

ECLI:NL:GHSHE:2019:1989

Instantie	Gerechtshof 's-Hertogenbosch
Datum uitspraak	28-05-2019
Datum publicatie	29-05-2019
Zaaknummer	200.223.378_01
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Huur woonruimte. In verband met gestelde gebreken huurbetaling geheel opgeschort. Niet gerechtvaardigd, zodat ontbinding met ontruiming volgt.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF 's-HERTOGENBOSCH

Team Handelsrecht

zaaknummer 200.223.378/01

arrest van 28 mei 2019

in de zaak van

[appellant] ,

wonende te [woonplaats] ,
appellant in het principaal appel,
geïntimeerde in het voorwaardelijk incidenteel appel,
verder: [appellant] ,
advocaat: mr. A. Smeekes te Tilburg,

tegen:

[geïntimeerde] ,

wonende te [woonplaats] ,
geïntimeerde in het principaal appel,
appellant in het voorwaardelijk incidenteel appel,
verder: [geïntimeerde] ,
advocaat: mr. J.H.M. den Otter te Goirle,

op het bij exploit van dagvaarding van 14 augustus 2017 ingeleide hoger beroep van het door de kantonrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, zittingsplaats Tilburg, gewezen vonnis van 19 juli 2017 tussen [appellant] als gedaagde in conventie, eiser in reconventie en [geïntimeerde] als eiser in conventie, verweerder in reconventie.

1 Het geding in eerste aanleg (zaaknummer 5820722 CV EXPL 17-1935)

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar voormeld vonnis en naar het daaraan voorafgaande tussenvonnis van 3 mei 2017.

2 Het geding in hoger beroep

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep van 14 augustus 2017;
- de memorie van grieven van [appellant] van 20 februari 2018 met producties en eiswijziging;
- de memorie van antwoord tevens voorwaardelijk incidenteel appel van [geïntimeerde] van 1 mei 2018 met producties en eiswijziging;
- de memorie van antwoord in voorwaardelijk incidenteel appel van [appellant] van 10 juli 2018;
- de akte van [appellant] van 21 augustus 2018;
- de antwoordakte van [geïntimeerde] van 4 september 2018.

Partijen hebben arrest gevraagd. Het hof doet recht op bovenvermelde stukken en de stukken van de eerste aanleg.

3 De beoordeling

In het principaal appel en in het voorwaardelijk incidenteel appel

3.1 Het gaat in dit hoger beroep om het volgende.

- a. Bij schriftelijke huurovereenkomst van 5 juni 2016 heeft [geïntimeerde] aan [appellant] verhuurd de bovenwoning aan de [adres] te [woonplaats], uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.
- b. In de huurovereenkomst is opgenomen dat deze is aangegaan voor de duur van één jaar, van 15 juni 2016 tot en met 30 juni 2017. Als huurprijs is overeengekomen een bedrag van 500,= per maand en als voorschot op levering van gas, water en elektra een bedrag van 150,= per maand. Deze bedragen golden volgens de overeenkomst vanaf juli 2016; voor juni 2016 gold een bedrag van 250,=.
- c. Bij brief van 30 januari 2017 heeft de gemachtigde van [geïntimeerde] aan [appellant] laten weten dat tot en met januari 2017 een huurachterstand was ontstaan van 1.950,= exclusief rente en kosten. [appellant] is hierbij gesommeerd dat bedrag binnen tien dagen te betalen en verder bij vooruitbetaling de lopende huur te voldoen.

