

# JHV 2017/29

## Huurachterstand, Medehuuderschap, Vertegenwoordiging

### GEGEVENS

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	27-06-2017
Publicatie	JHV 2017/29 (Sdu Jurisprudentie Huur en Verhuur), aflevering 7, 2017
Annotator	M. Scheeper
ECLI	ECLI:NL:GHARL:2017:5411
Zaaknummer	200.160.411/01
Overige publicaties	ECLI:NL:GHARL:2017:5411
Rechtsgebied	Huurrecht
Rechters	mr. Kuiper mr. De Hek mr. Zandbergen
Partijen	Stichting [appellante] Familiefonds, gevestigd te Amsterdam, appellante, in eerste aanleg eiseres, hierna te noemen: Familiefonds, advocaat: mr. J.M. Bakx-van den Anker, kantoorhoudend te Amsterdam, tegen 1. [geïntimeerde1], wonende te [A], hierna: [geïntimeerde1], geïntimeerde sub 1, in eerste aanleg gedaagde, niet verschenen, en 2. [geïntimeerde2], wonende te [A], hierna: [geïntimeerde2], geïntimeerde sub 2, in eerste aanleg gedaagde, advocaat: mr. J.A. Spigt, kantoorhoudend te Amersfoort.
Regelgeving	- - -

### SAMENVATTING

In deze zaak bewoonde de huurder de woning met zijn partner die geen medehuuder was. Na een procedure over een huurschuld hebben partijen in een vaststellingsovereenkomst laten vastleggen dat de huurovereenkomst zou eindigen. In e-mailcorrespondentie tussen de huurder en de verhuurder hebben partijen afgesproken dat de huurder en zijn partner toch nog even mochten blijven. Er ontstaat opnieuw een huurschuld en de verhuurder stelt ook de partner van de huurder aansprakelijk voor deze schuld. Zowel de kantonrechter als het hof hebben geoordeeld dat de partner niet aansprakelijk is nu niet is komen vast te staan dat de partner partij was bij de nieuwe huurovereenkomst.

### UITSPRAAK

#### 1. Het geding in eerste instantie

1.1 In eerste aanleg is geprocedeerd en beslist zoals weergegeven in de vonnissen van 27 november 2013 en 5 maart 2014 van de kantonrechter in de rechtbank Midden-Nederland, locatie Almere (hierna: de kantonrechter).

#### 2. Het geding in hoger beroep

2.1 Het verloop van de procedure is als volgt:

- de appeldagvaarding van 28 mei 2014;
- het hersteexploot van 16 september 2014;
- de memorie van grieven (met producties);
- de memorie van antwoord van [geïntimeerde2];
- de akte, tevens overlegging producties, van Familiefonds;

- de antwoordakte, tevens houdende overlegging productie, van [geïntimeerde2] ;

- de akte uitlating productie van Familiefonds.

2.2 Op de eerst dienende dag (2 december 2014) zijn geïntimeerden sub 1 en 2 niet verschenen, waarna tegen hen verstek is verleend.

2.3 De conclusie van de memorie van grieven strekt ertoe dat het hof bij arrest, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, het vonnis van de kantonrechter van 5 maart 2014 vernietigt, alsnog de in de inleidende dagvaarding opgenomen vorderingen van Familiefonds jegens [geïntimeerde2] toewijst, alsnog [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] hoofdelijk veroordeelt tot betaling van € 1.427,51 ten titel van de kosten van de conservatoire beslagen, en [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] hoofdelijk veroordeelt tot betaling van de kosten van het geding in beide instanties.

2.4 Op de rol van 7 april 2015 heeft mr. Spigt zich voor [geïntimeerde2] gesteld, waarmee het verstek in zoverre is gezuiverd. Bij memorie van antwoord heeft [geïntimeerde2] geconcludeerd tot bekrachtiging van het vonnis van de kantonrechter van 5 maart 2014 en tot veroordeling van Familiefonds in de kosten van het geding in beide instanties, uitvoerbaar bij voorraad.

2.5 Partijen hebben arrest gevraagd en daartoe de stukken overgelegd.

### 3. De feiten

3.1 Het hof gaat in hoger beroep - voor zover relevant voor de beoordeling van het geschil - uit van de volgende feiten die als vaststaand hebben te gelden.

