PHR:2023:173, zie ook nummer 10 van deze Kroniek.

12. **Medehuuderschap bij de huur van woonruimte (art. 7:266 t/m 7:268 BW)**

12.1 *De positie van inwonende kinderen*

In de verslagperiode zijn diverse uitspraken gepubliceerd over de vraag of kinderen aanspraak kunnen maken op medehuuderschap wanneer zij (weer) in de huurwoning van hun ouders wonen. De discussie is dan regelmatig of ouders en kinderen een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben. In de uitspraak van de *Ktr.* Haarlem 7 september 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:8019, *WR* 2023/5, m.nt. Duijnste-van Imhoff werd de duurzame gemeenschappelijke huishouding aangenomen. De (on)mogelijkheid voor de dochter om bij het overlijden van de moeder een huisvestingsvergunning te kunnen krijgen (een afwijzingsgrond in art. 7:268 BW), weegt niet mee in de beoordeling ex art. 7:267 BW. In de relatie kleinkind-grootouder speelt niet het uitgangspunt dat de relatie naar zijn aard aflopend is, hof Amsterdam 1 november 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:3064, *WR* 2023/36.

12.2 Ligplaatsen

Op 1 juli 2022 is de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen in werking getreden. De art. 7:266 en 267 BW zijn sindsdien ook van toepassing op de derden die op de woonboot samenwonen met de huurder van de ligplaats. Overlijdt de huurder van een ligplaats, dan is art. 7:268 BW niet van toepassing indien de huurder eigenaar was van de op die ligplaats afgemeerde woonboot. Dat betekent dat art. 7:229 BW van toepassing is en de huurovereenkomst van de ligplaats niet eindigt door het overlijden van deze huurder. Let wel, het uitsluiten van art. 7:268 BW betekent ook dat een medehuurder of samenwoner de huurovereenkomst niet kan voortzetten, tenzij het om een erfgenaam gaat. Zie verder A.P.W. Tonen, 'Huurbescherming voor huurders van ligplaatsen van woonboten', *WR* 2023/47.

12.3 Gedragscode

In de vorige Kroniek is de 'Gedragscode voor verhuurders: ondersteuning jongvolwassen wezen in huurwoningen' aan de orde gekomen. Deze gedragscode is in december 2021 in werking getreden. Dat huurders geen direct beroep kunnen doen op de gedragscode, is in enkele uitspraken overwogen. Wel moet door de verhuurder rekening gehouden worden met de gedragscode, hof Amsterdam 28 maart 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:790, en kan handelen in strijd daarmee niet in lijn zijn met de redelijkheid en billijkheid, Ktr. Amsterdam 14 september 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:5356, *WR* 2023/10. In de laatstgenoemde uitspraak is eveneens overwogen dat de in de gedragscode genoemde leeftijdsgrens van 27 jaar geen harde grens is, maar er wel bijzondere omstandigheden moeten zijn om een overschrijding te rechtvaardigen.

Alhoewel het strikt genomen buiten de verslagperiode valt, is vermeldenswaardig dat het initiatiefwetsvoorstel 'Wet huurbescherming weeskinderen' (35999, oorspronkelijk ingediend op 23 december 2021) inmiddels in gewijzigde vorm (na advies van de Raad van State) opnieuw is ingediend op 4 juli 2023.

12.4 Stelplicht en bewijslast financieel onvoldoende waarborg behoorlijke nakoming huur

Bij arrest van HR 26 mei 2023, ECLI:NL:HR:2023:804, *WR* 2023/119 heeft de Hoge Raad ten overvloede overwogen dat de stelplicht en bewijslast dat de potentiële huurder vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur, rust op de verhuurder. Omdat de beoordeling hiervan inzicht vergt in de financiële positie van de potentiële huurder, mag van de potentiële huurder verwacht worden dat hij zijn betwisting van die stelling onderbouwt door voldoende concrete gegevens te verschaffen, met name over zijn inkomen en/of vermogen.

12.5 Contractuele medehuurlers

In navolging van het in de vorige Kroniek genoemde arrest over contractuele medehuurlers (HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1964, *WR* 2022/37, m.nt. J.K. Six-Hummel) zijn nog enkele uitspraken gewezen over beëindiging

van een huurovereenkomst ten aanzien van een contractuele medehuurler. Een voorbeeld daarvan is Ktr. Den Haag 4 augustus 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:8475, *WR* 2022/170. De relatie van de beide contractuele medehuurlers was geëindigd en zij hadden onderling al bepaald wie zal vertrekken en wie in de huurwoning blijft. Omdat verhuurder niet instemde met het toekennen van de huurovereenkomst aan enkel een van beide huurders, werd deze procedure gevoerd. Hoewel de verhuurder geen partij was in de procedure, is hij immers wel gebonden aan de uitkomst.

13. Tijdelijke verhuur van woonruimte (art. 7:271 BW)

13.1 Wetsvoorstel 36195

Na de eigenaardige gang van zaken over de al dan niet uitbreiding van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur (conceptwetsvoorstel Ollongren, niet ingediend; amendement Koerhuis met de tekst uit concept wetsvoorstel als amendement 48 bij wv 35517, aangenomen Tweede Kamer, Eerste Kamer bezwaar; dus reparatiewet Ollongren: toch niet in werking getreden per 1 januari 2022), lijkt het er nu op dat binnenkort tijdelijke verhuur juist stevig wordt ingeperkt. Op 16 mei 2023 heeft de Tweede Kamer een initiatiefwetsvoorstel aangenomen met nummer 36195, dat vaste huurcontracten weer tot uitgangspunt neemt. Tijdelijke huurcontracten worden volgens dat voorstel alleen nog mogelijk als het gaat om tussenhuur (de diplomatenclausule), om doelgroepcontracten (dringend eigen gebruik), om verhuur naar zijn aard slechts van korte duur, om de Leegstandwet of om gevallen als te regelen in een AMvB volgens het voorgesteld nieuwe tweede lid. Art. 47a Wonw dat regelt dat toegelaten instellingen niet tijdelijk mogen verhuren, vervalt als het wetsvoorstel in werking zal treden.

Art. 7:271 BW volgens wetsvoorstel 36195 zoals nu (juni 2023) in de Eerste Kamer ligt (*Kamerstukken I* 2022/23, 36195, nr. A):

- 1. In afwijking van art. 228 lid 1 BW eindigt een voor bepaalde tijd aangegane huur niet door het enkele verloop van de huurtijd; zij kan door elk van beide partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag, niet vallend voor het verstrijken van de bepaalde tijd.
- 2. Lid 1 is niet van toepassing op een voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaar of korter aangegane huur ingeval van een woonruimte die wordt verhuurd aan personen die deel uitmaken van bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën van personen. Op deze huurovereenkomsten is art. 228 lid 1 BW onverkort van toepassing, mits de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat die bepaalde tijd is verstreken, de huurder over de dag waarop die huur verstrijkt schriftelijk informeert. Indien de verhuurder de verplichting, bedoeld in de tweede volzin, niet nakomt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd, bedoeld in die volzin, voor onbepaalde tijd verlengd. De voor

bepaalde tijd aangegane huur, bedoeld in de eerste volzin, kan door de huurder voor het verstrijken van de bepaalde tijd worden opgezegd tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Indien na afloop van een voor bepaalde tijd van twee jaar of korter aangegane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste overeenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van eerstgenoemde huurovereenkomst.

- leden 2-8: worden leden 3-8 en 10, door het nieuwe tussengevoegde tweede lid.
- 7 en 8 (nu nog 6 en 7): nummeringen van de leden wordt aangepast.
- 9. Het ontwerp van een krachtens lid 2 vast te stellen algemene maatregel van bestuur wordt aan beide Kamers der Staten-Generaal overgelegd. De voordracht voor de vast te stellen algemene maatregel van bestuur kan worden gedaan nadat vier weken na de overlegging zijn verstreken, tenzij binnen die termijn door of namens een der Kamers of door ten minste een vijfde van het grondwettelijk aantal leden van een der Kamers de wens te kennen wordt gegeven dat het onderwerp van de algemene maatregel van bestuur bij wet wordt geregeld. In dat geval wordt een daartoe strekkend voorstel van wet zo spoedig mogelijk ingediend.
- 10: het huidige lid 8.

In art. 7:274 BW worden twee beëindigingsgronden toegevoegd in sub h (verkoop eigen woning onder strikte voorwaarden, nieuw lid 7) en in een nieuwe sub g (opzeggen ten behoeve van bloed- of aanverwant in de eerste graad). Wat er met het huidige art. 274 lid 1 sub g gebeurt, staat er niet in. Wellicht dat dit sub i wordt.

13.2 *Jurisprudentie over tijdelijke huur*

Voorlopig gelden nog de regels zoals we die kennen sinds de Wet doorstroming huurmarkt 2015. De meeste zaken hierover gaan over de vraag of tijdelijke huur is overeengekomen, of huur voor onbepaalde tijd, al dan niet met een niet opzegbare eerste periode. Dat is een uitlegkwestie. Tijdelijk werd aangenomen in Ktr. Rotterdam 10 juni 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:5146, Ktr. Rotterdam 2 december 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:10599, Ktr. Utrecht 14 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5400 en Ktr. Utrecht 18 januari 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:101. Wanneer tijdig het einde is aangezegd, moet de huurder vertrekken. Dit werd toegewezen in kort geding, zie bijvoorbeeld Ktr. Almere 17 januari 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:216, hof Arnhem-Leeuwarden 3 januari 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:33, Ktr. Rotterdam 30 maart 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:3056, Ktr. Rotterdam 10 juni 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:3491 en Ktr. Haarlem 4 augustus 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:6726.

Wanneer het naderende einde te vroeg wordt aangezegd, wordt het regelmatig in strijd met de redelijkheid en billijkheid geacht daarop een beroep te doen, omdat de huurder door die paar dagen te vroeg geen nadeel zou

ondervinden. Zie bijvoorbeeld hof Den Haag 31 januari 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:69 (drie dagen te vroeg) en Ktr. Zutphen 7 december 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:7115, WR 2023/39 (zeven dagen te vroeg).

Onbepaalde tijd met een minimumduur werd aangenomen in Ktr. Rotterdam 2 december 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:10599, Ktr. Rotterdam 12 augustus 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:11449, Ktr. Groningen 7 juni 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:1910 (contra proferentem uitleg), Ktr. Utrecht 8 juni 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:2670 (dus huurverlaging te laat verzocht).

Wanneer de overeenkomst wordt verlengd, ontstaat volgens art. 7:271 lid 1 laatste zin BW een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Hierover zijn een paar interessante uitspraken geweest. In Ktr. Rotterdam 10 juni 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:4968, WR 2022/166, m.nt. A.M. Kloosterman ging het over de vraag of bij de verlenging een nieuwe huurprijs kan worden afgesproken. De (inmiddels nieuwe) verhuurder had na een huurverlaging door de Huurcommissie, bij de verlenging een veel hogere huurprijs bedongen, waarna de huurder opnieuw naar de Huurcommissie stapte om de aanvangshuur te laten toetsen. De kantonrechter bepaalde dat dit niet kon, omdat er geen nieuwe huurovereenkomst was. Kloosterman zegt in haar noot dat hier een sluiproute is opgezet en meent dat deze redenering het dwingende karakter van het huurprijzenrecht ondermijnt.

In Ktr. Utrecht 5 augustus 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:3575, WR 2023/88 stelde de verhuurder dat er hospitakamerverhuur was en dat hij dus rechtsgeldig kon opzeggen in de eerste negen maanden van de huur. De kantonrechter oordeelde dat de vraag wel/geen hospitakamerverhuur niet uitmaakte, nu art. 271 lid 1 in art. 7:232 lid 3 BW niet is uitgesloten en dus dwingend geldt. De verhuurder had het einde niet aangezegd, dus de overeenkomst was verlengd voor onbepaalde tijd.

Een laatste interessante uitspraak over verlenging is een geval waarin de huurder van beneden naar boven was verhuisd in hetzelfde pand. De vraag was of hier een nieuwe overeenkomst was met betrekking tot een ander huurobject, of dat er een verlenging was. De kantonrechter vond het een verlenging. Het was in hetzelfde huis, de appartementen waren qua aard en omvang vrijwel identiek, de huurprijs was hetzelfde. Hij oordeelde dat er voor onbepaalde tijd was verlengd en dat de overeenkomst moest worden opgezegd, Ktr. Zaanstad 2 maart 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:1351.

