

Kroniek huurrecht periode 1 juni 2023 – 31 mei 2024

WR 2024/104

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 2023 tot en met 31 mei 2024. In de *Kroniek* wordt niet naar volledigheid gestreefd. Wel zijn alle in de genoemde periode in *WR* gepubliceerde arresten van de Hoge Raad opgenomen. Een enkele keer is een arrest (ook) al in de *Kroniek* van vorig jaar behandeld. In paragraaf 27, Hoge Raad Varia, worden kort twee arresten besproken die niet elders in de *Kroniek* in een specifieke rubriek zijn opgenomen. Aan de ontwikkelingen van de voor het huurrecht van belang zijnde recente of toekomstige wet- en regelgeving is kort aandacht gegeven waar dat voor een goed begrip van de vermelde rechtspraak en literatuur noodzakelijk is, maar over de zeer recente wijzigingen in de wet- en regelgeving per 1 juli 2024 is de informatie summier.

De rubrieksindeling is zoveel mogelijk hetzelfde als vorig jaar. Enkele onderwerpen die vorig jaar waren opgenomen (Dringende werkzaamheden (woonruimte), Huur voor twee jaar of korter (bedrijfsruimte)), zijn dit jaar weggelaten omdat daarin geen relevante ontwikkelingen of uitspraken zijn te melden. Andere onderwerpen zijn toegevoegd (Verhuis- en inrichtingskosten voor woonruimte, Hoge Raad Varia, CPI-indexeringsbepaling bedrijfsruimte en het *Didam*-arrest en huur) of zijn gecombineerd met problematiek die vrij recent is opgekomen.

De onderwerpen worden zoveel mogelijk behandeld in de volgorde van het BW, met dien verstande dat eerst de verschillende kwalificatievraagstukken aan de orde komen. De *Kroniek* wordt afgesloten met enkele onderdelen die niet bij een specifiek onderwerp kunnen worden opgenomen, zoals het Procesrecht, Beëindiging van duurovereenkomsten, de problematiek rond de CPI-indexeringsclausule voorkomend in vele bedrijfsruimte-contracten en de gevolgen van het *Didam*-arrest voor huur.

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 bedrijfsruimte (art. 7:290 BW)
5. Gebreken algemeen (art. 7:204 BW)
6. Strijd met goed huurderschap (art. 7:213) en contractuele bedingen
7. Renovatie woonruimte (art. 7:220)
8. Verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie woonruimte (art. 7:220 en 7:243 BW)
9. Ontruimingsbescherming ex artikel 7:230a BW
10. Buitengerechtelijke ontbinding en de burgemeestersluiting (art. 7:231 BW)

11. Verduurzaming woonruimte (art. 7:220 en 7:243 BW)
12. Huurprijzen en servicekosten woonruimte
13. Medehuurderschap bij de huur van woonruimte (art. 7:266-7:268 BW)
14. Tijdelijke verhuur woonruimte (art. 7:271 BW)
15. Beëindiging huur woonruimte (art. 7:274 BW)
16. Afwijkende bedingen bij bedrijfsruimte (art. 7:291 BW)
17. Huuropzegging bedrijfsruimte formaliteiten (art. 7:292-7:294 BW)
18. (Niet) uitvoerbaar bij voorraad bedrijfsruimte (art. 7:295 lid 1 BW)
19. Opzeggingsgronden voor bedrijfsruimte (art. 7:296 BW)
20. Renovatie bedrijfsruimte (art. 7:220 BW)
21. Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten bedrijfsruimte (art. 7:297 BW)
22. Huurprijsherziening bedrijfsruimte (art. 7:303 en 7:304 BW)
23. Indeplaatsstelling (art. 7:307 BW)
24. Faillissement en huur
25. WSNP/schulden
26. Consumentenbescherming
27. Hoge Raad Varia
28. Corona en huur van bedrijfsruimte
29. Internationaal Verdrag inzake de Rechten van het Kind (IVRK)
30. Beëindiging van duurovereenkomsten (art. 7:228 BW)
31. Procesrecht
32. CPI-indexering bedrijfsruimte
33. Het *Didam*-arrest en huur

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

2.1 Tegenprestatie in de zin van artikel 7:201 BW

Of sprake is van een tegenprestatie in de zin van artikel 7:201 BW, is vaak onderwerp van geschil bij antikraakconstructies. Leegstandbeheerders menen dat zij een (forfaitaire) vergoeding kunnen bedingen voor beheerdiensten en dat die vergoeding niet kan worden aangemerkt als tegenprestatie voor het gebruik van de woning. Een arrest van de Hoge Raad over deze kwestie werd in de *Kroniek* van vorig jaar al besproken (HR 2 juni 2023, ECLI:NL:HR:2023:828, WR 2023/116). De Hoge Raad caseerde een uitspraak van hof Den Haag (Hof Den Haag 3 augustus 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:1415, WR 2021/169). Het hof nam aan dat de leegstandbeheerder een forfaitaire vergoeding kon bedingen voor beheerkosten. De vergoeding kon dus worden afgestemd op de gemiddelde beheerkosten per woning en hoefde niet gerelateerd te zijn aan de concrete kosten voor de woning in kwestie. Het hof oordeelde verder dat een deel van de bedongen vergoeding in dit geval niet kon gelden als vergoeding voor beheerkosten en daarom wel een tegenprestatie voor het gebruik van de woning opleverde. Uitgaande van de toelaatbaarheid van een forfaitaire vergoeding vond de Hoge Raad dit oordeel van het hof onbegrijpelijk. De bedongen vergoeding was namelijk lager

dan de gemiddelde beheerkosten per woning, ook als de bestreden acquisitiekosten op die gemiddelde kosten in mindering werden gebracht. In cassatie werd de mogelijkheid van het bedingen van een forfaitaire kostenvergoeding niet bestreden. De Hoge Raad velde daarover dus geen oordeel. De vraag of de leegstandbeheerder een forfaitaire vergoeding kan bedingen, lag wel voor in Rb. Midden-Nederland (vzr.) 1 september 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:4496. De voorzieningenrechter beantwoordde deze vraag positief, omdat het bijhouden van de concrete kosten op individueel niveau niet praktisch is en leidt tot meer kosten. Dat de leegstandbeheerder hoe dan ook wel inzicht moet geven in de beheerkosten die de bedongen vergoeding beoogt te dekken, blijkt nog maar eens uit Rb. Overijssel (vzr.) 13 november 2023, ECLI:NL:ROVE:2023:4538. De gevorderde ontruiming werd afgewezen, omdat de leegstandbeheerder de bedoelde kosten niet had toegelicht.

De vraag of een bedongen vergoeding kwalificeert als tegenprestatie voor het gebruik komt niet alleen in antikraakzaken aan de orde. In Hof Arnhem-Leeuwarden 21 november 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:9882, oordeelde het hof dat het dragen van kosten als economisch en beoogd juridisch eigenaar past bij het eigenaarschap en geen tegenprestatie vormt in de zin van artikel 7:201 BW. In Rb. Gelderland (Ktr. Zutphen) 20 december 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:6958, WR 2024/75, werd betoogd dat een periodiek verschuldigd bedrag alleen zag op de plaatsingskosten van een mestverwerkingsinstallatie. De kantonrechter oordeelde dat de vergoeding zag op het plaatsen én ter beschikking laten van de mestverwerkingsinstallatie en dus een tegenprestatie voor het gebruik vormde. Ook los daarvan vond de kantonrechter dat de stelling dat de vergoeding alleen zag op de plaatsing niet afdeed aan het feit dat sprake was van het verschaffen van gebruik in ruil voor een tegenprestatie. In Rb. Den Haag (vzr.) 19 januari 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:498, voerde ADO Den Haag aan dat de vergoeding van € 35.000 die een makelaarskantoor per voetbalseizoen verschuldigd was, alleen zag op de aankoop van 25 toegangsbewijzen en niet op het gebruik van de skylounge. De voorzieningenrechter oordeelde dat het bedrag wel degelijk (ook) moest worden aangemerkt als tegenprestatie voor het gebruik van de skylounge, zodat sprake was van huur.

2.2 In gebruik verstrekken in zin artikel 7:201 BW

Of sprake is van een verbintenis om een zaak in gebruik te verstrekken in de zin van artikel 7:201 BW, is minder vaak onderwerp van geschil. Dit jaar werd echter een aantal interessante uitspraken gedaan over de vraag of het gedogen van voortzetting van het gebruik voor een beperkte periode tegen betaling van een vergoeding kwalificeert als huur. Het hof Arnhem-Leeuwarden beoordeelde een vaststellingsovereenkomst die een verhuurder na het overlijden van de huurder had gesloten met de achterblijvende kinderen (Hof Arnhem-Leeuwarden 25 juli 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:6291, WR 2024/16). Daarin was vastgelegd dat de kinderen nog zes maanden in de woning mochten blijven tegen betaling van een vergoeding gelijk aan de

laatst geldende huurprijs. Deze periode werd vervolgens met zes maanden verlengd, omdat de kinderen nog geen alternatieve huisvesting hadden gevonden. Het hof oordeelde dat de afspraken niet zagen op terbeschikkingstelling van de woning aan de kinderen in de zin van artikel 7:201 BW, maar op de termijn waarop de woning ontruimd moest worden. Het hof verwees naar het *Timeshare*-arrest (HR 11 februari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO9673, WR 2011/58) en overwoog dat de verplichtingen die voortvloeiden uit de vaststellingsovereenkomst te weinig gelijkenis vertoonden met huur om toepasselijkheid van het beschermende huurregime te rechtvaardigen (zie ook par. 3.1). In de Kroniek van vorig jaar werd een arrest behandeld waarin het hof 's-Hertogenbosch in kort geding een tweedekansovereenkomst als huurovereenkomst aanmerkte (Hof 's-Hertogenbosch (kort geding) 1 november 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3769, WR 2023/34, m.nt. T. de Groot). In de bodemprocedure over dezelfde kwestie kwam de kantonrechter tot een andere conclusie (Rb. Zeeland-West-Brabant (Ktr. Tilburg) 29 november 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:9272, WR 2024/60). De kantonrechter oordeelde dat de (voormalig) verhuurder zich niet zozeer had verplicht tot het in gebruik verstrekken van de woning, maar tot het opschorten van de executie van het vonnis. De kantonrechter verwees in dat kader niet naar het *Timeshare*-arrest, maar naar de parlementaire geschiedenis bij artikel 7:230 BW.

2.3 Huur of beheer

In Hof Arnhem-Leeuwarden 12 september 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:7633, WR 2023/141, moest het hof beoordelen of sprake was van een huurovereenkomst of een beheerovereenkomst. Huurgarant (een organisatie die zich presenteert als makelaar, beheerder en huurder) had met de eigenaar van een woning een huurovereenkomst gesloten. De eigenaar stelde dat in feite sprake was van een beheerovereenkomst. Het hof oordeelde dat de overeenkomst beide elementen van artikel 7:201 BW omvatte, zodat sprake was van huur. De overige afspraken tussen partijen achtte het hof niet onverenigbaar met het wettelijk huurregime. Het op de website van Huurgarant vermelde financieel beheer hield in feite niet meer in dan dat Huurgarant de huurprijs voldeed en het op die website genoemde technisch beheer beperkte zich tot het verrichten van klein onderhoud. Het hof Amsterdam nam eerder in een vergelijkbare zaak wel aan dat sprake was van een beheerovereenkomst (Hof Amsterdam 3 september 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:3230, WR 2020/1, m.nt. F.J. Ringnalda).

2.4 Gemengde overeenkomsten

Ook dit jaar zijn er verschillende uitspraken gepubliceerd over combinaties van huur en zorg/begeleiding. Bij dergelijke combinaties moet eerst bekeken worden of splitsing mogelijk is. Die vraag wordt vaak negatief (en soms niet expliciet) beantwoord. In Rb. Den Haag (vzr.) 8 maart 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:3434, werd wel aangenomen dat splitsing mogelijk was vanwege het ontbreken van inhoudelijke connexiteit. Als splitsing niet mogelijk is, is de hoofdregel dat de rechtsregels voor beide soorten

overeenkomsten naast elkaar van toepassing zijn (art. 6:215 BW). De regels inzake beëindiging van huur van woonruimte en beëindiging van zorg botsen met elkaar. Daarom moet worden onderzocht welk element overheerst als sprake is van een geschil over de beëindiging van huur en zorg. In veel gevallen kwamen rechters de afgelopen periode tot het oordeel dat het zorgelement overheerste en dat het einde van de zorg daarom het einde van de huur meebracht (zie bijv. Rb. Noord-Holland (vzr.) 8 augustus 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:8628; Rb. Rotterdam (vzr.) 7 november 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:10460 en Rb. Amsterdam (vzr.) 29 mei 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:3030). In sommige gevallen werd wel aangenomen dat het zorgelement overheerste, maar bleek de zorg niet rechtsgeldig beëindigd (Hof Arnhem-Leeuwarden (kort geding) 27 februari 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:1465 en Rb. Noord-Holland (Ktr. Zaanstad) 16 mei 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:4501).

In Rb. Amsterdam 9 januari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:136, lag de vraag voor of de exploitant van het café-restaurant in filmmuseum Eye zich op huurbescherming kon beroepen. De overeenkomst die met de exploitant was gesloten, omvatte elementen van zowel opdracht als huur. De kantonrechter oordeelde dat splitsing niet mogelijk was en nam aan dat het opdrachtelelement overheerste vanwege de nadruk op de wijze waarop moest worden geëxploiteerd (zie ook par. 4.2).

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

3.1 **Kwalificatie als huur van woonruimte**

Het *Inscharing*-arrest (HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034) wordt gelukkig steeds consequenter van stal gehaald, ook bij kwalificatie als huur van woonruimte. In Hof Arnhem-Leeuwarden 25 juli 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:6291, WR 2024/16, werd dit arrest toegepast in een zaak tussen een verhuurder en de achterblijvende kinderen van een overleden huurder. Na het overlijden van de huurder was tussen de achterblijvende kinderen en de verhuurder een overeenkomst gesloten op grond waarvan de kinderen de woning nog zes maanden mochten blijven gebruiken tegen betaling van een vergoeding gelijk aan de laatst geldende huurprijs. Het hof kwam na uitleg van de wederzijdse rechten en verplichtingen tot het oordeel dat de overeenkomst niet als huur (van woonruimte) kwalificeerde (zie ook par. 2.2).

In Rb. Midden-Nederland (Ktr. Utrecht) 27 maart 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:1848, was sprake van een huurder van een woning die op grond van zijn huurovereenkomst het medegebruik had van een fietsenstalling. De woning werd tijdens de looptijd van de huurovereenkomst door de verhuurder verkocht aan een derde, maar de fietsenstalling bleef eigendom van de oorspronkelijke verhuurder. In een procedure ex artikel 7:230a BW kwam de kwalificatie van het gebruiksrecht op de fietsenstalling aan de orde. De kantonrechter oordeelde dat het recht van de huurder op medegebruik van de fietsenstalling onderdeel was van

de huurovereenkomst, dat de fietsenstalling daarmee een onroerende aanhorigheid was bij de verhuurde woning, zodat op het geheel het huurrecht woonruimte van toepassing was. Omdat de huur na overdracht was gesplitst in twee huurovereenkomsten (zie HR 6 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2560, WR 2017/153 (*El Attrache/Arrindell*)), was de verhuurder van de fietsenstalling gebonden (gebleven) aan het huurrecht woonruimte.

3.2 **Zelfstandige of onzelfstandige woning**

De kantonrechter in Amsterdam moest zich buigen over een interessante kwestie over de vraag of een gehuurde woning zelfstandig of onzelfstandig was (Rb. Amsterdam 15 december 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:8203, WR 2024/52). De huurovereenkomst betrof een woning verdeeld over drie afzonderlijke verdiepingen die niet intern waren verbonden, maar die per verdieping beschikten over een afzonderlijke deur uitkomend op een trappenhuis. De aanvangshuurprijs bedroeg € 5.250 per maand. Omdat later bleek dat het trappenhuis niet exclusief ter beschikking stond van de huurder, stelde deze zich op het standpunt dat de woning onzelfstandig was. De kantonrechter oordeelde echter anders, vooral omdat de huurder (bij het aangaan van de huur) het gebruik van een zelfstandige woonruimte voor ogen had gestaan en de afzonderlijke verdiepingen ieder een eigen toegang hadden vanuit het trappenhuis. Deze toegangen waren ook afsluitbaar te maken. Dat de woning mogelijk niet voldeed aan de (al dan niet gerechtvaardigde) verwachtingen van de huurder, leidde niet tot een kwalificatie als onzelfstandig.

4. **Kwalificatie huur bedrijfsruimte (art. 7:290 BW)**

4.1 **Criteria van artikel 7:290 BW**

Voor het toepasselijke huurregime is bepalend wat partijen bij het sluiten van de overeenkomst, mede gelet op de aard en de inrichting van het gehuurde, voor ogen stond en de wijze waarop zij daaraan uitvoering hebben gegeven (HR 3 december 2004, ECLI:NL:HR:2004:AR4783). Hoewel partijen in de overeenkomst die ter discussie stond in Rb. Noord-Holland (Ktr. Haarlem) 20 december 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:13414, WR 2024/58, spraken over een 230a-bedrijfsruimte, werd met toepassing van voormeld criterium geconcludeerd dat sprake was van 290-bedrijfsruimte (een garagebedrijf).

De vraag of op een huurovereenkomst het 290-regime van toepassing is dan wel het regime van artikel 7:230a BW, komt nogal eens aan de orde in een (voorwaardelijk) verzoek tot verlenging van de ontruimingsbescherming (ex art. 7:230a BW). Zo ook in de volgende drie gevallen.

In Rb. Den Haag (Ktr. Den Haag) 27 juli 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:11225, WR 2023/164, *TvHB* 2024/03, m.nt. D. Agoub & W.J.B. Veldhuijsen, werd in de overeenkomst met betrekking tot de bestemming van het gehuurde verwezen naar de activiteiten van huurder APK-oké zoals omschreven in het handelsregister van de KVK. Op grond daarvan was er ruimte om het gehuurde te gebruiken

als autoschadeherstelbedrijf, in welk geval het 290-regime van toepassing zou zijn. De kantonrechter overwoog echter – onder verwijzing naar met name de website van de huurder en het feit dat in het contract werd verwezen naar het 230a-regime – dat dit niet de bedoeling van partijen was geweest: het ging om de activiteiten van APK-oké; deze bestonden met name uit het keuren van auto's. Daarmee was het bedrijf niet te kwalificeren als een ambachts- of klein-handelsbedrijf. De activiteiten op het gebied van reparaties en verkoop van onderdelen legden onvoldoende gewicht in de schaal om tot een ander oordeel te komen.

Rb. Overijssel (Ktr. Zwolle) 12 juli 2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:2689, WR 2024/5, m.nt. F.C. Borst & S.R. Roeters van Lennep en *TvHB* 2023/18, m.nt. B.N. Cammelbeeck & M.A.C. Blom, betrof een geval waarin de huurster in het gehuurde een schoonheidssalon exploiteerde waar zij diensten verleende als schoonheidsspecialiste en huidproducten verkocht. De kantonrechter overwoog dat in wet en jurisprudentie geen duidelijke grens te vinden is tussen ambachten en andere beroepen. Werkzaamheden van schoonheidsspecialisten, kappers en pedicures worden soms wel, soms niet als ambacht gekwalificeerd. Als er onduidelijkheid is over de kwalificatie, kan in verband met het doel van de 290-regeling de plaatsgebondenheid als criterium worden gebruikt. In dit geval werd geoordeeld dat daarvan geen sprake was en dat de verkoop van producten van ondergeschikte betekenis was. Het 230a-regime werd van toepassing geacht. Zie ook de noot van Borst bij Rb. Overijssel (Ktr. Zwolle) 2 mei 2018, ECLI:NL:RBOVE:2018:1707, in WR 2018/176 over het begrip 'ambacht'.

In Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 25 augustus 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:8521, WR 2024/25, was er geen schriftelijke huurovereenkomst. De verhuurder deed een beroep op andere documenten waarin het gehuurde werd omschreven als een stuk grond en een stuk industrieterrein. Toch kwalificeerde de kantonrechter het gehuurde als een gebouwde onroerende zaak omdat de huurder zijn bedrijf daar niet zou kunnen uitoefenen zonder het zich (vanaf aanvang van de huur) op het gehuurde bevindende gebouw – dat werd gebruikt als werkplaats voor onderhoud aan schepen – en dit gebouw daarom dus niet van verwaarloosbare betekenis was. Het gehuurde werd vervolgens gekwalificeerd als 290-bedrijfsruimte, nu een jachtwerf en herstelinrichting van pleziervaartuigen voor particulieren als een ambachtsbedrijf moet worden gezien (terwijl er bovendien – zij het in mindere mate – detailhandel plaatsvond vanuit een voor het publiek toegankelijk lokaal).

4.2 Gemengde (huur)overeenkomst/splitsing

De uitspraak van Rb. Amsterdam 9 januari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:136, heeft betrekking op het café-restaurant in het Filmmuseum in Amsterdam. Partijen hadden een 'samenwerkingsovereenkomst' gesloten. De kantonrechter stelde vast dat sprake was van een gemengde overeenkomst die zowel elementen van een huurovereenkomst als elementen van een overeenkomst van opdracht bevatte. Splitsing was niet mogelijk en cumulatieve

toepassing van de regels ook niet: de beëindigingsregels in de overeenkomst strookten niet met de dwingendrechtelijke regels ter zake beëindiging uit het 290-regime. Onder verwijzing naar HR 10 maart 2017, ECLI:NL:HR:2017:405, oordeelde de kantonrechter dat in dit geval het huurelement in de overeenkomst ondergeschikt is, zodat niet de wettelijke huurrechtelijke bepalingen, maar de contractuele bepalingen over het einde van de overeenkomst dienen te prevaleren (zie ook par. 2.4).

Splitsing van een gemengde huurovereenkomst, die deels onder het woonruimte-regime en deels onder het 230a-regime viel, werd mogelijk geacht in Hof Arnhem-Leeuwarden 7 november 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:9418, WR 2024/24, het vervolg op Rb. Noord-Nederland (Ktr. Groningen) 2 februari 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:546, WR 2023/72, m.nt. M.F.A. Evers.

Splitsing werd niet mogelijk geacht in Rb. Amsterdam 18 juli 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:4336. Het ging om een pand dat aanvankelijk werd verhuurd voor de verhuur van kindersfilms. Op grond van een allonge bij de huurovereenkomst mocht maximaal 39% van het gehuurde worden gebruikt als woning. Nu splitsing niet mogelijk was en er in overwegende mate sprake was van bedrijfsruimte, werd op de hele overeenkomst het 230a-regime van toepassing geacht.

Zie verder het artikel 'De kwalificatie van de huurovereenkomst bedrijfsruimte', van de hand van T.P. de Heer in *HIP* 2024/28.

5. Gebreken algemeen (art. 7:204 BW)

Bij toetsing van de aanvangshuurprijs (art. 7:249 BW) zal, gelet op artikel 12 lid 1 UHW, zo nodig ambtshalve een oordeel moeten worden gegeven over aanwezige gebreken en de gevolgen daarvan voor de huurprijs. Nu wet en jurisprudentie geen aanknopingspunten bieden voor het tegendeel, geldt dat ook voor geliberaliseerde woonruimte, aldus Rb. Noord-Nederland (Ktr. Groningen) 2 mei 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:1928. In Rb. Amsterdam 1 september 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:5730, ging het om een camper die was ingeleverd met gebreken aan de remmen. Overwogen werd dat deze gebreken niet aan de huurder konden worden toegerekend, ook niet in het geval deze tijdens de huurperiode waren ontstaan door (hard) remmen in de bergen, nu de verhuurder geen bijzondere instructie had gegeven over het rijden met de camper in de bergen en partijen daarover geen specifieke afspraken hadden gemaakt. In Rb. Den Haag (Ktr. Den Haag) 11 juli 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:10208, was sprake van geluidsoverlast in het gehuurde appartement, afkomstig van een daaraan grenzende liftinstallatie van het complex. Dit werd aangemerkt als een gebrek. Dit gebrek deed zich voor in meerdere appartementen. Als uitgangspunt werd een huurprijsvermindering van 15% redelijk geacht. In het onderhavige geval was echter een vermindering van 25% gerechtvaardigd, omdat de geluidsoverlast een zeer negatieve invloed had gehad op het gezin van de huurders en in het bijzonder op hun zoon. Dat het niet adequaat reageren door de verhuurder op meldingen van gebreken ook na langere tijd nog consequenties kan hebben, blijkt uit Hof

Amsterdam 25 juli 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:1804, WR 2024/6. Daarin had de huurder in 2015 geklaagd over stankoverlast. Naar aanleiding daarvan noteerde de aannemer van de verhuurster op een werkbond dat sprake was van aantasting van de leidingen en aardig wat corrosie. Na (nieuwe) klachten was de riolering in oktober 2019 vervangen. De huurder maakte vervolgens aanspraak op schadevergoeding (materiële en immateriële) wegens stankoverlast van in totaal € 5.000. De kantonrechter wees toe € 500 aan materiële schade (vervanging meubelstukken) en € 4.000 aan immateriële schade, bestaande uit derving van woongenot door het moeten dulden van stankoverlast. In appel beriep de verhuurster zich op niet-ontvankelijkheid van de huurder vanwege de vervaltermijn van (kennelijk) artikel 7:257 BW. Het hof overwoog dat de huurder de keuze heeft om, naast of in plaats van een vordering tot huurprijsvermindering op grond van artikel 7:207 BW, een vordering tot vergoeding van materiële of immateriële schade op grond van artikel 7:208 BW in te stellen. Bij laatstbedoelde vordering is de vervaltermijn van artikel 7:257 BW niet van toepassing. Naar aanleiding van het verweer van de verhuurster dat geen sprake was van een toerekenbare tekortkoming, overwoog het hof dat de verhuurster door de informatie op de werkbonden op de hoogte moest zijn geweest van de oorzaak van de stankoverlast. Daarna lag het op de weg van de verhuurster om op korte termijn actie te ondernemen, ook zonder herhaalde klachten van de huurder. Door dit na te laten, schoot de verhuurster toerekenbaar tekort en was zij in verzuim komen te verkeren. Het gebrek aan de afvoleidingen en de gevolgen daarvan moesten op de voet van artikel 7:208 BW aan de verhuurster worden toegerekend. Daarom werd de verhuurster schadeplichtig geacht. Het hof merkte stankoverlast als de onderhavige aan als een aantasting in de persoon en gaf de huurder aanspraak op immateriële schadevergoeding. Door het hof werd de immateriële schade op een lager bedrag begroot dan door de rechtbank, te weten op € 1.500. De vordering van materiële schade was onvoldoende onderbouwd en werd daarom afgewezen.