3.2 Met ingang van 1 september 2008 huurde [geïntimeerde1] de woning aan de [a-straat] 5 te [A] (hierna: de woning) van mevrouw [B] (hierna: [B] ). [geïntimeerde1] bewoonde de woning met zijn partner [geïntimeerde2] . [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] zijn niet getrouwd, noch hebben zij hun partnerschap laten registreren.

3.3 Sedert 27 februari 2012 is Familiefonds eigenaar van de woning. [C] (hierna: [C] ) is de zoon van [B] . [C] heeft zowel [B] als Familiefonds vertegenwoordigd in de contacten over (de huur van) de woning met [geïntimeerde1] en/of [geïntimeerde2] .

3.4 [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] hebben nimmer een verzoek ingediend bij [B] of Familiefonds om ermee in te stemmen dat [geïntimeerde2] heeft te gelden als medehuurder van de woning.

3.5 De maandelijkse huurprijs van de woning bedroeg laatstelijk € 2.500,- per maand.

3.6 [geïntimeerde2] heeft op 5 oktober 2010 een schriftelijke verklaring ondertekend, die voor zover relevant luidt als volgt:

*"(...) verklaart hierbij, in samenhang met de eventuele beëindiging van de tussen de heer [geïntimeerde1] en [C] bestaande huurovereenkomst (...), dat zij in geval van een ontruiming van het gehuurde door de heer [geïntimeerde1] ook harerzijds het gehuurde zal verlaten en ontruimen (...)"*

3.7 In het proces-verbaal van 22 september 2011 van de zitting van de kantonrechter bij de rechtbank Amsterdam, locatie Hilversum, is ter beëindiging van een procedure (met kenmerk 1278589/1247689) tussen [C] (handelend namens [B] ) en [geïntimeerde1] onder meer het volgende vastgelegd:

*"(...)"*

*1. [geïntimeerde1] betaalt voor 31 december 2011 € 29.700,00 aan [C] (...).*

*2. Per vandaag wordt de auto met kenteken (...) overgeschreven op naam van [C] .*

*3. Uiterlijk 1 oktober 2011 betaalt [geïntimeerde1] de huur voor september 2011 en oktober 2011.*

*4. Indien deze huurtermijnen niet zijn betaald wordt de huurovereenkomst per 2 oktober 2011 ontbonden en dient [geïntimeerde1] het gehuurde per omgaande te ontruimen.*

*5. Indien de huur wel tijdig is betaald eindigt de huurovereenkomst per 31 oktober 2011.*

*6. [geïntimeerde1] zal het gehuurde uiterlijk 31 oktober 2011 geheel leeg opleveren.*

*7. Na ontruiming zal de waarborgsom worden verrekend.*

*8. Indien de totale (huur)schuld op 1 januari 2012 niet is voldaan mag en kan [C] overgaan tot verkoop van de (auto, hof). Indien de totale schuld wel is voldaan wordt deze auto terug overgeschreven op naam van [geïntimeerde1].*

*"(...)"*

3.8 In een e-mail van 4 december 2011 schrijft [geïntimeerde1] aan [C] onder meer het volgende:

*"(...) Is het nou niet voor ons allebei voordelig dat we een afspraak maken dat wij ook na 1 januari a.s. nog even in het huis blijven, onder de voorwaarde dat [geïntimeerde2] (hof: [geïntimeerde2] ) de huur betaalt, ik de uitzettingstitel blijf bevestigen en met nieuwe huurders in onderling overleg wordt afgesproken, wanneer ze het huis kunnen betrekken. Jij hebt dan geen leegstand en lop je geen huur mis, wij hebben nog even iets meer tijd afspraken te maken voor ons nieuwe huurhuis en de achterstand te voldoen. (...)"*

3.9 [C] schrijft aan [geïntimeerde1] in een e-mail van 5 december 2011 onder meer:

