

Onroerend Goed, Bouw- en Bestuursrecht

Nr. 1 – maart 2010

In de deze nieuwsbrief worden de volgende rechtsgebieden behandeld:

- Huurrecht
- Koop/verkoop

1. Kwalificatie van de huurovereenkomst; welk huurregime is van toepassing?

HR 9 oktober 2009, *LJN* BJ 1243, *BJB* 15 december 2009, 61

De Hoge Raad bevestigt hier nogmaals dat hetgeen partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst omtrent het gebruik van het gehuurde voor ogen heeft gestaan, maatgevend is voor de vraag welk huurregime van toepassing is. Wat er omtrent het toepasselijke huurregime schriftelijk is afgesproken, is daaraan ondergeschikt.

Het ging in deze zaak om de vraag welk huurregime geldt voor een fotoatelier met bovenwoning. De hoofdregel van artikel 6:215 BW leert dat bij een dergelijke gecombineerde bestemming twee huurregimes naast elkaar op het gehuurde van toepassing kunnen zijn. Men spreekt dan van een gemengde huurovereenkomst. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn indien de verhuur van de bovenwoning en het fotoatelier, gelet op de bedoeling van partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst en de bouwkundige/functionele samenhang, niet onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Op het atelier kan in dat geval het huurregime van de 230a-bedrijfsruimte van toepassing zijn en tegelijk voor de bovenwoning het huurregime woonruimte gelden. Als zo'n splitsing gezien de verbondenheid van beide ruimten en/of de bedoeling van partijen echter niet mogelijk is, dan moet er een keuze worden gemaakt. Over die keuze ging bovengenoemde zaak.

De huurders hebben door getuigenverhoren aan kunnen tonen dat partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst een gebruik van het gehuurde als woonruimte voor ogen heeft gestaan, ondanks het feit dat de schriftelijke huurovereenkomst slechts een bedrijfsbestemming kent en de titel '*huurcontract bedrijfsruimte*' heeft. De kantonrechter acht vervolgens beslissend wat partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst omtrent het gebruik voor ogen heeft gestaan en oordeelt dat de bewoordingen in de schriftelijke huurovereenkomst daarbij geen beslissende betekenis toekomen. Het gehuurde wordt daarom als vallend onder het woonruimteregime aangemerkt.

De verhuurder kent wel grote waarde aan de schriftelijke overeenkomst toe en gaat tegen

de uitspraak van de kantonrechter in beroep. Het hof geeft de verhuurder echter ongelijk. Cassatie volgt, waarbij de verhuurder onder meer het oordeel van het hof omtrent de rol van de makelaar bij de uitleg van de overeenkomst bestrijdt. Het hof oordeelde namelijk dat de makelaar – gelet op diens hoedanigheid en aan wie de voormalige eigenaar/verhuurder het beheer van het pand had toevertrouwd – over een toereikende volmacht van de voormalige eigenaar/verhuurder beschikte om het gehuurde als woonruimte te verhuren.

Echter, naar het oordeel van de Hoge Raad is voor de uitleg van de overeenkomst in beginsel niet van belang of één van partijen zonder toereikende volmacht heeft gehandeld. In het bijzonder brengt het ontbreken van een toereikende volmacht niet mee dat bij verschil tussen de tekst van de schriftelijke overeenkomst en de daarvan afwijkende bedoeling bij het aangaan van de overeenkomst, alleen betekenis toekomt aan de schriftelijke tekst.

Belangrijk is daarbij nog op te merken dat het hier gaat om de rol van de makelaar in samenhang met de uitleg van de overeenkomst. Dat is een andere dan de vraag of de makelaar bevoegd was om de overeenkomst voor de verhuurder te sluiten.

2. Schadevergoeding na verhelpen gebrek; moet de verhuurder schade aan een marmeren vloer vergoeden?

Hof Amsterdam 14 juli 2009, *WR* 2009/110, Nieuwsbrief Huurrecht 09-63

De verhuurder herstelt een gebrek en sloopt daarbij een in het gehuurde aanwezige marmeren vloer. De huurder wil daarvoor een vergoeding, maar de verhuurder weigert dat, onder meer op grond van het feit dat deze met de huurder is overeengekomen dat de marmeren vloer bij het einde van de huurovereenkomst verwijderd dient te worden. Een procedure volgt, waarbij de huurder in het gelijk gesteld wordt. De zaak komt vervolgens voor het hof Amsterdam.

Het hof oordeelt onder meer dat het verweer van de verhuurder dat de woning destijds is gebouwd in overeenstemming met toen geldende bouwvoorschriften, niet relevant is nu het bij een gebrek gaat om de vraag of de woning aan de huurder het genot heeft kunnen verschaffen wat deze mocht verwachten van een goed onderhouden woning en zulks zich ook uitstrekt tot de mogelijkheid dat zich na oplevering tekortkomingen voordoen.

