

JHV 2017/15

Huurverhoging, Uitleg huurovereenkomst, Kortsluiting, Opschorting

GEGEVENS

Instantie	Rechtbank Limburg
Datum uitspraak	21-04-2017
Publicatie	JHV 2017/15 (Sdu Jurisprudentie Huur en Verhuur), aflevering 4, 2017
Annotator	M. Scheeper
ECLI	ECLI:NL:RBLIM:2017:3732
Zaaknummer	5590734 CV EXPL 16-11552
Overige publicaties	Rechtspraak.nl (ECLI:NL:RBLIM:2017:3732)
Rechtsgebied	
Rechters	mr. Los
Partijen	[eiser], wonend te [woonplaats 1], eiser, gemachtigde: voorheen mr. E.S.W. Geurts, thans mr. B.H.A. Augustin, tegen: [gedaagde], wonend te [woonplaats 2], gedaagde, gemachtigde: mr. P. Winkens en mr. J.P.C.M. van Riet. Partijen worden hierna aangeduid als [eiser] en [gedaagde].
Regelgeving	BW - 6:262

SAMENVATTING

Verhuurder heeft zijn woning per 14 november 2015 verhuurd aan huurder X voor een bedrag van € 850 per maand. In de huurovereenkomst is opgenomen dat de huurprijs jaarlijks per 1 juli op voorstel van de verhuurder kan worden verhoogd met een percentage gelijk aan het op de ingangsdatum van de wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte. De huurder gebruikt een deel van de woning als schoonheidssalon. In augustus 2016 is kortsluiting ontstaan. Sindsdien is slechts één etage van het gehuurde voorzien van elektriciteit. De huurder en haar kinderen zijn tijdelijk ergens anders gaan wonen en betalen slechts een deel van de huur, namelijk € 250 per maand. De huurovereenkomst is met ingang van 1 april 2017 beëindigd. De verhuurder heeft de huurder gedagvaard en aanspraak gemaakt op betaling van achterstallige huurpenningen, waarbij hij is uitgegaan van een huurprijs van € 1.100 per maand.

De kantonrechter moet verschillende vragen beantwoorden, waaronder of de huurprijs tijdens de huurovereenkomst is verhoogd van € 850 naar € 1.100 en of de huurder een deel van de huurprijs mocht inhouden na de kortsluiting. De verhuurder heeft de uitleg gegeven dat hij zelf het huurverhogingspercentage mag vaststellen. De rechter oordeelt dat de huurovereenkomst niet anders uitgelegd kan worden dan dat de verhuurder gebonden is aan het maximale huurverhogingspercentage voor niet-geliberaliseerde woonruimte. Over de opschorting van de gedeeltelijke huurbetaling heeft de rechter geoordeeld dat dit gerechtvaardigd was. De verhuurder dient te zorgen voor een deugdelijke elektriciteitsvoorziening en de verhuurder heeft niet aangetoond dat de kortsluiting door toedoen van de huurder is ontstaan.

UITSpraak

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 17 december 2016 (met de producties 1-6),
- de conclusie van antwoord (met de producties 1-7),
- de brief van [eiser] van 11 januari 2017, inhoudende een reactie op de conclusie van antwoord,
- de op 12 januari 2017 gehouden mondelinge behandeling
- de producties die [eiser] op de mondelinge behandeling heeft overgelegd, te weten kopieën van een brief van [naam] van 26 september 2015 en van aanslagbiljetten met watersysteemheffing 2015 en 2016,
- de brief van [gedaagde] van 27 maart 2017,
- de brief van [eiser] van 20 april 2017.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. [gedaagde] heeft met ingang van 14 november 2015 van [eiser] gehuurd de woning aan de [adres] te [woonplaats 2]. De overeengekomen huurprijs bedraagt € 850,- per maand.

2.2. De huurovereenkomst luidt onder meer als volgt:

‘Artikel 3: de verhoging van de huurprijs

De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst op 1 juli 2016 en jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van de wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte.

(..)

Artikel 6: lasten van de overheid met betrekking tot het gehuurde

Huurder dient de van overheidswege met betrekking tot het gebruik van het gehuurde geheven lasten te dragen, voor zover de desbetreffende heffingen of aanslagen op zijn naam zijn gesteld, waaronder: afvalheffingen, rioolrecht en waterschapslasten.

Artikel 7: bestemming van het gehuurde

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om door huurder en de leden van zijn huishouden als woonruimte te worden gebruikt.