In Rb. Amsterdam (vzr.) 16 mei 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:2830, was sprake van diverse inbreuken op het huurgenot van de huurders van een woning. De huurovereenkomst was via WhatsApp tot stand gekomen, maar in elk geval was afgesproken dat huur en kosten voor (o.m.) energie verschuldigd waren. De huurders hadden geen toegang tot de brievenbus en de meterkast van de woning, omdat alleen de verhuurder over de sleutels daarvan beschikte. Zij werden meerdere keren geconfronteerd met geblokkeerde sloten van de toegangsdeur van de woning. Bovendien was de energielevering in de woning meerdere keren afgesloten door de verhuurder en inmiddels was aan het adres van de woning helemaal geen energieleverancier meer gekoppeld. Verder wenste de verhuurder de huurbetalingen contant in de brievenbus te ontvangen en weigerde hij een kwitantie af te geven. De verhuurder werd veroordeeld om een rekeningnummer aan te houden voor de voldoening van de huur, tot afgifte van diverse sleutels, vergoeding voor gemaakte onkosten en tot het gedogen van

het door de huurders zelf afsluiten van een contract voor energielevering.

5.1 Lekkages

Veel klachten over gebreken hebben betrekking op lekkages. In Hof Arnhem-Leeuwarden 13 juni 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:4941, rechtvaardigden de schade als gevolg van lekkages (zelfs in de meterkast), een gebrekkige rioleeringsafvoer, ernstige schimmelvorming op muren en vloeren, afbrokkelende muren en trapdelen, niet sluitende ramen, doorgerotte kozijnen en vensterbanken een vermindering van de verschuldigde huurprijs met 70%, gedurende de periode van zes maanden voor het instellen van de vordering tot de (tijdelijke) ontruiming ten behoeve van de renovatie. In Rb. Limburg (vzr.) (Ktr. Maastricht) 11 januari 2024 (kort geding), ECLI:NL:RBLIM:2024:123, was sprake van diverse lekkages en andere gebreken aan het gehuurde, met daarin een restaurant op de begane grond en woonruimte voor studenten op de verdiepingen. Herstel van de lekkages in het dak werd voldoende spoedeisend geacht. De vorderingen betrekking hebbend op huurprijsverlaging en terugbetaling van de te veel betaalde huur werden niet als nevenvorderingen gezien en afgewezen wegens het ontbreken van een spoedeisend belang. Hetzelfde gold voor de overige vorderingen gericht op herstel, met uitzondering van het herstel van de riolering. Het gehuurde werd casco verhuurd. Maar, omdat reeds voor aanvang van de onderhavige huurovereenkomst een restaurant in het gehuurde was gevestigd, werd ervan uitgegaan dat de riolering op de begane grond door de vorige huurder was aangebracht, althans reeds aanwezig was bij aanvang van de huur, zodat deze behoorde tot het gehuurde casco. In Rb. Midden-Nederland (Ktr. Utrecht) 21 juni 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:3735, WR 2023/159, was sprake van een woning die als gevolg van ernstige lekkages onbewoonbaar was geworden. De door de huurders gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 7:279 lid BW werd toegewezen, evenals hun vorderingen tot terugbetaling van huur en waarborgsom. De lekkage werd (mogelijk) veroorzaakt doordat leidingen in de muur niet met perskoppelingen aan elkaar waren bevestigd, maar met knelkoppelingen. De woning en daarmee het leidingstelsel waren echter al 45 jaar oud. Dat destijds gebruik is gemaakt van deze (tegenwoordig kennelijk verouderde, maar toen nog gebruikelijke) methode om de leidingen met elkaar te verbinden, maakte niet dat er sprake was van een gebrek wegens een constructiefout of gebruik van onjuist materiaal. De lekkage als zodanig vormde wel een gebrek. Deze was ontstaan na aanvang van de huurovereenkomst en was niet aan de verhuurder toe te rekenen, reden waarom de gevorderde schadevergoeding werd afgewezen.

5.2 Klachten over het binnenklimaat

Een gebrekkig binnenklimaat kan zorgen voor een aantasting van het huurgenot. In Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 9 juni 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:5010, had de vordering tot huurprijsvermindering gedeeltelijk succes. Geoordeeld werd dat een kromming van de keukendeur die buiten de normale marges valt, niet zou worden verholpen met tochtwerende maatregelen van de huurder zoals tochtborstels,

maar door de verhuurder 'bij de wortel' diende te worden aangepakt door de deur te vervangen. De door de kromming in de deur veroorzaakte tocht vormde een gebrek. De kantonrechter achtte evenwel een vermindering tot 40% van de geldende huurprijs, zoals door de huurcommissie was bepaald, niet in verhouding tot de mate van vermindering van het huurgenot en kwam tot een huurprijsvermindering met 20%. Daarnaast bleek uit metingen dat de relatieve luchtvochtigheid af en toe beneden de gewenst geachte marge van 40-60% bleef en zonder luchtbevochtigers zelfs vaker. De kantonrechter oordeelde echter dat een gemiddelde huurder van een NOM-woning (nul-op-de-meterwoning) als de onderhavige niet mag verwachten dat de vochtigheid steeds binnen de marge van 40-60% blijft. Het werd een feit van algemene bekendheid geacht dat het klimaat in goed geïsoleerde woningen, zoals NOM-woningen, droger is dan in 'reguliere' woningen. Daarom mocht de huurder van het gehuurde niet verwachten dat de vochtigheidsgraad daar net zo zou zijn als in minder goed geïsoleerde woonruimte, aldus de kantonrechter. Nu evenmin was komen vast te staan dat (op bepaalde tijden en plaatsen) sprake was van een te hoge luchtvochtigheid, was in dat opzicht geen sprake van een gebrek. Ook in Rb. Zeeland-West-Brabant (Ktr. Tilburg) 2 augustus 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:5670, WR 2023/155, was sprake van een NOM-woning. De huurder had klachten over tocht, de warmwatervoorziening en de temperatuur in de woning. Na een deskundigenbericht werd geoordeeld dat voor wat betreft de tochtklachten en de warmwatervoorziening geen sprake was van een gebrek. Zie ook paragraaf 11.3. Maar uit het feit dat de verhuurster de stooklijnstellingen op enig moment moest wijzigen om ervoor te zorgen dat er voldoende verwarmingsvermogen kon worden geleverd, volgde volgens de kantonrechter reeds dat in dat opzicht sprake was van een gebrek. Dit gebrek had de verhuurster verholpen op het moment waarop die instellingen werden gewijzigd. De huurder mocht zijn verplichting tot betaling van de EPV tot dat moment opschorten, maar moet deze na opheffing van het gebrek alsnog betalen.

In Rb. Gelderland (Ktr. Nijmegen) 2 juni 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:3403, WR 2024/8, werd door een deskundige vastgesteld dat in het voorjaar en de zomer in de woning sprake was van ernstige oververhitting. Dit als gevolg van het reeds vanaf de aanvang van de huur ontbreken van zonwering. De kantonrechter oordeelde dat sprake was van gevaar voor de gezondheid gedurende een deel van het jaar en dat dit een gebrek opleverde. Dat aan het bij de bouw geldende Bouwbesluit is voldaan, doet daar niet aan af, omdat de vraag of van een gebrek sprake is, moet worden beantwoord aan de hand van artikel 7:204 lid 2 BW. De verhuurder diende nader onderzoek te (laten) doen om aan de hand van de tijdens de bouw geldende normen te bepalen wat het effect is van herstelmaatregelen. Verder diende de verhuurder als eerste stap – na het verkrijgen van toestemming van de VvE – zonwering te monteren. De huurprijs werd verminderd met 10%, waarbij van belang was dat het gebrek zich niet gedurende het gehele jaar en niet in het gehele gehuurde voordeed.

In Rb. Limburg (Ktr. Roermond) 30 augustus 2023, ECLI:NL:RBLIM:2023:5097, WR 2024/22, werd vastgesteld dat de vochtproblemen en schimmelvorming in de woning voortkwamen uit onvoldoende ventilatiemogelijkheden. Geoordeeld werd dat een goede ventilatie als essentieel onderdeel van de kwaliteit van de woning is te beschouwen, dat voor een goede ventilatie enige vorm van *Dauerluf-tung* (voortdurende ventilatie) is vereist, en dat dit niet kan worden bereikt door zo nu en dan een raam open te zetten. Het ontbreken van goede ventilatiemogelijkheden werd een gebrek geacht waarvan herstel kon worden gevorderd. De verhuurder werd veroordeeld om in elke ruimte ten minste één raam met een ventilatieschuif aan te brengen. Ook de gevolgschade, bestaande uit schimmelaanslag en aangestaste kitnaden en houtwerk, moest door de verhuurder worden hersteld.

5.3 *Kan herstel redelijkerwijs van de verhuurder worden gevergd?*

Wanneer herstel van lekkages of andere gebreken wordt gevorderd, staat nogal eens ter discussie of dit redelijkerwijs van de verhuurder kan worden gevergd (de 'tenzij'-regel van art. 7:206 lid 1 BW). In Rb. Amsterdam (vzr.) 25 augustus 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:5516, werd de verhuurster van een bloemenwinkel veroordeeld de lekkage in een uitbouw binnen twee maanden te verhelpen. Dat de bestuursrechtelijke situatie rondom de uitbouw onduidelijk was, betekende niet dat herstel niet van de verhuurster kon worden gevergd. Het ontbreken van een bouwvergunning werd aangemerkt als een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst bij de verhuurster bekend diende te zijn (verwezen werd naar Rb. 's-Gravenhage 4 april 2011, ECLI:NL:RBSCR:2011:BT7154, WR 2011/78), hetgeen zeker gold voor een grote, professionele verhuurster als de onderhavige. Zij had vanaf de melding van de lekkage voldoende tijd om de kwestie uit te zoeken en op te lossen. Dat de verhuurster zich pas recent in de bestuursrechtelijke situatie had verdiept en deze pas na het aanbrengen van dit kort geding zelf bij de gemeente had gemeld, kwam voor haar eigen risico en niet voor dat van de huurder. Maar in Rb. Amsterdam 12 september 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:5832, werd een vordering om het parkeerdek van een winkelcentrum te vernieuwen, om zo lekkages in een winkel op te lossen, afgewezen, omdat dit niet van de verhuurder kon worden verlangd, nu een renovatie van het winkelcentrum op handen was. In de gegeven omstandigheden stonden de redelijkheid en billijkheid echter wel in de weg aan een beroep van verhuurder op de uitsluiting van huurverlaging wegens gebreken in de algemene voorwaarden en was een vermindering van de huurprijs met 15% gerechtvaardigd. Dat bij de beoordeling wat in redelijkheid van de verhuurder te vergen is ook van belang is of deze adequaat heeft gehandeld bij het oplossen van de problemen, blijkt uit Rb. Amsterdam 10 oktober 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6319, WR 2024/11. Daarin was sprake van een woning met een verzakende vloer als gevolg van funderingsproblemen, bruinrot en daardoor veroorzaakte zwamvorming. Volgens de verhuurster kon herstel van de vloer en balken redelijkerwijs

niet van haar worden gevegd. Dit niet alleen vanwege de hoge kosten daarvan, maar ook omdat, mede door de funderingsproblemen van het gehuurde en van de naastgelegen panden, er een structurele oplossing moest komen in de vorm van sloop en nieuwbouw of een ingrijpende renovatie. De plannen daarvoor bevonden zich echter in een impasse wegens een verschil van inzicht tussen de verhuurster en de huurders van de betreffende woningen. De kantonrechter oordeelde dat de staat van de vloer zodanig was dat verder uitstel van het herstel niet verantwoord was en dat de verhuurster de gestelde hoge herstelkosten onvoldoende had onderbouwd. Verder werd overwogen dat het begrijpelijk is dat de verhuurster de voorkeur geeft aan een economisch voordeliger alternatief, maar dat zij niet voorbij mag gaan aan de aanspraak van de huurder op herstel van gebreken. Het verweer dat de verhuurster in een impasse verkeerde, omdat het overleg met de huurders over een structurele oplossing niet tot resultaten had geleid, werd verworpen. Omdat de voorgestelde structurele maatregelen de uitvoering betreffen van dringende werkzaamheden dan wel van renovatie als bedoeld in artikel 7:220 BW, had de verhuurster de mogelijkheid om daarop gebaseerde 'stappen te zetten' om medewerking van de huurders zo nodig af te dwingen. De verhuurster werd veroordeeld tot het uitvoeren van herstelwerkzaamheden aan de vloer en – voor zover nodig – tot het beschikbaar stellen van een wisselwoning. Wanneer een verhuurder te lang wacht met herstelwerkzaamheden en te weinig rekening houdt met de situatie van de huurder, kan dat ook leiden tot een aansprakelijkheid van de verhuurder voor schade, zie Rb. Amsterdam (vzr.) 28 juni 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:3968. Daarin had een verhuurder zo lang gewacht met noodzakelijke herstelwerkzaamheden aan de woning dat de situatie daarin voor de huurster en haar pasgeboren baby onhoudbaar was geworden, waardoor een tijdelijke verhuizing naar een andere woning noodzakelijk werd. Aangenomen werd dat sprake was van een toerekenbare tekortkoming van de verhuurder die een verhuiskostenvergoeding rechtvaardigde gelijk aan de vergoeding op grond van artikel 7:220 lid 5 BW, ook al was er geen sprake van renovatie.

Ten slotte was nog een principiële vraag aan de orde in Rb. Amsterdam 2 februari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:619. In deze procedure vorderde de huurder – kort samengevat – een aantal isolatiemaatregelen, waaronder het vervangen van enkel glas in de ramen (voor zover nog aanwezig) door isolatieglas. Aan die vordering werd ten grondslag gelegd dat de afwezigheid van die isolatiemaatregelen een gebrek opleverde. Het gehuurde betrof een woning in een 17^e-eeuws pand van 75 m² met een huurprijs van € 1.650 per maand. De aanvangshuur bedroeg in 2016 € 1.500 per maand. Geoordeeld werd dat het enkele feit dat een betere isolatie van de woning mogelijk was, nog niet betekende dat sprake was van een gebrek. Maar, gelet op de huidige opvattingen over de noodzaak tot energiebesparende maatregelen en het feit dat in een ruime meerderheid van de woningen van particuliere verhuurders het enkel glas reeds was vervangen, moest de aanwezigheid van enkel glas volgens de kantonrechter thans als gebrek worden aangemerkt,

althans bij een woning als de onderhavige. De verhuurster werd veroordeeld tot vervanging daarvan. Voor zover zij betrekking hadden op andere isolatiemaatregelen, werden de vorderingen als onvoldoende onderbouwd afgewezen. Omdat sprake was van een proefprocedure met een principiële karakter, werd het vonnis overigens niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard (zie ook par. 11.5). In Rb. Overijssel (Ktr. Zwolle) 5 december 2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:4993, WR 2024/36, werd geoordeeld dat het feit dat een woning was geïsoleerd met isolatieglas uit 1989 en werd verwarmd door middel van een gaskachel uit 1989 nog niet betekende dat aan het gehuurde gebreken kleven in de zin van artikel 7:204 BW.

5.4 *Andere redenen voor afwijzing van de vordering*

Vorderingen wegens gebreken kunnen om verschillende redenen niet toewijsbaar zijn. Als het gaat om woonruimte, is de vervalltermijn van artikel 7:257 BW van belang, zie Rb. Amsterdam 26 september 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:5960. De huurster ondervond last van schimmelvorming en wateroverlast en had dat in juli 2022 gemeld. In november 2022 was het probleem verholpen, althans tot aan de procedure waren er geen lekkages. Op 6 maart 2023 was de vordering tot huurverlaging ingesteld. Gelet op artikel 7:257 BW was de aanspraak op huurverlaging over de periode voor 6 september 2022 vervallen en was een huurverlaging met 10% slechts toewijsbaar vanaf die datum tot en met november 2022. In Hof Amsterdam 23 mei 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:1163, werd een vordering tot herstel van gebreken afgewezen, omdat na door de verhuurder genomen maatregelen niet was komen vast te staan dat nog steeds sprake was van een vocht- en schimmelprobleem in de woning. In Rb. Noord-Holland (vzr.) 1 februari 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:905, werd een vordering van de huurder afgewezen die was gericht op veroordeling van de verhuurster om geurklachten te onderzoeken en te verhelpen. In het midden werd gelaten of de betreffende geur kon worden beschouwd als een omstandigheid die het huurgenot aantast. Bij gebreke van enige herleidbare oorzaak kon niet worden uitgesloten dat de geur ontstond door een aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, zoals het niet aanbrengen van enige vloerbedekking in de slaapkamers.

6. **Strijd met goed huurderschap (art. 7:213 BW) en contractuele bedingen**

6.1 *Tekortkoming en tenzij-regel*

Niet goed huurderschap kan vele vormen aannemen. In sommige gevallen kan discussie ontstaan of het aan de huurder verweten gedrag wel een tekortkoming vormt. Dat was bijvoorbeeld het geval bij Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 16 juni 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:5014, WR 2024/3, m.nt. T.A. Nieuwenhuijsen, waarin een woning werd gehuurd door twee broers maar eveneens werd bewoond door een andere broer en door een zus. De verhuurder stelde dat sprake was van een tekortkoming wegens overbewing. Geoordeeld werd dat geen sprake was van een

tekortkoming, omdat de situatie vergelijkbaar was met een gezin, mede omdat de huurovereenkomst niet bepaalde dat slechts twee personen het gehuurde mochten bewonen. Anderzijds werd in Rb. Midden-Nederland (vzr.) (Ktr. Lelystad) 3 april 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:1482, WR 2023/126, de ontruiming toegewezen wegens overbewoning, omdat er (ongeveer) achttien personen in een kleine eengezinswoning verbleven. Een voorbeeld van een (in het voordeel van de huurder uitgevallen) twijfelgeval bij gestelde overlast is Rb. Amsterdam 4 augustus 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:5000, waarin werd geoordeeld dat tot 22.00 uur normale leefgeluiden acceptabel zijn, ook van vier kleine kinderen in een kleinere woning, en dat zij geen tekortkoming vormen op het goed huurderschap. In deze zaak ging het om een vordering van een huurster die van de verhuurster maatregelen vorderde tegen een (beweerdelijk) onrechtmatige overlast gevende andere huurder. Geoordeeld werd dat niet kon worden vastgesteld of de geluiden, waardoor de huurster overlast ervoer, waren te kwalificeren als woon- en leefgeluiden die (onder)buren in een appartementengebouw in de binnenstad in redelijkheid dienen te accepteren, of dat sprake was van (een patroon van) onrechtmatige hinder. Maar wanneer sprake is van handelen of nalaten in strijd met een contractueel gebod of verbod, zal in beginsel altijd sprake zijn van een tekortkoming. Zie onder meer Hof Arnhem-Leeuwarden 29 augustus 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:7287, waarin de huurovereenkomst werd ontbonden, mede omdat de huurder tijdens detentie niet langer voldeed aan zijn contractuele verplichting om zijn hoofdverblijf in het gehuurde te hebben. Contractuele verboden die vaak worden overtreden, betreffen het in gebruik geven aan derden, de aanwezigheid van drugs en het veroorzaken van overlast. Ook een vaak overtreden gebod betreft het moeten hebben van hoofdverblijf in een gehuurde woning. Hierna zal nader worden ingegaan op uitspraken waarin sprake was van handelen in strijd met dergelijke geboden en verboden.

Of een op die tekortkoming gebaseerde vordering (meestal: tot ontruiming) succes heeft, zal echter ook afhangen van de uitkomst van de toepassing van de ‘tenzij’-regel van artikel 6:265 BW (in kort geding: vooruitlopend op een eventuele ontbinding). Zie onder meer Hof Arnhem-Leeuwarden 5 september 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:7461. Daarin was sprake van een tekortkoming (handelen in strijd met art. 7:213 en 7:214 BW en met de huurvoorwaarden), omdat een handelshoeveelheid harddrugs was aangetroffen in de slaapkamer van een zoon van de huurster. Geoordeeld werd echter dat deze tekortkoming ontbinding niet rechtvaardigde, waarbij mede werd gelet op de dagelijkse gang van zaken en op de inspanningen van de (meerderjarige) zoons om de drugshandel voor de huurster verborgen te houden waardoor aan de huurster geen onvoldoende toezicht kon worden verweten. Zie in dezelfde lijn Hof Arnhem-Leeuwarden 14 februari 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:1286, waarin de aanwezigheid van harddrugs in de woning wel een tekortkoming vormde, maar dit de ontbinding niet rechtvaardigde, omdat het ging om een eenmalige tekortkoming waar de huurster niet van afwist en deze ook

niet hoefde te vermoeden, terwijl zij maatregelen had genomen om herhaling te voorkomen. Een bijzondere toepassing van de tenzij-regel, waarbij de uitkomst verschillend was voor elk van de twee contractuele medehuurders, kan worden gevonden in Hof Den Haag 26 september 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:2018. Ook daar vormde de aanwezigheid van een handelshoeveelheid drugs in de huurwoning een tekortkoming. Ten aanzien van de handelende contractuele medehuurder werd de huurovereenkomst ontbonden en hij werd veroordeeld tot ontruiming. De ontbinding ten aanzien van de andere medehuurder (moeder van twee kinderen waarvan één minderjarig) werd afgewezen na een belangenafweging en mede omdat niet was gebleken dat zij betrokken was geweest bij de drugshandel en bovendien na de politie-inval meteen maatregelen had getroffen door de andere huurder de deur te wijzen, hem uit te schrijven en het contact met hem te verbreken. In Rb. Amsterdam (vzr.) 7 november 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:7052, werd na ontdekking van een hennepplantage de ontruiming gevorderd van een bedrijfsruimte, waarvan gedeelten waren onderverhuurd aan muzikanten en ondernemingen voor muziek- of zangles. Gelet op de belangen van de huurster en van deze onderhuurders en omdat niet gebleken was dat zij wetenschap hadden van de hennepplantage werd de ontruiming afgewezen. In Rb. Gelderland (Ktr. Apeldoorn) 28 februari 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:1006, werd de ontbinding afgewezen, hoewel de huurder zijn sociale huurwoning voor geruime tijd onrechtmatig had onderverhuurd. Dit gelet op het feit dat de verhuurder meer dan een jaar had gewacht met het opstarten van een procedure, dat de onderhuur in die periode was beëindigd en dat de huurder met zijn partner en hun zesjarige dochter inmiddels hun intrek hadden genomen in de huurwoning, waarbij ook de belangen van een minderjarig kind meewogen (art. 3 IVRK).

6.2 Hoofdverblijf

Hiervoor werd reeds genoemd Hof Arnhem-Leeuwarden 29 augustus 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:7287, waarin de huurovereenkomst werd ontbonden wegens het niet hebben van hoofdverblijf, al dan niet in combinatie met onbevoegde onderverhuur. In gelijke zin werd geoordeeld in Hof 's-Hertogenbosch 3 oktober 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:3193; Rb. Amsterdam (vzr.) 17 augustus 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:5226; Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 6 oktober 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:8859; Rb. Amsterdam 12 oktober 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6406; Hof Den Haag 9 januari 2024, ECLI:NL:GHDHA:2024:242; Hof Den Haag 24 januari 2024, ECLI:NL:GHDHA:2023:2724; Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 16 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:1130 en Rb. Noord-Holland (Ktr. Haarlem) 8 mei 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:4254.

In Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 26 april 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:3624, werd de ontbinding toegevoegd, omdat de huurder al twee jaar zijn hoofdverblijf niet meer had in de woning, waarbij werd overwogen dat het feit dat hij in die periode in detentie zat in het buitenland in zijn risicosfeer lag. Hof Amsterdam 5 september 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2408, betrof een geval waarin

de huurster op grond van een contractueel beding verplicht was het gehuurde werkelijk als woning te gebruiken en dus niet slechts als, bijvoorbeeld, postadres. Na bewijsoverlevering stond vast dat de huurster dit gedurende een langere periode niet had gedaan, zodat sprake was van een (toerekenbare) tekortkoming. Toepassing van de 'tenzij'-clausule leidde tot afwijzing van de gevorderde ontbinding. Wel werd de huurster veroordeeld tot betaling van de onderzoekskosten en de buitengerechtelijke incassokosten. Daarnaast vorderde de verhuurder betaling van gedeelde huurpenningen, stellende dat zij de woning tegen een hogere prijs had kunnen verhuren, indien de huurster had opgezegd. Die vordering werd afgewezen bij gebrek aan causaal verband met de tekortkoming, aangezien de huurster zonder die tekortkoming de woning feitelijk had bewoond en dezelfde huur had betaald. Het hof achtte het te speculatief om te veronderstellen dat de huurster zonder tekortkoming voor een opzegging van de huurovereenkomst zou hebben gekozen.

Wanneer de huurovereenkomst geen contractueel gebod bevat, wordt soms geoordeeld dat het hebben van hoofdverblijf in een (sociale) huurwoning een verplichting als goed huurder op grond van artikel 7:213 BW vormt. In Rb. Amsterdam 10 oktober 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6479, werd overwogen dat de jurisprudentie waaruit volgt dat ook zonder contractueel beding op een huurder van een sociale huurwoning de verplichting als goed huurder rust om daarin hoofdverblijf te hebben, in dit geval niet opging. Dit, omdat het een particuliere verhuurder betrof, die de woning na leegkomen opnieuw zou (kunnen) verhuren tegen een huurprijs boven de liberalisatiegrens, waardoor in dat geval het belang van een goede verdeling van schaarse sociale huurwoningen niet in het geding was. Verder werd het begrijpelijk geacht dat de huurster regelmatig naar Zweden reisde, aangezien daar haar echtgenoot en kinderen verbleven. Naar het oordeel van de kantonrechter betekende de omstandigheid dat zij daar geregeld verbleef niet dat de huurster niet in staat was de verantwoordelijkheid voor het gebruik van het gehuurde te kunnen dragen, mede omdat haar vader tijdens haar afwezigheid voor het gehuurde zorgde. Er was daarom geen sprake van een tekortkoming als goed huurder.

Wanneer de huurder voldoende gemotiveerd betwist dat hij geen hoofdverblijf zou hebben, zal dit door de verhuurder moeten worden bewezen. Dat lukt niet altijd, zie Hof Amsterdam 1 augustus 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:1869, waarin de verhuurder niet slaagde in dat bewijs en de in eerste aanleg uitgesproken ontbinding en ontruiming werd vernietigd. Wanneer de verhuurder wel bewijs levert van het niet hebben van hoofdverblijf, zal de huurder in beginsel tegenbewijs mogen leveren, zie Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 16 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:1111; Rb. Midden-Nederland (Ktr. Utrecht) 22 mei 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:4170 en Rb. Noord-Holland (Ktr. Haarlem) 15 mei 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:4744. Dat leveren van tegenbewijs heeft soms succes, zie Hof Amsterdam

28 november 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:3488, waarin het hof oordeelde dat de huurder het door de verhuurder geleverde bewijs dat hij niet zijn hoofdverblijf in het gehuurde zou hebben, voldoende had ontzenuwd. In Hof Arnhem-Leeuwarden 16 april 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:2747, werd een ontbinding wegens het niet hebben van hoofdverblijf ongedaan gemaakt, omdat volgens het hof slechts gebleken was dat de huurder gedurende vijf maanden geen verblijf had in de woning en daarvoor een goede reden had, namelijk het geven van hulp en bijstand aan zijn moeder in Turkije.

In Rb. Midden-Nederland (Ktr. Almere) 24 april 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:1902, waren partijen het erover eens dat het op hoofdverblijf betrekking hebbende bewijsbeding in de overeenkomst oneerlijk was, waarbij zij verwezen naar Hof Amsterdam 2 april 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:1109. De kantonrechter overwoog dat dit niet betekende dat de contractuele verplichting van de huurder om zijn hoofdverblijf in de woning te hebben, ook kwam te vervallen. De ontbinding werd toegewezen, omdat de verhuurder kon bewijzen dat de huurder zijn hoofdverblijf op de camping had en de huurder niet had voldaan aan zijn verzwaarde stelplicht.

Soms bevat de huurovereenkomst een bewijsbeding dat in geval van onbevoegd in gebruik geven aan derden de bewijslast voor het hebben van hoofdverblijf bij de huurder legt. In Hof 's-Hertogenbosch 3 oktober 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:3193, werd in het midden gelaten of dat bewijsbeding oneerlijk was, omdat uit de door verhuurder gestelde en door de huurder onbetwist gelaten feiten reeds volgde dat de huurder de woning al geruime tijd had verlaten, daarin geen hoofdverblijf had en de woning aan derden in gebruik had gegeven. In Rb. Zeeland-West-Brabant (Ktr. Tilburg) 27 maart 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:2080, had de verhuurder een beroep gedaan op een dergelijk bewijsbeding. Vervolgens had de huurder voldaan aan zijn verzwaarde stelplicht betreffende het hebben van hoofdverblijf in de woning. Daarna was het aan de verhuurder om te bewijzen dat de huurder de woning had onderverhuurd of aan derden in gebruik had gegeven, waartoe hij in de gelegenheid werd gesteld.

6.3 Overlast

Wanneer sprake is van ernstige onrechtmatige overlast van structurele aard, zal dat meestal tot (ontbinding en) ontruiming leiden. Zie Hof Amsterdam 18 juli 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:1732; Hof Amsterdam 23 augustus 2023, ECLI:NL:GHAMS:2022:2431; Rb. Amsterdam 2 oktober 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6727; Rb. Zeeland-West-Brabant (vzr.) (Ktr. Tilburg) 7 maart 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:1610 en Rb. Amsterdam 19 maart 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:1423. Met name wanneer de overlast het gevolg is van onmacht van de huurder, hetzij wegens een psychische stoornis, hetzij om een andere reden, is voor de vraag of ontbinding gerechtvaardigd is nogal eens van belang of hulpverlening perspectief biedt op beëindiging van de overlast. De beperkte mogelijkheden van rechtsmaatregelen bij het oplossen van een in

feite maatschappelijk probleem kwamen sterk naar voren in Rb. Midden-Nederland (Ktr. Utrecht) 13 september 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:4690, WR 2023/160. In dat geval veroorzaakte een 72-jarige huurster met een psychiatrische aandoening ernstige overlast voor bewoners in het appartementencomplex en medewerkers van de verhuurster. Overwogen werd dat de verhuurster had gedaan wat van een sociale verhuurder mocht worden verwacht: zij had deze huurster een woonplek geboden binnen haar woningvoorraad. Er was echter niet voorzien in de noodzakelijke randvoorwaarden om iemand met een dergelijke psychiatrische problematiek te kunnen plaatsen in een doorsnee woonomgeving. Omdat er verder niets aan de onderliggende situatie veranderde, heeft de huurster de gedragsaanwijzing niet nageleefd. Van de omwonenden kon niet meer worden gevergd de overlast nog langer te ondergaan. Met name het ontbreken van een adequaat functionerend vangnet maakte de vergaande beslissing tot ontbinding en ontruiming onvermijdelijk, aldus de kantonrechter. Zij overweegt daarover: *“De kantonrechter deelt de machteloosheid en frustratie van de betrokken procespartijen en hulpverlening over deze ‘uitkomst’. Hierdoor neemt de overlast niet af, maar verplaatst zich of verergert zelfs.”* Om passende alternatieven mogelijk te maken, werd een ontruimingstermijn van drie maanden vastgesteld. In Rb. Amsterdam 11 augustus 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:5726, werd de ontruiming toegewezen van een bejaarde, hulpbehoevende huurder vanwege langdurige, ernstige overlast door diens inwonende, volwassen zoon, waarbij werd overwogen dat vader en zoon niet openstonden voor de bij herhaling aangeboden hulpverlening, zodat ernstige overlast zou voortduren.

Ook dieren veroorzaken soms overlastklachten. In Rb. Midden-Nederland (Ktr. Utrecht) 29 november 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:6302, werd geoordeeld dat het gelab van twaalf honden in een gehuurde woning onrechtmatige overlast veroorzaakte. Maar niet elke ‘last’ van dieren vormt als onrechtmatige overlast een tekortkoming als goed huurder, zie Rb. Amsterdam 23 september 2023, ECLI:NL:RBAMS:2020:4676, waarin werd geoordeeld dat niet was komen vast te staan dat een bijenkast op het balkon van de huurster voor onaanvaardbare overlast aan omwonenden zou zorgen. En dat er sprake is van een tekortkoming van een huurder zal wel moeten blijken uit voldoende duidelijke en concrete feiten, zie Rb. Amsterdam 5 december 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:7712, waarin werd overwogen dat van de verhuurster niet kon worden verwacht om een procedure aan te spannen tegen een huurder om hinder bestaande uit geur- en rookoverlast wegens wietgebruik tegen te gaan, omdat onvoldoende duidelijk was dat sprake was van ernstige hinder en dat deze werd veroorzaakt door de betreffende huurder. Wanneer twee huurders elkaar over en weer beschuldigen van het veroorzaken van overlast, is het mogelijk dat beiden tekortschieten in de nakoming van de verplichting zich als goed huurder te gedragen, ook wanneer het gedrag van de een het gedrag van de ander heeft uitgelokt. De tekortkoming van de ene huurder bevrijdt de andere huurder niet van diens verplichting uit artikel 7:213 BW, zie Rb. Amsterdam 27 september 2023,

ECLI:NL:RBAMS:2023:5787. Daarin hadden diverse instanties er bijna anderhalf jaar alles aan gedaan om de overlast waarover door de burens over en weer werd geklaagd terug te brengen tot een aanvaardbaar niveau, zonder resultaat. De door de samenwerkende zorgverleners en politie afgegeven ‘Einde Interventieverklaring’ werd niet onrechtmatig geacht. In die verklaring werden zowel de eisende huurder als de onderbuurvrouw aangemerkt als veroorzaker van extreme overlast.

6.4 *Hennep en drugs*

Bij ontdekking van een hennepkwekerij of de aanwezigheid van (een handelshoeveelheid) drugs is over het algemeen sprake van een tekortkoming die zo ernstig is dat deze de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt, zie Hof Amsterdam 13 februari 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:1088. Zie ook Hof Amsterdam 9 januari 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:60, waarin het verweer van de huurder dat hij niet op de hoogte was van de hennep werd verworpen. Zie in dezelfde lijn Rb. Amsterdam (vzr.) 15 augustus 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:5163; Rb. Noord-Nederland (vzr.) (Ktr. Assen) 16 oktober 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:4221, WR 2023/162; Rb. Noord-Holland (vzr.) (Ktr. Zaanstad) 13 november 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:12806; Rb. Amsterdam (vzr.) 5 maart 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:1546 en Rb. Amsterdam 25 januari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:436. In sommige gevallen is sprake van een combinatie van drugs en andere factoren die een tekortkoming opleveren, zie Hof Amsterdam 2 mei 2023 (kort geding), ECLI:NL:GHAMS:2023:1021, waarin de ontruiming werd toegewezen, omdat de huurder de woning van zijn buurvrouw ongevraagd had betreden met een bijl bij zich, zich regelmatig verward of agressief gedroeg, veelvuldig onder invloed van alcohol en drugs was en meermaals betrokken was geweest bij hoogoplopende ruzies en vernielingen aan zijn woning.

Niet altijd leidt de aanwezigheid van een hennepkwekerij of drugs tot ontruiming. Naast de in de inleiding bij de bespreking van de tenzij-regel genoemde uitspraken kunnen nog genoemd worden Rb. Zeeland-West-Brabant (Ktr. Tilburg) 23 augustus 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:5898, waarin ondanks een hennepkwekerij de ontbinding werd afgewezen, onder meer gelet op een zwaarwegend woonbelang dat randvoorwaardelijk was voor de behandeling van de psychische problematiek van de huurder, en Rb. Midden-Nederland (vzr.) (Ktr. Utrecht) 8 november 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:5879, waarin sprake was van een grote hoeveelheid drugs in de woning, maar niet was gebleken dat deze ook bestemd waren voor de handel. In dit laatste geval werd geoordeeld dat het niet gerechtvaardigd was om vooruit te lopen op een oordeel in de bodemprocedure en dat de belangen van de huurder zwaarder wogen dan het belang van de verhuurder bij handhaving van haar zerotolerancebeleid. In Rb. Gelderland (vzr.) (Ktr. Amersfoort) 14 december 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:6670, had de verhuurder de huurovereenkomst buitengerechtelijk ontbonden na een tijdelijke woningsluiting door de burgemeester wegens een drugsvondst in de bij de woning

behorende schuur. De gevorderde ontruiming werd afgewezen, gelet op de belangen van de huurster, waaronder de zorg voor haar zoon met de diagnose autisme en zwakbegaafdheid, en omdat niet kon worden uitgesloten dat zij niet kon weten van de aanwezigheid van de drugs.

6.5 Overig

In Rb. Noord-Holland (Ktr. Alkmaar) 22 mei 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:4946, werd de ontbinding en ontruiming uitgesproken wegens onder meer onderverhuur en het houden van honden. De ontruiming van een zorgwoning werd uitgesproken in Rb. Rotterdam (vzr.) 6 mei 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:4170, omdat de huurder zich onttrok aan de geboden zorg en er sterke aanwijzingen waren dat in de woning bedrijfsmatige prostitutie had plaatsgevonden. Ook in Rb. Midden-Nederland (vzr.) (Ktr. Almere) 28 april 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:1661, werd de ontruiming uitgesproken in verband met illegaal sekswerk vanuit de sociale huurwoning.

Onder omstandigheden kan een weigering van de huurder om mee te werken aan een inspectie door de verhuurder een tekortkoming opleveren, althans leiden tot het aannemen van een tekortkoming, zie Rb. Amsterdam (vzr.) 30 juni 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:3994. In Hof 's-Hertogenbosch 13 februari 2024 (kort geding), ECLI:NL:GHSHE:2024:433, werd een voorwaardelijke veroordeling tot ontruiming uitgesproken, omdat de huurder de elektrische installatie beschadigd had en de verhuurder niet toeliet in de huurwoning om de elektrische installatie te inspecteren en te herstellen en om een lekkage te herstellen die schade veroorzaakte voor de onderburen. De verhuurder mocht tot ontruiming overgaan als de huurder bleef weigeren om de verhuurder toegang te geven tot het gehuurde om tot de genoemde inspectie- en herstelwerkzaamheden over te gaan. Rb. Amsterdam 26 september 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6153, betrof een geval waarin – in strijd met een eerder vonnis en nadien gemaakte afspraken – de tuin vol stond met (motor)fietsen, allerlei onderdelen daarvan en jerrycans, hetgeen leidde tot een veroordeling van de huurder tot opruiming van de tuin met machtiging aan de verhuurder om dit zelf te (laten) doen, indien de huurder dit nalaat. In Rb. Midden-Nederland (Ktr. Utrecht) 20 december 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:6891, werd overwogen dat de Nederlandse wetten ook golden voor de huurder die stelde dat hem als vrij en soeverein mens geen regels opgelegd konden worden en dat de huurder, indien deze een einde wilde maken aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst, deze zou moeten opzeggen en de woning leeg zou moeten opleveren. Rb. Overijssel (vzr.) (Ktr. Almelo) 8 maart 2024, ECLI:NL:ROBOV:2024:1250, betrof een ontruiming, omdat de huurder de woning onbewoonbaar had gemaakt door het aanbrengen van vernielingen. In Rb. Amsterdam (vzr.) 9 april 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:2000, werd – op vordering van de burens – een huurder, op straffe van een dwangsom, verboden om zijn badkamer te blijven gebruiken tot een ernstige lekkage zou zijn verholpen waarvan de burens al anderhalf jaar last hadden terwijl de eigenaresse van de woning niets wilde doen.

Ook gebruik in strijd met de publiekrechtelijke bestemming kan een tekortkoming van de huurder opleveren, zie Rb. Amsterdam (vzr.) 20 oktober 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6675, waarin de ontruiming werd toegewezen van een woonruimte met een daaraan verbonden bedrijfsruimte, omdat de huurder in strijd met de bestuursrechtelijke regels het pand kamergewijs onderverhuurde. In Hof Amsterdam 7 november 2023 (kort geding), ECLI:NL:GHAMS:2023:3324, werd de ontruiming toegewezen, omdat in strijd met de contractuele en bestuursrechtelijke bestemming in de gehuurde bedrijfs- en woonruimte publieke evenementen waren georganiseerd. Hof Amsterdam 25 juli 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:1802, betrof een geval waarin een huurder twee appartementen had gehuurd en deze vervolgens onbevoegd in gebruik had gegeven aan een derde, die ze vervolgens zonder vergunning via Airbnb aan toeristen had verhuurd. Naar aanleiding daarvan had de gemeente het gehuurde gesloten en boetes aan verhuurder opgelegd. De verhuurders vorderden betaling van die boetes door de huurder bij wijze van schadevergoeding. Het hof verwierp het beroep van de huurder op vernietiging van de huurovereenkomst op grond van misbruik van omstandigheden dan wel dwaling. De grieven van de huurder die waren gericht tegen de omvang van zijn schadevergoedingsplicht slaagden ten dele. Het hof verminderde de schadevergoedingsplicht van huurder met 50% op grond van eigen schuld van verhuurders, omdat deze hadden stilgezeten terwijl zij bij het aangaan van de huurovereenkomst al wisten dat huurder het gehuurde in strijd met de huurovereenkomst zou gaan gebruiken en er een grote kans bestond dat het gehuurde illegaal via Airbnb aan toeristen zou worden verhuurd.

7. Renovatie woonruimte (art. 7:220)

7.1 Renovatie en dringend eigen gebruik

Het arrest HR 16 juni 2023, ECLI:NL:HR:2023:931, WR 2023/115 (*Tweebosbuurt*) is met de noot van J.A. van Strijen besproken in WR 2023/120, afl. 8 in de Kroniek 2022-2023: voor een opzegging op grond van dringend eigen gebruik voor een renovatie die in overwegende mate berust op stedenbouwkundige, sociaaleconomische of volkshuisvestelijke motieven behoeft er geen structurele wanverhouding te bestaan tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten. De verhuurder moet aannemelijk maken dat de sloopen en nieuwbouwactiviteiten aan die doelen kunnen bijdragen (zie ook par. 15.1).

7.2 Aanbrengen mechanische ventilatie en kierdichte isolatie: einde open haard

De huidige renovatieprojecten van verhuurders gaan altijd gepaard met verduurzamingsmaatregelen, dus niet meer alleen een opknappbeurt van de keuken en het sanitair, maar ook dubbele beglazing, betere isolatie, zonnecellen en of het afdwingen van andere verwarmingsmethoden (zie ook par. 11). De overheid streeft naar uitfasering in 2023 van alle open verbrandingstoestellen vanwege de verhoogde risico's op koolmonoxidevergiftiging en brand. Het vonnis in de zaak Rb. Noord-Holland (Ktr. Haarlem) 19 juli 2023,

ECLI:NL:RBNHO:2023:7991, WR 2023/147, is er dan ook een uit een rij: ook deze huurster in een appartementencomplex uit 1953 moest gedogen dat haar gashaard werd vervangen door een cv-installatie. Het voorstel werd door 70% van de huurders geaccepteerd en werd daarmee vermoed redelijk te zijn. Dat de cv-installatie niet per definitie tot een lager gasverbruik leidt en dat de radiatoren en buizen meer ruimte innemen dan de voorheen aanwezige gaskachel, woog daar niet tegenop. Het is redelijk dat het renovatievoorstel een 'totaalpakket' is en niet ziet op specifieke woonwensen van individuele huurders.

Zo ook: Rb. Midden-Nederland (Ktr. Lelystad) 17 mei 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:2415, WR 2023/148, hier maakt de woning deel uit van een complex woningen uit 1921 in een straat. De woningcorporatie wilde onder andere in iedere woning mechanische ventilatie aanbrengen en open verbrandingstoestellen buiten werking stellen en het rookkanaal afsluiten. 70% van de huurders ging akkoord. Een aantal huurders wilde wel meewerken aan het installeren van de mechanisch ventilatie, maar wilde ook de open haard behouden. Dat er nog geen landelijk stook- of rookverbod is, was een van de argumenten van de huurders. De woningcorporatie is gehouden om verschillende verduurzamingsmaatregelen uit te voeren en het woningbezit in 2030 op gemiddeld energielabel B te hebben en streeft naar helemaal geen CO₂-uitstoot meer in 2050 en wil daarom houtkachels uitfasen. Het nastreven van het algemeen belang woog zwaarder dan het individueel belang van de huurders. De voorgestelde maatregelen zijn redelijk.

Zo ook: Hof Arnhem-Leeuwarden 27 februari 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:1426, WR 2024/96, voor een complex van twee rijen tien-onder-een-kapwoningen uit 1926, een bouwkundige eenheid. Ook hier was 70% instemming (14 woningen) en dus het vermoeden van redelijkheid van het voorstel, waar tegenbewijs tegen openstaat. De eerste instantie voorafgaand aan dit arrest is besproken in WR 2023/120, Kroniek 2022-2023, par. 7.4 (Rb. Midden-Nederland (Ktr. Almere) 17 augustus 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:3580). Het hof Arnhem-Leeuwarden heeft dit vonnis bekrachtigd. Vergaande isolatie van de woningen met kierdichte afwerking brengt de noodzaak van een mechanische ventilatie mee en dan is het stoken van een open haard of een ander open verbrandingstoestel niet meer verantwoord. Door huurders aangedragen oplossingen (bijv. een koolmonoxidemelder of de mechanische ventilatie op minimale stand zetten) waren niet afdoende wegens (ook) de menselijke faalfactor.

7.3 Complexgewijze renovaties – Akkoordverklaringen

In de casus van het reeds genoemde vonnis Rb. Noord-Holland (Ktr. Haarlem) 19 juli 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:7991, WR 2023/147, vocht een huurster de instemming van 70% van de huurders in dit appartementencomplex aan, maar zij toonde vervolgens niet aan dat de akkoordverklaringen onder druk tot stand waren gekomen. Akkoordverklaringen kunnen in verschillende rondes plaatsvinden. Huurders die

aanvankelijk niet akkoord zijn gegaan, mogen opnieuw benaderd worden zonder dat de huurders die reeds akkoord waren opnieuw worden benaderd, aldus deze kantonrechter.

Een huurder, die na een renovatievoorstel voor een complex de dagvaarding pas laat uitbrengen acht weken plus drie dagen na ontvangst (op een vrijdag) van de mededeling dat meer dan 70% van de bewoners van deze wijk had ingestemd met het projectvoorstel, was te laat (Rb. Noord-Holland (Ktr. Haarlem) 3 januari 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:3, WR 2024/55). De woningcorporatie had de huurder meerdere malen en duidelijk voorgelicht over de termijn waarbinnen de dagvaarding had moeten zijn uitgebracht. De woningcorporatie had het aantal akkoordverklaringen notarieel laten tellen en vastleggen, welke akte dwingend bewijs opleverde en waartegen de huurder tegenbewijs mocht leveren. Er werd uitgegaan van het aantal huurders en niet van het aantal woningen (156): teruggestuurd waren 220 formulieren en de huurder had 64 handtekeningen van tegenstemmers: dat is niet voldoende. Te laat is te laat: (ook) een oordeel over een inspraakprocedure of de ontbrekende aanpak van schimmel en vochtproblemen kon niet meer besproken worden.

Rb. Noord Holland (Ktr. Alkmaar) 31 januari 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:736 (standaard) ook hier: indien ten minste 70% van de huurders heeft ingestemd, wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn en is het aan de huurder aan te tonen dat het voorstel tegenover hem niet redelijk is.

8. Verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie woonruimte (art. 7:220 lid 5 en 7:275 BW)

Voor het antwoord op de vraag wanneer verhuiskosten verschuldigd zijn, heeft de Hoge Raad inmiddels een aantal praktische lijnen uitgezet in de nog steeds twee leidende prejudiciële beslissingen:

- HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726, WR 2016/76 (Portaal I);
- HR 1 april 2022, ECLI:NL:HR:2022:493, WR 2022/92 (Portaal II);

en nu gevolgd door:

- HR 15 september 2023, ECLI:NL:HR:2023:1215, WR 2024/28, m.nt. J.K. Six-Hummel en NJ 2023/284, m.nt. J.L.R.A. Huydecoper (Trivire).