Wat betreft toetsing van de aanvangshuur bij tijdelijke verhuur deed zich de vraag voor of de verlengde periode waarin dit mogelijk is, alleen geldt voor zelfstandige woonruimte, of ook voor onzelfstandige woonruimte en als het ook voor onzelfstandige woonruimte geldt, of dat dan is bij een tijdelijke huur van vijf jaar, of alleen als hierbij een eerste tijdelijke huur van maximaal twee jaar

is afgesproken. De kantonrechter Amsterdam oordeelde op 24 mei 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:3214, WR 2022/135, m.nt. T. de Nijs dat een redelijke wetsuitleg meebrengt dat deze verlengde toetsingsmogelijkheid ook bestaat voor onzelfstandige woonruimte, maar niet wanneer deze is aangegaan voor langer dan twee jaar. In casu was een periode van 25 maanden afgesproken en gold dus de verlengde periode waarin de huurder de aanvangshuur kon laten toetsen niet. De Nijs wijst in haar annotatie op drie uitspraken van de kantonrechter Rotterdam, die besliste dat de verlengde toetsingsperiode alleen mogelijk is bij zelfstandige woonruimte (Ktr. Rotterdam 11 februari 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:997, ECLI:NL:RBROT:2022:998 en ECLI:NL:RBROT:2022:999). De Nijs is kritisch op de redeneringen van beide gerechten en bespreekt de totstandkomingsgeschiedenis. Zij meent dat het ook mogelijk is om voor de laatst overgebleven optie te kiezen: dat de verlengde toetsingsperiode ook zou kunnen gelden voor alle tijdelijke verhuur van onzelfstandige woonruimte.

14. **Beëindiging huur woonruimte (art. 7:274 BW)**

Het is inmiddels redelijk ingeburgerd geraakt dat de verhuurder van woonruimte die wegens een huurachterstand ontbinding en ontruiming vordert terwijl hij geen melding van de schulden bij de gemeente heeft gedaan, mogelijk bot vangt. In Ktr. Rotterdam 13 januari 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:457, WR 2023/57 werd een middenweg bewandeld, waarbij de kantonrechter de huurder nog een *terme de grâce* bood omdat uit het dossier niet bleek of de verhuurder de melding had gedaan.

In Ktr. Amsterdam 12 mei 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2965 probeerde een verhuurder de huur van een woning op grond van art. 7:210 BW te ontbinden. Het gehuurde was beschadigd door een verzakte fundering en de verhuurder wilde, mede vanwege de hoge herstelkosten, een renovatie uitvoeren zonder voortzetting van de huur. De kantonrechter oordeelde dat de verhuurder in een dergelijk geval behoort te kiezen voor een vordering op grond van art. 7:274 lid 1 sub c en lid 3 BW omdat deze met meer waarborgen voor de huurder is omkleed. De kantonrechter vond de keuze van de verhuurder voor art. 7:210 BW oneigenlijk en wees de vordering af.

Het komt niet vaak voor dat een verhuurder een huurovereenkomst van woonruimte met succes opzegt op de grond dat hij de woning zelf wil gaan bewonen en hij de woning daartoe dringend nodig heeft. Het hof 's-Hertogenbosch heeft een dergelijke vordering toegewezen na een uitvoerige beoordeling en weging van de belangen aan beide zijden, hof 's-Hertogenbosch 18 oktober 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3530, WR 2023/18. Ten aanzien van het criterium dat de huurder andere passende woonruimte moet kunnen verkrijgen, oordeelde het hof dat met name beslissend is wat de huurder redelijkerwijs kan betalen en dat de huurprijs van andere passende woonruimte dus ook

aanzienlijk hoger kan zijn. In de redactionele aantekening bij deze uitspraak wordt enigszins kritisch beschouwd op de door het hof gebruikte motivering om de huurbediending niet uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

Helemaal zeldzaam zijn de gevallen waarbij de rechter een vordering van de verhuurder tot ontruiming in kort geding toewijst, vooruitlopend op een beëindigingsprocedure waarin de verhuurder zich beroept op dringend eigen gebruik. De kantonrechter Lelystad, Ktr. Lelystad 15 maart 2023 (kort geding), ECLI:NL:RBMNE:2023:1114 was genadig voor een ernstig en progressief zieke verhuurder die een verhuurde woning op de begane grond dringend nodig had om daar zelf te wonen. De kantonrechter achtte de regel van art. 7:272 lid 1 BW (in beginsel geen uitvoerbaar bij voorraadverklaring) mutatis mutandis van toepassing op de veroordeling tot ontruiming in kort geding, maar zette deze regel vervolgens opzij met de motivering dat onder deze omstandigheden in redelijkheid niet van de verhuurder kon worden gevergd dat hij een eventuele hoger beroepsprocedure zou afwachten.

In ditzelfde kader wordt verwezen naar een uitspraak van de kantonrechter Lelystad, waarin werd bevestigd dat bij opzegging van een huurovereenkomst van woonruimte op grond van dringend eigen gebruik alleen een *eigen* belang van de verhuurder getoetst wordt, hetgeen in de praktijk wel eens wordt vergeten. Huisvestingsbelangen van kinderen van de verhuurder leveren (behoudens bijzondere omstandigheden) geen eigen belang op, Ktr. Lelystad 21 september 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:3744, WR 2023/54. Overigens herinnert deze uitspraak eraan dat niet lichtzinnig mag worden gedacht over de opzeggingsformaliteiten. De verhuurder stelde de opzeggingsbrief per aangetekende post en per e-mail aan de huurder te hebben verstuurd maar kon de – door de huurder betwiste – ontvangst niet bewijzen, hetgeen fatale gevolgen had voor de opzegging.

Noemenswaardig is ook een uitspraak over de opzeggingsgrond 'verwezenlijking van een bestemmingsplan' (art. 7:274 lid 1 sub e BW). De toetsingsmaatstaf is of de omstandigheden van het geval bij afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid tot verwezenlijking van de bestemming nopen (o.a. HR 3 januari 1997, NJ 1997/208 (*Hams/Schepers*)). In Ktr. Rotterdam 9 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7733, WR 2023/8 werd geoordeeld dat een gebruik door de huurder in strijd met het geldend bestemmingsplan niet genoeg is voor honorering van deze opzeggingsgrond, maar dat tevens moet blijken dat door de gemeente actie (jegens de verhuurder en/of de huurder) wordt ondernomen tot naleving van het bestemmingsplan.

15. **Afwijkende bedingen bij bedrijfsruimte (art. 7:291 BW)**

De kantonrechter Amsterdam hield in zijn beschikking van 28 april 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:2543, WR 2022/177 de teugels kort. Partijen hadden goedkeuring gevraagd van

een beding waarin is bepaald dat de huurovereenkomst na de bepaalde tijd van tien jaar van rechtswege eindigt. De huurder van een unit in winkelcentrum Villa ArenA (een detailhandel in Italiaanse delicatessen) had zich bij het sluiten van de huurovereenkomst niet door een professionele gemachtigde laten bijstaan. De kantonrechter oordeelde dat het een kleine huurder betreft en achtte het aannemelijk dat deze als zodanig in overwegende mate in een afhankelijke positie verkeert ten opzichte van de verhuurder. Goedkeuring van het afwijkende beding waarmee de huurovereenkomst na het verstrijken van de overeengekomen bepaalde tijd van tien jaar van rechtswege zou eindigen, zou inhouden dat de huurder niet langer de mogelijkheid zou hebben om desgewenst door de rechter te laten toetsen of de verhuurder, gegeven de op dat moment bestaande situatie, in redelijkheid gebruikmaakt van zijn bevoegdheid tot opzegging. Het door de verhuurder aangevoerde belang van het kunnen uitoefenen van zijn regierol bij het behoud van een goed winkelaanbod weerhield de kantonrechter er niet van het goedkeuringsverzoek af te wijzen.

In Ktr. Breda 23 november 2022, ECLI:NL:RBZWB:2022:6382, WR 2023/27, m.nt. J.J. Dijk, *TvHB* 2023/04, m.nt. J.A. Le Clercq gebeurde iets bijzonders. Tijdens de mondelinge behandeling van het verzoek ging de kantonrechter in op de uitleg van een beding op grond waarvan de verhuurder bevoegd is om tussentijds de huurovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te beëindigen of het gehuurde te verplaatsen of tijdelijk te sluiten in geval van bepaalde bij het sluiten van de huurovereenkomst nog onvoorzienbare ontwikkelingen. Op basis van de ter zitting verkregen informatie oordeelde de kantonrechter in zijn beschikking dat ofschoon het beding een wezenlijke aantasting van de rechten van de huurder betreft, de aantasting niet zodanig is dat de goedkeuring niet kan worden verleend. De toelichting van de zijde van de verhuurder werd in de beschikking gedetailleerd door de kantonrechter weergegeven, waarna hij het beding alsnog goedkeurde, met de uitdrukkelijke toevoeging dat hij daarbij als uitgangspunt heeft genomen dat de verhuurder zich bij de uitoefening van het beding aan die toelichting zal houden.

In Ktr. Alkmaar 13 januari 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:30, WR 2023/60 wees de kantonrechter het verzoek tot goedkeuring af van het afwijkende beding op grond waarvan de huurovereenkomst met een kleine huurder (een in v.o.f.-verband geëxploiteerde damesmodezaak) na vijftien jaar van rechtswege eindigt zonder opzegging en zonder de mogelijkheid van rechterlijke toetsing. Dat gold ook voor de bepaling dat de overeenkomst tussentijds opzegbaar is, onder meer indien de totale huurlasten in enig jaar meer dan 35% van de jaaromzet van de huurder belopen en voor het beding dat de huurder afhoudt van de mogelijkheid om de rechter te verzoeken de huurprijs nader vast te stellen volgens de objectieve grond dat die niet overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse.

Een dergelijk beding, waarin partijen zijn overeengekomen dat het de verhuurder noch de huurder vrij staat een huurprijssherzieningsprocedure ex art. 7:303 BW te entameren werd wel goedgekeurd door Ktr. Bergen op Zoom 21 december 2022, ECLI:NL:RBZWB:2022:8104, WR 2023/61. De rechten van de huurder worden niet wezenlijk aangetast omdat tussen partijen een minimumhuurprijs is overeengekomen en sprake is van een huur die afhankelijk is van de gerealiseerde omzet, in die zin dat de omzetgerelateerde huur berekend zal worden, zodra deze hoger is dan de minimumhuurprijs.

In dit overzicht mag niet ontbreken het artikel van I.C.K. Mol, 'De goedkeuring van afwijkende bedingen: watskeburt?!', *TvHB* 2022, nr. 4.

16. **Huuropzegging formaliteiten (art. 7:292 t/m 7:94 en 300 BW)**

In hof Arnhem-Leeuwarden 14 februari 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:1277, WR 2023/74, verslikte Sportbedrijf Arnhem zich in de kwalificatie van de sportkantine in het door hem geëxploiteerde sportcomplex. Dat bleek bij nader inzien toch echt een voor publiek toegankelijk lokaal te zijn waarop, anders dan het huurcontract suggereerde, art. 7:290 e.v. BW van toepassing is. Omdat Sportbedrijf in de opzeggingsbrief geen gronden voor de opzegging had aangevoerd en ook in een eerder verstuurde (maar verkeerd geadresseerde) opzeggingsbrief geen gronden voor de opzegging stonden, had dat tot gevolg dat de opzegging op grond van art. 7:294 BW nietig was. De huurovereenkomst was van rechtswege verlengd met een termijn van vijf jaar.

In het tussenvonnis van Ktr. Amsterdam 24 november 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:6883, WR 2023/41, m.nt. J.M. Heikens deed zich de bijzondere omstandigheid voor dat de rechter na de mondelinge behandeling tot de ontdekking kwam dat de beëindigingsvordering van de verhuurder was gebaseerd op een opzegging die was gedaan binnen de in art. 7:300 lid 4 BW genoemde termijn van een jaar nadat de beslissing op een eerdere opzegging onherroepelijk was geworden. De huurder had hierop geen beroep gedaan. De door de rechter gekozen oplossing is interessant, omdat de rechter door kunstig manoeuvreren toepassing wist te geven aan het in art. 25 Rv verankerde gebod van ambtshalve aanvulling van rechtsgronden, om daarmee uit te komen op een voor beide partijen praktische en naar het zich laat aanzien in ieder geval werkbare oplossing.

