

ECLI:NL:GHAMS:2011:BU8845

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	13-12-2011
Datum publicatie	21-12-2011
Zaaknummer	200.081.386-01
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Huur woonruimte. Tegemoetkoming verhuiskosten na beëindiging huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Enkele omstandigheid dat de huurder niet één jaar, maar uiteindelijk ruim drie jaar in de woning heeft kunnen verblijven, geen reden voor toekenning hogere vergoeding dan in eerste aanleg bepaald.
Wetsverwijzingen	Burgerlijk Wetboek Boek 7 Burgerlijk Wetboek Boek 7 274 Burgerlijk Wetboek Boek 7 275
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl JHV 2012/40 met annotatie van mr. Gardenbroek

Uitspraak

GERECHTSHOF AMSTERDAM
VIJFDE MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER
ARREST

in de zaak van:

[APPELLANTE],
wonend te [A],
APPELLANTE,
advocaat: mr. I.M.C.A. Reinders Folmer te Amsterdam,

t e g e n

[GEÏNTIMEERDE],
wonend te [A],
GEÏNTIMEERDE,
advocaat: mr. M.J.S. van der Vorst te Amsterdam.

1. Het geding in hoger beroep

1.1 Bij dagvaarding van 12 oktober 2010 is appellante (hierna: [Appellante]) in hoger beroep gekomen van een vonnis van de rechtbank te Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam (hierna: de kantonrechter), onder zaak-/rolnummer 1100861 CV EXPL 09-39409 gewezen tussen geïntimeerde

(hierna: [Geïntimeerde]) als eiseres en [Appellante] als gedaagde, en uitgesproken op 21 september 2010.

1.2 [Appellante] heeft bij memorie een grief geformuleerd en toegelicht, met conclusie, kort gezegd, dat [Geïntimeerde] zal worden veroordeeld, na vernietiging van het vonnis waarvan beroep in zoverre, aan [Appellante] € 5.264,28 te betalen als tegemoetkoming en verhuis- en inrichtingskosten.

1.3 Daarop heeft [Geïntimeerde], onder aanbieding van bewijs, geantwoord met conclusie, kort gezegd, tot bekrachting van het vonnis waarvan beroep, kosten rechtens.

1.4 Vervolgens is arrest gevraagd. Het hof zal oordelen op basis van de in beide instanties overgelegde stukken.

2. De feiten

2.1 De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis onder 1.1 tot en met 1.6 feiten als in deze zaak vaststaand aange-merkt. Aangezien deze feiten niet in geschil zijn zal ook het hof daarvan uitgaan.

2.2 Voor zover thans nog van belang gaat het in deze zaak, mede gelet op hetgeen overigens uit de gedingstukken blijkt en niet of onvoldoende is weersproken, om het volgende.

(i) [Geïntimeerde] heeft haar etagewoning te Amsterdam (hierna: de woning) met ingang van 1 juli 2006 aan [Appellante] verhuurd voor de duur van twaalf maanden.

(ii) [Geïntimeerde] heeft [Appellante] bij brieven van 19 april 2007, 1 februari 2008, 30 augustus 2008 en 24 september 2008 telkens in het vooruitzicht gesteld, respectievelijk laten weten dat zij langer in de woning kon blijven in verband met verlenging van [Geïntimeerde]s arbeidsovereenkomst in Aruba.

(iii) In haar brief van 24 september 2008 heeft [Geïntimeerde] melding gemaakt van haar voornemen om na 1 augustus 2009 de woning te gaan inrichten, in verband waarmee de woning per 1 augustus schoon en in goede staat diende te worden opgeleverd.

(iv) [Appellante] heeft bij e-mail/brief van 2 juli 2009 aan [Geïntimeerde] laten weten, voor zover hier van belang:

“Met betrekking tot de gemaakte afspraken voor de termijn dat ik jouw appartement zou huren klopt het dat dit in eerste instantie een periode van 1 jaar zou zijn. Inmiddels woon ik meer dan 3 jaar op de [adres]. Tijdens mijn verblijf heb ik diverse malen in de onzekerheid gezeten [...] over het mogelijk verlaten van de gehuurde woonruimte. Om deze onzekerheid te doorbreken heb ik uiteindelijk in paniek contact opgenomen met de “huurdersvereniging Amsterdam”.

(v) Bij exploit van 31 juli 2009 heeft [Geïntimeerde] de huurovereenkomst tegen 1 februari 2010 opgezegd.

3. Beoordeling

3.1 [Geïntimeerde] vorderde in eerste aanleg, samengevat, dat bij vonnis wordt bepaald dat de huurovereenkomst tussen partijen op 1 februari 2010 eindigt, met veroordeling van [Appellante] de woning te ontruimen.

3.2 Die vordering is in het nu bestreden vonnis toegewezen, met dien verstande dat is bepaald dat de huurovereenkomst eindigt op 15 november 2010. Daarbij heeft de kantonrechter [Geïntimeerde] veroordeeld aan [Appellante] € 2.130,- te betalen als tegemoetkoming in de verhuis- en

inrichtingskosten.

