

ECLI:NL:GHARL:2013:5238

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	16-07-2013
Datum publicatie	13-08-2013
Zaaknummer	200.112.060
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Een particulier verhuurt, na haar woning tevergeefs te koop te hebben aangeboden, deze aan een andere particulier. De huurster betaalt de huur niet. De verhuurster vordert de huurtermijnen, de contractuele rente van 1% per maand en de boete van 25 per dag, zij het niet het volledige bedrag van die boete. Het hof honoreert het in hoger beroep op het boetebeding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Het hof stelt vast dat partijen niet over het beding hebben onderhandeld, dat het beding in aanvulling op een hoge contractuele verpagingsrente, een hoge boete op nietnakomen door alleen de huurder legt en dat de boete niet is gemaximeerd. Gezien deze kenmerken kan de erhuurster geen beroep op het beding doen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl WR 2013/140

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEWARDEN

Locatie Arnhem

afdeling civil recht

zaaknummer gerechtshof 200.112.060

(zaaknummer rechtbank Utrecht, sector kanton, locatie Amersfoort 758602)

arrest van de tweede civiele kamer van

in de zaak van

[A] ,

wonende te [woonplaats],

appellante,

hierna: [A],

advocaat: mr. M.M.A. Vermin,

tegen:

[B] ,

wonende te [plaats], gemeente [plaats 2],

geïntimeerde,

hierna: [B],

advocaat: mr. E.H.J. Slager.

1 Het geding in eerste aanleg

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar de inhoud van de vonnissen van 28 december 2011 en 14 maart 2012 die de kantonrechter (rechtbank Utrecht, sector kanton, locatie Amersfoort) tussen [A] als gedaagde en [B] als eiseres heeft gewezen.

2 Het geding in hoger beroep

2.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

de dagvaarding in hoger beroep d.d. 11 juni 2012,

de memorie van grieven,

de memorie van antwoord,

de schriftelijke pleitnota van [A] en de reactie daarop van [B]

2.2 Vervolgens hebben partijen de stukken voor het wijzen van arrest aan het hof overgelegd en heeft het hof arrest bepaald.

3 De vaststaande feiten

3.1 Op grond van hetgeen enerzijds is gesteld en anderzijds erkend dan wel niet of onvoldoende weersproken en op grond van de in zoverre niet bestreden inhoud van overgelegde producties, stelt het hof de navolgende feiten vast.

3.2 [B] is eigenaar van de woning aan de [adres] te [plaats 3] (hierna: de woning). Zij is [beroep] van beroep. In verband met haar verhuizing naar [plaats] heeft zij de woning te koop aangeboden. Zij heeft geen geïnteresseerde koper kunnen vinden. Zij heeft daarop de woning met ingang van 1 april 2011 voor de duur van één jaar verhuurd aan [A] tegen een huurprijs van 1.000,-- per maand. De huurovereenkomst is vastgelegd aan de hand van het model van de Raad voor Onroerende Zaken van 30 juli 2003 (hierna naar gelang van de context: de huurovereenkomst of het ROZ-model), dat door partijen is ondertekend op 30/31 maart 2011. Art. 4.4 huurovereenkomst verplichtte [A] om een borg te storten van 2.000,--.

3.3 Art. 2 ROZ-model bepaalt dat van de overeenkomst deel uitmaken de Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte, vastgesteld op 30 juli 2003 (hierna: de ROZ-voorwaarden). De art. 20.2 en 20.6 ROZ-voorwaarden luiden als volgt:

"20.2 Voor elk geval dat huurder in verzuim is met de tijdige en volledige betaling van een geldsom, is hij 1% rente per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volle maand aangemerkt.

()

20.6 *Huurder is aan verhuurder een direct opeisbare boete van 25,-- per kalenderdag verschuldigd voor elke verplichting uit deze overeenkomst met de bijbehorende algemene bepalingen die hij niet nakomt of overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en*

onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding of anderszins. Genoemd bedrag is gebaseerd op het prijspeil 1 januari 2003 en wordt met ingang van 1 januari 2004 jaarlijks geïndexeerd."