- d. Bij brief van 8 februari 2017 heeft [appellant] hierop gereageerd met de mededeling dat in die berekening geen rekening is gehouden met een contante betaling van 650,= voor de maand oktober 2016, dat de woning een aantal gebreken vertoont die hersteld moeten worden en dat de huur volgens de puntentelling te hoog is.
- e. [appellant] vermeldt in deze brief zijn voornemen om de huurprijs door een officiële instantie te laten toetsen. Niet gebleken is dat dit voornemen ook is uitgevoerd.
- f. In opdracht van [appellant] heeft [bouw advies] Bouw Advies (verder: [bouw advies]) op 5 september 2017 in de woning een technische inspectie uitgevoerd naar gebreken ten hinder van de huurder. [geïntimeerde] was hierbij niet aanwezig. Het rapport van deze inspectie bevat onder meer de constatering dat sprake is van achterstallig onderhoud aan houtwerk en dat de economische levensduur van badkamer en keuken is verstreken. Een globale begroting van de herstelkosten belooft volgens [bouw advies] 13.450,= exclusief btw.
- g. Bij brief van 3 april 2017 heeft de gemachtigde van [geïntimeerde] aan [appellant] laten weten dat de huurovereenkomst, indien niet eerder beëindigd, op 1 juli 2017 van rechtswege eindigt en niet zal worden verlengd.
- h. In het Handelsregister is opgenomen dat de eenmanszaak van [appellant] , [promotion services] Promotion Services, gestart op 8 januari 2014, is gevestigd op het adres [adres] te [vestigingsplaats] .

3.2 Bij dagvaarding van 13 maart 2017 heeft [geïntimeerde] de onderhavige procedure tegen [appellant] aanhangig gemaakt. In deze procedure stelt [geïntimeerde] dat [appellant] tot en met februari 2017 een huurachterstand van 2.600,= heeft laten ontstaan en dat hij in strijd met de bestemming van het gehuurde in de huurovereenkomst in de woning een onderneming heeft gevestigd. Daarnaast stelt [geïntimeerde] dat de huurovereenkomst op 3 april 2017 is opgezegd en per 1 juli 2017 is geëindigd. Op grond hiervan vordert [geïntimeerde] , samengevat, ontbinding van de huurovereenkomst per 1 maart 2017, subsidiair te verklaren voor recht dat de huurovereenkomst per 1 juli 2017 is geëindigd, met veroordeling van [appellant] tot ontruiming van het gehuurde, tot betaling van de huurachterstand van 2.600,= met de wettelijke rente, van 650,= per maand na februari 2017 tot de ontruiming en van 292,50 aan buitengerechtelijke incassokosten.

3.3 Volgens [appellant] bedraagt de huurachterstand tot en met februari 2017 in verband met een contante betaling van 650,= geen 2.600,= maar 1.950,= en heeft hij zich terecht beroepen op opschorting vanwege de gebreken in het gehuurde die niet worden hersteld. Ook overigens heeft [appellant] de vorderingen van [geïntimeerde] bestreden.

In reconventie stelt [appellant] dat [geïntimeerde] hem niet het woongenot verschaft dat hij mocht verwachten, gezien de gebreken in het gehuurde die [geïntimeerde] niet herstelt. Op grond daarvan vorderde [appellant] in eerste aanleg, samengevat, veroordeling tot herstel van de door hem vermelde gebreken en te verklaren voor recht dat hij bevoegd is zijn betalingsverplichtingen geheel op te schorten totdat die gebreken deugdelijk zijn verholpen.

[geïntimeerde] heeft de reconventionele vorderingen van [appellant] op zijn beurt bestreden.

3.4 Bij tussenvonnissen van 3 mei 2017 heeft de kantonrechter een comparitie van partijen bepaald, die op 13 juli 2017 heeft plaatsgevonden.

Bij eindvonnis van 19 juli 2017 heeft de kantonrechter in conventie geoordeeld dat de huurovereenkomst door opzegging per 1 juli 2017 is geëindigd en dat [appellant] zich daardoor niet meer op opschorting kan beroepen en de gestelde gebreken geen bespreking behoeven. De huurachterstand per 1 juli 2017 heeft de kantonrechter berekend op 4.300,=. De kantonrechter heeft in conventie, samengevat, voor recht verklaard dat de huurovereenkomst per 1 juli 2017 is geëindigd en [appellant] veroordeeld tot ontruiming en tot betaling van de huurachterstand en 650,= per maand tot de ontruiming. De buitengerechtelijke incassokosten en de nakosten zijn niet toegewezen. In reconventie zijn de vorderingen van [appellant] afgewezen. [appellant] is in conventie en in reconventie veroordeeld in de proceskosten.

