

ECLI:NL:GHARL:2022:5178

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	21-06-2022
Datum publicatie	23-06-2022
Zaaknummer	200.288.655
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Huurovereenkomst.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEUWARDEN

locatie Arnhem

afdeling civiel recht, handel

zaaknummer gerechtshof 200.288.655

(zaaknummer rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht: 8277084)

arrest van 21 juni 2022 (bij vervroeging)

in de zaak van

[appellant] ,

wonende te [woonplaats1] ,

appellant,

in eerste aanleg: gedaagde,

hierna: [appellant] ,

advocaat: mr. M.J. Goedhart,

tegen:

[geïntimeerde] ,

wonende te [woonplaats2] ,

geïntimeerde,

in eerste aanleg: eiseres,
hierna: [geïntimeerde] ,
advocaat: mr. E. Doornbos.

1 Het verdere verloop van het geding in hoger beroep

- 1.1. Het hof verwijst naar de inhoud van het tussenarrest van 18 januari 2022.
- 1.2. Het verdere verloop blijkt uit:
 - het proces-verbaal van de mondelinge behandeling op 18 mei 2022 met de daarin vermelde stukken.
- 1.3. Vervolgens heeft het hof arrest bepaald.

2 De vaststaande feiten

2.1. Tussen [geïntimeerde] en [appellant] is op 15 september 2016 een huurovereenkomst tot stand gekomen voor het bedrijfspand aan de [adres1] in [woonplaats1] (hierna: het gehuurde). Het gehuurde is casco verhuurd.

2.2. In de huurovereenkomst is, voor zover van belang, het volgende opgenomen:

Beheerder

8. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op mevrouw [geïntimeerde] .

8.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst, waaronder uitdrukkelijk begrepen de huuropzegging, met de beheerder te verstaan. ()

Casco

()

9.3 De ruimte wordt opgeleverd in de huidige staat, partijen genoegzaam bekend, in aanmerking nemende dat op kosten en risico van verhuurder en huurder de op de bijlage vermelde werkzaamheden worden uitgevoerd. ()

Bijzondere bepalingen

()

12.2 De te realiseren aanbouwen worden als volgt verdeeld tussen huurder en verhuurder. Het casco is voor rekening en risico van verhuurder, verdere afbouw is voor rekening en risico van huurder.

12.3 Verhuurder biedt huurder de mogelijkheid om vanaf het moment van ondertekening van het huurcontract, verbouwwerkzaamheden en inrichting uit te voeren ten behoeve van de exploitatie van het gehuurde. ()

In de algemene bepalingen die behoren bij de huurovereenkomst is onder meer opgenomen:

Veranderingen en toevoegingen door huurder

13.1 Zonder toestemming van verhuurder is huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of technische voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het

gehuurde deel uit maakt, betreffen. ()

Onderhoud en renovatie door verhuurder

14.1 Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel van het gehuurde en ter vervanging/vernieuwing van zaken die tot het gehuurde behoren door gelijke of soortgelijke zaken. Het gestelde in de vorige zin is eveneens van toepassing wanneer verhuurder wenst over te gaan tot het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of tot het verrichten van werkzaamheden aan het gehuurde die nodig zijn in verband met voorschriften van de overheid, nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties. ()

14.4 Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met de belangen van huurder rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder. ()

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde

17.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal voevoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.

17.2 Ter uitvoering van het in 17.1 vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde in overleg met huurder te betreden. ()

2.3. Bij aanvang van de huurovereenkomst zijn partijen overeengekomen dat [appellant] het gehuurde zal verbouwen en inrichten om het geschikt te maken voor exploitatie als hotel/restaurant. Deze verbouwing heeft in 2017 plaatsgevonden.

2.4. Partijen zijn ook overeengekomen dat de realisatie van de (casco) aanbouw voor rekening en risico van [geïntimeerde] komt.

2.5. [geïntimeerde] heeft één van haar zoons, [naam1] (hierna: [naam1]), aangesteld als beheerder van het gehuurde.

2.6. In maart 2017 hebben [appellant] en dienst echtgenote, [naam2] , de woning betrokken (hierna: de bedrijfswoning) die bij het hotel hoort. Deze bedrijfswoning bevindt zich midden in het hotel en is afgesloten met een deur, waarop het bordje privé is aangebracht.

2.7. Partijen zijn in diverse gerechtelijke procedures verwickeld (geweest). De verhouding lussen [appellant] enerzijds en [geïntimeerde] en (met name) haar echtgenoot en twee zoons anderzijds, is in de loop van 2017 ernstig verstoord geraakt. [appellant] wil aan de echtgenoot en de twee zoons van [geïntimeerde] geen toegang meer verlenen tot het gehuurde.

