

JHV 2017/33

Redelijk voorstel, Dringend eigen gebruik, Onevenredigheid baten en lasten

GEGEVENS

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	11-07-2017
Publicatie	JHV 2017/33 (Sdu Jurisprudentie Huur en Verhuur), aflevering 8, 2017
Annotator	mr. E. de Bie
ECLI	ECLI:NL:GHAMS:2017:2733
Zaaknummer	200.197.963/01
Overige publicaties	ECLI:NL:GHAMS:2017:2733
Rechtsgebied	Huurrecht
Rechters	mr. Van der Kwaak mr. Rang mr. Dun
Partijen	1. [appellant sub 1] , 2. [appellante sub 2] , beiden wonend te [woonplaats 1] , gemeente [gemeente] , appellanten, tevens incidenteel geïntimeerden, advocaat: mr. E. de Ruiter te Rotterdam, tegen [geïntimeerde] , wonend te [woonplaats 2] , geïntimeerde, tevens incidenteel appellante, advocaat: mr. A.I. de Haan te Amersfoort.
Regelgeving	- -

SAMENVATTING

Het hof heeft geoordeeld dat een voorstel tot verhoging van de huurprijs naar € 1.600 redelijk is. Het niet aanvaarden daarvan is grond voor beëindiging van de huurovereenkomst. Het bestaan van achterstallig onderhoud of het verrichten van herstelwerkzaamheden in verband daarmee staan niet aan de redelijkheid van het voorstel in de weg. Huurder krijgt de mogelijkheid het aanbod alsnog te aanvaarden. Voor het geval huurder de huurverhoging alsnog aanvaardt, beroept verhuurder zich subsidiair op beëindiging van de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik, gelegen in renovatie die niet mogelijk is zonder beëindiging van de huurovereenkomst, en omdat er een wanverhouding bestaat tussen de uitgaven en de inkomsten ten aanzien van het gehuurde. Het hof oordeelt dat, als de huurverhoging wordt aanvaard, het negatieve verschil tussen inkomsten en uitgaven kleiner wordt. Er is dan geen sprake van een wanverhouding die beëindiging van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

UITSPRAAK

1. Het geding in hoger beroep

Partijen worden hierna [appellant sub 1] (in mannelijk enkelvoud) en [geïntimeerde] genoemd.

[appellant sub 1] is bij dagvaarding van 22 augustus 2016 in hoger beroep gekomen van een vonnis van de kantonrechter in de rechtbank Amsterdam van 23 mei 2016, onder bovenvermeld zaaknummer gewezen tussen [appellant sub 1] als eiser in conventie en [geïntimeerde] als gedaagde in conventie.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven, met producties;
- memorie van antwoord, tevens memorie van grieven in incidenteel appel, met producties;
- memorie van antwoord in incidenteel appel, tevens akte uitlating producties, met producties;
- akte, met een productie van de zijde van [geïntimeerde] ;
- akte uitlating productie(s) van de zijde van [appellant sub 1] .

Ten slotte is arrest gevraagd.

[appellant sub 1] heeft bij memorie van grieven ook het in deze zaak gewezen tussenvonnis van 31 augustus 2015 in het hoger beroep betrokken en geconcludeerd dat het hof het bestreden eindvonnis zal vernietigen en - uitvoerbaar bij voorraad - alsnog zijn vorderingen zal toewijzen, met beslissing over de proceskosten. In het incidenteel appel heeft hij geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden eindvonnis, voor zover door [geïntimeerde] bestreden, met beslissing over de gedingkosten.

[geïntimeerde] heeft geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden eindvonnis voor zover door [appellant sub 1] bestreden en tot vernietiging van dat vonnis voor zover door haarzelf bestreden, met beslissing over de proceskosten, een en ander uitvoerbaar bij voorraad.

Beide partijen hebben in hoger beroep bewijs van hun stellingen aangeboden.

2. Feiten

De kantonrechter heeft in het in deze zaak gewezen tussenvonnis van 9 maart 2015 onder 1.1 tot en met 1.13 en in het bestreden eindvonnis van 23 mei 2016 onder 4, a tot en met p, de feiten vastgesteld die hij tot uitgangspunt heeft genomen. Deze feiten zijn in hoger beroep niet in geschil en dienen derhalve ook het hof als uitgangspunt. Samengevat en aangevuld met andere feiten die in dit geding zijn komen vast te staan, zijn die feiten de volgende.

2.1 [geïntimeerde] huurt sinds 1 november 1996 de woning aan de [adres 1], bestaande uit de begane grond en het souterrain, met tuin, van een pand dat in zijn geheel in eigendom is bij [appellant sub 1]. Toen [appellant sub 1] op 10 december 2000 eigenaar werd, bedroeg de door [geïntimeerde] te betalen huurprijs € 289,94 per maand. De huurprijs was op grond van een uitspraak van de huurcommissie van 25 november 2002 verlaagd vanaf 1 april 2002, wegens gebreken. De voor de verlaging geldende huurprijs was € 540,15 per maand. Bij haar uitspraak heeft de huurcommissie over het hoofd gezien dat het hier om geliberaliseerde woonruimte gaat.

2.2 Bij brief van 19 december 2012 heeft [appellant sub 1] de huurovereenkomst met [geïntimeerde] opgezegd op de grond dat hij het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik. [geïntimeerde] heeft met deze opzegging niet ingestemd. Op 4 juni 2011 had [appellant sub 1] al een eerdere opzegging op deze grond doen uitgaan.

2.3 Na 16 oktober 2013 is [geïntimeerde] de huurprijs gaan betalen die voor de verlaging gold, namelijk € 540,15 per maand.