- 3.4 [A] heeft een betalingsachterstand laten ontstaan. [B] heeft [A] gedagvaard voor de kantonrechter en, na vermeerdering van eis, gevorderd, verkort weergegeven, dat de huurovereenkomst ontbonden wordt verklaard, [A] wordt veroordeeld tot ontruiming van de woning en tot betaling van 19.025,-- aan huur over de maanden april tot en met januari 2012 (10.000,--), inclusief rente, buitengerechtelijke incassokosten en contractuele boete, en voorts tot een bedrag aan huur van 1.000,-- per maand over de periode na 1 februari 2012 tot aan de datum van ontbinding van de huurovereenkomst, te vermeerderen met 25,-- per dag vanaf 1 februari 2012 voor elke dag, c.q. maand huur die door [A] niet (tijdig) is voldaan tot aan de dag der algehele voldoening, en te vermeerderen met de contractuele rente van 1% per maand over alle in deze procedure toe te wijzen huurtermijnen vanaf de dag van verzuim tot aan de dag der algehele voldoening, waarbij iedere eerste dag van de maand waarover de huur verschuldigd is wordt aangemerkt als de dag van verzuim en over een bedrag van 10.000,-- vanaf 1 februari 2012 tot aan de dag der algehele voldoening.
- 3.5 De kantonrechter heeft in het vonnis van 14 maart 2012 in r.o. 3.1 onder meer overwogen dat vaststaat dat [A] geen enkele huurtermijn heeft betaald. De kantonrechter heeft de vordering aldus toegewezen, dat zij de huurovereenkomst heeft ontbonden, [A] heeft veroordeeld tot ontruiming van de woning binnen 14 dagen na betekening van het vonnis en tot betaling van (1) 10.000,-- aan achterstallige huur tot en met 31 januari 2012, vermeerderd met de contractuele rente ad 1% per maand vanaf 1 februari 2012 tot de dag van voldoening, (2) 7.275,-- ter zake van contractuele boete tot en met 31 januari 2012, (3) 550,-- ter zake van rente, berekend tot 31 januari 2012, (4) 1.000,-- voor elke maand of gedeelte van een maand, gelegen tussen 31 januari 2012 en de daadwerkelijke ontruiming, vermeerderd met de contractuele rente ad 1% per maand over de respectieve termijnen vanaf de vervaldata van die termijnen, en (5) 25,-- per dag vanaf 1 februari 2012 voor elke dag, c.q. maand huur die niet (tijdig) is voldaan tot de dag van voldoening en tot betaling van de proceskosten. Het vonnis is uitvoerbaar bij voorraad verklaard.
- 3.6 [A] heeft de woning op 1 april 2012 leeg opgeleverd.

4 De motivering van de beslissing in hoger beroep

- 4.1 Het hoger beroep richt zich tegen het vonnis van 14 maart 2012. [A] voert daartegen drie grieven aan (de derde grief is per vergissing aangeduid als grief 4).
- 4.2 [A] stelt in haar eerste grief dat de kantonrechter heeft miskend dat zij de huur voor de maanden april en mei 2011 van tezamen 2.000,-- op 3 mei 2011 heeft voldaan. Dit bedrag betreft niet de waarborgsom van 2.000,--, omdat [A] bij betaling heeft aangegeven dat het ging om de huur voor de maanden april en mei 2011. De opmerking in r.o. 3.1 in het vonnis, dat vaststaat dat [A] vanaf het moment van de huurovereenkomst op 1 april 2011 geen enkele huurtermijn heeft voldaan, is daarom volgens [A] onjuist. De kantonrechter heeft om die reden bovendien een te hoog bedrag toegewezen. Omdat [A] verder op 18 april 2012 10.000,-- heeft overgemaakt en de huur is geëindigd met ingang van 1 april 2012, heeft zij alle huurtermijnen voldaan. [A] is van oordeel dat de door de deurwaarder van [B] gevorderde executiekosten voor rekening van [B] behoren te blijven.
- 4.3 [B] heeft als verweer tegen deze grief aangevoerd, dat [A] de huurachterstand gerechtelijk heeft erkend, dat het bedrag van 10.000,-- eerst is voldaan na het vonnis van de kantonrechter, dat ook als de betalingen moeten worden toegerekend aan de hoofdsommen, [A] een aanzienlijk bedrag aan boetes verschuldigd is en dat de executiemaatregelen op goede gronden zijn gemaakt.
- 4.4 Het hof overweegt als volgt. Het proces-verbaal van de civiele rolzitting van de kantonrechter van 30 november 2011 vermeldt als verweer van [A] de volgende zin: *"Ik erken de huurachterstand maar ik wil niet mijn woning uit."* Met deze zin heeft [A] erkend dat zij een huurachterstand heeft opgelopen. Deze zin kan echter niet worden uitgelegd als een gerechtelijke erkenning in de zin van art. 154 Rv, voor wat betreft de hoogte van de huurachterstand. Daarvoor is de door de griffier aangetekende verklaring van [A] in het proces-verbaal van de rolzitting van de kantonrechter te weinig specifiek. Dit