3.3 In de memorie van grieven heeft [Appellante] medegedeeld dat zij accepteert dat de huurovereenkomst ten einde is gekomen, en dat zij de woning inmiddels heeft ontruimd. Het hoger beroep betreft uitsluitend de hoogte van de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten.

3.4 Daarmtrent is in het bestreden vonnis overwogen:

“(…) De kantonrechter stelt die vergoeding op het hieronder bepaalde bedrag, waarbij de kantonrechter onder meer acht heeft geslagen op de volgende aspecten:

- de vergoeding is krachtens de wettekst een tegemoetkoming en daardoor geen volledige vergoeding;
- bij sloop of renovatie ontvangt de huurder van een woningcorporatie € 5.264,28, welk bedrag in de regel ook wordt betaald in geval van onteigening van een huurder van woonruimte;
- de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik;
- de duur van de huurovereenkomst en hetgeen [Appellante] bij aanvang van de huurovereenkomst mocht verwachten.”

3.5 [Appellante] betoogt dat de kantonrechter terecht aansluiting heeft gezocht bij de tegemoetkoming die wordt toegekend bij het ontruimen van huurwoningen in verband met sloop of renovatie. [Geïntimeerde] doet bij memorie van antwoord weten dat het haar een raadsel is waarom de kantonrechter dit uitgangspunt heeft gekozen, maar zet niet (voldoende) uiteen waarom dit oordeel niet in stand zou kunnen blijven. Nu deze memorie bovendien uitmondt in de conclusie dat het bestreden vonnis dient te worden bekrachtigd, moet worden aangenomen dat [Geïntimeerde] op dit punt geen (incidentele) grief heeft opgeworpen. Tussen partijen staat daarom vast dat het in de zojuist aangehaalde overweging genoemde bedrag van € 5.264,28 tot uitgangspunt kan strekken.

3.6 [Appellante], die in eerste aanleg € 10.000,- vorderde, betoogt dat haar dit bedrag van € 5.264,28 dan ook volledig moet worden toegekend, en dat de kantonrechter geen steekhoudende redenen heeft genoemd om dit bedrag te halveren.

3.7 Die grief faalt. Met de kantonrechter is het hof van oordeel dat de duur van de huurovereenkomst en de verwachting die [Appellante] daaromtrent kon koesteren een matigende invloed op het toe te kennen bedrag dient te hebben. Van [Appellante] kon immers redelijkerwijs worden gevergd dat zij enerzijds haar eventuele uitgaven voor het inrichten van de onderhavige woning, en anderzijds haar reserveringen ten behoeve van de inrichting van een nieuwe woning, zou afstemmen op de naar verwachting beperkte duur van haar verblijf in het gehuurde.

3.8 Ook voor zover (de toelichting op) de grief aldus zou moeten worden begrepen dat [Appellante] na de eerste verlenging van de aanvankelijk voor een jaar aangegane overeenkomst geen rekening meer behoefde te houden met de mogelijkheid dat zij de woning binnen afzienbare tijd zou moeten verlaten, faalt zij, reeds omdat uit de onder 2.2 (iv) weergegeven e-mail/brief voldoende duidelijk blijkt dat [Appellante] met die mogelijkheid rekening is blijven houden.

3.9 De omstandigheid dat [Appellante] de woning uiteindelijk, tot aan de dag waarop de inleidende dagvaarding is betekend, ruim drie jaar heeft kunnen bewonen voert niet tot een ander oordeel. [Appellante] heeft overigens geen concrete feiten of omstandigheden gesteld die het oordeel zouden kunnen dragen dat de hoogte van de in eerste aanleg toegekende tegemoetkoming, gelet op alle omstandigheden van het geval, geen recht doet aan de wederzijdse belangen, in het bijzonder de (extra) kosten die [Appellante] als uitvloeisel van de door [Geïntimeerde] ingestelde vordering heeft moeten maken. Over de door haar daadwerkelijk gemaakte kosten heeft [Appellante] in hoger beroep immers geen enkele duidelijkheid gegeven.

3.10 Hetgeen in de memorie van antwoord is opgemerkt over diverse kosten waarmee [Geïntimeerde] werd geconfronteerd nadat [Appellante] de woning had verlaten en die op een aan [Appellante] toe te kennen tegemoetkoming in mindering zouden moeten komen, is – nog daargelaten dat [Appellante] op die stellingen niet meer heeft kunnen reageren – gelet op het petitum in deze memorie niet aan te merken als een (incidentele) grief zodat het hof daaraan voorbij gaat.

4. Slotsom en kosten

Het voorgaande leidt tot de slotsom dat het vonnis waarvan beroep moet worden bekrachtigd.

[Appellante] zal als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij worden verwezen in de kosten van het hoger beroep.

5. Beslissing

Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

verwijst [Appellante] in de proceskosten van het hoger beroep en begroot die kosten, voor zover tot heden aan de kant van [Geïntimeerde] gevallen, op € 284,- voor verschotten en € 894,- voor salaris van de advocaat.

Dit arrest is gewezen door mr. J.C.W. Rang, mr. J. Wortel en mr. D.J. Oranje en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 13 december 2011.