Een verhuiskostenvergoeding kan slechts verschuldigd zijn indien sprake is van een renovatie in de zin van artikel 7:220 lid 2 BW en niet van uitvoering van dringende werkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden (art. 7:220 lid 1 BW). Indien een verhuizing in verband met die renovatie noodzakelijk is, moet de verhuurder bijdragen in de kosten die de verhuizing voor de huurder meebrengt (art. 7:220 lid 5 BW). Die noodzaak is er als de werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd, terwijl de huurder in de woning blijft wonen. Niet alleen de aard en omvang van de werkzaamheden zijn daarbij bepalend,

maar ook bijkomende omstandigheden kunnen het voor een individuele huurder noodzakelijk maken om het gehuurde tijdens (een deel van) de werkzaamheden te verlaten. Daartoe kan ook behoren de omstandigheid dat de huurder in de regel vanuit huis werkt. Voor de beoordeling over deze noodzaak speelt onder meer een rol of aan de huurder alternatieve werkruimte ter beschikking staat. Een huurder kan geen aanspraak maken op de minimumbijdrage indien de verhuurder een redelijke en passende voorziening heeft getroffen die de huurder in staat stelt om zijn werkzaamheden te verrichten. Dat geldt ook indien de verhuurder daartoe een redelijk aanbod heeft gedaan, maar de huurder dit aanbod niet heeft aanvaard. De huurder heeft recht op eenmaal de minimumbijdrage, ongeacht hoelang het verblijf elders duurt en ongeacht of de huurder geen of minder kosten maakt. Voor de verschuldigdheid van de minimumbijdrage volstaat dat de huurder het gehuurde wegens een renovatie moet verlaten. Niet vereist is dat de huurder enig deel van de inboedel verhuist. De minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten voor de huurders van zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen wordt bij ministeriële regeling vastgesteld en wordt jaarlijks geïndexeerd (art. 7:220 lid 6 BW). Alleen huurders van zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen hebben recht op een forfaitaire minimumbijdrage.

In uitzonderlijke gevallen, waarin er – kort gezegd – sprake is van bijzondere omstandigheden die niet of niet ten volle zijn verdisconteerd in de afweging van de wetgever, kan het beroep op de minimumbijdrage naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn. Deze rechtsregel werd toegepast in Rb. Amsterdam 21 januari 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:225, WR 2022/94, en is inmiddels bevestigd in Hof Amsterdam 19 december 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:3450, WR 2024/29: aan studenten, die wonen in als tijdelijk bedoelde containerwoningen is op grond van de redelijkheid en billijkheid niet de volledige verhuiskostenvergoeding toegekend, ook al hadden zij daar formeel op grond van het dwingend recht wel recht op.

Andersom, in Rb. Midden-Nederland (Ktr. Utrecht) 20 december 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:6866, WR 2024/30 en JHV 2024/16, m.nt. T. Gardenbroek, kreeg de huurder wel een verhuiskostenvergoeding in een situatie waarin de wetgever niet heeft voorzien: het accepteren van een nieuwe huurovereenkomst in een ander complex met dezelfde zorg en begeleiding, waarbij tijdens het maken van de afspraken niet toegekomen was aan vaststelling van een verhuiskostenvergoeding. Het was naar redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat aan deze huurder het recht op verhuiskosten door de verhuurder werd ontzegd. Zie over voorgaande uitspraken ook paragraaf 15.3.

In Rb. Zeeland-West-Brabant (Ktr. Breda) 1 november 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:7617, WR 2024/21, werd de verhuiskostenvergoeding aan de huurder ontzegd, omdat de meeste werkzaamheden kwalificeerden als dringende

werkzaamheden en voor zover sprake was van renovatie, maakten de betreffende werkzaamheden een verhuizing niet noodzakelijk. Omdat de huurder voorafgaand aan de werkzaamheden niets had gezegd over bijzondere medische omstandigheden van zijn echtgenote en zijn zoon en omdat op zijn verzoek alle werkzaamheden tegelijk werden uitgevoerd, had de verhuurder met die bijzondere omstandigheden geen rekening kunnen houden. Wel is sprake geweest van omstandigheden waardoor niet op een aanvaardbare wijze in de woning kon worden geleefd – tijdens de uitvoering van dringende werkzaamheden moeten essentiële voorzieningen in de woning (zij het in beperkte mate) bruikbaar blijven, tenzij de huurder uitdrukkelijk en weloverwogen heeft ingestemd met het tegendeel – en nu dit niet mogelijk was geweest, was dat een tekortkoming die aan de verhuurder kon worden toegerekend, waarvoor een vergoeding voor materiële schade werd toegekend.

Tot slot: in Rb. Overijssel (Ktr. Almelo) 5 december 2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:5086, WR 2024/36, wees de kantonrechter erop dat het de huurder is die moet stellen en zo nodig bewijzen dat een verhuizing noodzakelijk is. Maar deze huurder had voorafgaande aan de renovatie een brochure ontvangen waarin stond dat de werkzaamheden in bewoonde staat konden plaatsvinden en daarna had hij de akkoordverklaring ondertekend. De huurder had in de procedure ook niet aangegeven wat er feitelijk anders was gegaan. Geen verhuiskosten.

Een verhuiskostenvergoeding werd (terecht) afgewezen, omdat de verhuurder naast een volledig ingerichte en gestoffeerde wisselwoning een vergoeding van € 2.656, een nieuwe PVC-vloer en verhuizing en opslag van inboedel had aangeboden en de huurster onvoldoende had onderbouwd dat zij aanvullende kosten had moeten maken (Rb. Noord-Holland (Ktr. Alkmaar) 31 januari 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:736).

9. Ontruimingsbescherming ex artikel 7:230a BW

9.1 Kwalificatie

Een terugkerend onderwerp in het kader van artikel 7:230a BW is de vraag of het artikel wel van toepassing is en of het gehuurde niet moet worden gekwalificeerd als 290-bedrijfsruimte of als woonruimte, waaraan mogelijk al de vraag vooraf is gegaan of wel sprake is van een huurovereenkomst. Voor de kwalificatie of wel of geen sprake is van huur wordt verwezen naar paragraaf 2 van deze Kroniek, voor woonruimte naar paragraaf 3 en voor de kwalificatieproblematiek bedrijfsruimte naar paragraaf 4.

9.2 Termijn

Dat in beginsel geen ontruiming mag worden toegewezen tijdens de twee maanden ontruimingsbescherming van artikel 7:230a BW, is bevestigd door Hof Arnhem-Leeuwarden 7 november 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:9418, WR 2024/24. Deze uitspraak is het vervolg op Rb. Noord-Nederland (vzr.)

2 februari 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:546, WR 2023/72, m.nt. M.F.A. Evers. De huurovereenkomst met betrekking tot een schuur was opgezegd. In appel stond vast dat niet binnen de termijn van twee maanden na de datum waartegen de ontruiming was aangezegd (zie art. 7:230a lid 1 BW) een verzoek tot verlenging van de ontruimingstermijn was ingediend. De zitting in eerste aanleg vond plaats vóór de datum waartegen de huurovereenkomst was opgezegd. Het vonnis tot ontruiming dateerde van ná de datum waartegen werd opgezegd en daarin werd de ontruiming uitgesproken tegen een datum gelegen binnen de termijn van twee maanden waarin de huurder verlenging van de ontruimingstermijn kon vragen. In haar noot merkte Evers al op dat dit eigenlijk niet kan, althans niet louter op basis van de verwachting dat die verlenging niet zou worden toegekend. Die lijn volgde het hof ook. Zie ook paragraaf 4.2.

9.3 Conversie

De ontruiming mag op grond van artikel 7:230a BW niet worden aangezegd tegen een datum die voor de einddatum van de huurovereenkomst ligt. Rb. Gelderland (Ktr. Arnhem) 5 december 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:6597, overwoog ambtshalve inzake de ontvankelijkheid van verzoekers. Partijen waren een opzegtermijn van een maand overeengekomen. De huur was door (de rechtsvoorganger van) de verhuurder bij exploit van 31 maart 2023 opgezegd tegen 1 mei 2023. In deze brief was tegelijkertijd ook de ontruiming aangezegd tegen dezelfde datum, te weten 1 mei 2023. Naar het oordeel van de kantonrechter was daarmee de ontruiming een dag te vroeg aangezegd. De kantonrechter zag echter aanleiding om de ontruimingsdatum, door middel van conversie (art. 3:42 BW), te converteren naar 2 mei 2023. Deze conversie achtte de kantonrechter tegenover verzoekers niet onredelijk, bovendien waren verzoekers tijdens de mondelinge behandeling in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Zie over dit onderwerp ook Rb. Oost-Brabant (Ktr. Den Bosch) 25 maart 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:1184, WR 2023/73, m.nt. J.A. van Strijen.

9.4 Belangenafweging

De belangenafweging op grond van artikel 7:230a lid 4 BW is casuïstisch. Voor enkele voorbeelden uit deze Kroniekperiode wordt verwezen naar Rb. Overijssel (Ktr. Zwolle) 5 oktober 2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:3948 en Rb. Noord-Holland (Ktr. Haarlem) 13 november 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:10642, waarin de ontruimingstermijn werd verlengd, en Rb. Zeeland-West-Brabant (Ktr. Middelburg) 9 juni 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:5757, waarin dat niet het geval was. In Rb. Midden-Nederland (Ktr. Almere) 14 november 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:6298, was sprake van de verplichte afwijzingsgrond van artikel 7:230a lid 4 BW, aangezien sprake was van een huurachterstand.

9.5 Huurprijs

In de afgelopen Kroniekperiode zijn verschillende uitspraken gepubliceerd over de indexering van huurprijzen

op basis van CPI. Voor deze rechtspraak wordt verwezen naar paragraaf 32.

9.6 Overig

In deze Kroniekperiode is weinig literatuur verschenen die specifiek betrekking heeft op artikel 7:230a BW. Voor de specifieke huurrechtelijke regeling over de verhuur van schoolgebouwen wordt verwezen naar het artikel van V.G.J. Boumans, 'Het huurrecht van schoolgebouwen: een (school) vak apart', *TvHB* 2024 nr. 1. Voor verhuur van distributiecentra wordt verwezen naar het artikel van C.E. Martens & A.P. Ijkenstam, 'Aspecten in huurovereenkomsten voor distributiecentra', *TvHB* 2024 nr. 1.

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

10.1 Uitbreiding gronden voor buitengerechtelijke ontbinding

In de vorige Kroniek werd behandeld dat bij sluiting van een woning op grond van artikel 175 Gemeentewet (Gemw) geen grondslag bestond voor buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 7:231 lid 2 BW. Inmiddels is deze omissie hersteld door de wetgever. Met ingang van 1 januari 2024 (*Stb.* 2023, 448) zijn artikel 174a Gemw en artikel 7:231 lid 2 BW gewijzigd. Ook verstoring van de openbare orde door gedragingen rond de woning kan sindsdien leiden tot sluiting van de woning. Deze bevoegdheid is ook uitgebreid voor de situatie waarin de openbare orde wordt verstoord door ernstig geweld, of bedreiging daarmee, in of in de onmiddellijke nabijheid van de woning of het lokaal of op het erf of in de onmiddellijke nabijheid van het erf, of als er ernstige vrees bestaat voor het ontstaan van een zodanige verstoring. Ten slotte kan de woning ook worden gesloten als de openbare orde wordt verstoord of daar ernstige vrees voor bestaat door het aantreffen van een wapen als bedoeld in artikel 2 van de Wet wapens en munitie in de woning of het lokaal of op het erf.

Daarbij is in artikel 7:231 lid 2 BW opgenomen, dat niet alleen gedragingen in het gehuurde maar ook die in de onmiddellijke nabijheid van het gehuurde waardoor de openbare orde ernstig is verstoord of wanneer daartoe ernstige vrees bestaat, grond geven voor buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst als die gedragingen leiden tot sluiting op grond van artikel 174a Gemw.

Door de toevoeging van artikel 10a, eerste lid, aanhef en onder 3, of 11 a van de Opiumwet aan artikel 7:231 lid BW geven ook voorbereidingshandelingen die leiden tot sluiting grond voor buitengerechtelijke ontbinding.

10.2 Niet vooruitlopen op nieuwe wetgeving

In de jurisprudentie van afgelopen jaar komt de (inmiddels verholpen) omissie nog wel naar voren. In Rb. Rotterdam (vzr.) 6 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:731, WR 2024/80, sloot de burgemeester de woning in november 2023 in verband met een zwaar explosief dat bij de woning tot ontploffing werd gebracht en schade toebrengde aan omliggende woningen. De buitengerechtelijke ontbindingsverklaring

had geen rechtsgevolg, nu niet vooruitgelopen kon worden op de wetwijziging en een sluiting op grond van artikel 175 Gemw geen grond gaf voor buitengerechtelijke ontbinding op grond van artikel 7:231 lid 2 BW.

Ook in Rb. Midden-Nederland (vzr.) 3 oktober 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:5177, WR 2024/9, werd niet vooruitgelopen op de nieuwe wetgeving. In deze kwestie was eveneens sprake van een explosief dat schade veroorzaakte aan een appartementencomplex, in verband waarmee de burgemeester de woning had gesloten op grond van artikel 175 Gemw. De verhuurder was voldoende scherp om geen beroep te doen op buitengerechtelijke ontbinding. De ontruiming werd toegewezen op grond van artikel 7:213 BW (overigens net als in de hiervoor behandelde kwestie).

10.3 *Toets van alle feiten en omstandigheden*

De kantonrechter blijft alle feiten en omstandigheden toetsen, als een beroep wordt gedaan op buitengerechtelijke ontbinding en ontruiming wordt gevorderd. In Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 24 november 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:10858, werd de gevorderde verklaring voor recht dat de huurovereenkomst buitengerechtelijk was ontbonden in verband met drugs in de woning toegewezen, nu artikel 7:231 lid 2 BW die bevoegdheid geeft. De gevorderde ontruiming werd echter alsnog afgewezen, omdat de huurder was afgekickt, ambulante begeleiding kreeg en twee banen had. Nu de huurder zijn leven zodanig goed en snel had gebeterd, was het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de verhuurder vasthield aan de gevolgen van de ontbinding door ontruiming te vorderen.

11. **Verduurzaming woonruimte (art. 7:220 en 7:243 BW)**

11.1 *Wetgeving en internetconsultatie*

De wetgever heeft gevolg gegeven aan de signalering van de Hoge Raad in het *Acantus*-arrest 21 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:61, WR 2022/53 (zie par. 11.4 en par. 12), met een wijziging in het Besluit huurprijzen woonruimte: het WWS is aangepast zodat een verwarmd vertrek in alle gevallen met twee punten wordt gewaardeerd in plaats van met anderhalve punt, mits de verwarming behoort tot de onroerende zaak of zijn onroerende aanhorigheden (zie aspect 3 Verkoeling en verwarming en de Nota van Toelichting bij het Ontwerpbesluit Bhw (ook aangeduid met Besluit betaalbare huur) bij aspect 3 Verkoeling en verwarming, 2.2.3, p. 42).

Het Besluit energieprestatievergoeding is gewijzigd per 1 oktober 2023 (*Stb.* 2023, 287).

In consultatie is geweest een voorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek: toevoeging van artikel 220a, wijziging van artikel 243 en toevoeging van artikel 255b BW: aanpassing van het instemmings- en initiatiefrecht van huurders in geval van energiebesparende of energieleverende voorzieningen. Het wetsvoorstel beoogt de regels voor het verkrijgen van de instemming als het gaat om verduurzaming

van complexen (tien of meer woonruimten in een bouwkundige eenheid) te vereenvoudigen. Hiervoor zal de rol van de huurdersvertegenwoordiging belangrijker worden. Bij het initiatiefrecht zal een huurder ook een initiatief kunnen nemen voor moderne verduurzamingsmaatregelen. Dit kan bijvoorbeeld de plaatsing van een warmtepomp betekenen. Het wetsvoorstel leidt tot een collectief initiatiefrecht: een initiatief van een groep huurders kan dan leiden tot verduurzaming van een gehele flat. De consultatie is afgesloten op 24 juli 2024.

11.2 *Energieprestatie in het WWS en het EPV*

Kort na het afsluiten van de Kroniekperiode 2022-2023 heeft de Hoge Raad op 30 juni 2023 (ECLI:NL:HR:2023:1005, WR 2023/118, NJ 2024/182, m.nt. J.L.R.A. Huydecoper en JHV 2023/34, m.nt. T. Gardenbroek) antwoord gegeven op de gestelde prejudiciële vragen hoe de energieprestatie moet worden gewaardeerd bij afwezigheid of een te late beschikbaarheid van een energieprestatiecertificaat (EPC) (nu: energielabel (EL) bij een verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs en het vaststellen van de maximale huurprijs (art. 7:249 BW jo. art. 11 UHW) (zie voor een samenvatting de vorige Kroniek, WR 2023/120). In het Ontwerpbesluit Besluit huurprijzen woonruimte is het antwoord van de Hoge Raad op de al dan niet-tijdige beschikbaarheid van een energielabel niet verwerkt (Ontwerpbesluit Bhw, aspect 4 Energieprestatie), wel in het Beleidsboek waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte van de huurcommissie (aspect Energieprestatie, 4.5.4, p. 31).

De aangekondigde wijziging van het Besluit energieprestatievergoedingen is in werking getreden op 1 oktober 2023 (*Stb.* 2023, 287). De wijziging zorgt ervoor dat niet alleen voor zeer energiezuinige geïsoleerde woningen een EVP gevraagd kan worden (de zogenoemde 'nul-op-de-meter' woningen/NOM-woningen), maar ook voor woningen die naar het niveau van de standaard voor woningisolatie gaan. De berekening is aangepast aan de herziene rekenmethode (NTA 8800). De gemoderniseerde EPV is een stimulans voor *all-electric* huurwoningen, met warmtepomp, goede isolatie en zonnepanelen. In alle gevallen moet, om een energieprestatievergoeding te kunnen vragen aan huurders, voorzien zijn in de opwekking van duurzame elektriciteit op de woning en een gegarandeerde (d.m.v. monitoring te verifiëren) opbrengst aan elektriciteit voor de huurder. Ook particuliere verhuurders kunnen voor aardgasvrije huurwoningen de EPV inzetten, aldus de Nota van Toelichting. Een latere technische wijziging heeft plaatsgehad in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 26 april 2024 (*Stb.* 2024, 105). Per 1 juli 2024 zijn de maximumbedragen voor de NOM-woningen geïndexeerd met 3,8% (*Stcr.* 2024, 20855).

11.3 *NOM-woningen*

De exploitatie van NOM-woningen blijft nog hoofdbreken geven. Het concept van de NOM-woning is dat het netto energieverbruik tot nul wordt gereduceerd. Een NOM-woning ziet op de onderdelen verwarming, ventilatie,

gebruik van energie (voor verwarming en warm tapwater) in een ander comfort dan een woning met traditionele voorzieningen op deze onderdelen. In het licht van de transitie van een samenleving waarin op traditionele wijze energie wordt gebruikt naar een duurzame samenleving, achtte de kantonrechter Tilburg het in beginsel gerechtvaardigd dat van de bewoners dit verschil in comfort mag worden gevraagd. Een NOM-woning met nu eenmaal een ander comfort is geen woning met gebreken. Er zijn door de kantonrechter deskundigen (werkzaam bij TNO) benoemd om verschillende (nieuwe) warmtevragen en -normen daarover te beoordelen (Rb. Zeeland-West-Brabant (Ktr. Tilburg) 22 juni 2022, ECLI:NL:RBZWB:2022:8627, WR 2023/154). In een goed geïsoleerde woning (zoals een NOM-woning) is het binnenklimaat droger (zie ook Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 9 juni 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:5010). Zie ook paragraaf 5.2. Het gaat om de verwachtingen die een huurder mag hebben van een woning “*van het soort waarop de overeenkomst betrekking heeft*”, in dit geval een goed geïsoleerde NOM-woning (zie hierover A.M. Kloosterman, WR 2016/106). De praktijk wijst uit dat een goed geïsoleerde woning niet altijd meer comfort geeft dan een traditionele woning en in elk geval een ander soort comfort. Het vervolg op deze uitspraak is gepubliceerd in WR 2023/155 (Rb. Zeeland-West-Brabant (Ktr. Tilburg) 2 augustus 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:5670): er zijn geen wettelijke eisen gesteld aan de inblaasttemperatuur, maar de gemeten temperaturen bleken in overeenstemming te zijn met de gebruikelijke praktijk en waren geen gebrek. Er zijn ook geen normen voor de inhoud van een warmwaterboiler. Er kon met de bestaande radiatoren voldoende verwarmingsvermogen worden opgeleverd. Alleen de oorspronkelijke instellingen van de stooklijnen waren een gebrek: tot de aanpassing van de stooklijnen mocht huurder de betaling van de EPV oorschorten (par. 5.3).

11.4 WKO-installaties – kapitaals- en onderhoudslasten

De verdeling van de kapitaals- en onderhoudslasten van een WKO-installatie tussen een verhuurder en zijn huurders geven nog problemen, maar misschien is daarin zo langzamerhand nu toch duidelijkheid gekomen (zie noot F.A.M. Deckers onder WR 2024/74). De huurprijsregels voor woonruimte zijn voor een relevant deel strijdig met de regels in de Warmtewet. Indien de verhuurder de leverancier is van de warmte door middel van een als onroerende aanheerigheid gekwalificeerde WKO-installatie, kunnen de kapitaals- en onderhoudslasten niet via de servicekosten aan de huurders in rekening worden gebracht (HR 22 januari 2022, WR 2022/53 (*Acantus*)) en (veelal) ook niet in de huurprijs worden verdisconteerd. Indien de warmte met een WKO-installatie door een derde wordt geleverd, ligt dat anders. Zoals in de casus van Rb. Gelderland 12 juli 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:4107, WR 2024/4, m.nt. F.J. Ringnalda, waarin is beslist dat in het geval warmte aan de huurders wordt geleverd door middel van een (in het gebouw van het gehuurde aanwezige) WKO-installatie, waarvoor de huurders met een derde een warmteleveringsovereenkomst (die gebaseerd is op de Warmtewet) hebben gesloten, dit

niet met zich brengt dat de verhuurder de afrekening servicekosten of de huurprijs naar beneden moest aanpassen. Ook niet nu de warmteleverancier een (klein)dochter van de verhuurder was. Er was van vereenzelviging geen sprake. De verhuurder was niet de contractspartij van de huurders als het om de energiekosten gaat, aldus deze kantonrechter. F.J. Ringnalda wijst in zijn noot (evenals F.A.M. Deckers in zijn kritische noot onder WR 2024/74) op andere, tegenstrijdige uitspraken, zoals Rb. Midden-Nederland 10 mei 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:2068 (de verhuurder is wel draagplichtig nu de installatie onderdeel van het gehuurde is, nl. ondergebracht in een van de vier aangesloten gebouwen). In Hof Amsterdam 31 januari 2023, ECLI:NL:GHAMS: 2023:132, werden de verhuurder en de warmteleverende zusterervenootschap wel vereenzelvigd. Zo weer niet in Rb. Zeeland-West-Brabant 10 januari 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:228. Tegengesteld ook: Rb. Midden-Nederland (Ktr. Utrecht) 28 oktober 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:6088.

Zie in gelijke zin als Rb. Gelderland (Ktr. Arnhem) 12 juli 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:4107, WR 2024/4, m.nt. F.J. Ringnalda. Hierin besliste de Rb. Midden-Nederland (Ktr. Utrecht) 21 februari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:899, WR 2024/74, m.nt. J.A.M. Deckers: het gehuurde werd verwarmd met een WKN-installatie, die eigendom was van het warmte leverende warmtenetbedrijf met wie de huurder de warmteleveringsovereenkomst had gesloten. Bijna alle 2.000 woningen in de wijk werden met dit warmtenet verwarmd. In de eerste plaats werd beslist dat het gehuurde geen gebrek had, omdat er een woning zonder een warmte-installatie was verhuurd. Het gehuurde kon worden verwarmd. In de tweede plaats volgt uit het *Acantus*-arrest niet de algemene verplichting voor de verhuurder om in alle gevallen de vaste kosten voor een WKN-installatie te dragen, al dan niet door die te verdisconteren in de huurprijs (art. 7:237 lid 2 BW): alleen in geval van – van de feitelijke situatie afhankelijke – tegenstrijdigheid prevaleert het huurrecht boven de Warmtewet: a) als sprake is van een onroerende aanheerigheid; b) als sprake is van betaling verbruikskosten en vaste kosten aan de verhuurder op basis van een overeenkomst; en c) als de verhuurder de leverancier is in de zin van de Warmtewet. In dat geval worden de vaste kosten geacht te zijn opgenomen in de huurprijs. Ook in de casus in Rb. Midden-Nederland (Ktr. Utrecht) 21 februari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:899, WR 2024/74, stond de verhuurder volledig buiten de levering van warmte. Zelfs sterker, want de installatie stond in een energiehuis, dat buiten het gebouw van het gehuurde stond en dus geen onroerende aanheerigheid was. Lees gedetailleerder de noot van F.A.M. Decker onder WR 2024/74. Zie ook paragraaf 12 over voormelde uitspraken.

De wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Besluit betaalbare huur) beoogt dit financieringsprobleem te ondervangen (zie par. 11.1).

11.5 **Initiatief(recht) huurder verduurzaming (art. 7:243 BW) en verhuurder**

Er zijn niet veel uitspraken gepubliceerd met betrekking tot een verzoek van een huurder om de verhuurder te dwingen de in artikel 7:243 BW genoemde verduurzamingsvoorzieningen te treffen. Dergelijke verzoeken worden inmiddels vaak in overleg met de verhuurder uitgevoerd, mits de huurder bereid is een huurverhoging te betalen die in redelijke verhouding staat tot de kosten. In Rb. Amsterdam 16 februari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:1025, zijn de verzoeken van de huurders tot plaatsing van dubbel glas toegewezen. De kantonrechter baseerde de huurverhoging op de offerte van de aannemer en paste daarop een korting van 15% toe, met als uitgangspunt dat de huurverhoging kostendekkend moet zijn, maar ook dat rekening moet worden gehouden met een waardevermeerdering van de woningen.