(..)

Artikel 9: verplichtingen van de huurder

(..)

7. Huurder is verplicht verhuurder of namens verhuurder aangewezen personen na een daartoe (..)strekkelijk verzoek toe te laten tot het gehuurde ten behoeve van inspecties.’

Van de huurovereenkomst maken deel uit de Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte van 30 juli 2003.

2.3. [gedaagde] heeft een deel van de woning ingericht ten behoeve van de exploitatie van een schoonheidssalon.

2.4. In augustus 2016 is kortsluiting in de woning ontstaan. Er is sindsdien geen elektriciteit meer in de kelder, op de bovenverdieping en op de zolder. [gedaagde] en haar kinderen verblijven daarom sinds eind augustus 2016 elders. [gedaagde] betaalt vanaf september 2016 een deel van de huur, te weten € 250,- per maand.

2.5. De huurovereenkomst is beëindigd met ingang van 1 april 2017.

3. Het geschil

3.1. [eiser] heeft aanvankelijk gevorderd – samengevat – de veroordeling van [gedaagde] tot ontruiming van de woning op straffe van verbeurte van een dwangsom, en betaling van € 3.940,79 aan huur tot 1 januari 2017 en € 1.100,- per maand vanaf 1 januari 2017 tot de ontruiming met rente en kosten.

3.2. Bij brief van 20 april 2017 heeft [eiser] onder meer meegedeeld dat de vordering tot ontruiming van de woning wordt ingetrokken en de vordering tot betaling van achterstallige huur wordt beperkt, in die zin dat geen aanspraak meer wordt gemaakt op een huur van

€ 1.100,- per maand, maar op de overeengekomen huur van € 850,- per maand.

3.3. [gedaagde] voert verweer.

3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4. De beoordeling

Spoedeisend belang

4.1. Het spoedeisend belang volgt uit het gevorderde.

Huurprijs

4.2. [eiser] heeft aanvankelijk aangevoerd dat de huurprijs met ingang van 1 juli 2016

€ 1.100,- per maand bedraagt, waarvan [gedaagde] maar een deel betaalt.

4.3. Partijen zijn een huurprijs van € 850,- overeengekomen. Voor geliberaliseerde woonruimte, zoals de onderhavige, gelden geen wettelijke voorschriften met betrekking tot huurverhoging. Ten aanzien van de huurprijs en de verhoging daarvan geldt wat partijen daarover hebben afgesproken, zoals volgt uit art. 7:246 BW. In het onderhavige geval zijn partijen in art. 3 van de huurovereenkomst overeengekomen dat de huurprijs op 1 juli van elk jaar kan worden gewijzigd ‘met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van de wijziging toegestane percentage voor woonruimte’. De vraag is hoe deze bepaling moet worden uitgelegd.

4.4. De bepaling moet worden uitgelegd overeenkomstig de zin die partijen daaraan over en weer redelijkerwijs hebben mogen toekennen en op hetgeen zij in de gegeven omstandigheden redelijkerwijze hebben mogen verwachten. Daarbij komt dat [eiser] de huurovereenkomst heeft opgesteld en dat onduidelijkheid over de uitleg in zijn nadeel kan werken. Volgens [eiser] geldt voor de onderhavige, geliberaliseerde woonruimte geen (wettelijk) toegestaan percentage, zodat hij naar eigen goeddunken de huurprijs ongelimiteerd kan verhogen. Deze uitleg kan niet worden gevolgd. Bij de aanvang van de huurovereenkomst stond al vast dat het ging om geliberaliseerde woonruimte en desondanks bindt de bepaling de huurprijswijziging aan een maximum. [gedaagde] mocht daaruit redelijkerwijs afleiden dat [eiser] de huurprijs niet naar eigen goeddunken ongelimiteerd kon verhogen. Gelet op de wijze waarop het maximum is omschreven, gaat de kantonrechter er voorsnog van uit dat [gedaagde] redelijkerwijs mocht aannemen dat voor de huurverhoging aansluiting was gezocht bij de regels die gelden voor niet-geliberaliseerde woonruimte. Een andere, aanvaardbare uitleg is niet naar voren gebracht. [eiser] is aan deze uitleg gebonden.

4.5. Uit het voorgaande volgt dat [gedaagde] niet verplicht was om met ingang van 1 juli 2016 een huurprijs van € 1.100,- te betalen. Een en ander is ook op de mondelinge behandeling aan de orde gekomen. Dit heeft ertoe geleid dat [eiser] zijn vordering op dit punt thans terecht heeft beperkt, in die zin dat hij thans ervan uitgaat dat de huurprijs € 850,- per maand is gebleven.