*"(...) Ik ben berijd om nog voorlopig eenmalig de huurperiode te verlengen, met dien verstaande dat je de huur voor deze periode vooruit betaald naar het rekeningnummer van mijn moeder. Dus mocht je nog 2 maanden willen blijven dien je voor 31-12-11 € 5000,00 te betalen. Indien je 3 maanden zou willen blijven € 7500,00 etc. De uitzettingstitel blijft ook door jouw bevestigd. (...)"*

3.10 [geïntimeerde1] schrijft aan [C] in een e-mail van 21 mei 2012 onder meer:

*"(...) We hebben lang zitten dubben, maar nemen met genoegen je voorstel aan om een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, zodat ook jij duidelijkheid verkrijgt, en bespreken graag de nadere details met je. (...)"*

3.11 In een e-mail van 28 mei 2012 schrijft [geïntimeerde1] aan [C] , voor zover relevant:

"(...) Voor wat betreft de huurprijs het volgende. (...) Euro 2.350 per maand is accord en we zorgen ervoor dat het voor 1 juni 2012 op de rekening van de Stichting (hof: Familiefonds) staat. Voor wat betreft de waarborgsom is het zo dat we die ad Euro 4.500 al betaald hebben vermeerderd met Euro 775,00 voor een nieuwe wasautomaat die kapot is gegaan en die we voor jou/het huis nieuw hebben aangeschaft. Tezamen is dat een bedrag van Euro 5.275. De waarborgsom gaat niet over achterstanden, maar over een buffer i.v.m. mogelijk reparaties etc bij de beëindiging van een huurperiode. Een waarborgsom van 4 huurtermijnen is niet marktconform en niet redelijk. (...)"

3.12 De maandelijksse huurbedragen van € 2.500,- over de maanden januari 2012 tot en met maart 2013 zijn betaald door [geïntimeerde2] onder vermelding van "huur [a-straat] 5".

3.13 In 2013 is huurachterstand ontstaan. Familiefonds heeft ten laste van [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] conservatoire derdenbeslagen doen leggen onder F. van Lanschot Bankiers N.V. te 's-Hertogenbosch en onder ING Bank N.V te Amsterdam.

3.14 Per e-mail van 4 augustus 2013, afkomstig van het e-mailadres van [geïntimeerde1] en ondertekend met " [geïntimeerde2] en [geïntimeerde1] ", is de huur van de woning opgezegd met ingang van 1 september 2013.

3.15 Op 20 augustus 2013 heeft F. van Lanschot Bankiers N.V. ten behoeve van [geïntimeerde2] ter opheffing van de gelegde beslagen aan Familiefonds een bankgarantie verstrekt voor een bedrag van ten hoogste € 13.000,-.

3.16 [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] hebben de woning per 30 augustus 2013 verlaten.

#### **4. Het geschil en de beslissing in eerste aanleg**

4.1 In eerste aanleg heeft Familiefonds (samengevat) ontbinding van de huurovereenkomst gevorderd met hoofdelijke veroordeling van [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] tot ontruiming van de woning, alsmede hoofdelijke veroordelingen van [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] tot betaling van de achterstallige huur ten bedrage van € 7.500,- in hoofdsom en tot betaling van € 1.427,51 ten titel van beslagkosten, met nevenvorderingen (buitengerechtelijke incassokosten, wettelijke rente en proceskosten).

4.2 [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] hebben verweer gevoerd en bij conclusie van antwoord de kantonrechter "verzocht" de conservatoire beslagen op te heffen alsmede (bij akte na het tussenvonnissen van 27 november 2013) te bepalen (samengevat) dat de huurovereenkomst met betrekking tot de woning is gesloten tussen [B] en [geïntimeerde1] en Familiefonds te bevelen de originele bankgarantie aan [geïntimeerde2] te retourneren.