2.8. In oktober 2020 heeft een taxateur in opdracht van [geïntimeerde] het gehuurde geïnspecteerd in aanwezigheid van [naam1] , behoudens de bedrijfswoning. [appellant] heeft hen toen toegang tot de bedrijfswoning ontzegd.

2.9. Op 3 november 2020 heeft de heer [naam3] van [naam3] Bouwadvies het gehuurde in opdracht van [geïntimeerde] geïnspecteerd, behoudens de bedrijfswoning.

2.10. Op 24 november 2020 heeft Seida Advies samen met [naam1] in opdracht van [geïntimeerde] het gehuurde bezocht. Toen is verzocht om toegang tot de bedrijfswoning, hetgeen door [appellant] is

geweigerd.

3 Het geschil en de beslissing in eerste aanleg

3.1. [geïntimeerde] heeft in eerste aanleg (in conventie) samengevat gevorderd [appellant] te veroordelen:

a. een bouwkundige,

b. een brandveiligheidsexpert en

c. een taxateur samen met de zoon toe te laten tot het gehuurde en te gedogen dat deze deskundigen de door hen noodzakelijk geachte werkzaamheden zullen verrichten voor de door hen te verrichten inspecties, een en ander op straffe van een dwangsom.

Voorts heeft [geïntimeerde] gevorderd om [appellant] te veroordelen de door [geïntimeerde] aangewezen beheerder, [naam1], toe te laten tot het gehuurde voor het maken van een onderhoudsplan, alsmede te gedogen dat [naam1] de door hem noodzakelijk geachte werkzaamheden zal verrichten voor het door hem te maken onderhoudsplan en [appellant] te veroordelen [naam1] toe te laten tot het gehuurde telkens wanneer de aanwezigheid van [naam1] in het gehuurde noodzakelijk is in het kader van het beheer, een en ander op straffe van een dwangsom.

Tenslotte heeft [geïntimeerde] gevorderd [appellant] te veroordelen in de proceskosten.

3.2. De kantonrechter heeft bij vonnis van 9 september 2020 de vordering in conventie toegewezen behalve het hiervoor onder 3.1. sub b gevorderde (het toelaten van de brandveiligheidsexpert).

4 De motivering van de beslissing in hoger beroep

De vordering in hoger beroep

4.1. [appellant] is in hoger beroep gekomen met zes grieven. In punt 11 memorie van grieven heeft [appellant] aangegeven geen grieven te richten tegen afwijzing van de vordering in reconventie, maar in het petitum van de memorie van grieven heeft [appellant] wel gevorderd de vordering in reconventie alsnog toe te wijzen. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling in hoger beroep heeft [appellant] aangegeven dat de vordering in hoger beroep ten aanzien van het alsnog toewijzen van de eis in reconventie een verschrijving betreft, zodat de reconventionele vordering geen bespreking behoeft.

Bouwkundige inspectie

4.2. De eerste grief is gericht tegen rechtsoverweging 4.2. waarin de kantonrechter het noodzakelijk heeft geoordeeld dat [geïntimeerde] het gehuurde laat opnemen door een bouwkundige omdat [appellant] een ingrijpende renovatie zou hebben uitgevoerd welke [geïntimeerde] moet kunnen controleren. [appellant] betwist dat er sprake is geweest van een ingrijpende renovatie van het gehuurde. Van de bedrijfswoning zijn volgens [appellant] slechts de keuken en het sanitair vernieuwd.

4.3. Het hof stelt vast dat er inmiddels een bouwkundige inspectie heeft plaatsgevonden van het gehuurde, met uitzondering van de bedrijfswoning. Evenals de kantonrechter is het hof van oordeel dat [appellant] deze inspectie van het gehuurde heeft te gedogen omdat het gehuurde is verbouwd. [geïntimeerde] heeft als verhuurder het recht om te laten inspecteren wat de staat van het verhuurde is na deze verbouwing. Dat op grond van artikel 12 van de huurovereenkomst en artikel 13 van de