Dat verhuurder en huurder zijn overeengekomen dat de marmeren vloer bij het einde van de huurovereenkomst verwijderd moet worden, betekent volgens het hof niet dat de verhuurder geen vergoedingsplicht zou hebben ten aanzien van de schade die aan deze vloer ontstaat door het verhelpen van het gebrek, terwijl de huurovereenkomst voortduurt. Nu verhuurder het gebrek aan de woning reeds bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen, kan zij haar aansprakelijkheid op grond van artikel 7:208 BW niet via een dergelijk contractueel beding opzij zetten.

Indien de verhuurder dus bij het aangaan van de huurovereenkomst weet dat er sprake is van een gebrek, is de verhuurder ten opzichte van de huurder ook aansprakelijk voor de door dat gebrek (of door verhelping van dat gebrek) veroorzaakte schade. Dat betekent

dus ook het herstellen en/of vergoeden van een marmeren vloer die opengebrouwen moest worden.

3. Huur van de woning naar aard van korte duur, art. 7:274 lid 2 BW, redelijkheid en billijkheid

Vznr. Rechtbank Amsterdam 13 augustus 2009, PRG 2009/203

Eiseres heeft terwijl zij in het buitenland verbleef haar woning in Amsterdam eerst gedurende een jaar onderverhuurd aan A en daarna gedurende 9 maanden aan gedaagde. De woningbemiddelaar van eiseres had gedaagde al bij het aangaan van de huurovereenkomst tevens een opzegging laten ondertekenen. Aan het einde van de huurperiode blijkt dat de onderhuurder ondanks de toen ondertekende opzegging niet wil vertrekken en zich beroept op huurbescherming. Eiseres vordert daarop in kort geding ontruiming, omdat zij thans weer in Nederland werkzaam is en noodgedwongen bij vrienden en familie moet verblijven.

De voorzieningenrechter oordeelt dat gedaagde wist dat er sprake was van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Die bedoeling van partijen blijkt uit de in de overeenkomst opgenomen ontruimingsdatum en de getekende opzegging. Volgens de rechter is, mede gelet op het feit dat in het gehuurde nog de persoonlijke eigendommen van eiseres stonden en de bemiddelaar aan gedaagde tot twee keer toe passende vervangende woonruimte had aangeboden, een beroep van gedaagde op huurbescherming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar.

Onder deze omstandigheden kon de huurder zich dan ook niet beroepen op huurbescherming. Wel moet worden opgemerkt dat de getekende opzegging door de rechter niet als doorslaggevend, maar slechts als een aanwijzing van de bedoeling van partijen werd aangemerkt. De omstandigheden van het geval blijven dus een rol spelen.

4. Koop/verkoop perceel bouwgrond; vergoeding als er meer geleverd wordt dan is overeengekomen?

Hof Amsterdam 18 augustus 2009, NJF 2010/1

Projectontwikkelaar Design verkoopt aan X een gedeelte van het haar in eigendom toebehorende perceel bouwgrond. Aan de koopovereenkomst is een situatieschets gehecht waarop het te leveren perceel grond juist gearceerd is. Een medewerker van Design wijst ter plaatse echter de erfgrens verkeerd aan en daardoor wordt er aan de koper X 419,6 m² teveel geleverd. X ontplooit bouwactiviteiten op het perceel en Design sommeert X vervolgens die bouwactiviteiten te staken op het deel van het perceel waarvan zij nog meent eigenaar te zijn. Design vordert daarom van X primair betaling van € 97.368,18 en subsidiair ontruiming.

Een procedure volgt, waarbij van belang blijkt dat er in de koopovereenkomst tussen partijen een 'onder- en overmaatclausule' is overeengekomen, ertoe strekkend dat over- en ondermaat geen van partijen enig recht zal verlenen. Dat hier geen sprake meer is van een marginale afwijking (hetgeen Design betoogt) overtuigt de rechter niet, nu op verzoek

van X een medewerker van Design zelf het perceel heeft uitgemeten en de grens heeft aangeduid. Bovendien blijkt niet dat partijen voor ogen hebben gehad de onder- en overmaatclausule alleen op marginale verschillen betrekking te doen hebben.

Omdat er voor de verrijking van X met de teveel geleverde bouwgrond geen redelijke grondslag is – er was immers sprake van een vergissing – is aldus het hof sprake van ongerechtvaardigde verrijking. Het meerdere moet alsnog aan Design betaald worden. De grens voor de vergoeding die Design voor het teveel geleverde toekomt, moet gevonden worden in de redelijkheid. Het door Design gevorderde bedrag van € 80.000,- wordt daarbij door het hof niet als redelijke vergoeding gezien en zodoende wordt door het hof een vergoeding van € 40.000,- voor de teveel geleverde grond vastgesteld.

De nieuwsbrief Onroerend Goed is bestemd voor relaties van de Sectie Onroerend Goed, Bouw- en Bestuursrecht van Ekelmans & Meijer Advocaten. In de nieuwsbrief wordt aandacht besteed aan relevante gerechtelijke uitspraken en andere zaken die van belang zijn voor de vastgoedpraktijk.

Voor al uw vragen en voor aan- en afmeldingen kunt u ons benaderen per e-mail op: onroerendgoed@ekelmansenmeijer.nl of telefonisch op: 070 - 374 62 26.