Zie in paragraaf 5.3 de uitspraak van Rb. Amsterdam 2 februari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:619, waarin de huurder – kort samengevat – ook een aantal isolatiemaatregelen vorderde, waaronder het vervangen van enkel glas door isolatieglas, maar zijn vordering baseerde op artikel 7:204 lid 2 BW, de aanwezigheid van een gebrek dat hersteld moest worden, welke vordering werd toegewezen.

Anders: een slecht geïsoleerde woning uit 1954 met een inefficiënte verwarming, die niet voldoet aan eisen die inmiddels aan een nieuwbouwwoning worden gesteld maar wel met isolatieglas en een gaskachel uit 1989, heeft geen gebreken (Rb. Overijssel (Ktr. Zwolle) 5 december 2023, ECLI:NL:ROVE:2023:4993, WR 2024/36). De huurder had wellicht verduurzamingsmaatregelen kunnen afdwingen op grond van artikel 7:243 BW, maar daar staat dan wel een huurverhoging tegenover (zie de redactionele aantekening).

Zie voor door de verhuurder geïnitieerde 'verduurzamingsmaatregelen' de rechtspraak onder paragraaf 6.2.2 (renovatie woonruimte) waar is besproken: Rb. Noord-Holland (Ktr. Haarlem) 19 juli 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:7991, WR 2023/147; Rb. Midden-Nederland (Ktr. Lelystad) 17 mei 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:2415, WR 2023/148 (uitfasering open-verbrandingstoestellen) en Hof Arnhem-Leeuwarden 27 februari 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:1426, WR 2024/96 (verduurzaming door verwijdering houtkachels).

11.6 **Verduurzaming op initiatief van de huurder**

Een huurder heeft artikel 7:243 BW tot zijn beschikking om verduurzamingsvoorzieningen af te dwingen (zie par. 11.5), maar die zijn nu nog beperkt tot de in lid 2 van artikel 7:243 BW genoemde voorzieningen (zie voor nieuwe wetgeving par. 11.1). Een huurster die van de door haar gehuurde woning op haar kosten een gasloze woning wilde maken, moest een beroep doen op artikel 7:215 BW, waarmee onder voorwaarden zelf aan te brengen voorzieningen van de verhuurder kunnen worden afgedwongen: Rb. Amsterdam 8 september 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:7615; WR 2024/48. De huurster verzocht een machtiging (art. 7:215 lid 4 BW) om de woning te mogen aanpassen in die zin dat de woning niet langer op het

gas aangesloten zou zijn. In het tussenvonnis (Rb. Amsterdam 27 november 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:7615) achtte de kantonrechter het niet waarschijnlijk dat de verhuurbaarheid zou worden geschaad en merkte op dat een objectieve verbetering geen vereiste is. De te plaatsen buitenunit zorgde, volgens de kantonrechter, niet voor een relevante wijziging van de buitenzijde van het gehuurde. In een verder vrij technische uitspraak na deskundigenadvies oordeelde de kantonrechter dat er geen concrete feiten of omstandigheden naar voren waren gebracht die de conclusie rechtvaardigden dat uitvoering van het plan van de huurster de verhuurbaarheid schaadt of de waarde van het gehuurde doet dalen. De technische installatie moet wel aan de eisen van het Bouwbesluit voldoen.

12. **Huurprijzen en servicekosten woonruimte**

Met betrekking tot huurprijzen en servicekosten werd het afgelopen jaar vooral beheerst door het toetsen van bedingen aan de Richtlijn(en) gericht op consumentenbescherming. In het oog springt uiteraard de toetsing van huurprijswijzigingsbedingen, maar vergeet ook niet de mogelijke oneerlijkheid van bepaalde servicekostenbedingen en andersoortige kostenbedingen. Daarvoor wordt u verwezen naar het artikel van C.L.J.M. de Waal in dit nummer van WR (WR 2024/103).

Het *Acantus*-arrest (HR 21 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:61, WR 2022/53) maakte duidelijk dat kapitaals- en onderhoudslasten van een WKO-installatie door de verhuurder niet via de servicekosten in rekening kunnen worden gebracht bij de huurder (zie ook par. 11.4). In Rb. Gelderland (Ktr. Arnhem) 12 juli 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:4107, WR 2024/4, m.nt. F.J. Ringnalda, kreeg die rechtspraak een interessant vervolg. In die kwestie was sprake van een wooncomplex met WKO-installatie die de woningen van warmte, koude en (warm) tapwater kon voorzien. Op grond van de huurovereenkomst moesten de huurders een leveringsovereenkomst sluiten met een derde die (o.g.v. een opstalrecht) eigenaar was van de WKO-installatie. Die betreffende derde berekende de huurders ook een vergoeding voor kapitaals- en onderhoudslasten van de WKO-installatie uit hoofde van de leveringsovereenkomst. De huurders probeerden die betalingsverplichting in een procedure tegen de verhuurder te elimineren. Dat mislukte, waarbij moet worden opgemerkt dat de huurders niet alle mogelijk relevante rechtsgronden uitputtend hadden aangevoerd. De noot van Ringnalda bij deze uitspraak is leerzaam. In vergelijkbare zin oordeelden ook Rb. Zeeland-West-Brabant (Ktr. Tilburg) 10 januari 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:228 en Rb. Midden-Nederland (Ktr. Utrecht) 21 februari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:899, WR 2024/74, m.nt. J.A.M. Deckers. Zie ook paragraaf 11.4 over voormelde uitspraken.

13. **Medehuuderschap bij de huur van woonruimte (art. 7:266-7:268 BW)**

13.1 **De positie van inwonende kinderen**

Niet snel wordt aangenomen dat ouders met hun kinderen een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren,

omdat kinderen doorgaans op enig moment 'uitvliegen'. Dit was anders in de uitspraak van Rb. Noord-Holland (Ktr. Haarlem) 20 december 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:13413, WR 2024/66. Daar was de dochter na twee jaar voor haar studie buitenshuis te hebben gewoond teruggekeerd naar de huurwoning van haar ouders. Inmiddels was zij 45 jaar oud en bleek volgens de kantonrechter dat de gemeenschappelijke huishouding van vader en dochter (moeder was overleden) duurzaam was. De verhuurder had nog aangevoerd dat als vader zou overlijden, de dochter geen huisvestingsvergunning zou kunnen krijgen, maar dat is geen in artikel 7:267 BW geregelde afwijzingsgrond.

13.2 **Wet huurbescherming weeskinderen**

Op 1 januari 2024 is de Wet huurbescherming weeskinderen in werking getreden (*Stb.* 2023/487). De wet is enkel van toepassing wanneer een toegelaten instelling (een woningcorporatie) de verhuurder is. Op grond van de wet worden jongvolwassen kinderen (leeftijd van 16 t/m 27 jaar) beschermd die in een huurwoning achterblijven na het overlijden van hun ouder(s). Deze jongvolwassenen vallen in beginsel buiten het bereik van artikel 7:268 BW, omdat zij doorgaans geen duurzame gemeenschappelijke huishouding met hun overleden ouder(s) hebben gehad. Op grond van het nieuwe artikel 54d van de Woningwet zet het oudste weeskind de huur voort en eventuele broers en zussen worden medehuurlers. Zodra het oudste weeskind de leeftijd van 28 jaar bereikt, vormt dit een opzeggingsgrond voor de verhuurder (art. 7:274 lid 1 sub i BW). Zie voor een duidelijke uiteenzetting van de wet het artikel 'Wet huurbescherming weeskinderen', door A.M. Kloosterman in WR 2024/62. De 'Gedragscode voor verhuurders: ondersteuning jongvolwassen wezen in huurwoningen' lijkt nog van toepassing te zijn op andere verhuurders van woonruimte dan toegelaten instellingen.

13.3 **Contractuele medehuurlers**

De Hoge Raad heeft in 2021 bepaald dat artikel 7:267 lid 7 BW van overeenkomstige toepassing is op contractuele medehuurlers (HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1964, WR 2022/37, m.nt. J.K. Six-Hummel). Rb. Den Haag (vzr.) 10 november 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:16475, WR 2024/18, nam de belangen van het minderjarige kind in overweging (art. 3 IVRK) toen de moeder toedeling van de huurrechten vorderde na het stuklopen van de relatie met de vader. De moeder mocht als voorlopige voorziening de huurwoning om de week met uitsluiting van de man gebruiken, zodat het kind in het huis kon blijven wonen en contact had met beide ouders.

14. **Tijdelijke huur woonruimte (art. 7:271 BW)**

14.1 **Wet vaste huurcontracten**

Door de wet van 11 december 2023, de Wet vaste huurcontracten, *Stb.* 2023, 480, in werking getreden op 1 juli 2024, *Stb.* 2024, 152 (art. 3), zijn de tijdelijke huurcontracten uit de Wet doorstroming huurmarkt die op 1 juli 2016 in werking trad, weer afgeschaft. Artikel 7:271 lid 1 BW luidt weer als

daarvoor. Lid 2 is nieuw. Er staat een verwijzing in naar het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. In dit besluit, *Stb.* 2024, 152, staan doelgroepen aan wie wel tijdelijk mag worden verhuurd. De doelgroepen zijn groten-deels ontleend aan artikel 22a RTIV, welk artikel de doelgroepen bevat waaraan toegelaten instellingen tijdelijk mogen verhuren. In dit verband is het nuttig te vermelden dat artikel 47a Woningwet is vervallen, en daarmee artikel 22a RTIV.

De groepen uit het Besluit zijn iets uitgebreid ten opzichte van de versie van het besluit dat in de internetconsultatie werd gegeven. Er zijn acht groepen: studenten, huurders die tijdelijk hun huis uit moeten door renovatie of dringende werkzaamheden, 'extra' urgent woningzoekenden namelijk alleen ex artikel 12 lid 3 Hvw (deze formulering gaat nog gewijzigd worden met een aanstaande wijziging van de Huisvestingswet, zie art. 2 van het Besluit), tweedekanshuurlers, jongeren die met hun overleden (stief)ouders of verzorgers samenleefden tot hun 28^e levensjaar (zie voor uitleg van deze groep naast art. 274 lid 1 sub i BW, A.M. Kloosterman, 'Wet huurbescherming weeskinderen', WR 2024/62 onder par. 7), gescheiden ouders die bij hun kinderen in de buurt willen blijven wonen, personen die voor werk tijdelijk op de Waddeneilanden moeten wonen en statushouders die de opvang uit moeten en wachten op definitieve huisvesting. Zie ook het artikel van J.A. van Strijen in dit nummer van WR, 'Weg met het wegwerpcontract; invoering Wet vaste huurovereenkomsten', WR 2024/101.

Vóór de inwerkingtreding gesloten tijdelijke huurovereenkomsten blijven tijdelijk, er is eerbiedigende werking, artikel 208ha lid 2 Overgangswet (nieuw). Daarom is het ondanks deze aankomende wetswijziging, interessant om te behandelen wat er over de tijdelijke verhuur is gepubliceerd in het laatste jaar.

14.2 **Kwalificatie**

In Rb. (Ktr. Haarlem) (vzr.) Noord-Holland 30 augustus 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:8532, WR 2023/157, werd aangenomen dat de bepaalde tijd mondeling was overeengekomen, gelet op de bedoelingen van partijen bij het aangaan van de overeenkomst. Op schrift stond een overeenkomst op grond van de Leegstandwet, maar omdat niet aan de eisen was voldaan, viel de overeenkomst niet onder het regime van deze wet. Omdat het einde niet-tijdig was aangezegd ex artikel 7:271 lid 1 BW, was volgens de kantonrechter een overeenkomst voor onbepaalde tijd ontstaan. Of de kantonrechter hierin gelijk had, valt de betwijfelen, omdat de overeenkomst was gesloten in 2010, dus vóór inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt.

Het is uiteraard wel juist om naar de bedoeling van partijen te kijken (te Haviltexen) bij het bepalen of een overeenkomst tijdelijk is als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW. In Rb. Gelderland (Ktr. Arnhem) 15 november 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:7219, werd de overeenkomst *contra proferentem* uitgelegd, omdat de verhuurder de tekst

eenzijdig had opgesteld. Nu niet ondubbelzinnig duidelijk was dat het een tijdelijke overeenkomst was, werd aangenomen dat de overeenkomst voor onbepaalde tijd werd aangegaan. In Rb. Amsterdam 2 januari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:70, was in de schriftelijke huurovereenkomst een periode van drie jaar opgenomen. De kantonrechter nam aan dat dit een verschrijving was en dat als einddatum niet 31 december 2024 was bedoeld, maar 31 december 2023. In Rb. Noord-Holland (Ktr. Haarlem) 10 januari 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:610, was het onduidelijk of de overeenkomst moest worden gekwalificeerd als vallend onder de diplomatenclausule of als een tijdelijke huurovereenkomst. Er wordt in deze uitspraak genoemd dat het aan de verhuurder is om expliciet duidelijk te maken dat het om tijdelijke huur gaat. De kantonrechter nam aan dat het om een overeenkomst voor onbepaalde tijd met een eerste minimumduur ging met een diplomatenclausule.

Ten slotte is interessant Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 1 maart 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:1632. Het ging om de toetsing van de aanvangshuur van een onzelfstandige woonruimte. De huurcommissie verklaarde de huurder niet-ontvankelijk, omdat het verzoek te laat was ingediend, later dan zes maanden na de aanvang van de huurovereenkomst. De huurder voerde bij de kantonrechter aan dat dit kon tot zes maanden na de verlenging of de beëindiging, artikel 7:249 BW. De verhuurder meende dat deze bepaling niet geldt voor onzelfstandige woonruimte, maar de kantonrechter gaf hem hierin ongelijk. Een redelijke uitleg van artikel 7:249 lid 2 BW brengt volgens haar mee dat deze bepaling ook van toepassing is op onzelfstandige woonruimte die is verhuurd voor minder dan twee jaar. Dit werd al eerder aangenomen, zie de Kroniek van vorig jaar, WR 2023/120, p. 595.

14.3 Aanzegging

Medehuur. In geval van contractuele medehuur moet de aanzegging van het einde aan beide huurders worden gedaan. Dit wordt denkkelijk analoog aan artikel 7:271 lid 3 BW aangenomen, zie Rb. Noord-Holland (vzr.) 27 september 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:9461.

Bewind. In geval van bewind moet de aanzegging uiteraard worden gericht aan de bewindvoerder, zie bijvoorbeeld Rb. Noord-Holland (vzr.) 18 juli 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:8303. In Rb. Midden-Nederland (vzr.) 7 februari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:516, was de aanzegging aan de huurder verstuurd. Desalniettemin werd de aanzegging als geldig bestempeld, omdat duidelijk was dat de aanzegging de bewindvoerder had bereikt, nu deze drie dagen later naar de verhuurder had gereageerd. De bewindvoerder en de huurder waren niet in hun belangen geschaad.

Vorm. In Rb. Overijssel (vzr.) 30 oktober 2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:4263, werd aangezegd aan de bewindvoerder. Wat opvalt aan dit vonnis, is dat de kantonrechter ten onrechte opmerkte dat de aanzegging van het naderend einde moet worden gedaan door middel van een

exploot of een aangetekende brief onder aanvoering van gronden. De kantonrechter paste hier artikel 7:271 lid 3 BW ten onrechte toe op de aanzegging van het naderend einde, waarvoor in lid 1 slechts het schriftelijkheidsvereiste geldt. Wel juist werd dit gezien in Rb. Limburg (vzr.) 19 april 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:1970. In Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 29 maart 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:3271, had de verhuurder de aanzegging per aangetekende brief verstuurd. De huurder was niet thuis toen de brief werd aangeboden en ontkende een afhaalbericht te hebben ontvangen. Nu de verhuurder kon aantonen dat de brief was aangeboden, kwam het niet-tijdig lezen voor rekening van de huurder en werd het einde van de huurovereenkomst aangenomen. In Rb. Rotterdam (vzr.) 4 juli 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:7187, zou de tijdelijke huurovereenkomst op 31 mei 2023 zijn geëindigd, mits het einde tijdig was aangezegd. De rechter achtte van dit laatste voorlopig geen sprake, nu de verhuurder ervoor had gekozen dit pas op 26 april 2023 per aangetekende brief te doen en de huurder de tijdige ontvangst van de brief betwistte. Van belang hierbij was dat de 27^e Koningsdag was en de 30^e op een zondag viel. Omdat de verhuurder verder geen bewijs had aangeleverd dat de brief op 28 of 29 april 2023 was aangeboden, werd de ontruimingsvordering afgewezen.

Te vroeg. Een te vroege aanzegging kan fataal zijn; de redelijkheid en billijkheid bieden niet steeds uitkomst. In Hof Arnhem-Leeuwarden 21 november 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:9886, WR 2024/64, werd een week te vroeg kennisgegeven. Het hof stelde vast dat de bedoeling van de regel dat niet eerder dan drie maanden voor het einde aangezegd mag worden, is dat de aanzegging niet al bij het aangaan van de overeenkomst zal worden gedaan of op de achtergrond zal raken. Hoewel hiervan bij een aanzegging die een week te vroeg is gedaan geen sprake is, vond het hof het vanwege het dwingende karakter van de regel nodig dat er bijzondere omstandigheden waren die een beroep op de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid zouden rechtvaardigen. Die waren er niet.

Te laat. In Rb. Zeeland-West-Brabant (vzr.) 7 maart 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:1610, werd de aanzegging op de laatste dag dat dit geldig kon, aan de huurder overhandigd. Een dag later, dus een dag te laat, werd de aanzegging per e-mail aan de bewindvoerder van de huurder gestuurd. Hierdoor werd de overeenkomst er een voor onbepaalde tijd. De huurder moest echter toch ontruimen, vanwege ernstige overlast en het niet-nakomen van de begeleidingsvoorwaarde.

14.4 Verlenging

Wanneer wordt verlengd, ontstaat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Het antwoord op de vraag of dit ook zo is als een overeenkomst voor een jaar wordt verlengd met een jaar, laat het Hof Arnhem-Leeuwarden (kort geding) 12 december 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:10525, in het midden. Zelfs als tijdelijke huur zou moeten worden aangenomen, had de verhuurder het einde te vroeg

aangezegd. In Rb. Midden-Nederland (vzr.) 7 februari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:516, was al sinds 2016 sprake van een reeks tijdelijke huurovereenkomsten tussen de verhuurder of zijn broer of een aan hem gelieerde vennootschap en de huurder, steeds met betrekking tot een ander adres. Volgens de kantonrechter maakt dit niet dat het rechtsgevolg intreedt dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ontstaat. Het ging immers steeds om een andere woning. Dan is er geen verlenging van de oude huurovereenkomst. Het op deze wijze gebruiken van de wettelijke mogelijkheid tot tijdelijke verhuur levert voorshands geen misbruik van bevoegdheid op. In een andere zaak was er eerst een huurovereenkomst voor een halfjaar die in het contract werd aangeduid als naar zijn aard slechts van korte duur voor € 900, vervolgens met betrekking tot dezelfde woonruimte een huurovereenkomst voor een jaar voor hetzelfde bedrag en vervolgens met betrekking tot een vergelijkbare woonruimte in hetzelfde pand voor een jaar voor € 1.100. De kantonrechter oordeelde voorlopig dat hier sprake was van een (verlengde) overeenkomst voor onbepaalde tijd, Rb. Noord-Holland (vzr.) 20 november 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:11428, WR 2024/19. Verlenging werd ook aangenomen in het geval waarin een verhuurder het einde had aangezegd en de huurder daarna alsnog akkoord was gegaan met een nieuwe huurovereenkomst met een hogere huur met betrekking tot dezelfde woning, Rb. Amsterdam 12 oktober 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6408. De huurprijswijziging werd als oneerlijk vernietigd. Ten slotte werd verlenging aangenomen in een geval waar tegen het einde van de tijdelijke huurovereenkomst een beëindigingsovereenkomst werd gesloten op een termijn van negentien maanden, Rb. Midden-Nederland (vzr.) 13 maart 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:1524. Artikel 7:271 lid 8 BW geldt hier niet naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter, omdat de beëindigingsovereenkomst is aangegaan tijdens de bepaalde tijd. Zie in gelijke zin Rb. Noord-Nederland (vzr.) 7 juni 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:2377, RVR 2023/72 en Rb. Amsterdam 1 februari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:590, WR 2024/92, m.nt. J.A. van Strijen.

Er wordt nogal eens tijdelijk verhuurd als naast huisvesting ook begeleid wordt. In dat geval moet worden gekeken of de overeenkomst kan worden gesplitst en als dat niet het geval is, welk aspect overheerst. Als gesplitst kan worden of als het huurdeel van de overeenkomst overheerst, geldt de beëindigingsmogelijkheid van artikel 7:271 lid 1 BW. Dit werd opgemerkt door Rb. Den Haag (Ktr. Den Haag) 8 maart 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:3434, die de overeenkomst splitsbaar achtte. Er was een tijdelijke huurovereenkomst waarbij naleving van de voorwaarden ten aanzien van de begeleiding als voorwaarde gold. Dat bezwaren tegen de naleving niet met de huurder zijn geëvalueerd, was niet netjes, maar leidde niet tot een ongeldige aanzegging. In Rb. Noord-Holland (Ktr. Haarlem) 18 juli 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:8303, was er begeleiding door een derde partij. De huurder kwam de begeleidingsafspraken niet na en veroorzaakte overlast, geen verlenging. Idem in Rb. Overijssel (Ktr. Almelo) 16 augustus

2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:3345. In Hof 's-Hertogenbosch (kort geding) 1 augustus 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:2518, was er een tijdelijke huurovereenkomst met uitgebreide gedragsaanwijzingen. Volgens de verhuurder had de huurder derden in het gehuurde laten wonen en woonde hij bij zijn vriendin. Wanneer de huurder alle voorwaarden netjes had nageleefd, zou de huurovereenkomst zijn verlengd. De huurder betwistte dat hij had onderverhuurd en geen hoofdverblijf had gehouden. Het hof achtte, in kort geding, onvoldoende waarschijnlijk dat in strijd met de huurovereenkomst en de gedragsaanwijzingen was gehandeld en wees de ontruiming af, ondanks de tijdige aanzegging.

15. Beëindiging huur woonruimte

15.1 *Dringend eigen gebruik*

In zijn arrest van 16 juni 2023 bevestigde de Hoge Raad dat de strenge eis van het *Herenhuis*-arrest niet geldt als de opzegging door de verhuurder niet primair is ingegeven door financiële motieven, maar in overwegende mate berust op een stedenbouwkundig, sociaaleconomisch of volkshuisvestelijk doel (HR 16 juni 2023, ECLI:NL:HR:2023:931, WR 2023/115, m.nt. J.A. van Strijen). Volgens de Hoge Raad geldt in geval van een huuropzegging wegens sloop en nieuwbouw met een overwegend stedenbouwkundig, sociaaleconomisch of volkshuisvestelijk doel, niet als voorwaarde voor het aannemen van dringend eigen gebruik dat de exploitatie van de woonruimte onrendabel is. Als alternatieven voorhanden zijn, zoals een renovatie die kan worden uitgevoerd met behoud van de huurovereenkomst, is voor toewijzing van de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst niet vereist dat de verhuurder aannemelijk maakt dat de instandhouding van het gehuurde zodanige kosten vergt dat dat redelijkerwijs niet van hem verlangd kan worden (zie ook par. 7.1).

15.2 *Verwezenlijking bestemming*

In Rb. Noord-Nederland (Ktr. Groningen) 26 september 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:4051, WR 2024/57, was sprake van een woning op een bedrijfsperceel. Op grond van het bestemmingsplan was het gehuurde een bedrijfswoning. De eigenaar verkocht het perceel en bleef in de woning wonen (o.g.v. een huurovereenkomst met de nieuwe eigenaar) en werd beheerder van het bedrijfsperceel in dienst van de verhuurder. Na enkele jaren werd het geheel opnieuw in eigendom overgedragen, maar er kwam geen arbeidsrelatie tussen de nieuwe verhuurder en de huurder tot stand. Daardoor was enkel nog sprake van bewoning, zonder een verband tussen de bewoning en het bedrijfsperceel. De verhuurder wilde de planologische bestemming verwezenlijken en besloot de huurovereenkomst op te zeggen op grond van artikel 7:274 lid 1 onder e BW. De kantonrechter woog mee dat de gemeente handhavend zou optreden als het gebruik niet in overeenstemming werd gebracht met het bestemmingsplan, en wees de vordering van de verhuurder toe.