brengt mee dat het [A] vrijstond nadien aan te voeren dat zij de omvang van de huurachterstand betwist, zoals zij (eerst) in hoger beroep heeft gedaan. [B] heeft de betaling van 2.000,- door [A] op 3 april 2011 niet betwist. Dat betekent dat de kantonrechter een te hoog bedrag aan achterstallige heeft toegewezen. Dat brengt weer mee dat het dictum van het vonnis in zoverre niet in stand kan blijven en dat het hof opnieuw recht zal doen. Bij het formuleren van de veroordeling van [A] zal verder rekening worden gehouden met het feit dat zij inmiddels 10.000,- heeft betaald. [A] heeft onweersproken gesteld dat de betalingen van 2.000,- en 10.000,- moeten worden toegerekend in de zin van art. 6:43 BW aan de huurtermijnen en niet aan de boete of rente en dat dus alle huurtermijnen zijn voldaan. [B] heeft verder niet betwist dat de borg thans niet meer verschuldigd is. Bij de behandeling van grief 2 zal blijken dat [A] beroep op vernietiging van art. 20.6 ROZ-voorwaarden zal slagen, althans dat een beroep op die clausule naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is en dat [A] vordering tot betaling van de contractuele boete alsnog zal worden afgewezen. Dat leidt tot de conclusie dat [A] nog slechts de contractuele rente van 1% per maand over de bedragen waarover zij in verzuim was, verschuldigd is, welke rente verschuldigd is telkens vanaf de vervaldatum van de huurtermijn tot aan de dag van algehele voldoening. Dat deel van de vordering zal worden toegewezen.

- 4.5 Het is niet de taak van het hof om de manier waarop [B] het vonnis van de kantonrechter ten uitvoer heeft gelegd te beoordelen. Daarvoor heeft het ook te weinig informatie over de gang van zaken bij de tenuitvoerlegging.
- 4.6 In haar tweede grief betoogt [A] dat art. 20.6 ROZ-voorwaarden, waarin de contractuele boete van 25,- per dag dat de huur niet tijdig wordt voldaan, is opgenomen, niet geldt. Primair stelt [A] dat de ROZ-voorwaarden niet ter hand gesteld zijn, zodat [A] aanvoert dat het beding op grond van de art. 6:233 sub b j° 6:234 BW moet worden vernietigd. Subsidiair stelt zij dat art. 20.6 ROZ-voorwaarden als onredelijk bezwarende algemene voorwaarde vernietigbaar is wegens strijd met art. 6:233 sub a BW. [A] stellingen worden aldus geïnterpreteerd dat zij bij wijze van verweer een beroep op vernietiging van art. 20.6 ROZ-voorwaarden doet. Het hof leest verder in de stellingen van [A], met name waar zij stelt dat het boetebeding buitensporig, onaanvaardbaar en uitermate onereus is, dat zij betoogt dat [A] beroep op het beding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, als bedoeld in art. 6:248 lid 2 BW. Meer subsidiair stelt [A] dat de billijkheid klaarblijkelijk eist dat de boete wordt gematigd op grond van art. 6:94 BW.
- 4.7 [B] voert aan dat zij de ROZ-voorwaarden ter hand heeft gesteld. Dat blijkt ook uit art. 2 huurovereenkomst, waarin is vastgelegd dat partijen bekend zijn met de voorwaarden en dat de huurder een exemplaar van de voorwaarden heeft ontvangen. [A] heeft de pagina waarop art. 2 voorkomt, geparafeerd. Omdat [B] een particuliere verhuurder is, is het boetebeding niet onredelijk bezwarend. Voor matiging is geen plaats, ook al omdat [B] slechts een fractie van de boete heeft gevorderd (naar het hof mede op grond van productie 15 memorie van grieven veronderstelt gaat het om het toegewezen bedrag aan boetes tot en met 31 januari 2012 ad 7.275,- tegenover 55.750,-). Bovendien wordt [B] door de ontbinding van de huurovereenkomst geconfronteerd met dubbele woonlasten over de periode na 1 april 2012, hetgeen voor haar schade is tengevolge van het verzuim van [A].
- 4.8 Het hof ziet aanleiding de stelling van [A] dat art. 20.6 ROZ-model vernietigbaar is, eerst op basis van de subsidiaire grondslag te beoordelen, en dan met name de stelling het beroep op het boetebeding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.
- 4.9 Van art. 20.6 ROZ-voorwaarden kan het volgende worden vastgesteld. [A] heeft onbetwist gesteld dat over het boetebeding tussen partijen niet is onderhandeld. Het beding legt eenzijdig een boete op aan de huurder voor het niet-nakomen van welke verplichting uit de huurovereenkomst dan ook. De boete is, voor zover het geldschulden betreft, verschuldigd in aanvulling op een contractuele rente van 1% procent per maand of gedeelte daarvan, die ook eenzijdig ten laste van de huurder geldt en die gezien het niveau van de wettelijke rente tijdens de looptijd van de overeenkomst (3 of 4%) als hoog is aan te merken. De boete van 25,- geldt voor alle niet-nakomingen, ongeacht de ernst, aard en omvang ervan en zij is verschuldigd onverminderd de aanspraken van de verhuurder op nakoming en schadevergoeding. De boete is niet gemaximeerd. In dit geval is volgens de eigen stellingen van [B] de boete, door tien maanden lang geen huur van 1.000,- per maand te betalen, opgelopen tot