2.4 Bij brief van 23 juni 2014 heeft [appellant sub 1] [geïntimeerde] voorgesteld de huurprijs te verhogen tot € 1.600,- per maand. [geïntimeerde] heeft dit voorstel niet aanvaard, net zo min als zij een eerder voorstel van 30 oktober 2013 tot verhoging van de huur tot € 2.250,- had aanvaard, hetgeen toen heeft geleid tot een opzegging van de huur op 10 december 2013.

2.5 Bij brief van 9 juli 2014 heeft [appellant sub 1] de huurovereenkomst met [geïntimeerde] opgezegd tegen 9 januari 2015 wegens het niet aanvaarden van een redelijk aanbod, inhoudende een verhoging van de huurprijs tot € 1.600,- per maand. [geïntimeerde] heeft niet ingestemd met de opzegging.

2.6 In verband met te verrichten herstelwerkzaamheden aan het gehuurde hebben partijen in de loop der jaren verscheidene procedures met elkaar gevoerd, waarin zij onder meer over en weer tot het uitvoeren respectievelijk het gedogen van herstelwerkzaamheden zijn veroordeeld.

2.7 Bij e-mail van 26 augustus 2015 heeft [geïntimeerde] [appellant sub 1] bericht dat een oude lekkage nog niet was opgelost en dat er die week weer lekkage was geweest.

Op 27 augustus 2015 heeft de advocaat van [geïntimeerde] aan [appellant sub 1] een termijn gesteld tot uiterlijk 2 september 2015 voor het inplannen van afspraken voor de reparatie van die lekkage. De advocaat van [appellant sub 1] heeft op 1 september 2015 gemeld dat de vaste loodgieter van [appellant sub 1] op vakantie was, maar na zijn vakantie onmiddellijk zou langsgaan bij het gehuurde, waarna zijdens [appellant sub 1] op 5 september 2015 is bevestigd dat de loodgieter het gehuurde op 24 en 25 september 2015 kon bezoeken. Op 15 september 2015 heeft de advocaat van [geïntimeerde] gemeld dat [geïntimeerde] een eigen loodgieter een offerte zou laten uitbrengen voor de reparatie van de lekkage. Ondanks de verzekering van [appellant sub 1] dat zijn loodgieter op 24 september 2015 zou langskomen, heeft [geïntimeerde] 21 september 2015 de werkzaamheden door haar eigen loodgieter laten uitvoeren. In de maanden daarna heeft zij geen huur betaald ter verrekening van de gemaakte kosten.

2.8 Bij kortgedingvonnis van 28 januari 2016 heeft de kantonrechter dat door [geïntimeerde] gedane beroep op verrekening verworpen en [geïntimeerde] veroordeeld tot betaling van € 2.161,10 aan huurachterstand tot en met januari 2016 en haar, voor het geval zij dat bedrag niet voor 28 februari 2016 zou betalen, veroordeeld tot ontruiming van de woning. Op 8 februari 2016 heeft [geïntimeerde] aan de betalingsveroordeling voldaan.

3. Beoordeling

3.1 In dit geding vordert [appellant sub 1], naast betaling van een bedrag aan (onder meer) achterstallige huur, primair ontbinding van de huurovereenkomst van partijen op grond van wanbetaling en subsidiair beëindiging van de huurovereenkomst, een en ander met veroordeling van [geïntimeerde] tot ontruiming van het gehuurde. Aan de subsidiaire vordering legt [appellant sub 1] primair ten grondslag dat de gehuurde woonruimte geliberaliseerd is, de geldende huurprijs niet in overeenstemming is met de markthuur voor vergelijkbare woonruimte en [geïntimeerde] niet heeft ingestemd met een redelijk voorstel tot verhoging van de huur, namelijk het voorstel tot verhoging van de huur tot € 1.600,- per maand. Subsidiair legt [appellant sub 1] aan de subsidiaire vordering ten grondslag dat hij het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik, namelijk het uitvoeren van ingrijpende renovatie- en herstelwerkzaamheden die niet toelaten dat de huurovereenkomst wordt voortgezet, ook omdat een wanverhouding bestaat tussen de lasten die op het gehuurde drukken en de inkomsten uit de verhuur en [appellant sub 1] financieel genoodzaakt is zijn huidige woning te verkopen en zijn intrek te nemen in het pand. [geïntimeerde] heeft in eerste aanleg een reconventionele vordering ingesteld, die thans niet meer ter zake doet.

3.2 In het tussenvonnis van 9 maart 2015 heeft de kantonrechter overwogen dat hij voor de beoordeling van de redelijkheid van het door [appellant sub 1] gedane voorstel tot huurverhoging tot maatstaf nam hetgeen daarover is overwogen in de vonnissen van 7 juli 2010 en 10 augustus 2011 van de kantonrechter Haarlem (WR (lees:) 2011,118) en van 14 maart 2013 van de kantonrechter Amsterdam. Hij heeft een deskundige benoemd om te adviseren of de voorgestelde huurprijs vergelijkbaar is met die van vrijgekomen woningen in de nabijheid die opnieuw zijn verhuurd in een periode van enkele maanden voor en na 1 augustus 2014. De deskundige heeft op 25 juni 2015 haar rapport uitgebracht. Zij heeft de huurprijs getaxeerd op € 1.250,- per maand. Bij het bestreden tussenvonnis van 31 augustus 2015 heeft de kantonrechter het oordeel van de deskundige tot het zijne gemaakt en partijen in de gelegenheid gesteld op basis van die uitkomst een regeling met elkaar te treffen. Die regeling is niet tot stand gekomen. Bij het bestreden eindvonnis heeft de kantonrechter geoordeeld dat de wanbetaling door [geïntimeerde] de ontbinding van de huurovereenkomst niet rechtvaardigt en dat het dringend eigen gebruik niet was komen vast te staan. Op grond van een en ander heeft de kantonrechter de vorderingen van [appellant sub 1] afgewezen, behalve de vordering tot betaling, die tot een bedrag van € 255,40 is toegewezen. De kosten van het geding in conventie zijn gecompenseerd.