15.3 Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten

Volgens de wet (art. 7:275 BW) heeft de huurder van woonruimte bij opzegging door de verhuurder in sommige gevallen recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Uit de tekst van de wet volgt dat die tegemoetkoming alleen aan de orde is als de huurovereenkomst op vordering van de verhuurder door de rechter wordt beëindigd. In de praktijk leidt een opzegging door de verhuurder lang niet altijd tot een procedure bij de rechter. Een interessante vraag is of huurders ook zonder rechterlijke beëindiging een aanspraak kunnen hebben op de wettelijke tegemoetkoming. In Rb. Midden-Nederland (Ktr. Utrecht) 20 december 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:6866, WR 2024/30, vond de kantonrechter, in de omstandigheden van dat betreffende geval, van wel. In voornoemd geval kreeg de huurder dus wél de wettelijke vergoeding, terwijl hij daar op grond van de wettekst geen aanspraak op kon maken. Het tegenovergestelde was het geval in Hof Amsterdam 19 december 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:3450, WR 2024/94. In die zaak verhuurde een woningcorporatie tijdelijke containerwoningen aan studenten. Daarvoor had de gemeente een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan verleend. Toen de vrijstelling verviel, moesten de studenten verhuizen. De verhuurder bood niet de wettelijke vergoeding aan maar een lager bedrag. Het hof Amsterdam keurde dat, in navolging van de kantonrechter, goed. Het hof oordeelde dat in uitzonderlijk gevallen, waarin er sprake is van bijzondere omstandigheden die niet of niet ten volle zijn verdisconteerd in de afweging van de wetgever, het beroep op een formele wet (in dit geval de minimumbijdrage in de verhuiskosten) naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar kan zijn. Zie ook paragraaf 8.

15.4 Beëindigingsovereenkomst

Bijzondere aandacht verdient een uitspraak in kort geding van de kantonrechter Amsterdam over de vraag of op geldige wijze een beëindigingsovereenkomst kon worden gesloten (Rb. Amsterdam 1 februari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:590, WR 2024/92, m.nt. J.A. van Strijen). Aan de orde was de vraag of partijen het 'omklappen' van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd naar een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd konden voorkomen door vóór het einde van de bepaalde tijd een beëindigingsovereenkomst te sluiten, waarin was bepaald dat de einddatum van de huurovereenkomst ligt na de oorspronkelijke einddatum van de huurovereenkomst. De kantonrechter oordeelde dat de huur niet eindigde op de afgesproken einddatum, maar dat de overeenkomst op grond van artikel 7:271 lid 1 BW na het verstrijken van de bepaalde tijd voor onbepaalde tijd was verlengd. De dragende motivering daarvoor was dat de huurder niet in volledige vrijheid afstand van zijn rechten had gedaan. In haar noot bij deze uitspraak bespreekt Van Strijen ook andere rechtspraak en andere juridische invalshoeken. Ook E. Korevaar schreef een kritische noot over deze uitspraak (JHV 2024/14).

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

In de meeste gevallen worden goedkeuringsverzoeken gedaan door de verhuurder en de huurder gezamenlijk, maar in Rb. Amsterdam 19 maart 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:2018, was dat niet het geval. Hier was het alleen de verhuurder die het verzoek twaalf jaar na het ingaan van de huurovereenkomst indiende. De huurder verweerde zich tegen de goedkeuring van het afwijkende huurbeding waarmee de wettelijke opzegtermijn was verkort van twaalf naar negen maanden. De kantonrechter keurde het afwijkende beding goed, omdat de verkorte opzegtermijn in de omstandigheden van het geval de rechten van de huurder niet wezenlijk aantastte.

In Hof 's-Hertogenbosch 5 september 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:2817 (zie ook par. 17) bevestigde het hof de regel dat vernietiging van een afwijkend beding niet van rechtswege of ambtshalve geschiedt. Het beding blijft tussen partijen gelden zolang de huurder zich niet beroept op de vernietiging op grond van artikel 7:291 lid 1 BW.

17. Huuropzegging bedrijfsruimte formaliteiten (art. 7:292-7:294 BW)

Hof 's-Hertogenbosch 5 september 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:2817, overwoog dat het bepaalde in artikel 7:292 BW, gelezen in combinatie met artikel 7:291 lid 1 BW, niet inhoudt dat een huurovereenkomst met betrekking tot bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW die is aangegaan voor meer dan twee, maar minder dan vijf jaar, van rechtswege wordt geconverteerd in een huurovereenkomst voor de duur van vijf jaar. In dit geval waren partijen een huurtermijn van drie jaar overeengekomen. Dat stond hen vrij en zij zijn daar dan in beginsel ook aan gebonden. Die huurtermijn wordt pas dan gewijzigd in de wettelijke termijn van vijf jaar, wanneer de huurder zich op grond van artikel 7:291 lid 1 BW beroept op de vernietiging van het afwijkende beding. In dit geval had de huurder inderdaad een beroep gedaan op de vernietiging, hetgeen er naar het oordeel van het hof toe had geleid dat artikel 7:292 BW alsnog was gaan gelden en dat verder tot uitgangspunt moest worden genomen dat de huurovereenkomst was aangegaan voor de duur van vijf jaar en dat deze op grond van het bepaalde in artikel 7:292 lid 2 BW na afloop van die termijn van rechtswege met eenzelfde termijn was verlengd.

18. (Niet) uitvoerbaar bij voorraad bedrijfsruimte (art. 7:295 lid 1 BW)

De hoofdregel dat een vonnis waarin de huurovereenkomst door de rechter wordt beëindigd, niet uitvoerbaar bij voorraad kan worden verklaard, werd onder meer toegepast in Hof Amsterdam 18 juli 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:1737 (met korte toelichting); Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 21 juli 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:7478, WR 2024/26

(met korte toelichting) en Rb. Noord-Holland (Ktr. Haarlem) 20 december 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:13414, WR 2024/58 (met verwijzing naar het wetsartikel).

19. Opzeggingsgronden voor bedrijfsruimte (art. 7:296 BW)

19.1 Slechte bedrijfsvoering huurder

Uit de wetsgeschiedenis volgt dat het predicaat ‘slechte bedrijfsvoering’ niet per definitie samenvalt met het niet stipt nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst (vgl. Hof Arnhem-Leeuwarden 5 oktober 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:9361, r.o. 4.4, WR 2022/33). De huurder die altijd stipt op tijd betaalt, kan toch een slechte bedrijfsvoering hebben. Verder is eventuele verwijtbaarheid ten aanzien van de slechte bedrijfsvoering of nadeel aan de zijde van de verhuurder door de slechte bedrijfsvoering niet beslissend in dit verband. In Rb. Noord-Holland (Ktr. Haarlem) 20 december 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:13414, WR 2024/58, leidden verschillende tekortkomingen in de nakoming niet tot de conclusie dat de huurovereenkomst beëindigd kon worden op grond van een slechte bedrijfsvoering, maar kwam de kantonrechter wel tot de conclusie dat de belangen van de verhuurder bij beëindiging zwaarder wogen dan de belangen van de huurder bij voortzetting.

19.2 Dringend eigen gebruik

De verhuurder die het gehuurde aan een dochtervennootschap in gebruik wil geven, waarvan hij enig aandeelhouder is, dient in beginsel zijn eigenbelang; vgl. HR 20 oktober 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA7702, WR 2001/12 (*Coppens/Coppens*). Maar als een dochtervennootschap het gehuurde in gebruik wil geven aan een moedervennootschap is dit minder vanzelfsprekend; vgl. HR 13 december 1996, ECLI:NL:HR:1996:ZC2228 (*Konmar/Waldorpstraat*). In die laatste situatie moet aan de hand van alle omstandigheden van het geval worden bepaald of het eigenbelang van de dochter daadwerkelijk wordt gediend door het in gebruik geven van het gehuurde aan de moedermaatschappij. Dit laatste speelde ook in de zaak die ten grondslag lag aan Rb. Midden-Nederland (Ktr. Utrecht) 3 januari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:215, WR 2024/71. De verhuurder van een bedrijfsruimte voor een supermarkt in een winkelcentrum zegde de huurovereenkomst op om na sloop en nieuwbouw de bedrijfsruimte in gebruik te geven aan de vennootschap die 100% van de aandelen hield in de verhuurder (ofwel de moeder van de verhuurder). Om te bepalen of de belangen van de ‘dochter’ ‘vereenzelvigd’ konden worden met die van de ‘moeder’, toetste de kantonrechter in deze zaak onder meer de statutaire doelstelling van de dochter (waaronder viel het behartigen van de belangen van de groep waarvan de vennootschap deel uitmaakte). Daarnaast hechtte de kantonrechter belang aan het feit dat de bestuurders van de dochter ook de bestuurders waren van de moeder en aan de actieve betrokkenheid van de dochter bij de ‘bestuursrechtelijk verplaatsing’ van de door de moeder gedreven supermarkt van een bestaande locatie elders in de stad naar het gehuurde. De beëindigingsvordering werd toegewezen.

In het vonnis van Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 21 juni 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:7478, WR 2024/26, werden door de kantonrechter de geldende maatstaven voor een beëindiging op grond van dringend eigen gebruik bestaande uit een renovatie, netjes langsgelopen. In dat kader werd vooral ook stilgestaan bij de vraag hoe dringend – in de zin van wezenlijk – het dringend eigen gebruik moet zijn. De verhuurder was er volgens de kantonrechter in geslaagd aannemelijk te maken dat hij een “*substantiële rendementsverbetering (van ongeveer -5% naar ongeveer 11%)*” met het eigen gebruik zou realiseren. Dat was voldoende dringend – in de zin van wezenlijk – volgens de kantonrechter. Dit oordeel is begrijpelijk, gelet op HR 1 april 2022, ECLI:NL:HR:2022:494, WR 2022/93 (*X/Centre Hotel III*), waarin door de Hoge Raad onder andere werd beslist dat het oordeel van het hof niet stand kon houden (zonder nadere motivering) dat een “*behoorlijke rendementsverbetering*” te realiseren door eigen gebruik, niet dringend in de zin van wezenlijk is. Ook in Rb. Noord-Holland (Ktr. Alkmaar) 30 augustus 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:12297, WR 2024/86, werd een groot aantal maatstaven langsgelopen die relevant zijn bij een vordering tot huurbeëindiging op grond van dringend eigen gebruik vanwege een voorgenomen renovatie. Het plan bestond uit sloop en nieuwbouw, waarbij de gehuurde ruimtes waarin een winkelkiosk en een ijssalon werden geëxploiteerd, zouden opgaan in de entree/lobby van het te bouwen hotel. Naast de vaststelling dat plaats en functie zouden wijzigen, was de omvang van de renovatie dermate veelomvattend, ingrijpend en langdurig, dat de huurovereenkomst redelijkerwijs niet kon worden voortgezet. De verhuurder had zodanige belangen bij de voorgenomen renovatie, uitbreiding en modernisering van het hotel, dat sprake was van dringend eigen gebruik. Dat na de renovatie sprake is van verhuur aan een derde, stond aan dat oordeel niet in de weg.

In de zaak die ten grondslag lag aan Hof Amsterdam 28 november 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:3494, WR 2024/56, had de verhuurder, een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 Woningwet, de huurovereenkomst voor een viswinkel opgezegd, primair op grond van dringend eigen gebruik bestaande uit een renovatie en subsidiair op grond van de belangenafweging. Volgens artikel 7:220 lid 4 BW doet artikel 7:220 lid 2 BW niet af aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij het gehuurde dringend nodig heeft voor renovatie, als aan de daarvoor geldende (wettelijke) vereisten wordt voldaan. De verhuurder had voldoende aannemelijk gemaakt dat: (i) de plaats en functie van het gehuurde in de nieuwbouw zodanig zouden wijzigen dat de renovatie zonder beëindiging van de huur in beginsel niet mogelijk is; (ii) de sloop en nieuwbouw zou bijdragen aan de door haar nagestreefde sociale en stedenbouwkundige doelen; en (iii) de herontwikkeling van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, daadwerkelijk zou gaan plaatsvinden. De door de huurder aangevoerde omstandigheden dat: (i) andere huurders van bedrijfsruimten in het complex mochten terugkeren in de nieuwbouw; (ii) haar onderneming goed functioneerde en voorzag in een belangrijke levensbehoefte

in de buurt; (iii) een verhuizing met behoud van de exploitatievergunning moeilijk was; en (iv) de verhuurder over voldoende financiële middelen beschikte en een sociale instelling was, brachten niet mee dat de verhuurder gehouden was de huurder in de nieuwbouw te laten terugkeren. Zie ook paragraaf 30.

19.3 *Procesrechtelijke aspecten*

Als de verhuurder een 290-huurovereenkomst heeft opgezegd, eindigt deze indien de huurder de opzegging (schriftelijk) accepteert (ex art. 7:295 lid 1 BW). Al eerder is in de rechtspraak beslist (vgl. Hof Arnhem-Leeuwarden 21 oktober 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:8052, WR 2015/71 en Hof Amsterdam 26 mei 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:1958, WR 2015/117) dat de verhuurder een opzegging kan herroepen of intrekken, zolang de huurder de opzegging niet heeft geaccepteerd. Een en ander op voorwaarde dat zo'n herroeping of intrekking wordt uitgeoefend in overeenstemming met de redelijkheid en billijkheid. In Hof 's-Hertogenbosch 23 januari 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:124, WR 2024/70, voerde de verhuurder een procedure tot beëindiging van een huurovereenkomst om vervolgens ruim vier jaar na de huuropzegging, en drie jaar na de datum waartegen was opgezegd, de opzegging tijdens de zitting in hoger beroep in te trekken. Het hof oordeelde hierover dat de verhuurder zijn eis kan verminderen zolang er nog geen einduitspraak ligt en dat in dit geval ook geen sprake was van misbruik. Iets anders is het wijzigen van de feitelijke grondslag voor de in de opzegging vermelde opzeggrond. Die mogelijkheid komt de verhuurder in beginsel toe (vgl. HR 14 juni 2008, ECLI:NL:HR:2008:BC116, NJ 2008/338 (*To/Wong*)), maar het later wijzigen van de feitelijke grondslag leidt uiteraard niet altijd tot succes. In Hof Arnhem-Leeuwarden 7 mei 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:3168, wilde de verhuurder eerst het gehuurde ombouwen naar appartementen, maar een jaar later veranderde hij zijn plan en beweerde hij het gehuurde zelf als hotel te willen exploiteren. Het hof vond deze draai niet overtuigend.

20. **Renovatie bedrijfsruimte (art. 7:220 BW)**

Waar moet een redelijk renovatievoorstel in de zin van artikel 7:220 lid 2 BW wel (en niet) aan voldoen? In dat kader is het arrest van Hof Amsterdam 28 november 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:3485, WR 2024/59, interessant. Zo blijkt uit het arrest dat de enkele vrees van een huurder dat wijzigingen als gevolg van de renovatie een negatief gevolg zullen hebben voor zijn bedrijfsvoering, onvoldoende is om aan te nemen dat het renovatievoorstel onredelijk is. Verder volgt uit het arrest dat een redelijk renovatievoorstel in de zin van artikel 7:220 lid 2 BW niet per definitie hoeft te voorzien in een vervangende bedrijfsruimte en dat de stelling dat een renovatievoorstel alleen redelijk kan zijn als het voorziet in een volledige schadeloosstelling, geen steun vindt in wet- en regelgeving en jurisprudentie. Tot slot stelde het hof in dit arrest strenge eisen aan de huurder die de redelijkheid van het renovatievoorstel betwistte, omdat de geboden compensatie voor omzetschade aan de magere

kant was. De huurder had met objectieve en specifieke informatie (opgesteld door een onafhankelijke deskundige) zijn omzetschade moeten aantonen, waarbij ook rekening diende te worden gehouden met besparingen, die hadden kunnen worden gerealiseerd. Hier had de huurder niet aan voldaan. De vraag dringt zich op hoe streng de eisen aan de stel- en bewijsplicht van de omvang van de schade in dit verband (over en weer) zouden moeten zijn. In ieder geval niet al te streng – lijkt ons – als er voor de huurder een mogelijkheid wordt opengelaten om na de renovatie een aanvullende tegemoetkoming te claimen indien tijdens of na afloop van de renovatie blijkt dat zijn schade onredelijk veel hoger is dan de in het renovatievoorstel aangeboden compensatie, of onredelijk veel hoger dan partijen op het moment van acceptatie of de rechterlijke beoordeling van het renovatievoorstel konden voorzien.

21. **Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten bedrijfsruimte (art. 7:297 BW)**

Artikel 7:297 BW bepaalt dat de rechter in zijn beslissing tot toewijzing van een vordering tot beëindiging van een 290-huurovereenkomst een bedrag kan vaststellen dat de verhuurder aan de huurder of degene aan wie bevoegdelyk is onderverhuurd moet betalen ter tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Dat de huurder in een beëindigingsprocedure vooral niet moet denken dat een eventuele vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten 'later wel komt', omdat hij zich primair verzet tegen de beëindiging, blijkt uit Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 21 juli 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:7478, WR 2024/26. Ook nadat de rechter ter zitting aan de orde had gesteld dat de huurster nog geen onderbouwing had gegeven voor de door haar verzochte tegemoetkoming, betoogde de huurster dat zij haar winkel slechts op de plek van het gehuurde wilde voortzetten. Daarop oordeelde de rechter, die de huur beëindigde, dat zij onvoldoende aannemelijk had gemaakt dat van een daadwerkelijke verhuizing sprake zou zijn. Omdat zij ook overigens geen onderbouwing van mogelijke kosten had gegeven, werd geen vergoeding toegekend.

Hetzelfde overkwam de huurder (een slagerij) in Hof 's-Hertogenbosch 26 maart 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:1029. De huurder had niet gesteld dat hij bezig was om elders een slagerij te vestigen maar had zich beperkt tot de enkele stellingname dat een verhuizing kosten met zich zou brengen. Het hof oordeelde daarop dat de huurder niet aannemelijk had gemaakt dat hij daadwerkelijk elders in een pand een slagerij ging beginnen en in verband daarmee verhuis- en inrichtingskosten zou moeten maken, terwijl de gestelde omvang van de te verwachten kosten bij een verhuizing bovendien onvoldoende waren onderbouwd. Het hof besliste dat het zich op deze wijze geen oordeel kon vormen omtrent de vraag welk bedrag als tegemoetkoming redelijk zou kunnen zijn en besloot dan ook geen tegemoetkoming toe te wijzen.

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

De huurprijsherziening van een 290-bedrijfsruimte waarbij ook woonruimte is verhuurd, blijft een lastige kwestie. Dat blijkt maar weer eens uit Rb. Noord-Nederland (Ktr. Groningen) 18 april 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:2538, *WR* 2023/150 en Rb. Noord-Nederland (Ktr. Groningen) 20 juni 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:2537, *WR* 2023/151, een tussen- en een eindbeschikking in een 304-procedure. In deze procedure verzocht de verhuurder op de voet van artikel 7:304 BW om de benoeming van een deskundige voor het geven van een advies met betrekking tot 'de bedrijfsruimte en de afhankelijke woning'. De kantonrechter oordeelde in de tussenbeschikking echter dat geen sprake is van een afhankelijke woning in de zin van artikel 7:290 lid 3 BW. In de eindbeschikking besliste de kantonrechter dat de huurprijs voor de niet-afhankelijke woning moet worden vastgesteld aan de hand van het waarderingsstelsel in de UHW per februari 2018 (aanvang huurovereenkomst). De kantonrechter leek ervan uit te gaan dat splitsing van de huurprijs nodig is voordat de deskundige kan adviseren over de huurprijs van de bedrijfsruimte. Dat is op zichzelf niet juist; voor dat advies is in principe noch de aanvangshuurprijs noch de geldende huurprijs van belang.

Ook Hof Arnhem-Leeuwarden 27 februari 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:2261, zag op de verhuur van een bedrijfsruimte met bovenwoning. In eerste aanleg was de bovenwoning meegenomen in de 303-huurprijsherziening. Daarbij was de bovenwoning gekwalificeerd als 'zelfstandig' en gewaardeerd 'op basis van de comparatieve methode en de huurprijscheck zelfstandige woonruimte'. Niet geheel duidelijk is of hierbij onder ogen was gezien dat de discussie of al dan niet sprake is van een zelfstandig woning in de zin van artikel 7:234 BW een andere is dan de discussie of al dan niet sprake is van een afhankelijk woning in de zin van artikel 7:290 lid 3 BW. Ook een zelfstandige woning in de zin van artikel 7:234 BW kan een afhankelijke woning zijn in de zin van artikel 7:290 lid 3 BW. Ook in appel lijkt de terminologie niet helemaal eenduidig. Het hof oordeelde echter dat de woning buiten de huurprijsherziening had moeten blijven, kennelijk omdat het hof van mening was dat geen sprake is van een afhankelijke woning.

In Hof Amsterdam 10 oktober 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2613, *WR* 2024/31, m.nt. J.A. Tuinman en *TvHB* 2024/04, m.nt. A. de Fouw, trekt met name een discussie over de opmeting van de vergelijkingspanden en de waardering van de ruimtes (gebruik en wijziging indeling sedert ingebruikname) de aandacht. In appel bracht de verhuurder meetgegevens in naar aanleiding van een opmeting door een deurwaarder met lasergestuurde meetapparatuur. Omdat de deurwaarder zijn processen-verbaal op ambtseid opmaakt, nam het hof die gegevens over. Opvallend is dat het hof in het geheel niet ingaat op de vraag of de deurwaarder enige deskundigheid heeft op dit gebied terwijl over bijvoorbeeld de vraag of een bepaalde norm, zoals

NEN 2580, is gehanteerd niets blijkt. De noot van De Fouw in *TvHB* ziet op een ander aspect van dit arrest, namelijk het oordeel van het hof dat de wettelijke handelsrente over de huurprijsverhoging verschuldigd is vanaf de datum van de rechterlijke uitspraak. Zie daarover met name ook het be-toog van J.C.W. Rang in haar noot bij *WR* 2021/90.

Zie verder het artikel 'Huurwaarde ex art. 7:303 lid 2 BW van terras bij horecapand?', van G.J.J. Nijsten in *TvHB* 2023, afl. 6.

23. **Indeplaatsstelling (art. 7:307 BW)**

Rb. Amsterdam 24 augustus 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:5638, *WR* 2024/32, m.nt. J.A. van Strijen, betrof in zoverre een atypische zaak dat de huurder zelf nooit een horecaonderneming in het gehuurde had uitgeoefend; zij had de onderneming verpacht. Dat staat echter niet in de weg aan indeplaatsstelling. Een (ander) punt van discussie was dat de dagvaarding dateerde van een halfjaar na de verkoop van het bedrijf. Volgens de verhuurder was dat te laat om nog indeplaatsstelling te kunnen vorderen, maar nu de vertraging het gevolg was van een kwestie met de VvE en een wijziging in de opstelling van de verhuurder, werd dit toch tijdig geacht.

In Hof Amsterdam 17 oktober 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2614, werd de vordering tot indeplaatsstelling afgewezen, omdat de voorgestelde huurder onvoldoende zekerheid bood dat hij zijn financiële verplichtingen zou kunnen nakomen terwijl er ook geen bedrijfsplan was met een financiële onderbouwing van de exploitatie.

Zie verder het artikel 'Indeplaatsstelling: stand van zaken', van I.E. Hofhuis in *TvHB* 2024, afl. 4, waarin een overzicht wordt gegeven van de jurisprudentie over indeplaatsstelling in de periode 2018-2023.

24. **Faillissement en huur**

24.1 **Boedelschuld**

Anders dan voor pacht en huur is de verplichting de erfpachtcanon te betalen geen boedelschuld (HR 19 januari 2024, ECLI:NL:HR:2024:56, *NJ* 2024/56 en *JOR* 2024/125, m.nt. A.J. Tekstra). De verplichting tot betaling van de erfpachtcanon is een kwalitatieve verbintenis die rust op de erfpachter en kan niet als een goederenrechtelijke verplichting worden aangemerkt. De canonverplichting valt niet in één van de drie categorieën boedelschuld, aangegeven in het arrest HR 19 april 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY6108, *NJ* 2013/291 en *WR* 2013/66 (*Koot Beheer/Tideman*) en is in het bijzonder niet ingevolge of krachtens het Burgerlijk Wetboek dan wel de Faillissementswet een boedelschuld.

24.2 **Verjaring van boedelschulden, ook van (boete-) rentes**

De boeterente over de als boedelschuld gekwalificeerde huur over de opzegperiode na datum faillissement is

ook een boedelschuld, besliste HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1994, *NJ* 2022/49, m.nt. F.M.J. Verstijlen en *WR* 2022/36, m.nt. T.T. van Zanten (*PaperlinX*). De beslissing in Rb. Den Haag 18 juli 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:9666, *JOR* 2024/71, m.nt. A.J. Tekstra, is een waarschuwing voor verhuurders van failliete huurders om niet achterover te gaan leunen. Een boedelvordering is niet onderhevig aan de bijzondere bepaling inzake verjaring in de Faillissementswet. De verjaringstermijn van rentevorderingen begint volgens artikel 3:308 BW te lopen de dag volgende op die waarop de vordering opeisbaar is geworden en verloopt na vijf jaar. In deze zaak was contractueel bepaald dat de huurder per kalendermaand, vanaf de vervaldag van de door de huurder verschuldigde huurtermijn, van rechtswege een direct opeisbare boete van 2% verbeurde. Boedelschulden geven een onmiddellijke aanspraak op de boedel en zijn in dat opzicht dus onderhevig aan verjaring. Zo ook de daarover verschuldigde contractuele boeterentes. De verjaringstermijnen (ook) voor de afzonderlijke boeterentes waren telkens ingegaan op de tweede dag van iedere maand waarin betaald moest worden. Die waren niet gestuit en waren in deze casus verjaard. Het was naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar een beroep op verjaring te doen, aldus de kantonrechter Den Haag. Er is geen sprake van ongelijkheid tussen de boedelvorderingen en verifieerbare vorderingen binnen het faillissement, omdat de boedelschuldeiser rechtsmiddelen tot zijn beschikking heeft, die een faillissementschuldeiser niet heeft. De omstandigheid dat bij executie van een eventueel toewijzend vonnis de curator het verhaal op de boedel kan tegenhouden, omdat nog onvoldoende inzichtelijk is of de schuld volledig betaald kan worden, maakt nog niet dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is om een beroep te doen op verjaring. Bedenk ook dat voor executoriale titels een nieuwe (langere) verjaringstermijn dan voor de oorspronkelijke vordering geldt. Verhuurders en curatoren, wees gewaarschuwd: rentevorderingen kunnen hoog oplopen en de hoofdvordering (ruim) te boven gaan.