17. **(Niet) uitvoerbaar bij voorraad voor bedrijfsruimte (art. 7:295 BW)**

In de Kroniek van vorig jaar zijn verschillende uitspraken besproken waarin werd afgeweken van de hoofdregel van art. 7:295 lid 2 BW. In hof 's-Hertogenbosch 18 mei 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:1454, WR 2022/4 oordeelde het hof dat de uitvoerbaar bij voorraadverklaring in het vonnis van de kantonrechter een kennelijke juridische en/of feitelijke

misslag betrof. Uit de overwegingen van de kantonrechter volgde dat het verweer van de huurder niet kennelijk ongegrond was. De uitvoerbaar bij voorraadverklaring steunde slechts op het ontbreken van een restitutierisico van de huurder, omdat de verhuurder een kapitaalkrachtige partij was. Het hof wees daarom de incidentele vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging toe.

De hoofdregel werd wel toegepast onder meer in hof 's-Hertogenbosch 1 november 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3761, WR 2023/29, Ktr. Rotterdam 16 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7849, WR 2022/178 en Ktr. Utrecht 14 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5478.

18. **Opzeggingsgronden voor bedrijfsruimte (art. 7:296 BW)**

18.1 **Slechte bedrijfsvoering huurder**

In een uitspraak van 14 juni 2022 oordeelde hof Amsterdam over de verhouding tussen een opzegging op grond van een 'slechte bedrijfsvoering' en een eerder afgewezen ontbinding (hof Amsterdam 14 juni 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:1748, *TvHB* 2023/03, m.nt. S van der Kamp). Er was in die zaak één huurovereenkomst voor twee aanpalende bedrijfsruimten, waarvan één bestemd voor een hotel en de andere voor short stay appartementen. De huurder had de appartementen als hotel gebruikt. Dat was niet alleen in strijd met de contractuele bestemming, maar ook in strijd met de short stay vergunning. De verhuurder had in een eerdere procedure ontbinding van de huurovereenkomst gevorderd wegens deze tekortkomingen. Zowel de kantonrechter als het hof had geoordeeld dat (slechts) gedeeltelijke ontbinding gerechtvaardigd was, namelijk alleen voor het deel van het gehuurde dat bestemd was voor short stay appartementen. Ten aanzien van het hotel was de ontbinding niet gerechtvaardigd omdat de tekortkoming alleen betrekking had op het gebruik van het short stay gedeelte (hof Amsterdam 3 september 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:3215). De verhuurder zegde vervolgens de huurovereenkomst op met een beroep op de opzeggingsgrond 'slechte bedrijfsvoering', opnieuw vanwege het in strijd met de bestemming gebruiken van het short stay gedeelte van het gehuurde. Volgens de kantonrechter moest dat beroep hetzelfde worden beoordeeld als het beroep op ontbinding in de eerdere procedure. Het hof zag dat anders. Een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst na een opzegging op grond van slechte bedrijfsvoering moet volgens het hof op haar eigen merites worden beoordeeld en kan niet worden gelijkgesteld met een vordering tot ontbinding wegens tekortkoming. Het hof wees de vordering tot beëindiging toe.

18.2 **Dringend eigen gebruik**

In de procedure die heeft geleid tot HR 1 april 2022, ECLI:NL:HR:2022:494, WR 2022/93, *TvHB* 2022/13, m.nt. A. Bergers-Kemp oordeelde het hof dat de vereiste dringendheid ontbrak. Zelf exploiteren zou weliswaar tot een behoorlijke rendementsverbetering kunnen leiden, maar de verhuurder behaalde al een behoorlijk rendement. Daarbij

had de verhuurder er 'betrekkelijk recent' (in 2006) zelf voor gekozen de hotelexploitatie aan de huurder te verkopen. Ook vroeg het hof zich af waarom de verhuurder, een belegger met een bescheiden vastgoedportefeuille, er niet voor koos om in een ander pand een hotel te gaan exploiteren. In zijn arrest zette de Hoge Raad eerst bondig onder elkaar welke regels en uitgangspunten op basis van vaste jurisprudentie gelden (zie r.o. 3.3.1-3.3.3). Vervolgens oordeelde de Hoge Raad dat de overwegingen van het hof daar niet mee te rijmen zijn. De verhuurder hoefde niet te stellen en aannemelijk te maken dat hij geen andere mogelijkheden had voor het beoogde eigen gebruik; het was aan de huurder om te stellen en aannemelijk te maken dat de verhuurder andere opties had én dat die andere opties meer in de rede lagen. De keuze van de verhuurder om veertien jaar geleden zijn hotel te verkopen deed niets af aan de gestelde dringendheid. Het oordeel dat dringendheid ontbrak was ontoereikend gemotiveerd, aangezien het hof wel vaststelde dat zelf exploiteren tot een behoorlijke rendementsverbetering kon leiden. Algemene bedrijfseconomische belangen kunnen immers voldoende zijn om dringendheid van eigen gebruik aan te nemen.

In Ktr. Amsterdam 14 december 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:7307, WR 2022/47, m.nt. M.F.A. Evers had de verhuurder, een B.V., de huurovereenkomst opgezegd vanwege voorgenomen eigen gebruik, niet door haarzelf maar door een andere B.V. De link tussen deze twee vennootschappen liep via een aandeelhouder: die hield 30% van de aandelen in de verhurende B.V. en 100% van de aandelen in de beoogde gebruiker. Vraag was of het gebruik door de andere vennootschap kan worden gezien als 'eigen gebruik' van de verhuurder. De kantonrechter vond van niet. De verhurende B.V. en de beoogde gebruiker waren niet aan elkaar gelieerd. Uit jurisprudentie van de Hoge Raad volgt dat het in gebruik geven van bedrijfsruimte aan een niet gelieerde derde niet kan worden aangemerkt als eigen gebruik door de verhuurder, ook niet als met dat gebruik het belang van de verhuurder wordt gediend. Een dergelijke ruime uitleg zou afbreuk doen aan de bescherming die art. 7:296 BW aan de huurder biedt. Gebruik door de aandeelhouder zou onder omstandigheden wel als 'eigen gebruik' kunnen gelden, als daarmee het belang van de verhuurder werd gediend. Het aandeelhouderschap alleen was onvoldoende om die conclusie te trekken, temeer omdat het ging om 'slechts' 30% van de aandelen.

Van 'eigen gebruik' was wél sprake in hof 's-Hertogenbosch 1 november 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3761, WR 2023/29 (*A.S. Watson/Ahold*), waar verhuurder Ahold het gehuurde in gebruik wilde geven aan Gall & Gall, een 100% dochteronderneming. Uit de statuten van Ahold volgde dat zij (onder meer) het doel heeft om bedrijfsruimte in gebruik te geven aan Gall & Gall. Zij diende daarmee dus een eigen belang, zodat de belangen van moeder Ahold en dochter Gall & Gall konden worden vereenzelvigd.

Bij een beroep op dringend eigen gebruik c.q. renovatie kunnen de renovatieplannen tijdens de procedure nog wijzigen. In Ktr. Rotterdam 16 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7849, WR 2022/178 stond de kantonrechter toe dat het renovatieplan tot tweemaal toe vrij ingrijpend was gewijzigd; weliswaar niet zomaar, maar als gevolg van 'nieuw inzicht' aan de zijde van de verhuurder en 'nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving van het gehuurde'.

In Ktr. Rotterdam 13 mei 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:3875, WR 2022/148 strandde het beroep van de verhuurder op dringend eigen gebruik c.q. renovatie omdat de daarvoor vereiste dringendheid onvoldoende aannemelijk was gemaakt. De kantonrechter berekende op basis van het puntensysteem de huurprijzen die na de renovatie voor de twee te realiseren woningen zouden kunnen worden gerealiseerd. Vervolgens kwam de kantonrechter tot de conclusie dat het rendement na renovatie nagenoeg gelijk zou blijven. Omdat er geen sprake zou zijn van een substantiele rendementsverbetering, was onvoldoende aannemelijk geworden dat de verhuurders de bedrijfsruimte dringend nodig hadden. Zie ook Ktr. Rotterdam 26 november 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:12055, WR 2022/66 waar de kantonrechter in r.o. 5.14 de verhuurder precies aangaf hoe de gestelde rendementsverbetering nader moest worden onderbouwd.

In Ktr. Rotterdam 25 november 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:10568, WR 2023/77 kreeg de verhuurder niet de kans om een nadere onderbouwing te geven. De vordering tot beëindiging strandde omdat het renovatieplan, en dan met name de gestelde aanzienlijke rendementsverbetering, onvoldoende was onderbouwd.

Uit Ktr. Alkmaar 20 april 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:4139, WR 2022/147 volgt nog eens dat een beroep van de verhuurder op dringend eigen gebruik in de zin van art. 7:296 lid 1 sub a BW, in verband met een (mogelijk) naderende ontruimings- en opleveringsverplichting, niet opgaat. In deze kwestie was de huurovereenkomst opgezegd door de verhuurder omdat de einddatum van zijn erfpachtrecht naderde. Een naderende ontruimings- en opleveringsverplichting kan wel (voldoende) gewicht in de schaal leggen in het kader van een algemene belangenafweging, zie hof Amsterdam 29 november 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BU6343, gesanctioneerd door de Hoge Raad in een art. 81 RO-arrest (HR 17 mei 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ4156). In die kwestie was sprake van een onderhuursituatie, waarbij de onderverhuurder de hoofdhuurovereenkomst had opgezegd.

18.3 Belangenafweging

In Ktr. Dordrecht 14 april 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:4404 probeerde de verhuurder de huurovereenkomst te beëindigen omdat de relatie met huurder Coop ernstig was verstoord. De verhuurders, een echtpaar op leeftijd, wilden ontzorgd worden en zouden daarom liever verhuren aan een echtpaar met wie zij een persoonlijke vertrouwensband

hadden en die dezelfde geloofsovertuiging deelden, ook ten aanzien van het gesloten zijn van de supermarkt op zondag. Volgens de kantonrechter wogen deze belangen niet op tegen het financiële belang van huurder Coop bij voortzetting van de huur.

In Ktr. Utrecht 14 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:6412, WR 2023/75 en hof Arnhem-Leeuwarden 24 januari 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:604, WR 2023/76 probeerden de verhuurders de huurovereenkomst te beëindigen omdat sprake was van een onderhuursituatie en de verhuurders liever rechtstreeks aan de gebruiker wilden verhuren. In beide zaken woog dat belang van de verhuurder niet op tegen de (commerciële) belangen van de huurder om de huur voort te zetten. Zie ook hof 's-Hertogenbosch 4 april 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:1070 (*Grolsch*).

19. Renovatie bedrijfsruimte

In Ktr. Amsterdam 24 december 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:8038, WR 2022/124 heeft de verhuurder tijdens de zitting het renovatievoorstel toegelicht en verder ten gunste van de huurder aangepast. Hoewel art. 7:220 lid 2 BW voorschrijft dat er een schriftelijk voorstel wordt gedaan, koos de kantonrechter voor een ruime en pragmatische toepassing en oordeelde het ter zitting aangepaste voorstel redelijk.

20. Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten voor bedrijfsruimte (art. 7:297 BW)

In hof Arnhem-Leeuwarden 16 augustus 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:7129, WR 2022/159 speelde de discussie of sprake was van een verhuizing. Na het tussenarrest van 29 juni 2021 waarin het hof het voornemen had uitgesproken om de huurovereenkomst per 1 oktober 2022 te beëindigen, had de huurder per 1 november 2021 een nieuwe locatie gehuurd, verbouwd en ingericht. De verhuurder stelde dat dit geen vervangende vestiging, maar een tweede vestiging was. Van een verhuizing van de exploitatie in het gehuurde zou daarom geen sprake zijn. Het hof oordeelde anders en stelde vast dat de huurder wél recht had op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Bij het vaststellen van de omvang van die tegemoetkoming werden de extra kosten die de huurder moest maken in verband met het tijdelijk hebben van twee locaties buiten beschouwing gelaten. Het hof begrootte de voor tegemoetkoming relevante kosten op ruim € 45.000 en stelde een tegemoetkoming vast van € 20.000.

