

JHV 2018/5

Huurbescherming, Opzegging, Verkoop

GEGEVENS

Instantie	Rechtbank Amsterdam (Sector kanton)
Datum uitspraak	03-10-2017
Publicatie	JHV 2018/5 (Sdu Jurisprudentie Huur en Verhuur), aflevering 1, 2018
Annotator	M. Scheeper
ECLI	ECLI:NL:RBAMS:2017:7239
Zaaknummer	5800353 CV EXPL 17-6362
Overige publicaties	ECLI:NL:RBAMS:2017:7239
Rechtsgebied	Huurrecht
Rechters	mr. Van Harmelen
Partijen	[eiseres] gevestigd te [plaats] eiseres nader te noemen: [eiseres] gemachtigde: mr. Th.C. Visser tegen 1. [gedaagde 1] 2. [gedaagde 2] beiden wonende te [woonplaats] gedaagden nader te noemen: (in enkelvoud) [gedaagde 1] gemachtigde: mr. J.Ph. van Lochem
Regelgeving	- -

SAMENVATTING

In deze zaak hebben familieleden in 2005 onderling afspraken gemaakt over de bewoning van een woning. De nicht van de verhuurder huurt de woning voor bepaalde tijd. In een bijlage bij de overeenkomst wordt afgesproken dat huurster het eerste recht van koop heeft. Indien zij niet koopt en de nieuwe koper geen huurder wil, zal huurster de woning verlaten. Medio 2016 biedt de verhuurder de woning te koop aan. Huurster kan de woning niet kopen, dus de woning wordt te koop aangeboden aan een ander. Verhuurder heeft de huurovereenkomst conform de afspraak tussen partijen opgezegd. De huurster weigert de woning te verlaten en stelt dat zij huurbescherming heeft. De rechtbank geeft haar gelijk. Ondanks dat partijen in 2005 duidelijk het tijdelijke karakter voor ogen stond, is dat karakter door de duur van twaalf jaar verloren gegaan. Het beroep op huurbescherming wordt naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar geoordeeld.

UITSpraak

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De kantonrechter is uitgegaan van de volgende processtukken en/of proceshandelingen:

- dagvaarding van 3 maart 2017, met producties
- conclusie van antwoord, met producties;
- instructievonnis;
- dagbepaling comparitie.

De comparitie heeft plaatsgevonden op 23 augustus 2017. Voor [eiseres] is verschenen [naam 1], vergezeld door de gemachtigde. [gedaagde 1] is in persoon verschenen, vergezeld door haar gemachtigde. [eiseres] heeft op voorhand nadere producties toegezonden. De gemachtigden hebben het woord gevoerd aan de hand van pleitnota's die zijn overgelegd. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. De zaak is naar de rol verwezen ten einde partijen de gelegenheid te geven mede te delen of zij een schikking hadden getroffen dan wel vonnis wensten. Partijen hebben medegedeeld geen schikking te hebben getroffen en hebben vonnis gevraagd.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend of niet (voldoende) weersproken, alsmede op grond van de overgelegde en in zoverre niet bestreden inhoud van de bewijsstukken, staat in dit geding het volgende vast:

1.1. [naam 1] voornoemd en zijn broer exploiteerden een kwekersbedrijf. Om de onderneming en hun bedrijfsnonroerend goed vennootschappelijk gescheiden te houden, hebben zij [eiseres] opgericht.

1.2. [gedaagde 1] (een nichtje van de echtgenote van [naam 1]) is makelaar van beroep.

1.3. [eiseres] is eigenaar van een perceel grond met daarop een kwekerij ([adres 1] te [plaats]) en een woonhuis ([adres 2]) te [plaats] . [eiseres] heeft [gedaagde 1] in 2001 opdracht gegeven tot dienstverlening bij de verkoop van het perceel grond voor het gedeelte van de kwekerij.

1.4. [eiseres] en [gedaagde 1] hebben op 1 oktober 2005 een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot het woonhuis aan de [adres 2] te [plaats] (hierna: de woning). De huurovereenkomst is op schrift gesteld en door partijen op 7 februari 2006 ondertekend. Het bovenschrift van de huurovereenkomst vermeldt:

OVEREENKOMST VAN KORTE DUUR VOOR VERHUUR EN HUUR VAN GEMEUBILEERDE EN/OF GESTOFFEERDE WOONRUIMTE

De huurovereenkomst is aangegaan voor de termijn van 1 oktober 2005 tot 1 oktober 2008. De huurovereenkomst is nadien voor onbepaalde tijd voortgezet.