24.3 **Huurbescherming voor de onderhuurder bij faillissement van de onderverhuurder?**

De uitspraken Rb. Overijssel (Ktr. Enschede) 15 september 2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:3695, *WR* 2023/166 en Rb. Overijssel (Ktr. Enschede) 26 september 2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:3821, *WR* 2023/167, betreffen hetzelfde faillissement. Dat de onderhuurders op een kwade dag weleens zouden moeten ontruimen, hing al lang in de lucht: de hoofdverhuurder had het hem in zijn hypotheekakte opgelegde verhuurverbod overtreden. Door het faillissement van de huurder/onderverhuurder kon de (hoofd)huurovereenkomst door de (hoofd-)verhuurder worden beëindigd, maar de curator van de onderverhuurder kon dat niet doen met de onderhuurovereenkomst (HR 11 juli 2014, ECLI:NL:HR:2014:1681, *NJ* 2014/407, m.nt. F.M.J. Verstijlen en *WR* 2014/133 (*ABN AMRO/Berzona*)). In de eerste casus kon de hoofdverhuurder de ontruiming tegen de onderhuurder van onzelfstandige woonruimte toegewezen krijgen, omdat de hoofdhurovereenkomst door opzegging op grond van artikel 39 Fw was beëindigd én

de onderhuurder van onzelfstandige woonruimte geen bescherming geniet (die valt niet onder de bescherming van art. 7:269 BW). Anders lag het in de tweede zaak voor de onderhuurder van een zelfstandige woonruimte. Daarin vorderde de curator na beëindiging van de hoofdhurovereenkomst op grond van artikel 39 Fw een verklaring voor recht dat de (onder)huurovereenkomst beëindigd was, welke vordering door de rechter werd toegewezen. De gevorderde ontruiming kon niet worden toegewezen: de onderhuurder bewoonde de woning niet onrechtmatig en kon tegenover de hoofdverhuurder een beroep doen op artikel 7:269 BW. De curator had de onderhuurder daar naar het oordeel van de kantonrechter ook op moeten wijzen.

24.4 **Een Paulianeuse huurbetaling (art. 42 Fw)?**

De huurder had in januari 2020 de huur over het hele jaar 2020 aan de verhuurder, haar grootaandeelhouder, vooruitbetaald. Dit was volgens de rechter geen onverplichte rechtshandeling, maar de uitvoering van een overeenkomst tussen de huurder en de verhuurder, waarin was afgesproken dat de huurder jaarlijks de huur bij vooruitbetaling moest voldoen en op welke wijze de huur in het verleden ook was betaald. Wetenschap dat schuldeisers ooit bij een faillissement zouden worden benadeeld, is niet voldoende voor een beroep op artikel 42 Fw. Er was wel sprake van onverschuldigde betaling, omdat de huur halverwege 2020 was beëindigd (Rb. Gelderland 1 november 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:5987).

24.5 **Doorbreking van het wegneemrecht: contractuele verplichting tot achterlaten (art. 7:216 lid 1 BW)**

De verhuurder vorderde (in kort geding) een verbod om de door de huurder geplaatste horecakeuken en een barmeubel te verwijderen. Naar het oordeel van de rechter waren de horecakeuken en het barmeubel eigendom van de verhuurder geworden: zij waren een bestanddeel geworden, omdat deze – naar verwachting – niet zonder schade van betekenis verwijderd konden worden en het casco destijds daaraan was aangepast. Dit oordeel van de kantonrechter is niet ter zake doende: het wegneemrecht van de huurder geeft een huurder nu juist het recht door hem aangebrachte zaken, die een bestanddeel van het gehuurde zijn geworden, voor het einde van de huur weg te halen mits hij het gehuurde brengt in (redelijkerwijs) de oorspronkelijke staat (art. 7:216 lid 1 BW). Het wegneemrecht kan contractueel worden beperkt of uitgesloten. En dat was in deze zaak gebeurd: de keuken en het barmeubel moesten op die grond worden achtergelaten (Rb. Rotterdam (vzr.) 16 november 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:10955, *JHV* 2024/8, *PRG* 2024/51 en *JOR* 2024/77).

24.6 **Literatuur**

Voor wat betreft de in deze Kroniekperiode verschenen artikelen wordt gewezen op het artikel van de hand van R. Bisschop, 'Better safe than sorry' bij het uitwinnen van zekerheden onder de huurovereenkomst bij homologatie van een pre-insolventieakkoord, *ThvB* 2024/2, p. 61 en verder: een bankgarantie geeft een verhuurder meer zekerheid dan een waarborgsom in geval van een WHOA-akkoord (art. 370 lid 2 Fw).

25. WSNP/schulden

Huurders van woonruimten met een huurbetalingsachterstand hebben niet zelden ook andere schulden. Zij kunnen in een schuldsaneringstraject, eventueel uitmondend in de wettelijke schuldsaneringsregeling, belanden, wat ook gevolgen kan hebben voor de huur. Gelet daarop is het ook voor hen die zich alleen of voornamelijk met huur bezighouden, nuttig om ook van de ontwikkelingen aangaande de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP) op de hoogte te zijn.

25.1 Wetswijziging 1 juli 2023

Op 1 juli 2023 is de wetswijziging van de Faillissementswet (Fw), die heeft geleid tot enkele belangrijke veranderingen op het gebied van de wettelijke schuldsanering (WSNP), in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen waren de volgende (zie ook *WR* 2023/120):

- Aan toelating tot de WSNP hoeft niet meer in alle gevallen een poging tot buitengerechtelijke schuldregeling voorafgegaan te zijn (art. 285 lid 1 onder f Fw).
- De periode van vijf jaar (voorafgaande aan toelating tot de WSNP) waarin geen schulden die “te kwader trouw” zijn ontstaan, aanwezig mogen zijn om toegelaten te worden tot de WSNP, is verkort naar drie jaar (art. 288 lid 1 sub b Fw).
- Schuldenaren die na een (al dan niet afgerond) WSNP-traject opnieuw tot de WSNP willen worden toegelaten, hoeven niet tien jaar te wachten (art. 288 lid 2 onder d Fw).
- De standaard termijn voor een WSNP-traject is verkort van 36 naar 18 maanden (art. 349a lid 1 Fw). De rechter-commissaris heeft wel de mogelijkheid om een langere termijn te bepalen.
- De termijn van de WSNP begint te lopen vanaf het moment dat de eerste aflossing is gedaan in het kader van de gemeentelijke schuldhulpverlening en niet pas vanaf de datum van het vonnis tot toelating tot de WSNP (art. 349a lid 1 Fw).

De wetswijziging heeft als gevolg dat toelating tot de WSNP gemakkelijker is geworden en dat de duur van de WSNP aanzienlijk is verkort. De wetswijziging was overigens ook bedoeld om schuldsanering voor mensen met problematische schulden te vergemakkelijken. Onderzoek had uitgewezen dat mensen de weg naar de WSNP niet wisten te vinden en als dat al wel het geval was, het traject naar de schone lei als te lang ervaren werd. Hoewel het aantal mensen met problematische schulden niet leek te zijn gedaald, was de instroom in de WSNP gedaald van circa 20.000 in 2015 tot nog geen 2.000 in 2023. Uitgaande van de instroomcijfers over de eerste maanden van 2024 kan worden verondersteld dat de instroom licht zal toenemen. Of dat het gevolg is van de wetswijziging, valt nu nog niet te zeggen.

25.2 Ingangsdatum WSNP

De wetswijziging heeft al tot een behoorlijke stroom jurisprudentie geleid. De meeste uitspraken gaan over de

ingangsdatum van de WSNP. Dat komt omdat nu is bepaald dat de duur van de WSNP (anderhalf jaar) wordt berekend vanaf de dag waarop de WSNP op de saniet van toepassing is verklaard (dus de datum van het vonnis) of van de dag waarop de eerste aflossing is gedaan in het kader van de buitengerechtelijke schuldenregeling (ex art. 285 lid 1 sub f Fw) als die dag eerder is gelegen. De dag waarop de betreffende eerste aflossing is gedaan, is echter niet eenduidig vast te stellen en wettelijke aanknopingspunten zijn er niet. Recofa (het landelijk overleg van rechters-commissarissen insolventies) heeft het standpunt ingenomen dat voormelde eerste aflossing moet worden gelijkgesteld aan een aflossing alsof op de schuldenaar de WSNP reeds van toepassing was. In het per 1 juli 2023 in werking getreden aangepaste procesreglement is bepaald dat als de verzoeker al aflossingen heeft gedaan, hij bij een verzoek tot toelating tot de WSNP stukken over moet leggen waaruit blijkt wanneer de eerste aflossing heeft plaatsgevonden, welke bedragen zijn afgelost, hoeveel uur verzoeker heeft gewerkt of hoe vaak hij heeft gesolliciteerd of in hoeverre hij arbeidsongeschikt was. In de jurisprudentie wordt conform het procesreglement geoordeeld dat de WSNP alleen eerder kan ingaan als aan de afdrachtplicht is voldaan: het verschil tussen het netto-inkomen en het vrij te laten bedrag moet zijn afgedragen en het mag niet zo zijn dat een deel daarvan aan slechts één of enkele schuldeisers of beslagleggers is voldaan (zie bijv. Rb. Den Haag 1 augustus 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:11449; Rb. Den Haag 16 augustus 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:12219; Rb. Overijssel 10 juli 2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:2628; Hof Arnhem-Leeuwarden 24 augustus 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:7171 en Rb. Gelderland 19 oktober 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:5916). Ook werd geoordeeld dat een verkorting van de termijn alleen toegewezen kan worden als de verzoeker aantoonbaar aan zijn inspanningsverplichting om zoveel mogelijk baten voor de boedel te verwerven, heeft voldaan (zie Rb. Noord-Holland 16 november 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:13979). In een uitvoerig gemotiveerd arrest (met vele nuttige verwijzingen) heeft hof Den Haag inmiddels prejudiciële vragen over deze materie aan de Hoge Raad gesteld (Hof Den Haag 22 december 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:2606). Op 22 mei 2024 heeft A-G De Bock deze prejudiciële vragen beantwoord in een eveneens uitvoerig gemotiveerd advies (met ook vele nuttige verwijzingen) (ECLI:NL:PHR:2024:562). Kort gezegd wordt volgens de A-G door het bepalen van een eerdere ingangsdatum van de WSNP het wettelijk traject naar voren gehaald. Dan moet het minnelijk traject daarop zoveel mogelijk worden afgestemd. Inspanningen van en aflossingen door de schuldenaar in het minnelijk traject moeten voldoen aan de eisen van de WSNP. Alleen aflossingen aan gezamenlijke schuldeisers kunnen de ingangsdatum van de WSNP naar voren halen.

Een merkwaardig gevolg van de kortingsregeling is dat wanneer een verzoeker langdurig heeft afgelost in het kader van het minnelijk traject, de WSNP op het moment van toelating feitelijk al afgelopen kan zijn. De dan benoemde bewindvoerder kan dan niets anders meer doen

dan de WSNP afwikkelen en kan niet constateren dat de saniet gedurende enige tijd aan de verplichtingen uit de WSNP heeft voldaan. Om die reden hebben rechtbanken al enkele malen weliswaar de WSNP veel eerder laten ingaan, maar vervolgens de looptijd verlengd zodat deze vanaf het moment waarop de WSNP werd uitgesproken nog ten minste zes maanden zou duren (zie Rb. Rotterdam 12 augustus 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:11796 en Rb. Den Haag 16 januari 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:385). In voornoemde conclusie van de A-G ging ook zij uit van een termijn van ten minste zes maanden in het wettelijk traject zodat de bewindvoerder voldoende tijd heeft om zijn wettelijke taak uit te voeren.

Rb. Midden-Nederland (7 september 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:4628) zag in de wetswijziging aanleiding om een beroep op de hardheidsclausule (de zogenoemde wending ten goede, die het mogelijk maakt om ondanks schulden niet te goeder trouw in de drie jaar voorafgaande aan het verzoek tot toelating, toch in de WSNP te komen), af te wijzen. De rechtbank las in de Kamerstukken dat de hardheidsclausule alleen nog maar in bijzondere omstandigheden toegepast mocht worden.

25.3 *Moratorium*

De wetswijziging die op 1 juli 2023 van kracht is geworden, heeft niets veranderd aan de regeling van het moratorium die voor de huurpraktijk vaak relevant is. Het moratorium wordt veel gebruikt om een dreigende ontruiming van de gehuurde woning af te wenden. Uit Rb. Den Haag 1 juni 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:7910, volgt andermaal dat een moratorium alleen kan worden verleend als het ontruimingsvonnis uitsluitend is gebaseerd op het niet voldoen aan de huurbetalingsverplichting. Is de ontruiming (ook) gebaseerd op andere tekortkomingen, dan kan geen moratorium worden verleend. Dat het moratorium vooral bedoeld is om een minnelijke regeling met de schuldeisers mogelijk te maken, werd nog eens geïllustreerd door Rb. Den Haag 21 maart 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:3909. Daarin werd een verzoek tot moratorium afgewezen, omdat geen begin was gemaakt met het minnelijk saneringstraject en ook niet was gebleken dat daarmee op korte termijn een aanvang zou worden gemaakt.

De wet bepaalt dat een moratorium voor maximaal zes maanden mag worden verleend. De wet bepaalt echter niet of een moratorium meerdere keren mag worden verleend. In Rb. Den Haag 24 augustus 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:12699, wees de rechtbank het verzoek voor een moratorium van twee maanden dat werd ingediend kort nadat een eerder moratorium van (bijna) zes maanden door het intrekken van het WSNP-verzoek was komen te vervallen, af. Volgens de rechtbank past een tweede moratorium niet bij de maximale termijn van zes maanden. In Rb. Rotterdam 24 januari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:471, was een verzoek tot het verlenen van een tweede moratorium dat was ingediend nadat een eerder moratorium was vervallen, omdat niet was voldaan aan de voorwaarde om de lopende huurtermijnen stipt

te betalen, ontvankelijk. Volgens de rechtbank verzet artikel 287b Fw zich niet tegen een herhaalde aanvraag. Het verzoek werd desalniettemin afgewezen, omdat het minnelijk traject feitelijk al geëindigd was.

26. *Consumentenbescherming*

Zie het artikel 'Huur en de Richtlijn(en) consumentenbescherming: de stand van zaken', van C.L.J.M. de Waal in dit nummer van WR (WR 2024/103).

27. *Hoge Raad Varia*

27.1 *Opschorten verplichting verschaffen van huurgenot*
In HR 15 maart 2024, ECLI:NL:HR:2024:389, stond centraal de vraag of de verhuurder zijn verplichting tot het verschaffen van huurgenot mocht opschorten in een situatie dat de huurder de huur onbetaald liet en het gehuurde al had ontruimd. Na het vervangen van de sloten vorderde de verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst en veroordeling van de huurder tot betaling van de huur over de periode vanaf 1 januari 2019 tot het moment waarop de verhuurder de units aan derden had verhuurd. De huurder vorderde voor recht te verklaren dat de verhuurder onrechtmatig had gehandeld door de sloten te vervangen en verlangde schadevergoeding.

Nadat de kantonrechter en het hof de vordering van de verhuurder hadden toegewezen en de vordering van de huurder hadden afgewezen, ging het in cassatie in het kader van het beroep op opschorting van de verhuurder met name over de vraag of sprake is van tegenover elkaar staande verplichtingen in de zin van artikel 6:262 lid 1 BW (een vereiste voor opschorting). Vaak zal de uit de huurovereenkomst voortvloeiende (niet nagekomen) betalingsverplichting immers betrekking hebben op een eerder tijdvak dan de uit diezelfde huurovereenkomst voortvloeiende (opgeschorte) verplichting tot verschaffen van het huurgenot. De Hoge Raad overwoog dat die omstandigheid niet aan opschorting in de weg hoeft te staan. Een verhuurder kan zijn verplichting tot het verschaffen van het huurgenot aan de huurder dus opschorten, aldus de Hoge Raad. De regel dat ontbinding van een huurovereenkomst met betrekking tot een gebouwde onroerende zaak of (een standplaats voor) een woonwagen slechts door de rechter kan geschieden (art. 7:231 lid 1 BW), staat daaraan niet in de weg.

27.2 *Motivering beroep artikel 8 EVRM*

De ontruiming van een woning – of, zoals in HR 12 januari 2024, ECLI:NL:HR:2024:25, een woonwagenstandplaats – kan een rechtvaardige inmenging op het recht op eerbiediging van de woning opleveren (art. 8 EVRM). In deze zaak had de huurder in dat kader aangevoerd dat het van belang is dat hij op zijn huidige plek, in familieverband, kan blijven wonen, omdat zijn familie hem daar mantelzorg verleent vanwege zijn broze gezondheid en het voor hem,

gezien de huidige situatie op de woningmarkt, vrijwel onmogelijk is een andere passende woning te vinden.

Na verwerping van dit ‘8 EVRM-verweer’ in beide feitelijke instanties overwoog de Hoge Raad dat bij de boordeling of de inmenging op de in artikel 8 lid 2 EVRM vermelde gronden is toegestaan, het hof de aangevoerde relevante argumenten betreffende de evenredigheid van de inmenging in detail diende te onderzoeken en zijn beslissing afdoende moest motiveren. Het hof had niet voldaan aan deze eis door het niet kenbaar beoordelen van eisers’ stelling dat het voor hem vrijwel onmogelijk is een andere woning te vinden. Alle aangevoerde relevante argumenten betreffende de evenredigheid van de inmenging moesten namelijk in detail worden onderzocht en afdoende worden gemotiveerd.

28. Corona en huur van bedrijfsruimte

In de periode 2020-2022 heeft de Nederlandse overheid maatregelen getroffen om de coronabesmettingen terug te dringen. Die maatregelen hebben onder meer invloed gehad op de exploitatie van ondernemingen die afhankelijk zijn van de komst van publiek naar hun (gehuurde) bedrijfsruimtes. Na de uitspraak van de Hoge Raad over tijdelijke huurkorting op grond van onvoorziene omstandigheden, gelet op de coronamaatregelen (HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974, WR 2022/21), is de stroom aan rechtspraak over dit onderwerp minder geworden, maar zeker niet stilgevallen.

Een groot deel van de in het afgelopen jaar gepubliceerde uitspraken ziet op de wijze van berekenen van de huurkorting. Dat huurders voldoende gegevens dienen aan te dragen om de huurkorting te kunnen berekenen, benadrukt Hof Den Haag 17 oktober 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:2148, die de huurkorting bij het ontbreken daarvan afwees. Zie ook Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 10 november 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:10555; Hof Den Haag 28 november 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:2293; Rb. Noord-Holland (Ktr. Zaanstad) 29 november 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:12126; Rb. Limburg (Ktr. Maastricht) 20 december 2023, ECLI:NL:RBLIM:2023:7484; Rb. Rotterdam 12 januari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:179; Hof Arnhem-Leeuwarden 16 januari 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:391; Rb. Midden-Nederland (Ktr. Utrecht) 17 januari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:932; Hof Amsterdam 13 februari 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:1143; Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 24 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:1355 en Rb. Limburg (Ktr. Maastricht) 29 mei 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:2906.

Hof Amsterdam 18 juli 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:1731, overwoog dat uit de uitspraak van de Hoge Raad volgt dat de omzetsdaling (en aan de hand daarvan de huurkorting) moet worden berekend per betaaltermijn en niet door de gemiddelde jaaromzetten met elkaar te vergelijken. Het hof vond het voor de vraag of de huurder aanspraak kan maken op huurkorting niet relevant of men bij het restaurant in het

gehuurde enkel eten kan afhalen of ook ter plaatse kan zitten.

Rb. Amsterdam 2 augustus 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:5963, oordeelde dat de verhuurder de huurkorting die op grond van onvoorziene omstandigheden moet worden toegekend aan de huurder, niet kan verhalen op de garant. De concern-garantie is verstrekt voor het geval de huurder *in default* is, en dat is hier niet het geval.

Over de discussie of de huurkorting enkel kan worden toegekend aan huurders van 290-bedrijfsruimtes, overwoog Rb. Noord-Holland (Ktr. Haarlem) 13 december 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:13901, dat relevant is of de huurder afhankelijk is van de komst van klanten naar de gehuurde ruimte. Aan de huurder die een massagesalon exploiteert, werd dus huurkorting toegekend, zij het enkel voor de maanden waarvoor voldoende gegevens waren overgelegd.

Hof Amsterdam 5 maart 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:501, overwoog dat ook bij een omzethuurprijs een huurkorting kan worden toegekend. Het hof formuleerde hier vervolgens een eigen formule voor:

“(…) de huur (…) wordt verminderd op basis van de zogenoemde vastelastenmethode van de Hoge Raad (…), waarbij de basishuur (minimaal gegarandeerde huur) heeft te gelden als ‘overeengekomen huur’ als bedoeld in deze formule en waarbij het percentage omzetverlies wordt berekend door de feitelijk gerealiseerde omzet te vergelijken met de hoogste omzet waarbij op grond van de huurovereenkomst nog de basishuur is verschuldigd.”

Rb. Amsterdam 22 maart 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:1794, oordeelde over de omzetsdaling van een La Place vestiging die fors omzetverlies had geleden tijdens de coronamaatregelen. De omzet van het gehele Jumbo-concern, waar La Place toebehoort, was echter gegroeid. De rechtbank koppelde de omzet van La Place en Jumbo aan elkaar, onder meer onder verwijzing naar de La Place producten die bij Jumbo supermarkten worden verkocht en het feit dat in ieder geval een deel van het La Place personeel elders binnen het Jumbo concern kon worden ingezet. Er werd geen coronakorting toegewezen.

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

Bij het zoeken naar ontruimingsuitspraken waarbij kinderen zijn betrokken, leverde het trefwoord ‘3 IVRK’ al zoveel hits op dat het redelijk is te veronderstellen dat advocaten en rechters steeds meer doordrongen raken van het belang van de verplichting die artikel 3 IVRK meebrengt. Dat blijkt ook uit bijvoorbeeld de podcast van aflevering 62 van de serie *SSR Meestervertellers* en de ongedateerde brief van de rechtbank Rotterdam aan de gemeenten en woningcorporaties in het arrondissement met het verzoek om informatie “over de mogelijke voorzieningen na een ontruiming

dan wel een burgemeesterssluiting in de gevallen waarin minderjarige kinderen betrokken zijn. De vraag is dan met name of een gezin dat zich geconfronteerd ziet met een ontruiming dan wel burgemeesterssluiting, zich tot de gemeente dan wel tot de woningcorporatie kan wenden voor alternatieve huisvesting, zo ja, welke alternatieven er concreet voorhanden zijn en op welke termijn deze huisvesting kan worden aangeboden." Niet is gezocht op 'ontruiming' en 'kinderen', zodat het aantal ontruimingsuitspraken waarbij kinderen waren betrokken en artikel 3 IVRK geen rol speelde, niet is vergeleken met het aantal waarin dat wel is gebeurd.

Het lijkt de standaard te worden dat rechters opmerken dat artikel 3 IVRK oplegt dat de belangen van kinderen bij een ontruimingsvonnis een eerste overweging moeten zijn, dat het op de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de ouders is te zorgen voor huisvesting van hun kinderen en het inschakelen van hulpverlenende instanties als zij daarbij moeilijkheden ondervinden, maar dat als er mogelijk een noodsituatie zal ontstaan, dit ontstaan zoveel mogelijk moet worden voorkomen, zie bijvoorbeeld Rb. Zeeland-West-Brabant (Ktr. Tilburg) 6 maart 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:1491. Het ging om de vraag of er een adequate voorziening is voor de kinderen in geval de ontruiming wordt uitgesproken, of de gezinswoning bij een scheiding aan een van de ouders wordt toegewezen. Er rust een zware motiveringsplicht op de rechter die beslist tot een ontruiming waarbij kinderen zijn betrokken. Soms wordt geoordeeld dat niet gebleken is dat een noodsituatie zal ontstaan, omdat de huurder daartoe onvoldoende heeft aangevoerd, zie bijvoorbeeld Rb. Rotterdam (Ktr. Dordrecht) 4 januari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:255. Dat lijkt niet conform de motiveringsplicht, die meebrengt dat door de rechter moet worden onderzocht of een noodsituatie zal ontstaan. In genoemd vonnis werd dit echter aangevuld met de overweging dat de kinderen terecht kunnen bij hun vader. Vergelijkbaar Rb. Zeeland-West-Brabant (Ktr. Breda) 2 augustus 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:5795.