55.750,--, te weten ruim 550% van de hoofdsom. Deze kenmerken van art. 20.6 ROZ-voorwaarden maken het in deze omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat [B] een beroep op het boetebeding doet (art. 6:248 lid 2 BW). Het hof zoekt daarbij aansluiting bij het arrest van Hof van Justitie van de Europese Unie van 30 mei 2013, LJN: CA2493, [C](punten 57-60), waarin het heeft beslist dat een boetebeding in een consumentenovereenkomst, waarover niet afzonderlijk is onderhandeld en dat als oneerlijk moet worden aangemerkt, wordt geschrapt en dat art. 6 lid 1 van de richtlijn niet zo kan worden uitgelegd dat de nationale rechter de hoogte van de boete mag verlagen. Bij toetsing aan de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid brengt dat mee, dat in geval van een onaanvaardbaar beroep op het beding er geen plaats is om te beoordelen of een lagere boete voor een schuldenaar wel aanvaardbaar zou zijn. Het HvJ EU heeft deze regel weliswaar gegeven voor een consumentenovereenkomst, terwijl in dit geval [B] niet heeft gehandeld in de uitoefening van een beroep of bedrijf, maar dat verschil is van onvoldoende gewicht. Uit een en ander volgt dat het verweer slaagt en dat de vordering tot betaling van de contractuele boete alsnog moet worden afgewezen

4.10 Omdat het verweer houdende vernietiging van art. 20.6 ROZ-voorwaarden, gebaseerd op de primaire grondslag (de ROZ-voorwaarden zijn niet ter hand gesteld) en de andere subsidiaire grondslag (het boetebeding is als algemene voorwaarde onredelijk bezwarend), niet leidt tot een voor [A] ander of beter resultaat, behoeven die grondslagen geen bespreking meer. Omdat het beroep op art. 6:248 lid 2 BW doel treft, behoeft het beroep op matiging van de boete evenmin bespreking.

4.11 [A] stelt in haar laatste grief dat zij ten onrechte in de kosten van het geding in eerste instantie is veroordeeld. Deze grief slaagt niet. Ook al worden twee grieven gegrond geoordeeld, zij heeft nog steeds te gelden als de in eerste aanleg in overwegende mate in het ongelijk gestelde partij. Ten tijde van het vonnis van de kantonrechter had zij een achterstand van tien maanden in de betaling van de huur. Op die grond heeft de kantonrechter de huurovereenkomst ontbonden, [A] tot ontruiming veroordeeld - welke beslissingen [A] in hoger beroep niet heeft aangevallen - en haar veroordeeld onder meer tot betaling van de achterstallige huur en de contractuele rente. De proceskostenveroordeling in eerste aanleg is daarom juist.

5 Slotsom

5.1 De grieven 1 en 2 slagen, zodat het bestreden vonnis, voor zover het de veroordeling tot betaling van huur, boetes en rente betreft (de derde alinea in het dictum) zal worden vernietigd en in zoverre opnieuw recht zal worden gedaan.

5.2 Als de overwegend in het ongelijk gestelde partij zal het hof [B] in de kosten van het hoger beroep veroordelen. De kosten voor de procedure in hoger beroep aan de zijde van [A] zullen worden vastgesteld op:

explootkosten 98,97

griffierecht 291,--

totaal verschotten 389,97, en

voor salaris advocaat overeenkomstig het liquidatietarief:

2 punten x tarief II 1.788,--

6 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

vernietigt het vonnis van de rechtbank Utrecht, sector kanton, locatie Amersfoort van 14 maart 2012, voor zover het de veroordeling tot betaling van huur, boetes en rente betreft (de derde alinea in het dictum) en doet, dit vonnis voor het overige en voor zover het in hoger beroep aan het oordeel van het hof is onderworpen bekrachtigend, als volgt opnieuw recht:

veroordeelt [A] tot betaling van de contractuele rente van 1 % per maand over iedere maand of gedeelte daarvan dat [A] in gebreke is gebleken de huurtermijnen tijdig te voldoen, telkens vanaf de vervaldatum van de huurtermijnen tot aan de dag van algehele voldoening;

veroordeelt [B] in de kosten van het hoger beroep, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [A] vastgesteld op 389,97 voor verschotten en op 1.788,-- voor salaris advocaat.

verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad;

wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit arrest is gewezen door mrs. H.E. de Boer, F.W.J. Meijer en F.J. de Vries, en is in tegenwoordigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 16 juli 2013.