In Ktr. Utrecht 14 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5478 stelde de kantonrechter geen tegemoetkoming vast, omdat de huurder niet had voldaan aan zijn stelplicht dat hij zijn onderneming, in geval van een huurbeëindiging, op een andere locatie zou voortzetten. Wat niet hielp is dat de huurder in zijn verweer tegen de huurbeëindiging had gesteld dat hij zijn onderneming niet zomaar elders kon voortzetten.

Meegespeeld zal hebben dat het gehuurde een kasteel met omliggend park was.

In Ktr. Rotterdam 16 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7849, WR 2022/178 stelde de kantonrechter de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten schattenderwijs vast, omdat de huurder, na daartoe in de gelegenheid te zijn gesteld, de kosten niet inzichtelijk had gemaakt. De tegemoetkoming was weliswaar bescheiden (€ 10.000), maar de aanspraak op een tegemoetkoming had vanwege het ontbreken van een deugdelijke onderbouwing ook volledig kunnen worden afgewezen. Aan de tegemoetkoming waren wel de (inmiddels wel gebruikelijke) voorwaarden verbonden dat de huurder zijn winkel daadwerkelijk verhuist binnen een zekere termijn na de einddatum (i.c. zes maanden). Opvallend is nog dat de kantonrechter in dit eindvonnis aan de verhuurder ex art. 7:297 lid 2 BW de mogelijkheid gaf om de beëindigingsvordering in verband met de vaststelling van een tegemoetkoming in te trekken. De verhuurder zou dat dan binnen twee weken moeten doen en voor dat geval werd de verhuurder in het dictum alvast veroordeeld in de proceskosten.

21. **Huur voor twee jaar of korter (art. 7:301 BW)**

Volgens hof Amsterdam 20 september 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:2696, *TvHB* 2022/23, m.nt. K. Keij moet art. 7:301 lid 3 BW strikt worden toegepast. Het hof oordeelde dat wanneer partijen een huurovereenkomst sluiten voor de bepaalde tijd van één jaar, welke overeenkomst na het verstrijken van dat eerste jaar wordt verlengd met twee periodes van vijf jaar, de letterlijke tekst van art. 7:301 lid 3 BW met zich brengt dat na het verstrijken van dat eerste jaar het rechtsgevolg intreedt van art. 7:301 lid 2 BW, zodat de overeenkomst van rechtswege gaat gelden vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst. Dat over de juistheid van dit oordeel de meningen kunnen verschillen, wordt door Keij belicht in haar noot onder *TvHB* 2022/23.

22. **Huurprijsherziening bedrijfsruimte (art. 7:303 en 7:304 BW)**

Voorafgaand aan een huurprijsherzieningsprocedure als bedoeld in art. 7:303 BW dient een deskundigenrapport te worden opgesteld. Bereiken partijen onderling geen overeenstemming over de benoeming van (een) deskundige(n), dan kan benoeming plaatsvinden door de rechter. In dat geval zijn de kosten van het advies proceskosten als bedoeld in art. 237 Rv.

In de kwestie die uiteindelijk leidde tot HR 14 oktober 2022, ECLI:NL:HR:2022:1447, WR 2022/165 had de huurder vooraf geen prijsopgave ontvangen en de facturen van de deskundige waren door de verhuurder voldaan. In de 303-procedure die volgde, besliste het hof dat de kosten van het advies voor rekening van de huurder kwamen, maar de Hoge Raad oordeelde dat het hof daarbij – onder deze

omstandigheden – niet voorbij had mogen gaan aan het verweer van de huurder dat die kosten bovenmatig of onnodig waren.

Een ander interessant aspect van deze zaak betrof het feit dat het hof de vordering van de verhuurder tot huurprijsherziening had toegewezen, nadat die door de kantonrechter was afgewezen. Daarbij had het hof volgens de Hoge Raad op grond van de devolutieve werking van het appel alsnog gemotiveerd moeten ingaan op het in eerste aanleg door de verhuurder ingenomen standpunt dat een eerdere ingangsdatum moest worden vastgesteld.

Aan het overleg over de benoeming van (een) deskundige(n) worden geen al te hoge eisen gesteld. Toch is voorzichtigheid geboden, blijkens hof 's-Hertogenbosch 18 november 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:3472, WR 2022/144, m.nt. H.J. Heynen. Dat de verhuurder niet instemde toen de huurder van een tankstation een deskundige voorstelde die al jarenlang als adviseur voor hem werkte, lijkt logisch. Toen de huurder vervolgens benoeming van een deskundige door de rechter verzocht, stelde de verhuurder dat geen serieus overleg had plaatsgevonden. Het hof vond echter dat het overleg voldoende was geweest; de verhuurder had immers een tegenvoorstel kunnen doen. Nu de verhuurder dat niet had gedaan kon de huurder zich tot de rechter wenden. Heynen gaat in zijn noot in op de vraag wanneer een verzoek tot benoeming van deskundigen kan worden ingediend. Dit kan al vóór de datum waarop huurprijsherziening mogelijk is. De deskundige moet dan wel de juiste peildatum hanteren.

Huurprijsherzieningsprocedures kunnen lang duren en er is dan ook vaak sprake van een huurprijswijziging met vergaande terugwerkende kracht. De vraag is voor wie het renterisico dan is. Zie daarover de noot van J.C.W. Rang onder hof 's-Hertogenbosch 9 februari 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:352, WR 2021/90. In hof Amsterdam 18 januari 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:142, WR 2023/28 lijkt te worden voortgebouwd op die noot. Het hof oordeelde dat de huurovereenkomst weliswaar een handelsovereenkomst is in de zin van art. 6:119a BW, maar dat de huurder geen handelsrente verschuldigd is over het niet betaalde deel van de verhoogde huurprijs ter zake de periode tussen de achteraf vastgestelde ingangsdatum van die hogere huurprijs en de rechterlijke uitspraak. De huurder kan immers niet verantwoordelijk worden geacht voor de vertraging in de betaling, waarbij het hof verwees naar het begrip 'toerekening' in art. 6:119a lid 8 BW en de uitleg daarvan overeenkomstig de lijn van art. 3 lid 1 onderdeel c sub ii van Richtlijn 2000/35/EG betreffende bestrijding van betalingsachterstanden bij handelstransacties. Daarbij lijkt het hof de mogelijkheid open te houden dat de tekortkoming naar verkeersopvattingen wél voor rekening van de huurder komt, maar daarover was in de procedure kennelijk niets gesteld. Anders werd hierover (later) nog geoordeeld in Ktr. Rotterdam 23 december 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:11865, WR 2023/62, dit onder verwijzing naar HR 15 juni 2001, ECLI:NL:HR:2001:AB2174.

Genoemde uitspraak van de kantonrechter Rotterdam van 23 december 2022 is interessanter vanwege een ander aspect. In de door de verhuurder gestarte huurprijssherzieningsprocedure verzocht de huurder om in het kader van de huurprijssherziening ook de contractuele indexeringsclausule te wijzigen. Het betrof een indexeringsclausule met een minimumpercentage; toepassing daarvan kan ertoe leiden dat de huurprijs jaarlijks sterker wordt verhoogd dan gerechtvaardigd wordt door de geldontwaarding. Omdat voldoende vaststond dat de huurovereenkomsten van vergelijkbare panden een indexeringsclausule zonder zo'n minimumpercentage hadden, werd de vordering tot het schrappen van het minimumpercentage uit de indexeringsclausule toegewezen (zie ook de noot van M.F.A. Evers bij Ktr. Amsterdam 19 maart 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1859, WR 2020/94).

In de kwestie die leidde tot Ktr. Utrecht 14 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:6412, WR 2023/75 had de verhuurder de huurovereenkomst met de hoofdhuurder (aanvankelijk tevens franchisegever van de onderhuurder) opgezegd; de verhuurder wilde liever een rechtstreeks contract met de onderhuurder. De hoofdhuurder verzette zich tegen die opzegging en stelde – als reactie? – een vordering tot huurprijsverlaging in. Mogelijk omdat de verhuurder niet wilde dat de hoofdhuurder bij afwijzing van de vordering tot beëindiging (meer) winst ging maken op de onderhuur, betoogde hij dat een eventuele gewijzigde huurprijs ook in de onderhuurrelatie zou gelden en dat het recht op terugbetaling van hetgeen achteraf te veel betaald zou zijn daarom toekwam aan de onderhuurder, niet aan de hoofdhuurder. Nu niet gebleken was van enige koppeling tussen hoofd- en onderhuur werden die stellingen uiteraard verworpen.

23. Indeplaatsstelling (art. 7:307 BW)

In de ook hiervoor al genoemde uitspraak hof Amsterdam 18 oktober 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:2921, WR 2023/7 was sprake van een huurovereenkomst met betrekking tot een woning. In de woning werd ook een kapsalon geëxploiteerd. De huurster wilde de kapsalon verkopen en vorderde machtiging tot indeplaatsstelling. Nu uitsluitend het woonruimteregime van toepassing werd geacht, was art. 7:307 BW echter niet van toepassing. Voor analoge toepassing zag het hof geen ruimte.

In Ktr. Den Haag 23 november 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:15241 was sprake van een v.o.f. als huurder. Na ontbinding van de v.o.f. werd de onderneming voortgezet door een B.V. waarvan de vennoten van de v.o.f. indirect bestuurders en aandeelhouders waren. De kantonrechter concludeerde op basis van de parlementaire geschiedenis dat de inbreng van een onderneming in een door de huurder zelf gecontroleerde besloten vennootschap, een overdracht kan zijn als bedoeld in art. 7:307 BW (en wees de vordering tot indeplaatsstelling toe).

24. Faillissement en huur

24.1 Een Paulianeuse afspraak?

Uit een vonnis van de Rechtbank 's-Hertogenbosch van 7 september 2021, ECLI:NL:RBOBR:2021:7208, JOR 2023/44, m.nt. S.H. Wiggers, blijkt maar weer dat partijen er alert op moeten zijn dat zij geen Paulianeuse afspraak maken. De huurster wilde een zonnestudio met kapperszaak opzetten. Al na een kleine anderhalf jaar was er een huurachterstand van zeven maanden ontstaan. De huurster wilde kennelijk stoppen en sloot een huurbeëindigingsovereenkomst met haar verhuurder. Zij droeg daarbij verschillende bezittingen in het pand over aan haar verhuurder, die hiertegenover afstand deed van zijn vordering wegens achterstallige huur en akkoord ging met voortijdige ontbinding van de huurovereenkomst. De huurster ging een week later failliet. Was de overdracht Paulianeus? Ja, de huurster en de verhuurder moesten beiden hebben voorzien dat door deze rechtshandeling andere crediteuren in een faillissement van huurster minder zouden krijgen. Het was een onverplichte rechtshandeling, de andere crediteuren waren mogelijk benadeeld en er was volgens de rechtbank, gezien de huurachterstand, wetenschap van benadeling bij beiden (een vereiste voor een beroep op de Pauliana bij een rechtshandeling om baat). Er was geen sprake van ongerechtvaardigde verrijking aan de zijde van de verhuurder. De curator had hier ook een beroep op gedaan, maar had niet toegelicht of kunnen toelichten waarom sprake zou zijn van bijzondere omstandigheden, zoals deze zijn genoemd in het (standaard)arrest HR 25 juni 2004, ECLI:NL:HR:2004:AP4373, WR 2004/278, m.nt. J. Dammingh (*Dupomex/Duijvelaar*), waaronder: heeft de huurder de kosten kunnen terugverdienen of afschrijven en heeft de verhuurder voordeel van de aangebrachte wijzigingen?