3.3 De grieven 1, 2, 3 in principaal appel en de beide incidentele grieven zien op de huurachterstand en de daarop gebaseerde vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst. [appellant sub 1] voert aan dat de kantonrechter ten onrechte heeft overwogen dat [appellant sub 1] de door [geïntimeerde] toegepaste verrekening van door haar betaalde bedragen tot een bedrag van € 401,50 zou hebben erkend. Ook meent hij dat de kantonrechter ten onrechte ervan is uitgegaan dat na de betaling in februari 2016 geen huurachterstand meer bestond en heeft geoordeeld dat het betalingsgedrag in het verleden niet de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. [geïntimeerde] meent dat de kantonrechter haar ten onrechte tot betaling heeft veroordeeld, omdat zij aanspraak kan maken op verrekening met een betaling die door haar is verricht. Ook voert zij aan dat zij vanaf oktober 2015 gerechtigd was de huur te verrekenen met de kosten van de in haar opdracht in september 2015 uitgevoerde loodgieterswerkzaamheden.

3.3.1 Het hof is van oordeel dat de kantonrechter ten onrechte uit het feit dat [appellant sub 1] in de kortgedingprocedure zijn eis heeft verminderd met het ingehouden huurbedrag van € 401,50, heeft afgeleid dat [appellant sub 1] de rechtmatigheid van de verrekening door [geïntimeerde] heeft erkend. [appellant sub 1] heeft gesteld dat hij die rechtmatigheid niet heeft erkend en enkel uit bewijsnood deze post op dat moment heeft laten varen en dat de kortgedingrechter in het vonnis van 28 januari 2016 voor deze gang van zaken een onjuiste terminologie heeft gehanteerd (“het eens te zijn met de verrekeningen” en “die erkenning”). [geïntimeerde] heeft in antwoord op dit betoog slechts aangevoerd dat [appellant sub 1] bij de eisvermindering niet het voorbehoud heeft gemaakt dat die alleen de kortgedingprocedure betrof. Gelet op een en ander concludeert het hof dat er onvoldoende grond is aan te nemen dat [appellant sub 1] door zijn eisvermindering afstand heeft gedaan van het recht de ingehouden bedragen alsnog in de bodemprocedure te vorderen.

3.3.2 Het ingehouden bedrag van € 401,50 ziet op inhoudingen in september 2011 (€ 119,-), januari 2012 (€ 195,-) en april 2015 (€ 87,50).

[geïntimeerde] stelt dat zij op 23 augustus 2011 een noodreparatie heeft laten verrichten na een lekkage aan het dak. Zij verwijst naar productie “11 cva”, maar het hof neemt aan dat zij bedoelt productie 11 bij haar akte uitlaten tevens eis in reconventie van 21 maart 2016. In reactie op die akte heeft [appellant sub 1] bij akte van 11 april 2016 gemotiveerd betwist dat deze kosten daadwerkelijk zijn gemaakt, waarbij hij erop heeft gewezen dat een factuur ontbreekt, en heeft hij betwist dat hij in verzuim was. In hoger beroep heeft [geïntimeerde] nog steeds geen factuur overgelegd van de gestelde kosten, zodat deze kosten, als onbewezen, niet voor verrekening in aanmerking komen, wat verder ook zij van het verzuim.

[geïntimeerde] stelt voorts dat het in januari 2012 ingehouden bedrag betrekking heeft op een noodreparatie aan de centrale verwarming in december 2011. Zij verwijst ook in dit verband op voormelde productie 11. Uit die productie kan het hof echter niet afleiden dat [geïntimeerde] kosten heeft moeten maken voor het inschakelen van een monteur. Wat daarvan zij, in haar akte van 21 maart 2016 heeft [geïntimeerde] gesteld dat het bedrag van € 195,- betrekking had op glasschade. In zijn akte van 11 april 2016 heeft [appellant sub 1] de door [geïntimeerde] geschetste gang van zaken met betrekking tot de glasschade betwist. Hierop is [geïntimeerde] in hoger beroep niet ingegaan. Nu de achtergrond en de gegrondheid van deze verrekening derhalve geheel onduidelijk zijn gebleven, is ook dit door [appellant sub 1] gevorderde bedrag toewijsbaar.

Het in april 2015 ingehouden bedrag heeft betrekking op een reparatie op 21 februari 2015 (in het weekend) in verband met een verstopping van de wc. De daarop betrekking hebbende factuur van € 350,- (gedeeld door vier huurders) is door [geïntimeerde] overgelegd als (onderdeel van) productie 14 bij voormelde akte. Zij stelt die dag tevergeefs [appellant sub 1] te hebben gebeld en heeft ter onderbouwing van die stelling telefoongesprekoverzichten overgelegd. De door [geïntimeerde] overgelegde stukken rechtvaardigen het oordeel dat [geïntimeerde] heeft gehandeld in een noodsituatie, zodat [appellant sub 1] de kosten van de loodgieter moet dragen (door verrekening met de huur), en dat het bedrag van € 87,50 niet toewijsbaar is. Dit betekent dat de grieven 1 en 2 in principaal appel alleen in zoverre niet slagen.