4.3 In het eindvonnis van 5 maart 2014, dat uitvoerbaar bij voorraad is verklaard, heeft de kantonrechter de huurovereenkomst (voor zover die op de datum van het vonnis nog bestond) ontbonden en [geïntimeerde1] veroordeeld tot ontruiming van de woning. Voorts is [geïntimeerde1] veroordeeld tot betaling van de achterstallige huur van € 7.500,- plus € 11,71 aan wettelijke rente, vermeerderd met de wettelijke rente over € 7.500,- ingaande 3 juni 2013 tot de dag van gehele voldoening, alsmede tot betaling van een gebruiksvergoeding vanaf juli 2013. [geïntimeerde1] is tevens veroordeeld tot betaling van de proceskosten van Familiefonds. Voor zover de vorderingen zijn gericht tegen [geïntimeerde2] zijn deze afgewezen en is Familiefonds in de proceskosten van [geïntimeerde2] verwezen (nihil). De vordering van [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] tot opheffing van het beslag is afgewezen en [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] zijn niet-ontvankelijk verklaard in hun vordering om Familiefonds te bevelen de originele bankgarantie aan [geïntimeerde2] te retourneren.

#### **5. De beoordeling in hoger beroep**

5.1 Tegen het eindvonnis van de kantonrechter van 5 maart 2014 heeft Familiefonds vier genummerde grieven ontwikkeld. Grief I bestrijdt het oordeel van de kantonrechter dat niet bleken is dat [geïntimeerde2] partij is (geworden) bij de huurovereenkomst. Volgens grief II heeft de kantonrechter ten onrechte geoordeeld dat de vordering terzake van achterstallige huur alleen tegen [geïntimeerde1] toewijsbaar is en is de vordering tegen [geïntimeerde2] afgewezen. Grief III bestrijdt de afwijzing door de kantonrechter van de vordering van Familiefonds tot veroordeling van [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] in de beslagkosten. Met grief IV betoogt Familiefonds dat de kantonrechter ten onrechte alleen [geïntimeerde1] in de proceskosten heeft veroordeeld.

5.2 Ter toelichting op de grieven I en II, die zich lenen voor een gezamenlijke behandeling, heeft Familiefonds (samengevat) het volgende aangevoerd. [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] bewonen de woning vanaf 2008 gezamenlijk. [geïntimeerde2] heeft zich ten opzichte van de verhuurder (eerst [B], later Familiefonds) van aanvang af steeds als mede-huurder opgesteld, hetgeen door Familiefonds en haar rechtsvoorganger als zodanig is geaccepteerd. Dat blijkt volgens Familiefonds onder meer uit de door [geïntimeerde2] op 5 oktober 2010 ondertekende verklaring dat zij de woning zou verlaten indien de huurovereenkomst tussen [B] en [geïntimeerde1] zou worden beëindigd. Familiefonds stelt dat [geïntimeerde2] partij is bij een nieuwe huurovereenkomst die in het voorjaar van 2012 tot stand is gekomen tussen Familiefonds enerzijds en [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] anderzijds. Ter onderbouwing hiervan stelt Familiefonds dat [B] zich in 2011 zag genoodzaakt [geïntimeerde1] in rechte te betrekken vanwege huurachterstand. Die procedure is op 22 september 2011 geëindigd met een vaststellingsovereenkomst waarin is vastgelegd dat de huurovereenkomst tussen [B] en [geïntimeerde1] eindigde per 31 oktober 2011 en dat [geïntimeerde1] de woning per die datum leeg zou opleveren. Omdat [B] per 31 oktober 2011 nog geen nieuwe huurder had gevonden en [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] nog geen nieuwe woning zijn partijen overeengekomen dat [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] nog even in de woning mochten blijven, maar onder de voorwaarde dat [geïntimeerde1] de ontruimingstitel van [B] zou bevestigen en dat [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] de woning zouden verlaten zodra er een nieuwe huurder gevonden was. Dit was volgens Familiefonds een voorstel van [geïntimeerde1], gedaan bij e-mail van 4 december 2011 (hiervoor aangehaald in r.o. 3.8). Het voorstel is namens [B] door [C] aanvaard per e-mail van 5 december 2011 (r.o. 3.9). Vervolgens hebben er in het voorjaar van 2012 onderhandelingen plaatsgevonden tussen [C] namens Familiefonds enerzijds en [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] anderzijds. [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] hebben ingestemd met het voorstel om een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan, hetgeen volgens Familiefonds blijkt uit een e-mail van [geïntimeerde1] van 21 mei 2012 (r.o. 3.10). In deze mail, alsmede in de e-mail van 28 mei 2012 (r.o. 3.11), spreekt [geïntimeerde1] over "wij", daarmee refererend aan henzelf en [geïntimeerde2], aldus nog steeds Familiefonds. Vervolgens hebben partijen de voorwaarden van de nieuwe huurovereenkomst besproken. Familiefonds heeft een maandhuur van € 2.350,- voorgesteld met een waarborgsom ter hoogte van twee maanden huur. Daarmee wilden [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] niet akkoord gaan - zo blijkt volgens Familiefonds uit de e-mail van 28 mei 2012 - omdat Familiefonds reeds beschikte over een waarborgsom ter hoogte van twee maanden huur die [geïntimeerde1] had voldaan in het kader van de huurovereenkomst uit 2008. Na enige discussie hebben partijen overeenstemming bereikt over een nieuwe huur van € 2.500,- per maand, zonder waarborgsom. De maandhuur van € 2.500,- is na het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst vrijwel altijd door [geïntimeerde2] voldaan. Ook uit de e-mails die zijn gewisseld in de eerste helft van april 2013, blijkt volgens Familiefonds dat tussen partijen een nieuwe huurovereenkomst tot stand is gekomen. Familiefonds heeft aangeboden om al haar stellingen te bewijzen "door alle middelen rechtens, meer in het bijzonder door het overleggen van nadere schriftelijke bescheiden en door middel van het horen van getuigen, waaronder de heer [C] en [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2]."