3.5

In verband met de tenuitvoerlegging van het eindvonnis van 19 juli 2017 heeft [appellant] een kort geding tegen [geïntimeerde] aanhangig gemaakt, dat heeft geleid tot een vonnis van 21 september 2017 waarbij de ontruiming is verboden, op verbeurte van een dwangsom, totdat het hof eindarrest zal hebben gewezen. Voor het overige zijn de vorderingen over en weer afgewezen. Tegen dit vonnis is geen hoger beroep ingesteld.

3.6 Bij memorie van grieven heeft [appellant] zijn eis in reconventie gewijzigd in die zin dat zijn vordering tot herstel van gebreken mede betrekking heeft op de gebreken die zijn vermeld in het inspectierapport van [bouw advies] van 5 september 2017. Tegen deze eiswijziging heeft [geïntimeerde] geen processueel bezwaar aangevoerd. Het hof acht de eiswijziging niet ontoelaatbaar, zodat van de aldus gewijzigde eis in reconventie zal worden uitgegaan. [geïntimeerde] heeft ook deze vorderingen bestreden.

3.7 In voorwaardelijk incidenteel appel heeft [geïntimeerde] zijn vordering in conventie gewijzigd indien en voor zover het hof in het principaal appel tot het oordeel zou komen dat de huurovereenkomst tussen partijen niet per 1 juli 2017 is geëindigd zoals door de kantonrechter in eerste aanleg voor recht werd verklaard en het hof daarna op grond van de devolutieve werking van het (principaal) appel niet alsnog zou kunnen toekomen aan de door [geïntimeerde] in eerste aanleg gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst per 1 maart 2017 of enig andere in goede justitie te bepalen datum (met ontruiming van het gehuurde en betaling van ontstane achterstanden). In dat geval vordert [geïntimeerde] , samengevat, de ontbinding van de huurovereenkomst met ingang van 1 maart 2017 met ontruiming van het gehuurde en betaling van huurachterstanden.

Tegen deze voorwaardelijke eiswijziging heeft [appellant] geen processueel bezwaar aangevoerd. Het hof acht de eiswijziging niet ontoelaatbaar, zodat indien de voorwaarde voor het incidenteel appel wordt vervuld, van de aldus gewijzigde eis in conventie zal worden uitgegaan. [appellant] heeft ook deze vorderingen bestreden.

3.8 Grief 1 van [appellant] in het principaal appel betreft de vaststelling van de feiten in het eindvonnis van 19 juli 2017 onder 2. Volgens [appellant] is deze vaststelling niet volledig. Het hof heeft hiervoor in 3.1 vermeld van welke feiten in dit hoger beroep wordt uitgegaan. Hiermee is grief 1 afgehandeld.

3.9 Grief 2 van [appellant] in het principaal appel betreft het oordeel van de kantonrechter in het eindvonnis van 19 juli 2017 dat uit artikel 7:271 lid 1 BW, gelezen in samenhang met artikel 7:228 lid 1 BW, volgt dat een huurovereenkomst voor bepaalde tijd eindigt wanneer die tijd is verstreken, mits de verhuurder uiterlijk een maand voordat die bepaalde tijd is verstreken de huurder over de dag waarop die huur verstrijkt schriftelijk informeert. Door de opzeggingsbrief van 3 april 2017 is de huurovereenkomst per 1 juli 2017 geëindigd, aldus de conclusie van de kantonrechter. Volgens [appellant] heeft de kantonrechter artikel 7:271 lid 1 BW toegepast zoals deze bepaling geldt voor huurovereenkomsten die na 1 juli 2016 zijn gesloten, terwijl de opzegging naar het voor die datum geldende recht nietig is omdat het niet de gronden daarvoor vermeldt. [appellant] heeft hierin gelijk, zoals overigens ook is geconstateerd in het vonnis in kort geding van 21 september 2017 dat hiervoor in 3.5 is vermeld. De opzegging is nietig, zodat het eindvonnis van 19 juli 2017 voor zover het is gebaseerd op het aanvaarden van deze opzegging niet in stand kan blijven. Dit betreft zowel het oordeel over de opzegging zelf als de daaruit voortvloeiende consequenties voor de vorderingen van beide partijen. Grief 2 slaagt.