24.2 Een geval van misbruik van bevoegdheid door alsnog op te zeggen op grond van art. 39 Fw

Op grond van art. 39 Fw kan de huurovereenkomst in het geval van faillissement van de huurder tussentijds worden opgezegd door de curator en de verhuurder. Voor die bevoegdheid tot opzegging is geen plaats indien redelijkerwijs niet te verwachten is dat de huurder zijn verplichtingen niet zal nakomen, hof Amsterdam 15 juli 1993, ECLI:NL:GHAMS:1993:AC4284. Met succes werd door de gefailleerde huurder van woonruimte een beroep gedaan op misbruik van recht. Anderhalf jaar na de faillissementsdatum had de verhuurder alsnog de huur opgezegd op grond van art. 39 Fw. Voor het faillissement was er een huurachterstand, die sedert het faillissement niet verder was opgelopen, integendeel zelfs gedeeltelijk was ingelopen. Ktr. Rotterdam 16 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7783, JOR 2023/46, m.nt. F.A. van de Wakker was van oordeel dat de verhuurder misbruik had gemaakt van zijn bevoegdheid door anderhalf jaar na de faillissementsdatum de huurovereenkomst op grond van art. 39 Fw op te zeggen.

24.3 *Literatuur*

Voor wat betreft de in de periode die deze Kroniek beslaat verschenen artikelen wordt gewezen op het artikel van de hand van V.G.J. Boumans, 'De impact van de WHOA op de huurrechtpraktijk', *TvHB* 2022 nr. 4, p. 233 e.v.

25. **Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP)**

25.1 *Wetswijziging*

Op 24 januari 2023 is in de Tweede Kamer het Wetsvoorstel Wijzigingen WSNP aangenomen. De wet zorgt voor een betere aansluiting tussen het gemeentelijke schuldhulpverleningstraject en de WSNP. Ingevolge dit voorstel wordt de Faillissementswet op een aantal punten aangepast. De belangrijkste wijzigingen zijn de volgende:

- Een poging tot een buitengerechtelijke schuldregeling die moet voorafgaan aan toelating tot de WSNP is niet meer in alle gevallen noodzakelijk (art. 285 lid 1 onder f Fw).
- Bij de toelating tot de WSNP moet de rechter beoordelen of de schulden "te goeder trouw" zijn ontstaan. Schulden die in een periode van vijf jaar voorafgaande aan die beoordeling niet "te goeder trouw" zijn gemaakt, staan aan toelating in de weg. De periode van vijf jaar wordt verkort naar drie jaar (...).
- Wie in de afgelopen tien jaar voorafgaande aan het verzoek tot toelating tot de WSNP al eens in de WSNP had gezeten, kan, ongeacht de afloop van het eerdere traject, niet tot de WSNP worden toegelaten. Deze tienjaarstermijn komt te vervallen (art. 288 lid 2 onder d Fw).
- De standaardtermijn voor een WSNP-traject bedraagt drie jaar vanaf het moment van toelating. Deze termijn wordt verkort naar achttien maanden. De rechter-commissaris krijgt wel de mogelijkheid om een langere termijn te bepalen.
- De termijn van de WSNP begint te lopen vanaf de datum van het vonnis tot toelating tot de WSNP, ook al heeft de schuldenaar in het minnelijk traject dat aan de WSNP vooraf gaat, vaak al langere tijd geleefd conform de regels van de WSNP. In de nieuwe wet begint de termijn van de WSNP te lopen vanaf het moment dat de eerste aflossing is gedaan in het kader van de gemeentelijke schuldhulpverlening.

Het zal de lezer duidelijk zijn dat de toelating tot de WSNP een stuk eenvoudiger wordt. Schuldenaren die thans niet of nog niet toegelaten kunnen worden, kunnen dat onder de nieuwe wet wel. Maar ook het traject zelf wordt korter. Anderhalf jaar WSNP is op zichzelf al aanzienlijk korter dan de huidige termijn van drie jaar, maar omdat de termijn in de nieuwe wet al aanvangt op het moment dat het minnelijk traject gaat lopen, betekent dit dat een grote groep schuldenaren vermoedelijk minder dan een jaar daadwerkelijk in de WSNP zit. Een dergelijke termijn zal vaak te kort zijn om effectief toezicht te houden op de nakoming van de verplichtingen die de schuldenaar in de WSNP heeft, zoals

het verrichten van betaald werk of veelvuldig solliciteren bij werkloosheid. De kans op een succesvolle afronding van de WSNP zal door de nieuwe wetgeving flink toenemen. Wel mag worden verwacht dat de rechtbanken eisen gaan stellen aan de kwaliteit van het minnelijk traject.

Het wetsvoorstel is door de Eerste Kamer als hamerstuk afgedaan en ingevoerd op een bij koninklijk besluit bepaald moment, te weten per 1 juli 2023. In overgangsrecht is niet voorzien: alle zaken van vóór het moment van invoering worden volgens de huidige wetgeving afgehandeld en alle toelatingen tot de WSNP vanaf het moment van invoering gaan overeenkomstig de nieuwe regeling.

25.2 *Kinderopvangtoeslagaffaire*

De hiervoor beschreven aanpassingen van de WSNP passen in de toenemende aandacht voor mensen met schulden, waarbij uiteraard ook de problemen met de kinderopvangtoeslag een rol spelen. In de Kroniek 2021/2022, *WR* 2022/134 is al aandacht besteed aan de wijze waarop in de afhandeling van WSNP-zaken rekening gehouden werd met de compensatie van slachtoffers van de kinderopvangtoeslagaffaire. Dit blijkt onder meer uit de volgende uitspraken: Rb. Rotterdam 21 juli 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:6694, Rb. Den Haag 21 februari 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:1372 en Rb. Noord-Holland 1 februari 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:1144.

25.3 *Huurtoeslag en beslag*

Het verstrekken van een huurtoeslag stelt veel huurders die het niet breed hebben in staat om de huur te betalen. Om te voorkomen dat schuldeisers door beslaglegging die huurtoeslag gebruiken ter incassering van hun niet-huur vorderingen, is in de Wet op de huurtoeslag bepaald dat beslag op de huurtoeslag niet is toegestaan. Uitzondering hierop is de verhuurder die wel beslag mag leggen op de huurtoeslag als de huurder de huur niet betaalt. Waar hof Arnhem-Leeuwarden 12 januari 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:205, *WR* 2021/105 nog oordeelde dat uit de wet niet alleen een inhoudelijk verband, maar ook een temporeel verband is gelegd tussen de vordering van de verhuurder en de huurtoeslag, oordeelde de Hoge Raad in HR 24 juni 2022, ECLI:NL:HR:2022:931, *WR* 2022/151 dat dit temporele verband niet uit de wet volgt. Dat betekent dat de verhuurder ook beslag mag leggen op de huurtoeslag voor huurschulden die in het verleden zijn ontstaan. De omstandigheid dat een verhuurder door die beslaglegging veroorzaakt dat de huurder de lopende huur niet kan betalen, moet meegenomen worden in het kader van de tenzij-bepaling.

Zie verder over de wijze van afboeken van betalingen voor huurachterstanden ontstaan vóór, tijdens en na een WSNP-traject Ktr. Haarlem 4 mei 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:4414.

25.4 *Moratorium*

Voor al interessant voor de huurrechtpraktijk blijft het moratorium: de mogelijkheid om, vooruitlopend op (eventuele) toelating tot de WSNP, de executie van een vonnis tot ontroofing van gehuurde woonruimte wegens wanbetaling

voor maximaal zes maanden te schorsen. Het moratorium kan ook voor een kortere periode worden opgelegd, maar uit Rb. Rotterdam 24 juni 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7061 blijkt dat dan de mogelijkheid van een tweede moratorium op de loer ligt. Zie verder over dit onderwerp het artikel van J.J. Dijk, 'Moratorium Perikelen', *WR* 2023/15. Een poging van een huurder om met behulp van een moratorium een huurovereenkomst voor bepaalde tijd die al was geëindigd, te 'verlengen', mislukte, zie Rb. Zwolle 6 februari 2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:1036.

25.5 Overig

Huurders van woonruimte die een huurschuld hebben, kunnen gebaat zijn bij toelating tot de WSNP. Uit art. 305 Fw volgt immers dat ontruiming van een huurwoning wegens een oude (lees: ten tijde van toelating tot de WSNP al bestaande) huurschuld of oud ontruimingsvonnis niet mag. Uit hof Den Haag 9 augustus 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:1429 volgt dat toelating tot de WSNP de huurder die overlast veroorzaakt, niet helpt. De gevorderde ontbinding en ontruiming werden toegewezen. In Ktr. Alkmaar 25 oktober 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBNHO:2022:9423 werd de overlast gevende huurder die in de WSNP zat, een gedragsaanwijzing op straffe van een dwangsom opgelegd. Daarbij werd de huurder tevens veroordeeld tot ontruiming van het gehuurde als hij twee keer een dwangsom zou verbeuren. De WSNP-bewindvoerder werd veroordeeld tot het gehengen en gedogen van deze veroordeling en de executie daarvan.

26. Consumentenbescherming

In de afgelopen periode werd ook in (consumenten-)huurzaken weer volop getoetst aan Richtlijn 93/12/EEG (Consumentenbescherming, hierna: de Richtlijn). Er lijkt sprake van een toename, zowel voor wat betreft het aantal zaken waarin dit gebeurde, als voor wat betreft het soort bedingen dat werd getoetst. De verplichte (en zo nodig ambtshalve toe te passen) toetsing kan de rechter echter pas uitvoeren wanneer hij beschikt over voldoende informatie, dat wil zeggen minimaal de huurovereenkomst en de (juiste) toepasselijke algemene voorwaarden. Blijft een verhuurder in gebreke om deze in de procedure over te leggen, dan kan dat reeds leiden tot afwijzing van de gevorderde contractuele boete wegens niet tijdige betaling van de huur (Ktr. Rotterdam 2 december 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:10943). Of zelfs van de gehele vordering van een autoverhuurbedrijf op een consument (Ktr. Amsterdam 10 februari 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:640). Inmiddels heeft de rechtbank Amsterdam aan de deurwaarders laten weten dat in alle (consumenten)zaken vanaf 1 mei 2023 (zo nodig) ambtshalve zal worden getoetst, dat tijdens een overgangsperiode tot 1 september 2023 ontbrekende stukken zullen worden opgevraagd, maar dat dit na die datum niet meer zal gebeuren. Ook bij andere rechtbanken zullen verhuurders er verstandig aan doen om bij elke vordering tegen een consument-huurder direct alle relevante stukken bij de dagvaarding te voegen.

26.1 Rentebeding

Contractuele rentebedingen van 1% per maand of meer werden als 'oneerlijk' in de zin van de Richtlijn buiten toepassing gelaten in Ktr. Amsterdam 22 augustus 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:4811, Ktr. Utrecht 25 januari 2023 ECLI:NL:RBMNE:2023:351, *WR* 2023/105, Ktr. Amsterdam 21 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2420, *WR* 2023/104 en Ktr. Leiden 15 maart 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:5187. In laatstgenoemde zaak was niet de contractuele, maar de wettelijke rente gevorderd. Deze werd afgewezen omdat de overeenkomst een rentebeding bevatte, dat ook aan de Richtlijn moet worden getoetst als de verhuurder daarop géén beroep doet. Nu dit beding oneerlijk werd bevonden, mocht de rechter niet in de plaats daarvan de wettelijke schadevergoeding toekennen (HvJ EU 27 januari 2021, ECLI:EU:C:2021:68 (*Dexia*)). Toetsing aan de Richtlijn kan alleen wanneer sprake is van een professionele verhuurder. In Ktr. Utrecht 2 december 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBMNE:2022:5025, waarin een beding met een rente van 2% per maand als 'oneerlijk' buiten toepassing bleef, werd overwogen dat sprake was van een professionele verhuurder nu hij meerdere panden verhuurde (namelijk achttien).