5.3 Het verweer van [geïntimeerde2] komt er (samengevat) op neer dat het klopt dat zij de huur na 31 oktober 2011 grotendeels heeft betaald, maar dat wil volgens [geïntimeerde2] niet zeggen dat zij daardoor partij is geworden bij de nieuwe huurovereenkomst. De communicatie tussen [geïntimeerde1] en [C] is geheel buiten haar om gegaan, aldus [geïntimeerde2], die verder stelt dat zij ook geen kennis heeft van de inhoud van een tussen [geïntimeerde1] en [C] mogelijk gesloten nieuwe huurovereenkomst. Dat [geïntimeerde2] de huur betaalde, had er volgens haar mee te maken dat [geïntimeerde1] over onvoldoende middelen beschikte. De betalingen die zij deed, waren dan ook uitsluitend namens [geïntimeerde1]. [geïntimeerde2] stelt dat [geïntimeerde1] zich jegens haar heeft verbonden tot terugbetaling van die bedragen door een schriftelijke overeenkomst van geldlening, gedateerd 13 februari 2013, waarvan een afschrift door [geïntimeerde2] in het geding is gebracht.

5.4 Het hof stelt vast dat tussen Familiefonds en [geïntimeerde2] niet in geschil is dat de in 2008 tussen [geïntimeerde1] en [B] gesloten huurovereenkomst, gelet op de in 3.7 aangehaalde vaststellingsovereenkomst, uiterlijk op 31 oktober 2011 is geëindigd. Vast staat verder dat [geïntimeerde1] en [geïntimeerde2] na die datum in de woning zijn blijven wonen. Tussen Familiefonds en [geïntimeerde2] is voorts niet in geding dat de in 3.8 tot en met 3.11 aangehaalde e-mails getuigen van onderhandelingen die tussen [C] en [geïntimeerde1] hebben plaatsgevonden over een nieuwe huurovereenkomst. [geïntimeerde2] betwist niet dat deze onderhandelingen hebben geleid tot een (kennelijk verder niet op schrift gestelde) huurovereenkomst waarbij in ieder geval [geïntimeerde1] en Familiefonds (vertegenwoordigd door [C]) partij zijn, zodat het hof daar ook vanuit gaat. Van deze huurovereenkomst staat vast dat de overeengekomen huurprijs € 2.500,- per maand bedraagt.