1.5. Een door [gedaagde 1] opgestelde, handgeschreven allonge bij de schriftelijke huurovereenkomst houdt het volgende in:

Bij verkoop van de kwekerij (achtergelegen) incl. woonhuis wordt huurder daarvan door verhuurder op de hoogte gesteld en als eerste in de gelegenheid gesteld dit onder dezelfde voorwaarden en condities te kopen, dit met inachtneming van een termijn van 2 weken. Mocht huurder van dit recht geen gebruik maken en de koper geen huurrecht wenst, is huurder verplicht na de aanzegtermijn binnen uiterlijk 6 maanden het gehuurde te verlaten. Tenzij koper de huurovereenkomst overneemt onder dezelfde condities.

1.6. De woning wordt vanaf 1 oktober 2005 door [gedaagde 1] en haar gezin bewoond. De maandelijks verschuldigde huurprijs bedraagt thans € 1.895,35.

1.7. Nadat de kwekerij al aan een ander was verkocht, heeft [eiseres] medio 2016 ook een geïnteresseerde koper voor de woning gevonden. [eiseres] heeft de woning vanwege de allonge bij de huurovereenkomst eerst aan [gedaagde 1] te koop aangeboden. Verkoop van de woning aan [gedaagde 1] heeft geen doorgang gevonden omdat [gedaagde 1] geen financiering van de koopprijs wist te verkrijgen.

1.8. [eiseres] heeft bij brief van 24 augustus 2016 aan [gedaagde 1] met verwijzing naar de allonge bij de huurovereenkomst medegedeeld – kort gezegd – dat zij een geïnteresseerde koper voor de woning had, dat [gedaagde 1] geen gebruik heeft gemaakt van het recht van eerste koop en dat de huur van de woning werd opgezegd met een opzegtermijn van 6 maanden.

1.9. [eiseres] heeft bij e-mail van 7 november 2016 aan [gedaagde 1] medegedeeld dat zij conform de allonge bij de huurovereenkomst en op grond van de huuropzegging van 24 augustus 2016 de woning uiterlijk 1 maart 2017 ontruimd moest hebben. [gedaagde 1] heeft de woning niet per 1 maart 2017 ontruimd.

1.10. [eiseres] heeft bij brief van 24 februari 2017 aan [gedaagde 1] (nogmaals) de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 september 2017:

- wegens dringend eigen gebruik, bestaande uit een noodzakelijke renovatie van de woning die niet kan plaatsvinden met instandhouding van de huurovereenkomst;

- omdat [gedaagde 1] zich niet gedraagt zoals een goed huurder betaamt.

1.11. [gedaagde 1] heeft niet met die opzegging ingestemd.

Vordering

2. [eiseres] vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- het tijdstip vast te stellen waarop de huurovereenkomst tussen partijen zal zijn beëindigd op grond van de vaststelling dat de overeenkomst rechtsgeldig is opgezegd;

- [gedaagde 1] te veroordelen tot ontruiming van de woning met ingang van dat tijdstip;

- met hoofdelijke veroordeling van [gedaagde 1] in de kosten van het geding.

3. [eiseres] stelt – samengevat – dat [gedaagde 1] geen huurbescherming toekomt omdat de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is. Verder was [gedaagde 1] ook op grond van de allonge bij de huurovereenkomst gehouden het gehuurde te ontruimen nadat zij geen gebruik van de koopoptie wenste te maken en de woning aan een derde was verkocht die levering in onverhuurde staat verlangde.

4. Verder stelt [eiseres] dat zij de woning dringend nodig heeft voor eigen gebruik om een renovatie te laten plaatsvinden waarbij de bestaande woning verdwijnt en twee nieuwe woningen gebouwd zullen worden. Die renovatie kan dus niet worden uitgevoerd met voortzetting van de huurovereenkomst. De renovatie is volgens [eiseres] noodzakelijk om de bestaande huuropbrengst te verbeteren.

5. Ten slotte stelt [eiseres] dat [gedaagde 1] tekortschiet in haar verplichtingen uit de huurovereenkomst, althans dat zij zich niet gedraagt zoals een goed huurder betaamt omdat zij de huur regelmatig niet, niet volledig of te laat betaald, omdat de woning in strijd met de bestemming door de echtgenoot van [gedaagde 1] bedrijfsmatig wordt gebruikt en omdat [gedaagde 1] zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van [eiseres] veranderingen aan het gehuurde aanbrengt.

Verweer

6. [gedaagde 1] heeft verweer gevoerd. Op hetgeen zij naar voren heeft gebracht zal hierna worden ingegaan voor zover dat voor de beoordeling van belang is.