algemene bepalingen het aan [appellant] is toegestaan het gehuurde te verbouwen ten behoeve van de exploitatie van het gehuurde en dat niet-constructieve wijzigingen aan het gehuurde doorgevoerd kunnen worden zonder instemming van [geïntimeerde] (zie ook punt 41 memorie van grieven) maakt het voorgaande niet anders. [geïntimeerde] heeft het recht te (laten) inspecteren of deze verbouwing heeft plaatsgevonden zoals tussen partijen is overeengekomen. De bedrijfswoning behoort tot het gehuurde en maakt daar een onlosmakelijk onderdeel van uit. Deze bedrijfswoning kwalificeert als afhankelijke woning waardoor de huurbeschermingsregels voor woonruimte niet van toepassing zijn. Nu [appellant] ook de bedrijfswoning heeft verbouwd (hij erkent dat er een nieuwe keuken en nieuw sanitair in zijn geplaatst) komt [geïntimeerde] het recht toe om een bouwkundige inspectie te doen uitvoeren van het gehuurde, inclusief de bedrijfswoning. Het gaat daarbij niet om een last aan [geïntimeerde] tot binnentreden van een woning, maar om een gedoogplicht van [appellant] , een dulden tot het houden van een bouwkundige inspectie. Daarbij is het aan de bouwkundige om naar eigen inzicht vanuit zijn eigen expertise het door hem uit te voeren onderzoek in te richten waaronder het wel of niet nemen van fotos en of ander beeldmateriaal en waaronder tevens het wel of niet beoordelen van brandtechnische aspecten. Het is immers aan de bouwkundige het onderzoek zodanig in te richten als hem als goed deskundige voorkomt. Dat de bouwkundige daarbij brandtechnische aspecten heeft meegenomen betekent dan ook niet dat sprake is van schending van artikel 21 Rv door [geïntimeerde] (zie ook punt 43 memorie van grieven). Het voorgaande betekent dat de eerste grief faalt.

De beheerder

- 4.4. De tweede grief is gericht tegen overwegingen 4.5. tot en met 4.7. waarin de kantonrechter heeft geoordeeld dat [appellant] [naam1] als beheerder van het gehuurde heeft te accepteren. Ook deze grief treft geen doel. In artikel 8.1. van de huurovereenkomst zijn partijen overeengekomen dat [geïntimeerde] als beheerder optreedt totdat zij anders meedeelt. Dit betekent dat [geïntimeerde] op grond van de huurovereenkomst het recht heeft om [naam1] aan te wijzen als beheerder, zelfs als de verhoudingen tussen [naam1] en [appellant] verstoord zijn. Het standpunt van [appellant] dat de redelijkheid en billijkheid aan de benoeming van [naam1] als beheerder in de weg staan wordt verworpen. Onvoldoende is komen vast te staan dat de verhoudingen tussen partijen zodanig zijn verstoord dat dit een grond is om hier hetgeen tussen partijen in de huurovereenkomst is overeengekomen opzij te zetten.

Onderhoudsplan

- 4.5. De derde grief is gericht tegen overweging 4.7. waarin de kantonrechter heeft geoordeeld dat [appellant] [naam1] moet toelaten tot het gehuurde in het kader van een door hem op te stellen onderhoudsplan. Ter comparitie in hoger beroep heeft de advocaat van [appellant] verklaard dat tot aan dat moment geen enkel voorstel tot een afspraak in verband met het meerjarig onderhoudsplan is gedaan door [geïntimeerde] (of door beheerder [naam1]). Daar komt bij dat de bouwkundige inspectie van het gehuurde (behoudens de bedrijfswoning) inmiddels heeft plaatsgevonden. Aan de hand daarvan had [geïntimeerde] (of de beheerder [naam1]) een onderhoudsplan kunnen opstellen. Het hof overweegt dat deze laatstgenoemde argumenten van [appellant] alleen gewicht leggen in de schaal bij de vraag of [geïntimeerde] haar bevoegdheden op een juiste manier invult, maar niet bij de vraag óf zij die bevoegdheden heeft ten aanzien van het onderhoudsplan. Op dat punt is de huurovereenkomst immers duidelijk. Uit artikel 14.1 van de algemene bepalingen vloeit voort dat de verhuurder door de huurder in de gelegenheid wordt gesteld om (onder meer) onderzoek te doen verrichten in het kader van onderhoud. Dit betekent evenwel niet dat telkens wanneer de beheerder dat nodig acht, toegang zou moeten worden verleend voor het opstellen van een onderhoudsplan door [geïntimeerde] . Daarbij heeft [geïntimeerde] immers de taak om dat in te vullen als een goed verhuurder waarbij zij [appellant] het gehuurde ter beschikking laat voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is (artikel 7:203 BW). Dit is overigens ook niet miskend door de kantonrechter nu hij [appellant] heeft veroordeeld de heer [naam1] toe te laten telkens wanneer dat *noodzakelijk* is (en dus niet wanneer de verhuurder dat nodig acht). Dit betekent dat grief 3 niet

slaagt.