26.2 Incassokostenbeding

In een aantal zaken werden contractuele bedingen die de consument-huurder verplichten tot het betalen van (incasso)kosten ook oneerlijk geacht in de zin van de Richtlijn, zie Ktr. Amsterdam 22 augustus 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:4811, Ktr. Utrecht 25 januari 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:351, *WR* 2023/105, Ktr. Amsterdam 23 maart 2023 (kort geding), ECLI:NL:RBAMS:2023:2011, *WR* 2023/103, Ktr. Amsterdam 25 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2489. Dit omdat de bedingen ten nadele van de consument afweken van de wettelijke regeling over buitengerechtelijke incassokosten, waarin wordt bepaald onder welke voorwaarden en tot welk maximum een consument buitengerechtelijke kosten is verschuldigd. Die afwijkingen betroffen met name een te hoog verschuldigd minimumbedrag en een (afhankelijk van de hoogte van de vordering) te hoog percentage van de vordering. In de laatste twee uitspraken betrof het een beding dat bepaalde dat – kort samengevat – alle door de ene partij gemaakte kosten in en buiten rechte (met uitzondering van door de rechter vastgestelde proceskosten) door de wederpartij moeten worden vergoed, "...voor zover op de vergoeding van die kosten de wet normering buitengerechtelijke incassokosten en het Besluit incassokosten niet van toepassing is" (kennelijk ROZ-model woonruimte 2017). Mogelijk bedoelde het beding slechts om in gevallen waarin deze wel van toepassing is te verwijzen naar de wettelijke regeling. Geoordeeld werd echter dat het beding aanspraak kan geven op veel méér kosten dan waarop de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten en het Besluit incassokosten zien, althans dat het beding in dat opzicht te onduidelijk is geformuleerd, waardoor het als 'oneerlijk' in de zin van de Richtlijn buiten toepassing moest blijven. In laatstgenoemde uitspraak werd nog verwezen naar HR

10 februari 2023, ECLI:NL:HR:2023:198 (*Kinderopvang*), r.o. 3.8.4, waarin de Hoge Raad overwoog: “Art. 7:408 BW en art. 7:411 BW zijn ten aanzien van de minimaal vereiste bescherming van de consument van dwingend recht en behelzen een door de wetgever gemaakte belangenafweging. Als een met die bepalingen strijdig beding is gebruikt tegenover een consument, strookt het met de bedoeling van de wetgever dat het als onredelijk bezwarend wordt aangemerkt in de zin van art. 6:233, aanhef en onder a, BW en daarmee als oneerlijk in de zin van Richtlijn 93/13.” Nu ook de wettelijke regeling betreffende incassokosten van dwingend recht is en berust op een door de wetgever gemaakte belangenafweging werd deze overweging (kennelijk) analoog toegepast op het incassokostenbeding.

26.3 Boetebeding

De toetsing van boetebedingen – en van de cumulatieve werking daarvan in samenhang met andere (boete)bedingen en met eventuele wettelijke aanspraken van de verhuurder – vertoont een wisselend beeld. In Ktr. Rotterdam 1 juli 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:5365 werd een beding dat in geval van verboden onderverhuur verplicht tot de afdracht van de daaruit verkregen inkomsten en betaling van een contractuele boete niet oneerlijk bevonden, ook niet indien rekening werd gehouden met de cumulatieve werking van beide gevolgen. In Ktr. Nijmegen 6 oktober 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBGEL:2022:5699 werd geoordeeld dat een boete van € 2500 wegens hennepkweek in een redelijke verhouding staat tot de schade die een verhuurder kan verwachten en tevens als ‘prikkel tot nakoming’ in een redelijke verhouding staat tot het belang van wat met die nakoming is gediend. In Ktr. Alkmaar 17 november 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBNHO:2022:10764 werd hetzelfde oordeel gegeven. In twee arresten van 7 maart 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:312 en ECLI:NL:GHDHA:2023:311 oordeelde hof Den Haag dat een boete op strafbare handelingen op grond van de Opiumwet van maximaal € 15.000 niet oneerlijk was, ook niet nu deze kan cumuleren met een schadevergoeding in de vorm van een winstafdracht, omdat deze laatste rechtstreeks voortvloeit uit de wet. In het laatstgenoemde arrest werd de boete wel gematigd tot € 500 in verband met de schuldenproblematiek en het geringe inkomen van de huurder. In Ktr. Rotterdam 17 februari 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:1370, WR 2023/65, m.nt. C.L.J.M. de Waal werden boetebedingen van € 2500 plus € 50 per dag met een maximum van € 15.000 niet oneerlijk geacht, die ook golden in het geval bij aanwezigheid van slechts een kleine (gebruikers)hoeveelheid. Dit met name omdat de kantonrechter het niet goed denkbaar achtte dat een dergelijke aanwezigheid over een langere periode zou kunnen worden vastgesteld. In Ktr. Haarlem 21 september 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:8499 werd geoordeeld dat diverse contractuele boetes (die o.m. zien op hennep, bedrijfsmatig gebruik en gevaarlijke stoffen) betrekking hebben op dezelfde overtreding (hennepkwekerij), terwijl tevens is bepaald dat de verhuurder aanspraak houdt op schadevergoeding en afdracht van (geschatte) winst. Door de cumulatieve werking daarvan werden de bedingen oneerlijk geacht. In

Ktr. Enschede 4 november 2022, ECLI:NL:RBOVE:2022:3750 werden boetebedingen oneerlijk geacht wegens cumulatieve werking van een boete van € 2500 wegens het onbevoegd in gebruik geven van de huurwoning, een boete van € 50 per dag dat die overtreding voortduurt en een boete van € 25 per dag die op elke overtreding was gesteld. In hof 's-Hertogenbosch 30 augustus 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3016 was sprake van een boetebeding waarvan de tekst alleen een boete stelde op het in huur of onderhuur (en dus tegen een tegenprestatie) aan een derde afstaan van het gehuurde (een woning). In dat geval was uitsluitend zonder tegenprestatie tijdelijk een deel van het gehuurde in gebruik gegeven aan een kennis die even onderdak nodig had. Het hof legde (met toepassing van de contra proferentem regel) het beding zo uit dat daarop in de huurovereenkomst geen boete was gesteld. Zou het boetebeding ruimer moeten worden uitgelegd, dan achtte het hof dit onredelijk bezwarend.

26.4 Annuleringsbeding

Een annuleringsbeding in een huurovereenkomst hoeft niet oneerlijk te zijn. In Ktr. Alkmaar 10 augustus 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:6715 annuleerde een consument de huurovereenkomst voor een vakantiewoning vanwege de coronapandemie en -maatregelen. Daarop deed de verhuurder een beroep op een annuleringsbeding. Dit beding wordt vermoed onredelijk bezwarend te zijn (blauwe lijst bij de Richtlijn). Maar geoordeeld werd dat de verhuurder dit vermoeden voldoende had weerlegd: “Daartoe is redengevend dat het annuleringsbeding de mogelijkheid biedt tot dertig dagen voor aanvang kosteloos te annuleren, [eiseres] kort voor aanvang heeft geannuleerd, [gedaagde] een natuurlijk persoon is die kleinschalig verhuurt, aannemelijk is dat het bedrag een redelijke vergoeding is voor het door [gedaagde] geleden verlies of de gederfde winst en [eiseres] (blijkbaar) niet heeft gekozen voor een annuleringsverzekering, althans daar niets over heeft aangevoerd”, aldus de kantonrechter.

26.5 (Huur)prijswijzigingsbeding

Inmiddels zijn ook huurprijswijzigingsbedingen onderwerp geworden van toetsing aan de Richtlijn. Ook in ogenschijnlijk eenvoudige huurincasso zaken. Het is immers mogelijk dat het bedrag dat aan huurachterstand wordt gevorderd (mede) is gebaseerd op een oneerlijk huurprijswijzigingsbeding. Het bedrag van de gevorderde huurtermijnen is (meestal) het resultaat van – in de loop van de huurovereenkomst – door de verhuurder toegepaste periodieke verhogingen. Zijn die gebaseerd op de wet (bij niet-geliberaliseerde woonruimte), dan hoeft (en kan) er niet getoetst worden aan Richtlijn 93/13/EEG. Maar berusten die huurverhogingen op toepassing van een (standaard) contractueel beding, dan kan dat beding oneerlijk zijn als bedoeld in de Richtlijn. En de rechter is verplicht dat ambtshalve te toetsen (HR 13 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:691 (*Heesakkers/Voets*)). Hierop is gewezen in een artikel van Marco Loos (‘Maakt het Hof van Justitie een einde aan oneerlijke huurverhogingen?’, *NJB* 2022/182, afl. 3), waarop is gereageerd door Han Jongeneel (‘Er zijn twee soorten wijzigingsbedingen’, *NJB* 2022/965, afl. 13). De teneur van beide artikelen is

dat de jurisprudentie van het HvJ EU leidt tot de conclusie dat bepaalde veelgebruikte bedingen die zien op huurprijswijziging oneerlijk (kunnen) zijn en daarom buiten toepassing dienen te blijven. In de hiernavolgende rechtspraak (die betrekking heeft op geliberaliseerde woonruimte), in het bijzonder van de rechtbank Amsterdam, wordt daar inmiddels gevolg aan gegeven. In Ktr. Amsterdam 21 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2420, WR 2023/104 werd geoordeeld dat het huurprijswijzigingsbeding (ROZ model woonruimte 2003) niet voldoet aan de voorwaarden waaronder een dergelijk eenzijdig wijzigingsbeding 'eerlijk' is. Dit omdat een geldige reden ontbrak voor (de mogelijkheid van) een jaarlijkse huurverhoging met 5% boven het inflatiepercentage, omdat de huurder bovendien was overgeleverd aan de willekeur van de verhuurder (het betrof een 'kan'-bepaling) en omdat een reële mogelijkheid voor de huurder om de huurovereenkomst te beëindigen ontbrak. Tevens werd van belang geacht dat het beding uitsluitend een huurprijsverhoging toeliet en een huurprijsverlaging uitsloot. Omdat het huurverhogingsbeding buiten toepassing moest worden gelaten, was nooit een huurverhoging verschuldigd geworden. Terzijde kan worden opgemerkt dat in de toekomst ook geen verhoging meer verschuldigd zou kunnen worden in het geval de huurovereenkomst in stand zou zijn gebleven. Niet alle huurincassozaken leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst en dit laatste kan bepaald een verstrekkend gevolg van een ambtshalve toetsing worden genoemd. De toewijsbare huurachterstand werd vastgesteld op basis van een herberekening van de verschuldigde huurprijs. In Ktr. Amsterdam 25 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2489 ging het om een huurprijswijzigingsbeding dat aan de verhuurder de mogelijkheid gaf om de huurprijs op verschillende manieren te wijzigen, namelijk 1. met een percentage gelijk aan dat voor sociale huurwoningen, 2. op basis van de wijziging van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex, toegelicht met een berekeningswijze, en 3. conform het voorgaande maar met een daarbovenop komende verhoging van maximaal 3%, waarbij tevens was bepaald dat geen wijziging plaats zou vinden indien de aangegeven methoden zouden leiden tot een huurverlaging. Bovendien was bepaald dat de gewijzigde huurprijs ook zou gelden indien van de wijziging aan de huurder geen of niet tijdig afzonderlijke mededeling werd gedaan. Toepassing gevend aan de door de jurisprudentie van het HvJ EU ontwikkelde maatstaven werd het beding (vooralsnog) 'oneerlijk' geacht, op de volgende gronden. De huurder kon geen inschatting maken van de te verwachten ontwikkeling van de huur, waardoor de economische gevolgen niet kunnen worden ingeschat. De berekeningswijze van de tweede wijzigingsmogelijkheid was voor de gemiddelde consument vrijwel niet te volgen en een verduidelijking, bijvoorbeeld via een rekenvoorbeeld, ontbrak. Verder was van belang dat het huurprijswijzigingsbeding uitsluitend zag op de mogelijkheid om de huurprijs te verhogen en een verlaging onmogelijk maakte. Ten slotte waren de reden en de definitieve omvang van de extra verhoging met maximaal 3% onduidelijk en was de huurder volledig aan de willekeur van de verhuurder overgeleverd, terwijl de verhuurder voorafgaand aan de

huurverhoging de huurder niet hoefde te informeren. Partijen mogen nog op dit voorlopig oordeel reageren.

In Ktr. Enschede 25 april 2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:1532 vorderde de verhuurder onder meer nakoming van een beding gericht op wijziging van een gebruiksvergoeding voor gas, water en elektra. Voor de levering daarvan was de huurder volgens de huurovereenkomst (van 1 juni 2000) naast de huurprijs een bedrag van FL 350 verschuldigd. Tevens was bepaald: "*Bovengemiddelde prijsstijgingen van de energiekosten kunnen door de verhuurder worden doorberekend. (...)*" De huurder had reeds 23 jaar lang (het euro-equivalent van) deze gebruiksvergoeding voor gas, water en elektra voldaan. De verhuurder vorderde betaling van een aanzienlijke verhoging van dit bedrag over de afgelopen vijf jaar. Het betreffende beding werd oneerlijk geacht en daarom buiten toepassing gelaten. Dit omdat de huurder uit het wijzigingsbeding niet kon afleiden of en zo ja, in welke situaties, om welke redenen en aan de hand waarvan, het bedrag voor gas, water en licht zou worden gewijzigd. Bovendien was niet duidelijk wat moet worden verstaan onder een bovengemiddelde prijsstijging, op welke manier deze zou moeten worden berekend en in welke gevallen/wanneer dit tot een verhoging van het bedrag voor gas, water en licht zou kunnen leiden.