3.3.3 Met haar eerste incidentele grief bestrijdt [geïntimeerde] het oordeel van de kantonrechter dat zij niet gerechtigd was in november 2013 een bedrag van € 255,40 te verrekenen dat zij had betaald aan een elektricien, omdat die kosten betrekking hadden op het herstel van door [geïntimeerde] ondeskundig en onbevoegd aangebrachte wijzigingen in de elektrische installatie. In hoger beroep heeft [geïntimeerde] betwist dat ongeoorloofde wijzigingen de oorzaak van de storing waren en een factuur overgelegd, alsmede de e-mailwisseling die zij met [appellant sub 1] over deze kwestie heeft gevoerd. Uit die e-mailwisseling blijkt dat juist is dat, zoals [appellant sub 1] heeft gesteld, [geïntimeerde] [appellant sub 1] hierover 's avonds laat een e-mail heeft gestuurd op zijn werkadres. De dag daarop volgend heeft [appellant sub 1] aangekondigd 's avonds de storing in ogenschouw te willen nemen. Die kans heeft [geïntimeerde] hem niet gegeven, zonder dat duidelijk is gemaakt waarom niet kon worden gewacht en zonder dat aan [appellant sub 1] nog een termijn voor de nakoming is gesteld. Terecht heeft de kantonrechter dan ook geoordeeld dat het bedrag van de nota niet kan worden verrekend. [geïntimeerde] wenste het notabedrag te verrekenen met een schadevergoeding die tussen partijen was overeengekomen in verband met het feit dat, ondanks een tevoren gemaakte afspraak, door [appellant sub 1] ingehuurde timmerlieden voor niets voor de deur van [geïntimeerde] stonden. [appellant sub 1] vordert in dit geding betaling van het onbetaald gebleven deel van die schadevergoeding. Hij is in zijn vordering uitgegaan van een schadevergoeding van € 265,50, waarvan € 10,10 is betaald. [geïntimeerde] heeft aangevoerd dat zij, voor de verloren werkuren tot 11.00 uur (twee uur voor twee timmerlieden) plus parkeergeld, uitgaat van een bedrag van € 182,50. Het hogere bedrag waarvan [appellant sub 1] uitgaat is door hem niet geadstrueerd. Het hof zal daarom uitgaan van het door [geïntimeerde] genoemde bedrag van € 182,50, waarvan € 10,10 reeds is betaald, zodat € 172,40 toewijsbaar is. Slechts in zoverre slaagt de eerste grief van [geïntimeerde].

3.3.4 Vanaf oktober 2015 heeft [geïntimeerde] geen huur betaald totdat zij door middel van het hiervoor genoemde kortgedingvonnis van 28 januari 2016 tot betaling werd gedwongen. Zij beroept zich ook in dit verband op verrekening. De kantonrechter heeft in het bestreden eindvonnis geoordeeld dat, gelet op het feit dat het gebrek reeds was gemeld op 26 augustus 2015 en [appellant sub 1] had aangekondigd dat op 24 september 2015 de loodgieter zou langkomen, het feit dat [geïntimeerde] het gebrek op 21 september 2015 eigenmachtig heeft laten herstellen, impliceert dat ook herstel op 24 september 2015 tijdig zou zijn geweest. Daarbij komt, aldus de kantonrechter, dat in reactie op de melding van 26 augustus 2015 reeds was aangekondigd dat de loodgieter (eerst) op 24 september 2015 zou langkomen, waarop tot 15 september 2015 geen reactie van [geïntimeerde] is gevolgd. Tegen dit oordeel is de tweede incidentele grief gericht. In hoger beroep voert [geïntimeerde] aan dat [appellant sub 1] al op grond van een e-mail van 9 juni 2015 in verzuim was, omdat die inhield dat vóór 2 september 2015 een concrete uitvoeringsafpraak gemaakt moest zijn. Voorts voert zij aan dat de loodgieter van [appellant sub 1] niet voor een reparatie kwam, maar slechts voor een inspectie, terwijl [appellant sub 1] had verklaard dat alleen gerepareerd zou worden als er een lekkage zou worden aangetroffen. Dit betoog kan niet worden aanvaard. Tot 15 september 2015 is niet gereageerd op de mededeling van [appellant sub 1] dat zijn vaste loodgieter door vakantie eerst op 24 september 2015 kon langkomen. [appellant sub 1] mocht dan ook ervan uitgaan dat [geïntimeerde] daarmee akkoord was. Toen de advocaat van [geïntimeerde] op 15 september 2015 ineens aankondigde dat [geïntimeerde] een offerte voor de werkzaamheden ging vragen, was al duidelijk dat herstel door de eigen loodgieter niet veel eerder zou kunnen plaatsvinden dan door de loodgieter van [appellant sub 1]. [geïntimeerde] was dan ook naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid gehouden [appellant sub 1] en diens loodgieter in de gelegenheid te stellen het gebrek op 24 september 2015 te onderzoeken en zo nodig te repareren. Dat herstel door die loodgieter, zo nodig op die dag niet mogelijk zou zijn geweest, is door [geïntimeerde] onvoldoende gemotiveerd. De tweede incidentele grief faalt derhalve; vanaf oktober 2015 tot de betaling op grond van het kortgedingvonnis heeft [geïntimeerde] zich schuldig gemaakt aan wanbetaling.

3.3.5 Daarmee komt het hof aan de vraag of het betalingsgedrag van [geïntimeerde], zoals dat blijkt uit de niet weersproken productie 1 bij memorie van grieven van [appellant sub 1] en hetgeen hiervoor is overwogen, ontbinding van de huurovereenkomst, met haar gevolgen, rechtvaardigt. In de toelichting op zijn derde grief heeft [appellant sub 1] erop gewezen dat [geïntimeerde] na haar betaling op 8 februari 2016 op grond van het kortgedingvonnis steeds een volledige maand huur heeft achtergelopen, doordat de maand februari niet werd voldaan. In reactie op dat laatste betoog heeft [geïntimeerde] aangevoerd dat dit een vergissing betrof. Zij heeft de achterstallige maand huur op 24 oktober 2016, binnen een week na de memorie van grieven, alsnog betaald.