Beoordeling

Huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur?

7. De huurovereenkomst is in 2005 aangegaan voor de duur van drie jaar met het recht van [gedaagde 1] die termijn met nog één jaar te verlengen. Daaruit valt reeds op te maken dat de huurovereenkomst niet is te kwalificeren als huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is als bedoeld in artikel 7:232 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). Het standpunt van [eiseres] dat [gedaagde 1] daarom geen aanspraak kan maken op huurbescherming is tevergeefs. Het feit dat boven de schriftelijk vastgelegde huurovereenkomst is vermeld “Overeenkomst van korte duur” is niet doorslaggevend en maakt het voorgaande dus niet anders.

Allonge bij de huurovereenkomst

8. In de allonge heeft [gedaagde 1] zich verplicht – kort gezegd – om de woning te ontruimen

(met andere woorden: geen beroep te doen op huurbescherming) indien zij geen gebruik maakt van de koopoptie en een andere koper de woning vrij van huur geleverd wenst te krijgen. Hoewel die voorwaarden waren vervuld, achtte [gedaagde 1] zich niet gehouden tot ontruiming en beroept zij zich op huurbescherming. Dat beroep op huurbescherming is volgens [eiseres] naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar.

9. De kantonrechter overweegt als volgt. Voorop gesteld wordt dat een beroep op huurbescherming alleen onder bijzondere omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Gelet op de tekst van de allonge moet [gedaagde 1] zich bij het aangaan van de huurovereenkomst in 2005 hebben gerealiseerd dat de duur daarvan wat [eiseres] betreft van tijdelijk duur was omdat zij wist dat [eiseres] de woning wilde verkopen, hetzij aan [gedaagde 1] middels de aan haar verleende koopoptie dan wel aan een derde, vrij van huur. [gedaagde 1] moet zich ook hebben gerealiseerd dat het door [eiseres] bij het aangaan van de huurovereenkomst beoogde tijdelijke karakter daarvan zich niet verhield met een beroep op huurbescherming harerzijds. Hoe dan ook, sinds 2005 zijn echter inmiddels twaalf jaar verstreken. Wat er ook zij van hetgeen partijen voor ogen stond bij het aangaan van de huurovereenkomst met betrekking tot de huurbescherming van [gedaagde 1] en de door [eiseres] beoogde tijdelijke duur van de huurovereenkomst, de huurovereenkomst heeft door het tijdsverloop van twaalf jaar dat tijdelijk karakter verloren. Dat [gedaagde 1] zich thans, twaalf jaar na het aangaan van de huurovereenkomst, alsnog op huurbescherming beroept is daarom naar het oordeel van de kantonrechter niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. Dat de allonge in 2005 door [gedaagde 1] zelf op schrift is gesteld, maakt het voorgaande niet anders.

Rechtsgeldige opzegging?

Dringend eigen gebruik

10. Uitgangspunt is dat het enkele feit dat [eiseres] wil overgaan tot renovatie van het gehuurde geen grond kan opleveren voor het aannemen van dringend eigen gebruik. Dat geldt zelfs ingeval de exploitatie van het verhuurde zonder renovatie voor [eiseres] onrendabel is. Indien echter sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten kan het oordeel gerechtvaardigd zijn dat [eiseres] het gehuurde in verband met die renovatie zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van haar, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden verlangd dat de huurverhouding tussen haar en [gedaagde 1] wordt voortgezet (Hoge Raad 26 maart 2010, ECLI:NL:HR2010:BL0683, het zogenoemde Herenhuisarrest). Van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten is niet gebleken. Integendeel, uit hetgeen [eiseres] naar voren heeft gebracht volgt dat de huuropbrengsten de exploitatiekosten overstijgen. Zij wenst desondanks tot renovatie te kunnen overgaan omdat zij het huidige positieve maar zeer lage rendement op de verhuur van de woning wil verbeteren. Dat is haar goed recht, maar leidt er niet toe dat haar wens tot renovatie van de woning grond oplevert voor het aannemen van dringend eigen gebruik als bedoeld in artikel 7:274 lid 1 sub c BW.

Niet gedragen zoals een goed huurder betaamt?

11. De enkele, niet nader onderbouwde of toegelichte stelling dat [gedaagde 1] ongeoorloofde veranderingen aan het gehuurde heeft toegebracht omdat zij een hek bij de toegang heeft geplaatst, delen van de keuken heeft vervangen en de tuin heeft gewijzigd is dermate algemeen dat daaruit niet kan worden geconcludeerd dat [gedaagde 1] zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt.