Waterschapslasten

4.6. [eiser] is van mening dat [gedaagde] de waterschapslasten over 2015 (€ 4,71) en 2016 (€ 36,07) nog moet betalen.

4.7. [gedaagde] is niet verplicht om de door [eiser] genoemde waterschapslasten 2015 en 2016 te betalen. Ingevolge art. 6 van de huurovereenkomst is [gedaagde] immers alleen verplicht om heffingen en aanslagen te betalen die op haar naam zijn gesteld. De waterschapslasten waarvan [eiser] betaling verlangt, betreffen aanslagen die op zijn eigen naam zijn gesteld en die hij, blijkens de aanslagen, als eigenaar van de woning moet voldoen.

Opschorting betaling deel huurprijs

4.8. Niet in geschil is dat [gedaagde] vanaf september 2016 een verminderd woongenot heeft doordat alleen de benedenverdieping nog op elektriciteit is aangesloten.

4.9. Uitgangspunt is dat [eiser] als verhuurder heeft te zorgen voor een deugdelijke elektriciteitsvoorziening. De elektriciteitsvoorziening is door kortsluiting of een ander defect deels uitgevallen. [eiser] verwijt dat aan [gedaagde] omdat zij een nieuwe keuken met moderne apparatuur heeft laten installeren en stroom gebruikt voor haar schoonheidssalon. Daarop is de meterkast volgens [eiser] niet berekend.

4.10. [eiser] heeft niet voldoende aannemelijk gemaakt dat [gedaagde] (keuken)apparatuur heeft gebruikt die uitzonderlijk is voor een normale, hedendaagse huishouding. Evenmin is er een aanwijzing dat de schoonheidssalon tot elektriciteitsverbruik heeft geleid dat de capaciteit van een normale elektriciteitsvoorziening te boven gaat.

[eiser] heeft bij brief van 20 april 2017 verklaringen van installatiebedrijven overgelegd, waaruit volgens hem anders blijkt. Op die verklaringen heeft [gedaagde] niet kunnen reageren, maar de verklaringen zijn ook niet voldoende om tot een ander oordeel te komen.

De conclusie lijkt eerder, zoals Conjaerts B.V. bij brief van 8 februari 2017 verklaart, dat '(d)e verdeler (...) zich in zeer slechte toestand (bevindt), brandgevaarlijk en dringend aan vervanging toe, dit moet als eerste gebeuren'.

IBM Vaessen en Blezer Montage hebben zich in dezelfde zin uitgelaten.

Het enkele feit dat apparatuur aanwezig was met een hoog vermogen, betekent niet dat het verbruik uitzonderlijk is geweest voor een normale, hedendaagse huishouding. Niet aannemelijk is immers dat al die apparaten tegelijk in werking zijn geweest.

[gedaagde] mocht redelijkerwijs verwachten dat de elektriciteitsvoorziening in de woning geschikt was voor het beoogde gebruik. Nu dat kennelijk niet het geval was, lag het op de weg van [eiser] om de elektriciteitsvoorziening daarvoor geschikt te maken. Zo lang hij daartoe ondanks aanmaning niet was overgegaan, schoot hij te kort in zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst.

4.11. Gelet op de hoogte van de huurprijs van € 850,-, het feit dat [gedaagde] niet beschikte over elektriciteit in de kelder, op de eerste verdieping en op zolder, en daardoor de woning niet met haar gezin op normale wijze kon bewonen, was opschorting van de betaling van de huurprijs tot € 250,- per maand gerechtvaardigd.

Bestemming

4.12. De woning was ingevolge art. 7 van de huurovereenkomst uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte. [eiser] heeft betoogd dat het gebruik als schoonheidssalon daarmee in strijd is.

4.13. Nu de vordering tot ontruiming is ingetrokken, behoeft dit punt geen bespreking meer. De kantonrechter laat dan nog in het midden dat onder meer uit de verklaring van makelaar [naam makelaar] van 21 december 2016 blijkt dat [eiser] bij het aangaan van de huurovereenkomst op de hoogte was van het voorgenomen gebruik, en [eiser] daartegen kennelijk geen bezwaar heeft gemaakt.