3.3.6 [geïntimeerde] heeft in de periode tussen september 2011 en oktober 2015 de huur steeds op tijd betaald, maar zij heeft in 2011 en 2012 twee keer ten onrechte een bedrag verrekend met de huur (tot een totaal van € 314,-) en in 2013 ten onrechte een bedrag van € 172,40 aan schadevergoeding onbetaald gelaten om dezelfde reden. Vervolgens heeft zij tussen oktober 2015 en 8 februari 2016 in het geheel geen huur betaald, waarna zij tussen februari 2015 en 24 oktober 2016 steeds een maand huur, € 540,15, heeft achtergelopen. Hoewel met name in de periode tussen oktober 2015 en februari 2016 de huurachterstand fors is geweest (tot meer dan vijf maanden) is het hof toch van oordeel dat de wanbetaling de ontbinding van de huurovereenkomst niet rechtvaardigt. Uit de door partijen overgelegde stukken is het hof gebleken dat [geïntimeerde] met grote regelmaat is geconfronteerd met gebreken aan de woning die tot overlast leidden. Weliswaar valt het [geïntimeerde] aan te rekenen dat zij bij een aantal van die gelegenheden eigenmachtig reparatiekosten heeft gemaakt en op de huur in mindering heeft gebracht, maar niettemin is het haar te maken verwijt van die eigenmachtige verrekening in het licht van die aanhoudende gebreken niet zo groot dat het rechtvaardigt dat [geïntimeerde] haar woning verliest. Het hof neemt daarbij in aanmerking dat de huurachterstand inmiddels tot een klein bedrag is teruggebracht.

Grief 3 in principaal appel is dus tevergeefs voorgedragen. De vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst is door de kantonrechter op goede gronden afgewezen.

3.4 De grieven 4 tot en met 11 in principaal appel zijn gericht tegen het oordeel van de kantonrechter dat het voorstel van [appellant sub 1] tot wijziging van de huurprijs tot € 1.600,- per maand niet redelijk is, zodat de verwerping ervan door [geïntimeerde] geen grond oplevert voor beëindiging van de huurovereenkomst, alsmede tegen de gronden waarop dat oordeel berust. Zij lenen zich voor gezamenlijke behandeling.

3.4.1 De kantonrechter heeft in rechtsoverweging 13 van het tussenvonnissen van 9 maart 2015 als het te hanteren criterium geformuleerd dat moet worden onderzocht of de door [appellant sub 1] voorgestelde huurprijs vergelijkbaar is met die van vrijgekomen woningen in de nabijheid van het gehuurde die opnieuw zijn verhuurd in een periode van enkele maanden vóór en na de huurprijsherzieningsdatum van 1 augustus 2014, waarbij omstandigheden als onderhoud, voorzieningen en woonoppervlakte in aanmerking moeten worden genomen. Ook het hof acht dit het juiste criterium.

3.4.2 De door de kantonrechter benoemde deskundige heeft in haar rapport vermeld dat het gehuurde in een zeer matige tot slechte conditie verkeert en zeer eenvoudig is uitgevoerd.

Zij heeft de staat van het gehuurde als volgt omschreven:

- *De marmeren vloer in de entree is gescheurd, hetgeen kan duiden op zakking/funderingsprobleem;*
- *het binnenschilderwerk van houtwerk is jarenlang niet onderhouden;*
- *de oorspronkelijke (van de bouw uit) houten vloeren zijn in enkele ruimten niet gestoffeerd, waardoor slijtage ontstaat;*
- *de trap treden van de interne trappen zijn, door gebrek aan onderhoud (schilderen) en/of stoffering ernstig uitgesleten;*
- *het verloop in de vloeren van de woning kan een funderingsprobleem als oorzaak hebben; dit blijft echter in dit rapport (vanwege nader te volgen en gepland onderzoek) achterwege.*
- *de keuken is sterk gedateerd;*
- *op diverse plaatsen zijn (oude) lekkageplekken zichtbaar;*
- *de wanden en plafonds zijn in diverse vertrekken van hard-/zachtboard;*

Extern dienen de nodige, met het oog waarneembare, werkzaamheden te worden verricht aan:

- *dak;*
- *hemelwaterafvoer;*
- *stucwerk;*
- *herstel scheuren in enkele wanden;*
- *kozijnen;*
- *metselwerk;*
- *goten;*
- *uitbouw.*

3.4.3 Terecht heeft [appellant sub 1] opgemerkt dat de door de deskundige gesignaleerde gebreken aan het binnenschilderwerk, de houten vloeren en de trap treden, alsmede de aanwezigheid van (niet weggewerkte) sporen van lekkages in het verleden voor rekening en risico van [geïntimeerde] komen. Zij is immers degene die verantwoordelijk is voor het kleine onderhoud en de stoffering in de woning. Wat dan resteert aan wellicht relevante minpunten is scheurvorming in de vloer, mogelijk duidend op funderingsproblemen, muren en plafonds van board en een gedateerde keuken. Het hof merkt op dat uit het rapport van de deskundige niet kan worden opgemaakt waarom voor een potentiële huurder van een woning als de onderhavige eventuele funderingsproblemen relevant zouden zijn. Hetzelfde geldt voor de door de deskundige gesignaleerde problemen aan de buitenkant van het pand, nu niet is onderbouwd dat en in hoeverre deze van invloed zijn op het woongenot van het gehuurde. Het huurrecht biedt de huurder bovendien instrumenten om de verhuurder tot het verrichten van onderhoud en herstel van gebreken op diens kosten te bewegen, zoals bijvoorbeeld een tijdelijke verlaging van de huur. De deskundige heeft voorts vermeld dat het gehuurde in goede staat van onderhoud een marktwaarde van minimaal € 3.000,- per maand zou hebben. Zij heeft niet gemotiveerd waarom de door haar geconstateerde minpunten, die dus voor een aanzienlijk deel voor rekening van [geïntimeerde] als huurster komen, een verlaging van de taxatie tot € 1.250,-, dus onder de helft van de markthuurl, rechtvaardigen.