5.5 Op grond van de hoofdregel van art. 150 Rv rust op Familiefonds de verplichting om haar stelling dat (ook [geïntimeerde2] partij is bij de in 2012 gesloten huurovereenkomst te onderbouwen en om die stelling bij een voldoende gemotiveerde betwisting te bewijzen. Aangezien vast staat dat [geïntimeerde2] persoonlijk op geen enkele wijze betrokken was bij de totstandkoming van die overeenkomst, is zij niet rechtstreeks de contractspartner van Familiefonds. Het komt derhalve aan op de vraag of zij op andere wijze gebonden is. Familiefonds stelt echter niet dat [geïntimeerde1] bij de onderhandelingen met [C] over de nieuwe overeenkomst [geïntimeerde2] vertegenwoordigde, en voor zover een dergelijke stelling besloten zou liggen in de processtukken van Familiefonds, heeft zij onbesproken gelaten of die vertegenwoordiging bevoegd of onbevoegd heeft plaatsgevonden. Gelet op de gemotiveerde betwisting door [geïntimeerde2] staat allerm minst vast dat [geïntimeerde1] de nieuwe huurovereenkomst van 2012 mede namens haar heeft gesloten (bevoegde vertegenwoordiging), dan wel dat zij daaraan (als onbevoegd vertegenwoordigd, vgl. HR 17 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:277) is gebonden. In het licht van deze gemotiveerde betwisting had het op de weg van Familiefonds gelegen feiten en/of omstandigheden te stellen waaruit de gebondenheid van [geïntimeerde2] als (onbevoegd) vertegenwoordigde volgt. Bij gebreke hiervan is het aan het slot van 5.2 aangehaalde aanbod van Familiefonds om bewijs te leveren door middel van het horen van getuigen niet ter zake dienend, zodat het hof hieraan voorbij gaat (HR 9 juli 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO7817). Voor zover Familiefonds heeft aangeboden dat bewijs te leveren "door het overleggen van nadere schriftelijke bescheiden" gaat het hof hieraan voorbij, omdat voor het leveren van schriftelijk bewijs geen opdracht van de rechter nodig is (HR 19 maart 1999, ECLI:NL:HR: 1999:ZC2874). De grieven I en II stuiten hierop af.

5.6 Met grief III komt Familiefonds op tegen de afwijzing door de kantonrechter van de in eerste aanleg gevorderde beslagkosten van (totaal) € 1.427,51. Gebruikmakend van de herstellfunctie van het hoger beroep heeft Familiefonds haar vordering ter zake van de beslagkosten thans onderbouwd door overlegging van de beslagstukken. Behoudens voor zover betrekking hebbend op het onder F. van Lanschot Bankiers N.V. geleide derdenbeslag (€ 160,78) komen deze kosten voor toewijzing in aanmerking. Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt immers dat [geïntimeerde2] niet naast [geïntimeerde1] aansprakelijk is voor de vordering ten titel van achterstallige huur en Familiefonds heeft niet aannemelijk gemaakt dat (ook [geïntimeerde1]) een rechtsverhouding heeft met F. van Lanschot Bankiers N.V. waaruit hij ten tijde van de beslaglegging iets te vorderen heeft. Toewijsbaar is daarom ten laste van [geïntimeerde1] een bedrag van € 1.266,73 aan beslagkosten. Grief III is in zoverre terecht voorgedragen. Voor een aantasting van de in eerste aanleg uitgesproken proceskostenveroordeling ten opzichte van [geïntimeerde2] ziet het hof geen aanleiding, zodat grief IV faalt.

5.7 De slotsom luidt derhalve dat het bestreden vonnis zal worden vernietigd voor zover het de veroordeling van [geïntimeerde1] in de proceskosten in eerste aanleg betreft (vierde aandachtstreepje van het dictum) en voor het overige zal worden bekrachtigd, onder verbetering van de gronden. Familiefonds zal als de grotendeels in het ongelijk te stellen partij worden veroordeeld in de kosten van het hoger beroep van [geïntimeerde2], welke kosten worden vastgesteld op € 308,- aan verschotten en op € 1.341,- aan geliquideerd salaris van de advocaat (1½ punt in tarief II). [geïntimeerde1] zal als de in het ongelijk te stellen partij worden veroordeeld in een deel van de kosten van het hoger beroep van Familiefonds, welke kosten worden vastgesteld op € 632,- aan geliquideerd salaris van de advocaat (1 punt in tarief I). De na de memorie van grieven door Familiefonds genomen akten hebben geen betrekking op het geschil met [geïntimeerde1], zodat het hof deze voor de vaststelling van de proceskosten in zoverre buiten beschouwing laat.