11. Weliswaar is juist gebleken dat het bedrijf van de echtgenoot van [gedaagde 1] in de Kamer van Koophandel staat ingeschreven op het adres van de woning maar daaruit volgt niet dat de woning niet overeenkomstig de bestemming maar als bedrijfsruimte wordt gebruikt.

11. Ten slotte heeft [eiseres] ook gesteld dat [gedaagde 1] de verschuldigde huur "regelmatig niet, niet volledig of te laat betaald". Zij verwijst daarbij naar het als productie 11 overgelegde overzicht van betalingen over de periode februari 2009 tot en met april 2014. Zonder nadere toelichting, die ontbreekt is daaruit niet af te leiden dat het betalingsgedrag van [gedaagde 1] niet strookt met hetgeen een goed huurder betaamt.

Slotsom

14. De vorderingen van [eiseres] zijn niet toewijsbaar. Zij wordt als in het ongelijk gestelde partij met de proceskosten belast.

BESLISSING

De kantonrechter:

wijst de vordering af;

veroordeelt [eiseres] in de proceskosten die aan de zijde van [gedaagde 1] tot op heden begroot worden op € 600,- aan salaris van de gemachtigde, voor zover van toepassing inclusief btw;

veroordeelt [eiseres] tot betaling van een bedrag van € 50,- aan nasalaris, te verhogen met een bedrag van € 68,00 onder de voorwaarde dat betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en [eiseres] niet binnen 14 dagen na aanschrijving vrijwillig aan het vonnis heeft voldaan, een en ander voor zover van toepassing inclusief btw;

verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

NOOT

De huurder en verhuurder hebben in 2005 een 'tijdelijke huurovereenkomst' gesloten voor de duur van drie jaar en afspraken gemaakt over ontruiming bij verkoop van de woning. Inmiddels is het twaalf jaar later. De verhuurder stelt dat de huurster de woning moet ontruimen, omdat de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is. De titel van de huurovereenkomst is 'Overeenkomst van korte duur' en de huurperiode is drie jaar met de mogelijkheid voor verlenging met één jaar. De overeenkomst is na deze termijnen voor onbepaalde tijd voortgezet. De rechter oordeelt dat de overeenkomst niet is aan te merken als een overeenkomst naar zijn aard van korte duur. Dit volgt al uit de contractuele mogelijkheid om de overeenkomst te verlengen. De titel van de overeenkomst is niet doorslaggevend. Sinds de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt moeten stellingen dat overeenkomsten naar hun aard van korte duur zijn nog kritischer worden bekeken en terughoudend worden gehonoreerd. Sinds die wet zijn er immers betere mogelijkheden voor verhuurders om tijdelijke overeenkomsten te sluiten, zodat de overeenkomst naar zijn aard van korte duur beperkt kan blijven tot de overduidelijke gevallen, zoals overeenkomsten voor vakantieverblijf.

De verhuurder is nog voor een tweede anker gaan liggen en stelt dat het beroep van de huurster op huurbescherming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Zij hadden in 2005 in goed vertrouwen de aanvullende afspraak gemaakt dat zij bij verkoop zou ontruimen. De rechter oordeelt echter dat de tijdelijkheid van de huurovereenkomst door het verloop van twaalf jaar is verdwenen. Dit lijkt vreemd, omdat de afspraak tussen partijen duidelijk is. Toch wordt in dit geval de bescherming aan de huurder gegeven, gelet op het tijdsverloop en de omstandigheden van het geval. De achterliggende gedachte van de wet is immers dat koop geen huur breekt en dat voorgenomen verkoop geen opzeggingsgrond is. Een beroep op huurbescherming is slechts in uitzonderingsgevallen in strijd met de redelijkheid en billijkheid. Dit was bijvoorbeeld aan de orde in de uitspraak die is geannoteerd onder *JHV* 2009/110. In die zaak was ook de afspraak gemaakt dat de woning bij verkoop ontruimd zou worden. De tijd tussen deze afspraak en de ontruiming was echter veel korter. De afspraak was gebaseerd op vriendschap en bovendien was er een lage huurprijs afgesproken. Het zijn kleine verschillen. In dit soort zaken zal veel afhangen van de waardering door de rechter.

De verhuurder heeft in deze zaak ook nog op andere gronden geprobeerd de huurovereenkomst te beëindigen. Ook die pogingen stranden.

Ondanks de afspraken in het verleden mag de huurster met haar gezin in de woning blijven wonen.

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, editie 2015, Den Haag. ISBN 978 9012395410, p. 63.

M. Scheeper

Copyright 2018 - Sdu - Alle rechten voorbehouden.