3.4.4 De deskundige heeft een puntentelling van het gehuurde gemaakt volgens het woningwaarderingssysteem. Deze puntentelling vermeldt een maandhuur volgens de huurprijsentabel per 1 juli 2014 van € 1.252,86. Het hof acht het opmerkelijk dat de door de deskundige getaxeerde huurprijs (in de vrije sector) nog lager is dan de huurprijs volgens de huurprijsentabel, terwijl het hof het een feit van algemene bekendheid acht dat de prijzen in de tabel zeker niet hoger zijn dan de markthuurlprijs, in ieder geval niet in Amsterdam “binnen de ring”, waar een groot tekort bestaat aan beschikbare huurwoningen. De deskundige heeft in haar rapport gesteld haar taxatie niet te hebben gebaseerd op de uitkomst van de puntentelling, maar die telling uitsluitend te hebben gemaakt om een duidelijk beeld te krijgen van de werkelijke omvang van “woonruimte” en “overige ruimte”. Deze verklaring acht het hof niet overtuigend, aangezien in de puntentelling ook voor de omvang irrelevante kwesties zijn verwerkt als de woonomgeving en de monumentale status. Zij heeft bovendien, in een discussie met [appellant sub 1] over de juiste wijze van meten, opgemerkt: “voor huurwoningen geldt de puntenwaardering woonruimte, waarbij niet wordt uitgegaan van de totale gebruiksoppervlakte, maar van “woonruimte, overige ruimten, zonder medeberekening van ganghal, toilet e.d.””. Dit standpunt staat toch wel ver af van een bepaling van de markthuurl. Het hof moet dan ook aannemen dat de deskundige wel degelijk, al dan niet ‘met een schuin oog’, heeft gekeken naar de uitkomst van de puntentelling toen zij haar taxatie deed, waarschijnlijk in verband met het feit dat, zoals zij schrijft, vanwege “de staat van onderhoud van vergelijkingsobjecten die bovendien al dan niet gestoffeerd/gemeubileerd worden aangeboden” een vergelijking met de gehuurde woning moeilijk te maken is.

3.4.5 De deskundige heeft niettemin de gehuurde woning vergeleken met 21 woningen in Oud West en de Jordaan die in de desbetreffende periode zijn verhuurd of te huur stonden. Naar het oordeel van het hof voert [appellant sub 1] terecht aan dat de woningen in Oud West ten onrechte in de vergelijking zijn betrokken, aangezien de Jordaan, en zeker het daarin gelegen deel van de grachtengordel, niet op één lijn is te stellen met Oud West, hoe ‘populair’ die wijk op zichzelf ook moge zijn. Van de dan resterende 15 vergelijkingsobjecten zijn er slechts drie waarvan de huur onder de door [appellant sub 1] gevraagde huurprijs ligt ([adres 2] ,

60 m², € 1.150,=, Bloemgracht ongenummerd, 80 m², € 1.550,= en [adres 3], 80 m², € 1.550,=). Het hof vraagt zich overigens, gelet op de huurprijs, af of het eerstgenoemde vergelijkingsobject wel als geliberaliseerde woonruimte, en dus tegen de marktprijs, is verhuurd. Informatie daarover bevat het rapport niet. Alle andere vergelijkingsobjecten hebben een huurprijs die op of boven de door [appellant sub 1] gevraagde huurprijs ligt, tot een maximum van € 2.750,=. Die laatste prijs is nog aanmerkelijk lager dan de marktprijs die het gehuurde in goede staat volgens de deskundige zou hebben. Over de staat van onderhoud van de vergelijkingsobjecten bevat het rapport geen duidelijke gegevens. Het hof leidt uit de overgelegde advertenties van de vergelijkingsobjecten wel af dat het uitrustingsniveau van die objecten hoger is dan dat van het gehuurde.

3.4.6 Over de grootte van het gehuurde kan het volgende worden opgemerkt. Met grief 10 bestrijdt [appellant sub 1] de overweging van de kantonrechter dat het gehuurde 112 m² groot is. De deskundige heeft in haar rapport vermeld dat het gehuurde, in tegenstelling tot hetgeen in de processtukken was vermeld (woonoppervlakte 112 m²), een woonoppervlakte heeft van 77 m² met een bergruimte ("overige ruimten") van 33 m². Omdat de deskundige de systematiek van het woningwaarderingstelsel heeft gehanteerd is in de genoemde oppervlakte de oppervlakte van ruimtes als gangen en de wc niet meegenomen. In hoeverre dat bij de vergelijkingsobjecten ook het geval is, blijkt niet duidelijk uit het rapport, maar uit de bij het rapport gevoegde advertenties, waarin de zowel de term "oppervlakte" als "woonoppervlakte" en "gebruiksoppervlakte" is gebruikt en soms ook door elkaar, leidt het hof af dat de daarin genoemde oppervlakten de totale oppervlakte betreft, dus inclusief verblijfsruimten en inclusief gangen e.d. Dit betekent dat van de vergelijkingsobjecten alleen die aan de [adres 4] (€ 2.450,=) en die aan de [adres 5] (€ 2.750,=) ongeveer even groot zijn als het gehuurde volgens de deskundige is; de andere zijn alle aanmerkelijk kleiner.

3.4.7 [appellant sub 1] stelt dat de door de deskundige genoemde woonoppervlakte van 77 m² onjuist is. Hij heeft in hoger beroep een eigen puntentelling overgelegd. Vergelijking daarvan met de puntentelling in het rapport van de deskundige leert dat de deskundige een kamer van ongeveer 17 m² niet in haar berekening heeft meegenomen. [geïntimeerde] heeft weliswaar de waarde van de "verklaring" van de door [appellant sub 1] ingeschakelde makelaar betwist, maar niet aangevoerd dat de in diens rapport opgenomen puntentelling onjuist zou zijn. Dit betekent dat het hof ervan moet uitgaan dat het gehuurde inderdaad groter is dan de deskundige heeft vermeld. Dit betekent dat alle vergelijkingsobjecten dus aanzienlijk kleiner zijn dan het gehuurde.