## DE BESLISSING

---

Het hof, rechtdoende in hoger beroep:

vernietigt het vonnis van de kantonrechter van 5 maart 2014 voor zover het de veroordeling van [geïntimeerde1] in de proceskosten in eerste aanleg betreft (vierde aandachtstreepje van het dictum),

en in zoverre rechtdoende:

veroordeelt [geïntimeerde1] in de kosten van het geding in eerste aanleg tot op heden aan de zijde van Familiefonds vastgesteld op:

€ 625,- voor salaris gemachtigde;

€ 96,08, voor exploitkosten;

€ 448,- voor griffierecht;

€ 1.266,73 voor beslagkosten.

bekrachtigt het vonnis van de kantonrechter van 5 maart 2014 voor het overige, onder verbetering van de gronden waarop het berust;

veroordeelt Familiefonds in de proceskosten van het geding in hoger beroep en stelt deze kosten aan de zijde van [geïntimeerde2] vast op € 308,- aan verschotten en op € 1.341,- aan salaris advocaat;

veroordeelt [geïntimeerde1] in een deel van de proceskosten van het geding in hoger beroep en stelt deze kosten aan de zijde van Familiefonds vast op € 632,- aan salaris advocaat;

verklaart de proceskostenveroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af hetgeen meer of anders is gevorderd.

## NOOT

---

De kern van deze zaak draait om de vraag of de partner van de huurder partij is geworden bij de tweede huurovereenkomst. Het gaat dus om de huurovereenkomst die tot stand is gekomen op basis van het e-mailverkeer tussen de verhuurder en de huurder. Partijen hebben die huurovereenkomst nooit op papier gezet, dus de partner had haar handtekening nergens onder gezet. De huurder had in de e-mailcorrespondentie wel "wij" geschreven.

De verhuurder had de partner aansprakelijk gesteld. Het was daardoor aan de verhuurder om te stellen en te bewijzen dat de partner huurder was en daarmee ook aansprakelijk voor de huurpenningen. Aangezien de huurovereenkomst niet op papier stond, kon dat niet als bewijs gebruikt worden, dus de verhuurder heeft

gesteld dat de huurder mede namens zijn partner de nieuwe huurovereenkomst was aangegaan. De partner betwistte dit. Door de betwisting door de partner was het aan de verhuurder om te bewijzen dat de huurder ook namens zijn partner heeft opgetreden en dat kon de verhuurder niet aantonen. Dat de huurder telkens over 'wij' sprak, is een aanwijzing maar onvoldoende om vertegenwoordiging aan te nemen. Het is aan de verhuurder om omstandigheden naar voren te brengen waaruit de gebondenheid van de partner volgt (zie HR 17 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:277). De verhuurder heeft dit niet gedaan, zodat het hof voorbijgaat aan het bewijsaanbod van de verhuurder tot het horen van getuigen. De rechter gaat alleen over tot het geven van een bewijsopdracht indien in ieder geval aan de stelplicht is voldaan. Dat is hier niet het geval (zie HR 9 juli 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO7817). De verhuurder had ook nog aangeboden schriftelijke bewijsstukken over te leggen. Ook aan dit aanbod gaat het hof voorbij, want voor het overleggen van schriftelijk bewijs is geen opdracht van de rechter nodig. De stukken kunnen in hoger beroep bij memorie worden overgelegd. Het had voor de hand gelegen dat als de verhuurder extra bewijs had gehad, hij dat direct bij de memorie van grieven had overgelegd, maar dat heeft hij niet gedaan. De verhuurder heeft niet aan de stelplicht en bewijslast voldaan.

Deze zaak is een goed voorbeeld van het belang van de stelplicht. Als niet voldaan wordt aan de stelplicht kan dat resulteren in verlies van de procedure, omdat de partij dan niet toegelaten wordt tot bewijslevering. Het achterhouden van relevante informatie kan dus funest zijn.

**Zie:** J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag editie 2015, ISBN 9789012395410, p. 275 en 440.

M. Scheeper

Copyright 2018 - Sdu - Alle rechten voorbehouden.