26.6 *Geen gezag van gewijsde en geen verzettermijn bij ontbreken (kenbare) ambtshalve toetsing?*

Soms lijkt het alsof de toepassing van de Richtlijn méér vragen oproept naarmate het HvJ EU meer prejudiciële vragen daarover beantwoordt. In zijn arrest van 17 mei 2022 (*Ibercaja Banco*, C-600/19, ECLI:EU:C:2022:394) heeft het HvJ EU geoordeeld dat een doeltreffende controle van de mogelijke oneerlijkheid van contractuele bedingen, zoals vereist door de Richtlijn, niet kan worden gewaarborgd indien het gezag van gewijsde ook geldt voor rechterlijke beslissingen waarin van een dergelijke toetsing geen gewag wordt gemaakt. In HvJ EU 17 mei 2022, ECLI:EU:C:2022:395, *RvdW 2022/1090*, heeft het HvJ EU geoordeeld:

"68. Gelet op een en ander dient op de prejudiciële vragen in de zaken C-693/19 en C-831/19 te worden geantwoord dat artikel 6, lid 1, en artikel 7, lid 1, van richtlijn 93/13 aldus moeten worden uitgelegd dat zij zich verzetten tegen een nationale regeling die bepaalt dat wanneer de schuldenaar geen verzet heeft aangetekend tegen een betalingsbevel dat door een rechter op verzoek van een schuldeiser is uitgevaardigd, de executierechter later niet kan toetsen of de bedingen van de overeenkomst waarop dat bevel is gebaseerd oneerlijk zijn, omdat het gezag van gewijsde van dat bevel zich impliciet uitstrekt tot die bedingen en het daardoor uitgesloten is dat de geldigheid daarvan wordt getoetst. De omstandigheid dat de schuldenaar op de datum waarop het bevel definitief is geworden niet wist dat hij als 'consument' in de zin van die richtlijn kon worden aangemerkt, is in dit verband irrelevant."

Bij Ktr. Amsterdam 3 maart 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:1208, WR 2023/67 was sprake van een (geëxecuteerd) verstek-ontruimingsvonnis uit 2014. De verzettermijn was verstreken. Het ging om een veroordeling tot betaling van een huurachterstand met een daarop gebaseerde ontruiming en tot betaling van buitengerechtelijke kosten (gebaseerd op een contractueel beding). Uit het verstekvonnis blijkt niets van enige ambtshalve toetsing en bovendien was bekend dat in 2014 nog niet ambtshalve werd getoetst bij dergelijke vorderingen (terwijl dit – op basis van de inmiddels bekende jurisprudentie van het HvJ EU – wel had moeten). Uit voorgenoemde arresten van het HvJ EU lijkt te volgen dat het verlopen zijn van de verzettermijn in dat geval niet aan de huurder mag worden tegengeworpen. Maar dat roept een groot aantal vragen op:

- Is het verzet daarom ontvankelijk? Zo ja, betreft dit dan het hele vonnis of alleen eventueel oneerlijk bevonden bedingen?
- Moet – als het verzet ontvankelijk is – opnieuw worden beoordeeld of de ontbinding/ontruiming gerechtvaardigd is (de rechter moet bij woonruimte de 'tenzij-regel' immers ambtshalve toepassen) en moet dat ex tunc of ex nunc worden getoetst?
- Voor wiens risico is het wanneer de verhuurder de toen van toepassing zijnde algemene voorwaarden thans niet meer kan produceren?
- De huurachterstand waarover in het verstekvonnis is geoordeeld zal zijn berekend op basis van een huurprijs waarin een aantal huurverhogingen zijn verwerkt. Moeten die huurverhogingsbedingen ambtshalve worden getoetst en zo ja, wat is het effect als het beding oneerlijk wordt bevonden en het verstekvonnis (deels) wordt vernietigd?
- Als blijkt dat een uitgevoerde ontruiming achteraf onrechtmatig was, maar de betreffende woning (uiteraard) inmiddels door een derde wordt bewoond: moet dit zich (desgevorderd) vertalen (met name bij een 'grote' verhuurder) in een toewijzing van een andere woning (schadevergoeding anders dan in geld) of kan worden volstaan met een geldbedrag?

In het onderhavige geval was sprake van een sociale huurwoning, waarbij de huurverhogingen conform de wet waren toegepast, zodat een oneerlijk huurverhogingsbeding in deze zaak niet aan de orde was. Maar dat kan bij geliberaliseerde woonruimte anders zijn, waardoor huurverhogingen mogelijk buiten beschouwing zouden moeten blijven en de huurachterstand thans (veel) lager blijkt dan gevorderd. Hopelijk ziet de Hoge Raad kans om ook daarvoor duidelijkheid te scheppen. Daarnaast is in alle gevallen van belang dat de persoonlijke omstandigheden van de huurder inmiddels zodanig zijn gewijzigd, dat de toepassing van de tenzij-bepaling in het voordeel van de huurder zal uitvallen indien deze op basis van de huidige situatie dient plaats te vinden. De vragen stellen is eenvoudiger dan ze beantwoorden. Hopelijk zal bij het schrijven van de volgende Kroniek meer duidelijk zijn over de antwoorden.

26.7 *Onerlijke handelspraktijk*

Toetsing vond niet alleen plaats aan de Richtlijn Consumentenbescherming. In Ktr. Utrecht 21 september 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5278, WR 2023/92 had een huurder een beëindigingsovereenkomst gesloten waarin hij afzag van een procedure bij de Huurcommissie, huurverlaging en afrekening servicekosten. Een beroep op vernietiging van die beëindigingsovereenkomst (art. 6:193j lid 3 BW) werd gehonoreerd omdat sprake was van een oneerlijke handelspraktijk. Dit omdat de verhuurder, in reactie op een huuropzegging door de huurder, had medegedeeld dat hij slechts akkoord ging met de opzegging indien de huurder instemde met de beëindigingsovereenkomst en dat éézijdige voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst niet mogelijk was. Het betrof echter een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal twee jaar en op grond van art. 7:271 lid 1 BW was tussentijdse opzegging wel mogelijk. Er was sprake van een misleidende handelspraktijk als bedoeld in art. 6:193c BW, omdat de verhuurder onjuiste informatie aan de huurder had verschaft op basis waarvan de huurder een overeenkomst had gesloten die hij anders niet zou hebben gesloten. De stelplicht en bewijslast bij een beroep op een misleidende handelspraktijk van de huurder zijn voor de huurder een stuk eenvoudiger dan bij een beroep op de klassieke wilsgebreken, zoals dwaling. Uit art. 6:193b lid 3 onder a BW in samenhang met art. 6:193c BW volgt dat het enkele feit dat de handelaar onjuiste informatie heeft verschaft, een oneerlijke handelspraktijk oplevert. Bovendien ligt de bewijslast van de juistheid van de verstrekte informatie bij de handelaar (art. 6:193j lid 1 BW).

Al met al kan worden geconcludeerd dat met de ontwikkeling van de rechtspraak van het HvJ EU (ook) de behandeling van geschillen bij de huur van woonruimte meer tijd en zorgvuldigheid zijn gaan vergen. Dat geldt zowel voor verhuurders, die als gebruikers van algemene voorwaarden aan hogere eisen aan de stelplicht moeten voldoen, als voor de rechters die niet alleen verdergaand moeten toetsen, maar dat ook bij een toenemend aantal geschilpunten ambtshalve moeten doen. Verder kan worden vastgesteld dat toetsing aan de Richtlijn nog steeds vragen oproept, mede door de (potentieel) vergaande consequenties die vernietiging van een beding met zich kan brengen. Maar hoewel daarover nog meer duidelijkheid moet komen, is in elk geval gebleken dat verhuurders van woonruimte er verstandig aan doen om hun algemene voorwaarden nauwkeurig te toetsen aan de rechtspraak van het HvJ EU.

27. *Internationaal Verdrag inzake de Rechten van het Kind (IVRK)*

In WR 2023/32 verscheen een artikel van Z.H. Duijnsteek-van Imhoff en C.L.J.M. de Waal over de taak van de rechter bij ontruimingsvorderingen. Die is niet gering: de rechter moet volgens de schrijvers op grond van de openbare orde een actieve rol aannemen in ontruimingsbeslissingen van woonruimte waarbij de belangen van kinderen gemoeid zijn. Hij zal bij alle zaken inzake ontruiming van woonruimte

moeten nagaan of er kinderen in het gehuurde wonen. Als dat het geval is, zal hij moeten beoordelen of er voor hen, als hij de ontruiming uitspreekt, een adequate voorziening is, art. 3 en 27 IVRK. Om de mededelingen van partijen te kunnen beoordelen zullen rechters van de gemeentes in hun arrondissement/ressort moeten weten welke mogelijkheden voor opvang er zijn. Er zal bij de beslissing over een ontruiming dus een extra toets moeten plaatsvinden als er kinderen zijn, namelijk of zij na de ontruiming een dak boven hun hoofd hebben, en, zo ja, of dit een adequate oplossing zal geven. Een noodsituatie voor het kind zal zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Op de rechter rust een zware motiveringsplicht. Het belang van het kind zal lang niet altijd reden zijn om een ontruiming te weigeren, maar wel zal duidelijk moeten zijn wat er is geregeld en als dat onvoldoende is, waarom dan alsnog de ontruiming wordt uitgesproken. Als laatste punt betogen Duijnsteek-van Imhoff en De Waal dat rechterlijk beleid zal moeten worden gevormd, om de ongelijkheid die er thans is bij de rol die aan de belangen van kinderen wordt toegekend, te verminderen. Over de vraag of de verplichtingen uit het IVRK ook op verhuurders rusten is door de Ktr. Amsterdam 13 mei 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:2668, WR 2022/140 overwogen dat dit voor een sociale verhuurder wel het geval is.

Het afgelopen jaar is ondanks eerdere publicaties over dit onderwerp, nog steeds behoorlijk vaak aangenomen dat het onderdak van de kinderen de eigen verantwoordelijkheid van de ouders is en dat zij zelf het risico op ontruiming hebben geschapen door de tekortkoming. Zie bijvoorbeeld bij wanbetaling Ktr. Rotterdam 14 oktober 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:10346 en hof 's-Hertogenbosch 19 juli 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:2438 en bij drugs Rb. 's-Hertogenbosch 6 mei 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBOBR:2022:1827, WR 2022/141, hof 's-Hertogenbosch 9 augustus 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:2752 en Ktr. Middelburg 30 november 2022, ECLI:NL:RBZWB:2022:8352. Bij drugs werd ook wel overwogen dat het voor de kinderen een zeer slecht voorbeeld zou zijn als de hennep-teelt van de ouders zonder gevolgen blijft (Ktr. Alkmaar 25 mei 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:4619) of dat het juist gezinnen met kinderen kwetsbaar zou maken voor hennepweek in het gehuurde (Ktr. Alkmaar 22 februari 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:3318, (andere kantonrechter dan in de hiervoor genoemde zaak)). Dit alles lijkt wat de motivering betreft te kort door de bocht, gezien de verplichtingen die art. 3 IVRK op de rechter legt.