3.4.8 Ten slotte merkt het hof op dat in het rapport geen uitleg is gegeven over de vraag wat de invloed op de hoogte van de markthuurlast is van het feit dat het gehuurde zich op de begane grond bevindt en de beschikking heeft over een eigen tuin. Dat laatste is slechts bij twee van de vergelijkingsobjecten het geval.

3.4.9 Wanneer het voorgaande in aanmerking wordt genomen moet het hof constateren dat de deskundige niet kan worden gevolgd in haar oordeel dat € 1.600,= per maand voor het gehuurde niet overeenkomstig de markthuurlast van vergelijkbare woningen is. Op grond van het vergelijkingsmateriaal en hetgeen de deskundige zelf heeft opgemerkt over de markthuurlast van het gehuurde in goede staat, moet worden aangenomen dat een dergelijk grote woning met tuin gelegen op zo'n populaire locatie zeker voor dat bedrag zal kunnen worden verhuurd, ook al is de uitvoering van de woning gedateerd en eenvoudig en al bestaat er aanzienlijk achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van het pand. Dit betekent dat het voorstel van [appellant sub 1] van 23 juni 2014 een redelijk aanbod is geweest. Het niet aanvaarden daarvan vormt een grond voor beëindiging van de huurovereenkomst.

3.4.10 Het hof ziet niet in waarom het bestaan van achterstallig onderhoud, of het verrichten van herstelwerkzaamheden in verband daarmee, aan de redelijkheid van het voorstel in de weg zou staan. Zoals hiervoor werd overwogen biedt het huurrecht de huurder hiervoor de nodige rechtsmiddelen. De grieven 4 tot en met 11 in principaal appel slagen derhalve.

3.4.11 Aan [geïntimeerde] zal, overeenkomstig haar verzoek, alsnog de gelegenheid worden gegeven het aanbod van [appellant sub 1] te aanvaarden. Omdat de procedure lang heeft geduurd, zou handhaving van de ingangsdatum van 1 augustus 2014 meebrengen dat [geïntimeerde] inmiddels een aanzienlijke huurschuld heeft opgebouwd, waardoor aanvaarding van het aanbod, naar moet worden aangenomen, illusoir wordt. Dat acht het hof niet aanvaardbaar. Om die reden zal het hof de ingangsdatum stellen op 1 augustus 2016, de maand van de dagvaarding in hoger beroep. Het hof zal bepalen dat [appellant sub 1] geen rechten zal kunnen ontlenen aan de hieronder uit te spreken beëindiging van de huurovereenkomst als [geïntimeerde] vóór 1 augustus 2017 de huurverhoging tot € 1.600,= per maand per 1 augustus 2016 alsnog aanvaardt.

3.4.12 Aan [geïntimeerde] moet een redelijke termijn worden gegund om vervangend onderdak te vinden in het geval zij het huurverhogingsaanbod niet aanvaardt. De huur zal worden beëindigd per 1 januari 2018. [geïntimeerde] zal worden veroordeeld het gehuurde voor die datum te ontruimen.

3.5 Voor het geval [geïntimeerde] de huurverhoging alsnog aanvaardt zal het hof overgaan tot de beoordeling van de grond die [appellant sub 1] subsidiair heeft aangevoerd voor de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst, namelijk het feit dat hij wenst over te gaan tot een renovatie die niet mogelijk is met instandhouding van de huurovereenkomst. Daarop zien de grieven 12 tot en met 20 in principaal appel.

3.5.1 De kantonrechter heeft overwogen dat als [geïntimeerde] de door de deskundige getaxeerde huur van € 1.250,= per maand gaat betalen, een eventueel resterend negatief verschil tussen de huurinkomsten en de lasten van het pand waarin het gehuurde is gelegen (van ongeveer € 10.000,=) niet een zodanige wanverhouding vormt tussen inkomsten en uitgaven dat die grond geeft voor beëindiging van de huurovereenkomst, zeker gezien het feit dat het pand sinds de aanschaf sterk in waarde is gestegen en dat waarschijnlijk voorlopig zal blijven doen. Het hof moet ervan uitgaan dat [appellant sub 1] van [geïntimeerde] vanaf 1 augustus 2016 een bedrag van € 1.600,= per maand zal gaan ontvangen. Hierdoor wordt het eventuele negatieve verschil verder verkleind. [appellant sub 1] heeft weliswaar aangevoerd dat hij hoge kosten zal moeten maken voor funderingsherstel (meer dan € 300.000,=) en andere herstelwerkzaamheden, maar dat rechtvaardigt niet de conclusie dat er een wanverhouding bestaat tussen inkomsten en uitgaven die beëindiging van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Ook het hof gaat daarbij ervan uit dat het pand sinds de aankoop in 2009 voor een bedrag van € 500.000,= sterk in waarde is gestegen, nu [appellant sub 1] het tegendeel zelfs niet in de minste mate aannemelijk heeft gemaakt, wat hij ook zonder de medewerking van [geïntimeerde] wel had moeten kunnen doen indien zijn stelling juist was. Dat [appellant sub 1] de opbrengst van zijn huidige woning nodig heeft om de herstelwerkzaamheden te financieren, zodat hij het gehuurde zelf moet gaan bewonen, is eveneens onvoldoende aannemelijk gemaakt. De grieven 12 tot en met 20 hebben dus geen succes.

3.6 Hetgeen hiervoor werd overwogen betekent dat [geïntimeerde] de overwegend in het ongelijk gestelde partij is en dus de kosten van het geding in eerste aanleg inclusief de kosten van het deskundigenbericht, moet dragen. De daarop betrekking hebbende grieven 21 en 22 in principaal appel slagen derhalve eveneens.