Dwangsommen

4.6. De vierde en vijfde grief zien beide op de hoogte van de opgelegde dwangsommen en lenen zich voor gezamenlijke behandeling. Voor zover deze grieven tevens zijn gericht op de toegang tot de bedrijfswoning verwijst het hof naar hetgeen hierover in het kader van de eerste grief reeds is overwogen. Resteert de hoogte van de dwangsommen. Het hof zal aan het toelaten van de bouwkundige expert en de taxateur dwangsommen verbinden en deze maximeren als volgt. Voor het toelaten van de bouwkundige zal een dwangsom worden opgelegd van 250,00 per dag of gedeelte daarvan dat [appellant] aan deze veroordeling geen gehoor geeft met een maximum van 2.500,00. Ook voor het toelaten van de door [geïntimeerde] aangewezen taxateur geldt een dwangsom van 250,00 per dag met een maximum van 2.500,00. Voor het overige zullen de dwangsommen worden afgewezen. In zoverre slagen deze grieven.

Proceskosten

- 4.7. De zesde grief is gericht tegen de proceskosten. Het hof ziet gelet op hetgeen hiervoor is overwogen geen aanleiding voor een andere proceskostenveroordeling in de eerste aanleg, zodat deze grief faalt.
- 4.8. Als de overwegend in het ongelijk te stellen partij zal het hof [appellant] in de kosten van het hoger beroep veroordelen. De kosten voor de procedure in hoger beroep aan de zijde van [geïntimeerde] zullen worden vastgesteld op:
- griffierecht 338,00
 - salaris advocaat 2.228,00 (2 punten x tarief II 1.114,00)

Bewijsaanbod

4.9. Het bewijsaanbod van [appellant] wordt gepasseerd omdat dit niet is toegesneden op een of meer stellingen die tot een ander oordeel kunnen leiden.

Conclusie

4.10. De conclusie luidt dat het vonnis waarvan beroep dient te worden vernietigd voor zover de rechtbank meer of anders heeft toegewezen dan hiervoor is vermeld en voor het overige zal worden bekrachtigd. Omwille van de leesbaarheid zal het hof het vonnis in conventie in zijn geheel vernietigen.

5 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

- 5.1. bekrachtigt het vonnis van de kantonrechter te Midden-Nederland, locatie Utrecht, van 9 september 2020, behoudens voor zover daarin is beslist ten aanzien van de conventie, vernietigt dit vonnis in zoverre en doet in zoverre opnieuw recht;
- 5.2. veroordeelt [appellant] om de door [geïntimeerde] aangewezen bouwkundig expert, gezamenlijk met [naam1] (als beheerder) toe te laten tot het gehuurde, alsmede te gedogen dat de bouwkundig expert de door hem noodzakelijk geachte werkzaamheden zal verrichten voor de door hem te verrichten inspectie, op minimaal twee dagdelen in een periode van vier weken na betekening van dit arrest, op straffe van een dwangsom van

250,00 per dag of gedeelte daarvan, dat [appellant] aan deze veroordeling geen gehoor geeft, met een maximum van 2.500,00;

- 5.3. veroordeelt [appellant] om de door [geïntimeerde] aangewezen taxateur, in het kader van de noodzakelijke taxatie als weergegeven in productie 10 bij inleidende dagvaarding, gezamenlijk met [naam1] (als beheerder), toe te laten tot het gehuurde, alsmede te gedogen dat deze taxateur de door hem noodzakelijk geachte werkzaamheden zal verrichten voor de door hem te maken taxatie, op minimaal een dagdeel in een periode van vier weken na betekening van dit arrest, op straffe van een dwangsom van 250,00 per dag of gedeelte daarvan, dat [appellant] aan deze veroordeling geen gehoor geeft, met een maximum van 2.500,00;
- 5.4. veroordeelt [appellant] om de door [geïntimeerde] aangewezen beheerder, [naam1] , toe te laten tot het gehuurde, voor het maken van een onderhoudsplan, alsmede te gedogen dat [naam1] de door hem noodzakelijk geachte werkzaamheden zal verrichten voor het door hem te maken onderhoudsplan, op minimaal een dagdeel in een periode van vier weken na betekening van dit arrest, op straffe van een dwangsom van 250,00 per dag of gedeelte daarvan, dat [appellant] aan deze veroordeling geen gehoor geeft, met een maximum van 2.500,00;
- 5.5. veroordeelt [appellant] in de kosten van de eerste aanleg, tot aan de bestreden uitspraak aan de zijde van [geïntimeerde] vastgesteld op 329,96, waarin begrepen 144,00 aan salaris gemachtigde;
- 5.6. veroordeelt [appellant] in de kosten van het hoger beroep, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [geïntimeerde] vastgesteld op 338,00 voor verschotten en op 2.228,00 voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief;
- 5.7. verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad;
- 5.8. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit arrest is gewezen door mrs. H.K.N. Vos, C.J.H.G. Bronzwaer en J.N. de Blécourt, is bij afwezigheid van de voorzitter ondertekend door de rolraadsheer en is in tegenwoordigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 21 juni 2022.