29.1 **Invloed artikel 3 IVRK procedureel gezien**

In Rb. Noord-Nederland (vzr.) 25 september 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:3872, WR 2023/161 (eindvonnis WR 2023/162, waarin de ontruiming werd toegewezen), werd de behandeling aangehouden om partijen gelegenheid te geven zich uit te laten over de vraag hoe kan worden voorkomen dat bij ontruiming een acute noodsituatie voor de kinderen zal ontstaan. Aan de (sociale) verhuurder werd opgedragen aan te geven welke voorziening zo nodig voor de kinderen kan worden getroffen indien bij ontruiming voor hen een noodsituatie zou ontstaan. Soortgelijk: Rb. Overijssel (Ktr. Enschede) 17 oktober 2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:4103. In Rb. Zeeland-West-Brabant (Ktr. Tilburg) 6 maart 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:1491, werd de ontruiming toegewezen, waarbij van belang was dat de verhuurder had toegezegd dat zij niet zomaar zou ontruimen, maar het vonnis zou gebruiken als stok achter de deur om de huurder te bewegen om hulp en steun te zoeken, omdat anders ook de belangen van het kind van de huurder in het geding komen.

Soortgelijk: Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 24 november 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:12391.

Aanhouding en gedragsaanwijzingen om te voorkomen dat kinderen ontruimd worden, komen uiteraard ook voor, bijvoorbeeld Rb. Noord-Nederland (Ktr. Groningen) 5 januari 2024, ECLI:NL:RBNNE:2024:359.

O.J. Boeder geeft in zijn artikel 'Het belang van het kind moet de eerste overweging zijn bij de ontbinding van een huurovereenkomst', *TvPP* 2023/4, aan wat volgens hem de mogelijkheden voor de rechter zijn om artikel 3 IVRK toe te passen. Hij wijst op artikel 21 Rv, waardoor de rechter aan de eisende partij kan vragen om in de dagvaarding te vermelden of er kinderen in de woning wonen. Er kan een verplichte productie worden gevraagd in de vorm van een brief aan de huurder waarin hem wordt gevraagd of er kinderen in de woning wonen, waarbij de verhuurder het belang van dat gegeven moet aangeven. Het eventuele antwoord van de huurder hoort daarbij. Hij pleit ervoor de bevragsmogelijkheden van de deurwaarder bij de Basisregistratie Personen uit te breiden, zodat zij voor het uitbrengen van de dagvaarding de verhuurder kunnen informeren over de vraag of er kinderen bij de huurder zijn ingeschreven. Bovendien kan volgens hem bij een comparitie een vertegenwoordiger van de gemeente worden uitgenodigd om informatie te verstrekken over maatregelen ter voorkoming van het dakloos worden van kinderen en over de aard van de vervangende huisvesting.

29.2 **Toewijzing van de ontruiming ondanks de aanwezigheid van kinderen**

Bij toewijzing van de ontruiming is uiteraard van het grootste belang wat de ernst en de aard van de tekortkoming is. In overlastgevallen wegen al snel ook de belangen van (kinderen van) omwonenden zwaar mee, zie Hof Amsterdam (kort geding) 10 oktober 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2618; Rb. Noord-Nederland (Ktr. Groningen) 5 januari 2024, ECLI:NL:RBNNE:2024:359 en Rb. Midden-Nederland (Ktr. Utrecht) 11 oktober 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:7704.

In Hof Amsterdam 13 februari 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:1088, overwoog het hof dat hij het eens is met de kantonrechter dat wanneer op het zerotolerancebeleid uitzonderingen worden gemaakt voor huishoudens met kinderen, juist dit soort huishoudens kwetsbaar worden voor criminele organisaties die in woningen hennepkwekerijen willen opzetten.

Als vaststaat dat geen noodsituatie zal ontstaan, is toewijzing, als de tekortkoming ernstig genoeg is, al snel toewijsbaar. Bij hennep was dat het geval in Hof Arnhem-Leeuwarden 5 maart 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:1641 en in Rb. Zeeland-West-Brabant (Ktr. Breda) 2 augustus 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:5795. Vergelijkbare overwegingen speelden ook bij wanbetaling als tekortkoming, zie Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 10 november 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:10652 en Rb. Amsterdam 6 februari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:598. Voor een geval van vernietiging

van de huurovereenkomst zie Rb. Midden-Nederland (vzr.) 14 december 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:7018, WR 2024/50.

Aan de verplichtingen van de verhuurder werd ook aandacht besteed, zo werd overwogen dat de (sociale) verhuurster had aangegeven dat zij meerdere meldingen had gedaan bij Veilig Thuis en bij het sociaal team. Zij verwachtte dat in geval van ontruiming de huurder met haar kind in een ouder-kindhuis terecht zou kunnen, Rb. Midden-Nederland (Ktr. Utrecht) 20 december 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:7458.

29.3 *Uitstel ontruiming vanwege de belangen van kinderen*

Het is opvallend dat de zaken waarin een langere ontruimingstermijn werd gegund vanwege de belangen van kinderen, bijna allemaal gingen over een huurachterstand.

Drie maanden. Drie minderjarige kinderen: Rb. Overijssel (Ktr. Almelo) 12 december 2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:5086, WR 2024/37; twee kleine kinderen: Rb. Overijssel (Ktr. Enschede) 2 januari 2024, ECLI:NL:RBOVE:2024:308 en ongeboren kind: Rb. Overijssel (Ktr. Almelo) 12 december 2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:5088.

Twee maanden. Twee kinderen: Rb. Zeeland-West-Brabant (Ktr. Breda) 12 juli 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:5032 en één kind, geen wanbetaling maar agressief gedrag: Rb. Rotterdam (vzr.) 29 januari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:2258. *Terme de grâce* van een maand en een (voorwaardelijke) ontruimingstermijn van twee maanden: Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 19 januari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:382.

Een maand. Twee kinderen, geen wanbetaling maar sluiting, ontruiming op termijn van drie dagen gevorderd: Rb. Rotterdam (vzr.) 10 november 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:11471.

Onbekend uitstel (verleend door Ktr.). Eén kleinkind: Hof Amsterdam 23 januari 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:157.

Uitstel tot einde schooljaar: Hof Den Haag 9 januari 2024, ECLI:NL:GHDHA:2024:33, WR 2024/63, m.nt. Z.H. Duijnsteenvan Imhoff; één kind, geen wanbetaling maar overlast door twaalf blaffende honden: Rb. Midden-Nederland (vzr.) 29 november 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:6302, JHV 2024/7, m.nt. T. Gardenbroek.

29.4 *Afwijzing ontruiming in verband met belangen kinderen*

Het kwam ook meer dan eens voor dat de ontruiming werd afgewezen na de belangenafweging die artikel 6:265 BW voorschrijft, waarbij dan de belangen van de kinderen veel gewicht in de schaal hadden gelegd. In Rb. Noord-Holland (Ktr. Haarlem) 20 november 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:11428, WR 2024/19, kon de hoogte van de huurachterstand niet worden vastgesteld vanwege een all-in huurprijs, de verhuurder had geen melding gedaan op grond van artikel 2 Besluit gemeentelijke schuld-hulpverlening en de verhuurder had geen acht geslagen op

de belangen van de minderjarige dochter van de huurder. De vorderingen werden afgewezen. In een zaak waarin de onderhuur was geëindigd, de huurder met vrouw en kind weer in het gehuurde woonde en de verhuurder een jaar had gewacht met het aanhangig maken van de vordering, werden eveneens de ontbinding en de ontruiming afgewezen, Rb. Gelderland (Ktr. Apeldoorn) 28 februari 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:1006. In een verstekzaak waarin de achterstand inmiddels deels was ingelopen en de huurder vier minderjarige kinderen had, werd de huurder veroordeeld de achterstand te betalen, maar werden de ontbinding en de ontruiming afgewezen, Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 15 december 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:11822.

Verder zijn vermeldenswaard: vijf hennepstruiken, één kind, vorderingen afgewezen: Rb. Limburg (Ktr. Roermond) 13 september 2023, ECLI:NL:RBLIM:2023:5225; voorbereidingen hennepkwekerij, twee extra zorgbehoevende kinderen, vorderingen afgewezen: Rb. Zeeland-West-Brabant (Ktr. Tilburg) 24 april 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:2707; sluiting wegens illegale seksinrichting, een extra zorgbehoevend kind, ontbinding en ontruiming afgewezen: Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 8 september 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:9141.

29.5 *Artikel 3 IVRK en toewijzing gezamenlijke woning bij (echt)scheiding*

De rol van artikel 3 IVRK bleef uiteraard niet beperkt tot ontruimingsbeslissingen. In het privaatrechtelijke huurrecht waarop in deze Kroniek wordt gefocust, speelde het ook bij (echt)scheiding van ouders. Wie van hen krijgt de woning? Niet verrassend speelt bij dit soort beslissingen het belang van het kind de hoofdrol, wat soms wordt gemotiveerd met een beroep op artikel 3 IVRK. Dat was het geval in de volgende zaken.

In een kort geding vorderde de moeder de woning. De rechter vond het van het grootste belang dat het kind in het huis bleef en wees het huis voorlopig om de week aan de ene en de andere ouder toe, Rb. Den Haag (vzr.) 10 november 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:16475, WR 2024/18; in Rb. Rotterdam (vzr.) 5 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:672, moest de vrouw elk weekend het huis uit, zodat de vader erin kon en de kinderen niet weg hoefden. In een andere zaak kreeg de moeder het huurrecht, omdat het kind het meest bij haar verbleef, Rb. Rotterdam 1 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:1855. In Rb. Rotterdam (vzr.) 25 januari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:410, ten slotte, moest de man het huis uit en mocht de vrouw (medehuurder) met de drie kinderen terug de woning in.

30. *Beëindiging duurovereenkomsten (art. 7:228 BW)*

Het leerstuk van de aanvullende werking van de eisen van redelijkheid en billijkheid volgens HR 2 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:141 (*Goglio/SMQ*), begint gestaag gemeengoed te worden in de huurrechtpraktijk. Aangezien de

beëindiging van huurovereenkomsten wordt geregeld in afdeling 4 van titel 7.4 BW, en meer in het bijzonder door artikel 7:228 BW, is in beginsel steeds sprake van de in r.o. 3.6.3 bedoelde situatie:

“Ook als de wet of een duurovereenkomst wel voorziet in een regeling van de opzegging, kunnen, indien de wet en hetgeen tussen partijen is overeengekomen daarvoor ruimte laten, de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval op grond van art. 6:248 lid 1 BW meebrengen dat aan de opzegging nadere eisen gesteld worden.”

Rb. Limburg (Ktr. Roermond) 21 februari 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:780, kwam door toepassing van het leerstuk tot het oordeel dat voor de opzegging van een al 55 jaar lopende huurovereenkomst met betrekking tot een oefenterrein voor honden een zwaarwegende grond vereist is. Het door de verhuurder aangevoerde belang van het door haar gevoerde strategisch grondbeleid en de daarmee samenhangende natuurontwikkeling werd als onvoldoende zwaarwegende grond aangemerkt, zodat de gevorderde verklaring voor recht dat de huurovereenkomst door de opzegging was geëindigd, werd afgewezen.

Rb. Noord-Nederland (Ktr. Leeuwarden) 10 oktober 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:4084, ging terecht niet mee in de stelling van de vereniging ‘De Ursemmerhof Recreanten Familie D.U.R.F.’ dat voor de opzegging van de huurovereenkomsten voor de standplaatsen van hun stacaravans altijd een zwaarwegende grond aanwezig moet zijn dat een opzegtermijn in acht moet worden genomen én dat de opzegging gepaard moet gaan met een aanbod tot betaling van (schade)vergoeding. Dit volgt volgens de kantonrechter niet uit de jurisprudentie. Daarin is immers bepaald dat de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval mee kunnen brengen dat opzegging slechts mogelijk is indien daarvoor een voldoende zwaarwegende grond bestaat, er een bepaalde opzegtermijn in acht wordt genomen of dat de opzegging gepaard gaat met het aanbod tot betaling van een (schade)vergoeding. D.U.R.F. slaagde er vervolgens niet in de kantonrechter ervan te overtuigen dat de door haar aangevoerde gronden tot het oordeel moesten leiden dat aan de opzegging nadere eisen moesten worden gesteld.

Interessant is ook de overweging van de kantonrechter dat vaststaat dat de huurovereenkomsten niet waren aangegaan met het doel om voor een bepaalde periode te gelden en dan te eindigen, maar dat het ging om huurovereenkomsten die jaarlijks automatisch werden verlengd, die in de praktijk vele jaren tot tientallen jaren bleven bestaan en die op grond van de toepasselijke contractuele voorwaarden alleen door opzegging door de huurder of verhuurder konden eindigen. De huurovereenkomsten hebben daarmee het karakter van duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd die bovendien een regeling bevatten dat de verhuurder bij

concrete herstructureringsplannen van het recreatiepark de huurovereenkomsten kon opzeggen, waarbij een opzegtermijn van drie maanden gold. Het eindoordeel luidde dan ook dat de opzeggingen in hun algemeenheid rechtsgeldig waren gedaan. Dat gold niet voor de huurders van standplaatsen met wie de verhuurder recent nieuwe huurovereenkomsten was aangegaan. Die had zij moeten waarschuwen voor de – voor haar voorzienbare – eindigheid van de huurovereenkomsten. Door dat niet te doen, had de verhuurder jegens de nieuwe huurders onrechtmatig gehandeld, zodat zij jegens hen, op die grondslag, verplicht was tot schadevergoeding.

Hof Amsterdam 28 november 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:3494, had te oordelen over de opzegging van een 290-bedrijfsruimte op grond van dringend eigen gebruik wegens renovatie. Zie ook paragraaf 19.2. Wat daar niet is vermeld, is dat het hof ook moest beslissen op het beroep van de huurder op het *Goglio*-arrest. Daarover oordeelde het hof dat, ook als de wet of de overeenkomst in een opzeggingsregeling voorzien, de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval meebrengen dat aan een opzegging van een duurovereenkomst nadere eisen moeten worden gesteld. Dat is het geval als de wet en de overeenkomst daarvoor ruimte laten, omdat deze een leemte bevatten. Bij de wettelijke regeling van de opzegging van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW doet zich echter geen leemte voor.

31. Procesrecht

Over de verhouding tussen de procedure bij de huurcommissie en die bij de kantonrechter is in het afgelopen jaar een aantal uitspraken gewezen. Om te beginnen heeft de Hoge Raad op 19 januari 2024 (ECLI:NL:HR:2024:53, WR 2024/45) op prejudiciële vragen geantwoord dat een partij die het niet eens is met een beslissing van de voorzitter van de huurcommissie op grond van artikel 7:262 BW rechtstreeks naar de kantonrechter kan. Zij hoeft dus niet eerst (binnen drie weken) in verzet bij de huurcommissie. De termijn waarbinnen deze partij zich tot de kantonrechter kan wenden, is acht weken na verzending van de voorzittersuitspraak en zij mag dit ook al doen binnen de verzettermijn van drie weken. Als tijdig verzet is ingesteld, moet die procedure worden afgewacht voordat een partij zich tot de kantonrechter kan wenden. Als een partij zich meteen tot de kantonrechter wendt, kan geen verzet meer worden ingesteld.

Rb. Limburg (Ktr. Maastricht) 27 maart 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:1500, moest zich buigen over de vraag of een huurder bij de kantonrechter nieuwe gebreken aan de orde kan stellen, na een uitspraak van de huurcommissie. Onder verwijzing naar HR 23 april 2021, ECLI:NL:HR:2021:657, kwam de kantonrechter tot het oordeel dat een dergelijke uitbreiding van de rechtsstrijd wel mogelijk is. Partijen moeten dan wel in de gaten houden dat

voor de gebreken die bij de huurcommissie al aan de orde waren het appelverbod van artikel 7:262 lid 2 BW geldt, terwijl voor de nieuwe gebreken nog hoger beroep mogelijk is.

In Hof Arnhem-Leeuwarden 9 april 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:2738, was voor het hof niet duidelijk welke onderwerpen in een voorafgaande procedure bij de huurcommissie waren voorgelegd. Omdat dit van belang is voor de vraag waar het hof nog over kan oordelen, werd de huurder op de voet van artikel 22 Rv opgedragen de stukken van de procedure bij de huurcommissie alsnog in het geding te brengen.

Partijen hadden een vaststellingsovereenkomst gesloten in de zaak die leidde tot Rb. Amsterdam 2 januari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:32, WR 2024/54. Omdat de huurder een consument was, oordeelde de kantonrechter dat toetsing aan Richtlijn 93/13/EEG moest plaatsvinden, voordat de vaststellingsovereenkomst in een vonnis kon worden vastgelegd.

De vraag wat het betekent als de rechter het consumentenrecht ten onrechte niet heeft toegepast, is beantwoord in HR 24 november 2023, ECLI:NL:HR:2023:1627, WR 2024/14. Ook in dat geval krijgt de uitspraak kracht van gewijsde. De vraag of het gezag van gewijsde in een dergelijk geval beperkt wordt, heeft de Hoge Raad niet beantwoord, de P-G besteedde daar in zijn conclusie wel aandacht aan (ECLI:NL:PHR:2023:817). In Rb. Amsterdam 23 april 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:2214, werden voorgenomen prejudiciële vragen geformuleerd over een beding waarin staat dat de consument alle proceskosten moet betalen. De vraag is of een dergelijk beding oneerlijk is, en zo ja, of dat betekent dat in het geheel geen proceskosten meer kunnen worden toegewezen.

Over de omvang van het bewijsvermoeden van artikel 7:218 lid 2 BW heeft de Hoge Raad duidelijkheid verschaft in een uitspraak die in de vorige Kroniek al is besproken: HR 26 mei 2023, ECLI:NL:HR:2023:775, WR 2023/117. In de zaak waarin bij het schrijven van de vorige Kroniek alleen nog de conclusie van de A-G voorhanden was, is op 7 juli 2023 uitspraak gedaan door de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2023:1059, WR 2023/139). In die uitspraak werd verwezen naar het eerdere arrest. De kern van beide arresten laat zich als volgt samenvatten. In geval van schade tijdens de huurperiode is er een bewijsvermoeden dat deze is veroorzaakt door een toerekenbare tekortkoming van de huurder en niet slechts dat er een causaal verband bestaat tussen de schade en een (volgens de normale bewijstlastverdeling te bewijzen) tekortkoming van de huurder. Tegen dit bewijsvermoeden is tegenbewijs toegelaten. Of in een concreet geval dit tegenbewijs geleverd moet worden geacht, ook als de oorzaak van de schade niet is komen vast te staan, is aan het oordeel van de rechter overgelaten. Onder omstandigheden kan voor het tegenbewijs volstaan dat over de oorzaak van de schade voldoende twijfel is ontstaan.

32. CPI-indexering bedrijfsruimte

32.1 Inleiding

Veel huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte bevatten een indexeringsbepaling die verwijst naar de CPI vastgesteld door het CBS. Mede als gevolg van de energiecrisis zijn de prijzen, en met name de energieprijzen, in 2022/23 aanzienlijk gestegen. Dit is voor het CBS aanleiding geweest de berekeningswijze van de CPI in juni 2023 aan te passen. Dit zou over een periode van enkele jaren volgens het CBS geen consequenties hebben voor partijen die zich baseren op de CPI. In deze Kroniekperiode is de indexering op basis van de CPI onderwerp van geschil geweest in verschillende procedures. Vooral nog is alleen rechtspraak in eerste aanleg gepubliceerd. De gemene deler in de uitspraken is dat de stijging van de prijzen en in het verlengde daarvan het percentage van de huurprijsstijging op grond van de CPI geen onvoorziene omstandigheid ex artikel 6:258 BW is. Over de vraag of de (volledige) CPI aan de huurder mag worden doorbelast, gelet op redelijkheid en billijkheid, wordt wisselend geoordeeld.

32.2 Uitspraken

32.2.1 De voorzieningenrechter van de Rb. Den Haag 4 mei 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:8786, *TvHB* 2023/20, m.nt. L.F.H. Berg, *Sdu Nieuws Huurrecht* 2023/153 en *WR* 2023/134, meende dat de prijsstijgingen niet konden kwalificeren als onvoorziene omstandigheid, maar achtte het niet onaanvaardbaar dat de situatie zich voordeed waarin de verhuurder de huurder in redelijkheid niet aan een onverkorte toepassing van de overeengekomen indexeringsclausule zou kunnen houden. In een bodemprocedure dacht dezelfde rechtbank daar anders over: Rb. Den Haag (Ktr. Gouda) 29 juni 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:10394, *Prg.* 2024/34 en *WR* 2024/40. De verhoging met 14,5% werd niet onvoorzien geacht en ook niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. Ook Rb. Gelderland (Ktr. Arnhem) 25 oktober 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:5905, vond een verhoging van 14,5% niet onaanvaardbaar, evenals Rb. Oost-Brabant (Ktr. Eindhoven) 11 januari 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:61.

32.2.2 Rb. Rotterdam (Ktr. Rotterdam) 3 november 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:10295, *TvHB* 2024/06, m.nt. C. Otte, *UDH:TvHB*/18160, *RCR* 2024/9, *RVR* 2024/11, *Prg.* 2024/35 en *WR* 2024/39, vond het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar als de huurprijs in januari 2023 zou worden verhoogd met het 'oude' indexeringspercentage van het CBS (14,53%) en vond dat het percentage had moeten worden gehanteerd dat zou gelden als de nieuwe methode eerder in werking zou zijn getreden. De rechtbank rekende in het vonnis voor dat de huurprijs dan na één jaar weer op het oude niveau is; de huurder heeft alleen over 2023 een voordeel. De vordering van de huurder werd toch niet toegewezen. De reden was dat de huurder enkel aanpassing van de indexering over 2023 had gevorderd en niet ook over 2024. Wanneer uitsluitend de indexering over 2023 zou worden aangepast, zou in beginsel het

gepubliceerde 'oude' CPI-cijfer voor de indexering in 2024 gelden, wat onredelijk uit zou pakken voor de verhuurder volgens de rechtbank. Rb. Midden-Nederland 10 januari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:52, volgde een vergelijkbare redenering als in de hiervoor genoemde uitspraak van de rechtbank Rotterdam. Rb. Amsterdam 18 januari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:193, vond de prijsstijging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. Rb. Amsterdam 20 februari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:660, bevatte een ander oordeel, maar ook een andere casus. Hier ging het om de huurprijsindexering per 1 april 2023; volgens de oude methode 9,6%, maar volgens de nieuwe methode 11,3%. Rb. Noord-Nederland (Ktr. Groningen) 5 maart 2024, ECLI:NL:RBNNE:2024:794, wees de door de huurder ingestelde vordering af. De verhoging op basis van de CPI was hier een ondergeschikt onderdeel in een procedure over verschillende geschilpunten. De huurster leek haar vordering alleen te hebben ingesteld op basis van onvoorziene omstandigheden en te hebben nagelaten ook een beroep te doen op redelijkheid en billijkheid.

32.3 Literatuur

Verwezen wordt naar het artikel van L. Bastiaansen, 'Indexeren kun je leren: recente rechtspraak over de indexering van huurprijzen bij bedrijfsruimte', *BB* 2024/7 en het artikel van R. Fabritius & K. Verkleij, 'Huurrecht', *VGR* 2024/1.

33. Het *Didam*-arrest en huur

Het *Didam*-arrest (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft in de afgelopen Kroniekperiode niet geleid tot veel publicaties op huurgebied. Rb. Midden-Nederland (vzr.) 15 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5402, *WR* 2023/123, m.nt. F. Sepmeijer, verbood de gemeente om uitvoering te geven aan een met ALDI Vastgoed gesloten tijdelijke huurovereenkomst met betrekking tot een stuk gemeentegrond, omdat de gemeente onrechtmatig had gehandeld tegenover een aantal andere supermarkten door in strijd te handelen met het gelijkheidsbeginsel zoals dat in het *Didam*-arrest is uitgewerkt. De gemeente diende alsnog een openbare selectieprocedure te organiseren. De voorzieningenrechter ging niet mee in het verweer van de gemeente dat het *Didam*-arrest in dit geval toepassing mist, omdat de zaak niet om de verkoop van gemeentegrond gaat, maar om de tijdelijke verhuur daarvan. De Hoge Raad heeft in het *Didam*-arrest een helder uitgangspunt voor het privaatrechtelijk overheidshandelen geformuleerd. Het *Didam*-arrest heeft daarmee naar het oordeel van de voorzieningenrechter een bredere betekenis dan dat het alleen ziet op de verkoop van onroerende zaken door een overheidslichaam. Ook was geen sprake van een 'bagatelzaak'. De voorzieningenrechter achtte niet aannemelijk dat bij voorbaat vaststond of redelijkerwijs mocht worden aangenomen dat ALDI Vastgoed op grond van objectieve, toetsbare en **redelijke** criteria als de enige serieuze gegadigde in aanmerking kwam voor de tijdelijke huur van de gemeentegrond. In het tegen het vonnis van 15 december 2022 gerichte turbo spoedappiel werd de gemeente door het hof Arnhem-Leeuwarden

niet-ontvankelijk verklaard wegens het ontbreken van een rechtsgeldig procesbesluit (Hof Arnhem-Leeuwarden 29 december 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:11197). In incidenteel appel werden de dwangsommen verdubbeld, omdat niet uit het gedrag van de gemeente bleek dat zij vrijwillig tot nakoming van het vonnis zou overgaan. De zaak is uiteindelijk geschikt.