3.7 De beëindiging van de huurovereenkomst zal niet uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard, aangezien de wettelijke regeling inhoudt dat de huurovereenkomst doorloopt totdat de beëindigingsbeslissing onherroepelijk is geworden en het hof geen grond ziet daarvan af te wijken.

3.8 De door partijen in hoger beroep gedane bewijsaanbiedingen worden gepasseerd, omdat die geen betrekking hebben op voldoende concrete stellingen die, indien bewezen, tot een ander oordeel kunnen leiden. Het bestreden eindvonnis zal worden vernietigd.

3.9 Als de in principaal en incidenteel hoger beroep overwegend in het ongelijk gestelde partij moet [geïntimeerde] de kosten van het hoger beroep dragen.

4. BESLISSING

Het hof:

vernietigt het bestreden vonnis van 23 mei 2016;

en opnieuw rechtdoende:

veroordeelt [geïntimeerde] tot betaling aan [appellant sub 1] van € 486,40, vermeerderd met de wettelijke rente over € 119,= vanaf 1 september 2011 en over € 195,= vanaf 1 januari 2012 tot de betaling;

beëindigt de tussen partijen gesloten huurovereenkomst per 1 januari 2018;

veroordeelt [geïntimeerde] het gehuurde vóór 1 januari 2018 te ontruimen en te verlaten met alle zich daarin en/of daarop bevindende personen en/of zaken, voor zover die laatste niet het eigendom van [appellant sub 1] zijn, en onder afgifte van alle sleutels ter vrije en algehele beschikking van [appellant sub 1] te stellen;

bepaalt dat [appellant sub 1] aan de hierboven uitgesproken beëindiging van de huurovereenkomst en veroordeling tot ontruiming geen rechten zal kunnen ontlenen als [geïntimeerde] zich vóór 1 augustus 2017 akkoord heeft verklaard met een verhoging van de door haar aan [appellant sub 1] te betalen huurprijs tot € 1.600,= per maand per 1 augustus 2016;

veroordeelt [geïntimeerde] in de kosten van het geding in beide instanties, in eerste aanleg aan de zijde van [appellant sub 1] begroot op € 1.685,27 aan verschotten en € 1.100,= voor salaris en in hoger beroep tot op heden op € 408,08 aan verschotten en € 894,= voor salaris in principaal appel en op € 447,= voor salaris in incidenteel appel;

verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad, waar het betreft de veroordeling tot betaling van € 486,40 met rente en de proceskosten in principaal appel;

wijst af het meer of anders gevorderde.

NOOT

In deze uitspraak draait het hoofdzakelijk om de vraag of het door de verhuurder gedane aanbod tot verhoging van de huurprijs redelijk was. Allereerst is van belang dat sprake is van geliberaliseerde woonruimte. Als dat niet het geval is, dan mag de verhuurder geen aanbod doen dat enkel een verhoging van de huurprijs inhoudt. Om te bepalen of het voorstel tot verhoging naar € 1.600 redelijk is, wordt gekeken naar de marktprijs. De jurisprudentie is verdeeld over de vraag of ook overige omstandigheden een rol mogen spelen.

De Hoge Raad heeft in 1985 geoordeeld dat alle omstandigheden van het concrete geval dienen te worden betrokken in het oordeel (HR 4 januari 1985, *NJ* 1985/789). Ook het Hof 's-Hertogenbosch (21 december 2010, *WR* 2011/46) en het Hof Arnhem-Leeuwarden (5 maart 2013, *WR* 2014/18) hebben geoordeeld dat alle omstandigheden van het concrete geval in aanmerking moeten worden genomen. Anders oordeelde bijvoorbeeld de Kantonrechter 's-Hertogenbosch (25 mei 2011, *WR* 2011/108): uitsluitend objectieve maatstaven (marktconformiteit) dienen in aanmerking te worden genomen.

In het onderhavige geval ging het om een woning met tuin gelegen in de Jordaan in Amsterdam, bestaande uit een souterrain en begane grond. De deskundige die de marktprijs had getaxeerd kwam op € 1.250 uit. De deskundige had een puntentelling van de woning volgens het Woningwaarderingstelsel gemaakt en was aan de hand daarvan uitgekomen op een bedrag van € 1.252,86. Dat hij het gehuurde vervolgens lager heeft getaxeerd is opmerkelijk, aldus ook het hof. Het hof voegt daaraan toe dat het een feit van algemene bekendheid is dat de prijzen in de tabel zeker niet hoger zijn dan de markthuurprijs, in elk geval niet in Amsterdam 'binnen de ring', waar een groot tekort bestaat aan beschikbare huurwoningen. Het hof merkt voorts op dat, mocht sprake zijn van gebreken, zoals de deskundige stelt, de huurder instrumenten ter beschikking staan om het verhelpen daarvan te bewerkstelligen, zoals een tijdelijke huurverlaging. Het voorstel tot verhoging naar € 1.600 werd redelijk geacht.

Een verdrievoudiging van de huurprijs zoals in deze zaak aan de orde is (de huurprijs was laag maar desondanks geliberaliseerd), kom je niet vaak tegen, wat deze uitspraak opmerkelijk maakt. De uitspraak is echter niet opmerkelijk als je kijkt naar het systeem: de rechter moet het voorstel toewijzen als dit strookt met de marktprijs. Dat was hier het geval. Eventuele persoonlijke omstandigheden, waardoor de huur van € 1.600 niet betaald zou kunnen worden, heeft de huurder in de onderhavige zaak niet aangevoerd, zodat de discussie over of dergelijke omstandigheden al dan niet een rol mogen spelen bij de beoordeling van het voorstel, hier achterwege kon blijven.

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, editie 2015, Den Haag, ISBN 9789012395410, p. 110 en 281 e.v.

mr. E. de Bie

Copyright 2018 - Sdu - Alle rechten voorbehouden.