Er werd ook vaak wel naar de belangen van de kinderen gekeken. Soms werd hierom een *terme de grâce* gegeven (Ktr. Amsterdam 23 maart 2023 (kort geding), ECLI:NL:RBAMS:2023:2011, WR 2023/103), of er werd een ontbinding voorwaardelijk uitgesproken (hof Amsterdam 11 april 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:874), of de ontruimingstermijn werd langer gemaakt (Ktr. Lelystad 3 april 2023 (kort geding), ECLI:NL:RBMNE:2023:1482), of er werd overwogen dat hierom de ontruimingstermijn wordt verlengd, zij het dat deze alsnog op slechts veertien dagen

wordt gesteld (Ktr. Haarlem 4 augustus 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBNHO:2022:6726). Een toetsing of er een adequate voorziening is voor de kinderen na de ontruiming is niet aangetroffen in deze uitspraken. Wel is dat min of meer gedaan in Ktr. Utrecht 16 november 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:4626 (overlast) waarin werd overwogen dat volgens de verhuurder de gemeente de kinderen zal helpen naar opvang. Een paar keer was te zien dat de ontbinding werd afgewezen mede door het wege van de belangen van de kinderen. Zie Ktr. Amsterdam 13 mei 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:2668, WR 2022/140, Ktr. Zaanstad 16 juni 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:6666 en hof Den Haag 2 augustus 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:1675. Wanneer de ouders gescheiden leven en de andere ouder wel onderdak kan bieden, werd niet snel een noodtoestand bij de kinderen aangenomen: ze kunnen dan naar de andere ouder en de omgang kan ook wel ergens anders plaatsvinden. Voorbeelden hiervan zijn hof 's-Hertogenbosch 10 mei 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:1468, Ktr. Haarlem 22 november 2022 (kort geding), ECLI:NL:RBNHO:2022:11761 (overlast) en Ktr. Amsterdam 24 maart 2023 (kort geding), ECLI:NL:RBAMS:2023:1687.

Vaak werden de belangen van kinderen wel expliciet meegewogen, maar werd toch de ontruiming uitgesproken. Uiteraard. Het gaat vaak om fikse tekortkomingen van huurders. De belangen van de verhuurder wegen dan zwaarder. Dergelijke beslissingen zijn onvermijdelijk, maar zouden zwaarder gemotiveerd moeten worden met het oog op het IVRK, als de aanbevelingen van het genoemde artikel worden gevolgd.

28. Corona en huur van bedrijfsruimte

Voor een overzicht van de ontwikkelingen in de jurisprudentie over corona en huurkorting na het arrest van de Hoge Raad van 24 december 2021 wordt verwezen naar het artikel van J.Ph. van Lochem, 'Corona en huur: de stand van zaken na de uitspraak van de Hoge Raad', WR 2023/114.

29. Beëindiging van duurovereenkomsten (algemeen)

Hof Arnhem-Leeuwarden 16 augustus 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:7171, WR 2022/158, Ktr. Utrecht 15 juni 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:2314, WR 2022/162, Ktr. Amersfoort 22 juni 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:2351, WR 2022/180, Ktr. Den Haag 21 juli 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:8524, WR 2023/11 en Ktr. Assen 23 september 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:3578, WR 2023/12 hebben gemeen dat zij betrekking hadden op de opzegging van huurovereenkomsten van (in de meeste gevallen) ongebouwde onroerende zaken en waarbij de huurders zich tegen de beëindiging verweerden, de een meer expliciet dan de ander, met een beroep op de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid zoals omschreven in het overzichtsarrest HR 2 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:141 (Goglio/SMQ). Wat opvalt is dat in vrijwel alle gevallen

iets valt aan te merken op de beoordeling van dat verweer omdat rechters in meer of mindere mate voorbijgingen aan de vraag (i) of de aard en inhoud van de overeenkomst met zich brengen dat aan de opzegging nadere eisen worden gesteld en (ii) of de overeenkomst een leemte bevat die aanvulling behoeft. Het is de huurder die de rechter de daarop betrekking hebbende feiten moet aanreiken. Soms beperkte de rechter zich bij die beoordeling slechts tot de vraag of de huurder had voldaan aan zijn stelplicht en de bewijslast met betrekking tot feiten en omstandigheden die met zich brengen dat in dit geval nadere eisen aan de opzegging dienen te worden gesteld, bijvoorbeeld dat daarvoor een voldoende zwaarwegende grond moet bestaan of een langere opzegtermijn in acht moet worden genomen. In andere gevallen werd wel aandacht besteed aan de aard en de inhoud van de overeenkomst, maar aan het laatste onderdeel van het door de Hoge Raad voor dit soort gevallen gegeven gezichtspunt dat de overeenkomst een leemte moet bevatten die aanvulling behoeft, werd nog vaak voorbijgegaan.

30. Procesrecht

Het komt regelmatig voor dat in zaken waar sprake is van ingebruikgeving, naast de huurder(s) ook de bewoner die zonder recht of titel in het gehuurde verblijft wordt gedagvaard voor de kantonrechter. In Ktr. Breda 2 mei 2023 (kort geding), ECLI:NL:RBZWB:2023:3332 werd de verhuurder niet-ontvankelijk verklaard in zijn vordering tegen die bewoner, omdat de grondslag niet een huurovereenkomst betreft. Volgens de kantonrechter maakte dat praktisch geen verschil, omdat de huurders wel werden veroordeeld tot ontruiming, met genoemde bewoner en – in de woorden van de kantonrechter – diens spullen. Dat neemt niet weg dat de verhuurder met dit vonnis geen titel verkreeg tegen die bewoner, voor het geval hij weigert te vertrekken. Een wettelijke regeling voor deze vorm van subjectieve cumulatie van rechtsvorderingen ontbreekt, met deze uitkomst tot gevolg. In andere uitspraken werd overigens zonder (expliciete) aandacht voor deze bevoegdheidskwestie de vordering tegen de bewoner zonder recht of titel wel behandeld door de kantonrechter, zie bijvoorbeeld Ktr. Amsterdam 28 juli 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:4486.

In Ktr. Maastricht 21 september 2022, ECLI:NL:RBLIM:2022:7181, WR 2023/22 werd de huurder niet-ontvankelijk verklaard omdat hij in strijd met art. 7:260 lid 2 BW over meerdere jaren afrekening van servicekosten en kosten nutsvoorzieningen vorderde. Al in HR 3 mei 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC0231 werd uitgemaakt dat een vordering op grond van art. 7:260 BW rechtstreeks aan de kantonrechter kan worden voorgelegd. Anders dan bij de laagdrempelige procedure bij de Huurcommissie wordt een huurder wel flink op kosten gejaagd als hij voor ieder jaar een afzonderlijke procedure moet voeren. Er zijn dan ook uitspraken met een andere uitkomst: hof 's-Hertogenbosch 4 juni 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:2017 en 10 december 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:4469. De kantonrechter

heeft hier echter hof Den Haag 7 november 2017 gevolgd, ECLI:NL:GHDHA:2017:3162.

De procedure tot benoeming van een deskundige als bedoeld in art. 7:304 lid 2 BW staat in eerste instantie op zichzelf. Als de kantonrechter via deze weg een deskundige heeft benoemd, zal de partij die de door de kantonrechter benoemde deskundige inschakelt, de kosten van deze deskundige moeten voldoen. Als het vervolgens echter tot een procedure op de voet van art. 7:303 BW komt, zijn de deskundigenkosten proceskosten (art. 7:304 lid 3 BW). Als een van de partijen in die 303-procedure bezwaren maakt tegen de omvang van de kosten van de deskundige, moet de rechter daar gemotiveerd op reageren, aldus HR 14 oktober 2022, ECLI:NL:HR:2022:1447, zie ook nummer 22 van deze Kroniek.

Uitgangspunt is dat een tegen de wil van de huurder van woonruimte opgezegde huurovereenkomst doorloopt tot de rechter onherroepelijk heeft beslist (art. 7:272 BW). Verhuurders vorderen toch vaak uitvoerbaarheid bij voorraad, bijvoorbeeld omdat sprake is van een kansloze zaak voor de huurder. In Ktr. Rotterdam 17 juni 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:4921, WR 2022/157 zegde de verhuurder op vanwege dringend eigen gebruik, bestaande uit een stedenbouwkundig motief. De verhuurder vorderde uitvoerbaarheid bij voorraad onder verwijzing naar HR 3 mei 1996, ECLI:NL:HR:1996:ZC2065, een zaak die ging over de Bijlmermeerflats. In die laatste zaak ging het echter om een verlieslatende exploitatie, zodat volgens de kantonrechter geen sprake is van een duidelijke lijn in de jurisprudentie die kan worden toegepast. De kantonrechter oordeelde vervolgens dat voor uitvoerbaarheid bij voorraad als uitzondering op de hoofdregel geen plaats was. Daarbij speelde een rol dat de huurders hier zijn geconfronteerd met een voldongen feit (renovatie zonder terugkeer), waarbij door de verhuurder ook niet (duidelijk) kenbaar is gemaakt dat er nog een weg naar de rechter openstond. Zie over de uitvoerbaarheid bij voorraad de redactionele aantekening bij Ktr. Rotterdam 6 september 2019, ECLI:NL:RBROT:2019:7124, WR 2020/3.

In Ktr. Rotterdam 17 maart 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:2322 werd in een executiegeschil een al uitgesproken uitvoerbaarheid bij voorraad geschorst. In die zaak was de huurovereenkomst ontbonden, zodat art. 7:272 BW geen rol speelde. Omdat de positie van de echtgenote als medehuurder echter niet was meegewogen in de bodemprocedure, terwijl de beslissing over de uitvoerbaarheid bij voorraad niet was gemotiveerd, moest alsnog het hoger beroep worden afgewacht.

Met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 werd in art. 7:271 lid 2 BW een afwijkende termijn geïntroduceerd voor toetsing van de aanvangshuurprijs van woonruimte. Voortaan kon tot zes maanden na afloop van een huurovereenkomst van twee jaar of korter de huurprijs worden getoetst. Door een onduidelijke verwijzing in de wet is echter niet helder op welke tijdelijke huurovereenkomsten

deze regeling van toepassing is. In Ktr. Amsterdam 24 mei 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:3214, WR 2022/135, m.nt. T. de Nijs oordeelde de kantonrechter dat de regeling ook van toepassing is op tijdelijke huurovereenkomsten van onzelfstandige woonruimte, mits aangegaan voor maximaal twee jaar. Voor de huurder in deze zaak pakte dat slecht uit, omdat sprake was van een huurovereenkomst voor 25 maanden. In twee eerdere uitspraken oordeelde de kantonrechter in Rotterdam juist dat de regeling niet geldt voor onzelfstandige woonruimte (Ktr. Rotterdam 11 februari 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:997 en ECLI:NL:RBROT:2022:998), zie ook nummer 13 van deze Kroniek.

De ratio van de regels rond betekening van een exploit is zoveel mogelijk zeker te stellen dat dit de geadresseerde daadwerkelijk bereikt. In Ktr. Alkmaar 21 februari 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:1359 was een aan de huurder gerichte dagvaarding betekend aan het adres van het gehuurde. Dit was ook de in de huurovereenkomst gekozen woonplaats en het BRP adres van de huurder. Uit de stellingen van de verhuurder bleek echter dat die wist dat de huurder niet meer woonachtig was in het gehuurde en dat onduidelijk was waar hij was gebleven. Daarom had de weg van art. 54 Rv moeten worden gevolgd: openbare betekening (want een werkelijk verblijf was ook niet bekend). Er werd geen verstek verleend en de dagvaarding werd nietig geoordeeld.

In HR 26 mei 2023, ECLI:NL:HR:2023:775, WR 2023/117 werd een knoop doorgehakt over de reikwijdte van het bewijsvermoeden in art. 7:218 BW. In een gehuurde woonruimte en een onderliggende ruimte was ernstige waterschade ontstaan. Volgens de kantonrechter en het hof lag de bewijslast dat dit het gevolg was van een toerekenbare tekortkoming van de huurder op grond van de hoofdregel van art. 150 Rv bij de verhuurder. Pas als die tekortkoming zou komen vast te staan, zou art. 7:218 BW het vermoeden meebrengen dat de schade door die tekortkoming is veroorzaakt. De Hoge Raad oordeelde dat het bewijsvermoeden verder strekt: als vaststaat dat tijdens de huurovereenkomst schade aan het gehuurde is ontstaan, wordt vermoed dat deze schade door een tekortkoming van de huurder is ontstaan. Ook voor de tekortkoming geldt dus het bewijsvermoeden (dat vervolgens door verhuurder ontkracht kan worden). Zie in dit verband ook de noot bij hof Amsterdam 10 augustus 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:2430, WR 2021/167, waarin de hier gecasseerde uitspraak van hof 's-Hertogenbosch ook is besproken.