Slotsom

4.14. Uit het voorgaande volgt dat de vorderingen moeten worden afgewezen.

4.15. Hetgeen partijen verder nog hebben aangevoerd, behoeft niet te worden besproken, omdat dit niet tot een andere beslissing kan leiden.

4.16. [eiser] zal, als de in het ongelijk gestelde partij, worden veroordeeld in de kosten van deze procedure. De kosten aan de zijde van [gedaagde] worden begroot op € 600,- voor salaris gemachtigde.

5. De beslissing

De kantonrechter

5.1. wijst de vorderingen af,

5.2. veroordeelt, uitvoerbaar bij voorraad, [eiser] in de proceskosten van [gedaagde], tot op heden begroot op € 600,-.

NOOT

Als er een onduidelijkheid is in een overeenkomst zal de rechter de huurovereenkomst moeten uitleggen. Dit wordt gedaan aan de hand van de tekst van de overeenkomst, maar er wordt ook veel waarde gehecht aan hetgeen partijen bij het aangaan van de overeenkomst over en weer redelijkerwijs mochten verwachten. Als er meerdere mogelijkheden zijn om de overeenkomst uit te leggen, wordt de bepaling doorgaans uitgelegd in het nadeel van degene die de huurovereenkomst heeft opgesteld. In dit geval was dat de verhuurder. Het gaat in deze zaak om geliberaliseerde woonruimte. De wet kent voor dergelijke overeenkomsten geen regels over maximale huurverhogingen of maximale huurprijzen. Dit mogen partijen zelf overeenkomen. In dit geval hebben partijen in de overeenkomst opgenomen dat de verhuurder de huurprijs maximaal mag verhogen met het wettelijk toegestane percentage. Nu de wet geen maximumpercentage kent voor geliberaliseerde woonruimte stelde de verhuurder zich op het standpunt dat hij naar eigen goeddunken de huurprijs mocht verhogen. De rechter oordeelde echter anders. De bepaling in de huurovereenkomst beoogde een maximum te stellen aan de huurverhoging. De huurder hoefde dus niet te verwachten dat de verhuurder naar eigen inzicht de huur zou mogen verhogen. De rechter legt de bepaling daarom zo uit dat de verhuurder bij de huurverhoging gebonden is aan het maximumpercentage voor niet-geliberaliseerde woonruimte.

In bovenstaande zaak heeft de huurder een deel van de betaling van de huurprijs opgeschort, omdat zij niet in de woning kon wonen door kortsluiting. Huurders gebruiken vaak de huurprijs als drukmiddel om de verhuurder over te laten gaan tot herstel van hetgeen stuk is in de woning. Hierbij lopen zij eigenlijk vooruit op de huurvermindering die huurders kunnen vorderen als er gebreken zijn aan de woning (artikel 7:207 BW). Officieel is voor het verkrijgen van huurvermindering de gang naar de rechter nodig, maar onder omstandigheden kan een huurder ook zijn verplichting (betaling van de huurprijs) opschorten op grond van artikel 6:262 BW. Zie

bijvoorbeeld het artikel 'Opschorting van huurbetalingen bij gebreken, een risicovolle actie' in JHV 2014/155. Dit leidt vaak tot problemen. Huurvermindering bij gebreken kan slechts worden gevorderd voor een evenredig deel. De vermindering van het huurgenot van de huurder moet dus gelijk zijn aan de vermindering van de huurprijs. Dat houdt in dat een klein probleem in de woning niet de inhouding van de gehele huurprijs rechtvaardigt. Het gebeurt echter vaak dat de huurder een te groot deel inhoudt, of dat hij niet gerechtigd was om een deel van de huurprijs in te houden omdat de verhuurder bijvoorbeeld niets verkeerd heeft gedaan. Als de huurder in dat geval ten onrechte de huurprijs niet heeft betaald, heeft hij een huurschuld laten ontstaan en is hij dus zelf tekortgeschoten in de nakoming van de huurovereenkomst. De verhuurder kan dan ontbinding van de huurovereenkomst vorderen. Het is dus een groot risico voor huurders om op eigen houtje de huurprijs in te houden. De gang naar de rechter (of naar de huurcommissie bij sociale huur) om de huurvermindering te laten vaststellen is de veiligste methode. Voor de huurder in deze zaak is het goed afgelopen.

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, editie 2015, ISBN 9789012395410, p. 95, 123 e.v., 146 en 355.

M. Scheeper

Copyright 2017 - Sdu - Alle rechten voorbehouden.