3.10 Het slagen van deze grief brengt mee dat het hof de in eerste aanleg verworpen en/of niet behandelde gronden die in hoger beroep niet zijn prijsgegeven, (opnieuw) dient te beoordelen. Nu de grondslag waarop de kantonrechter de vorderingen van [geïntimeerde] heeft toegewezen deze niet kan dragen dienen de overige door [geïntimeerde] voor die vorderingen aangevoerde grondslagen aan de orde te komen. Hierbij gaat het om de stellingen van [geïntimeerde] dat sprake is van huurachterstand en van het gebruik van de woning in strijd met de bestemming.

- 3.11 In het eindvonnis van 19 juli 2017 heeft de kantonrechter berekend dat de huurachterstand van [appellant] tot 1 juli 2017 in totaal 4.300,= beliep (r.o. 4.10). Dit bedrag bestond uit drie maanden erkende huurachterstand in de periode van november 2016 tot en met februari 2017, een door [appellant] gestelde maar niet door hem aangetoonde contante betaling van de huur over oktober 2016 en de huur over maart tot en met juni 2017 waarin drie maal 300,= is betaald. Grief 4 in het principaal appel heeft hierop betrekking.
- 3.12 Het hof overweegt hierover het volgende. Voor zover [appellant] zich met betrekking tot de huurachterstand beroept op zijn opschortingsrecht, komt dit verweer hierna aan de orde.
- Voor zover [appellant] zich beroept op de contante betaling van de huur over oktober 2016, gaat het hof hieraan voorbij. Bij de comparitie van partijen in eerste aanleg heeft [appellant] hierover laten weten dat hij niets kan bewijzen; hij heeft op straat betaald en is daarvoor gaan pinnen, terwijl hij nog wat contant had liggen. In hoger beroep biedt hij bewijs van de contante betaling aan. Aan bewijslevering wordt evenwel niet toegekomen aangezien [appellant] de gestelde betaling onvoldoende feitelijk heeft onderbouwd. Hij laat na te vermelden wanneer en waar hij de betaling heeft verricht en/of enige vorm van administratie over de betaling over te leggen. Stelplicht en bewijslast van de betaling rusten op [appellant] ; nu hij hierbij niet aan zijn stelplicht heeft gedaan, komt bewijslevering niet aan de orde. Voor zover [appellant] beoogt te stellen dat hij vaker dan drie keer een bedrag van 300,= aan huur heeft voldaan, gaat het hof hieraan voorbij aangezien ieder concreet gegeven over verdere deelbetalingen in zijn relaas ontbreekt. Ook wat dit betreft heeft [appellant] niet aan de op hem rustende stelplicht voldaan. Een en ander leidt tot de conclusie dat de berekening van de huurachterstand tot 1 juli 2017 op zich juist is, zodat grief 4 wordt verworpen.
- 3.13 In de periode na het eindvonnis van 19 juli 2017 is [appellant] in de woning blijven wonen zonder de overeengekomen huur te betalen. Dat betekent dat de huurachterstand die per 1 juli 2017 4.300,= bedroeg inmiddels met ongeveer twee jaar aan huurtermijnen is opgelopen. Ook indien het beroep op opschorting zou slagen, is [appellant] de huur verschuldigd gebleven. Gesteld noch gebleken is dat [appellant] op enigerlei wijze huurprijsvermindering heeft bewerkstelligd.
- 3.14 Met betrekking op het beroep op opschorting door [appellant] overweegt het hof het volgende. [appellant] baseert de inmiddels volledige opschorting van de huurbetaling op gebreken in het gehuurde. Hij noemde in zijn brief van 8 februari 2017, hiervoor in 3.1 onder d) vermeld, de volgende gebreken: een gevaarlijke trap, verrot houtwerk, kapot vloertegelwerk, losse wc-pot, onveilige vloer in de gang, scheur in scheidingsmuur, slechte afsluiting ramen met tocht als gevolg, ondeugdelijke elektrische installatie en ontbreken van een mogelijkheid om gas, water en elektriciteit af te sluiten. Het rapport van [bouw advies] van 5 september 2017 bevat in grote lijnen een bevestiging van die staat van onderhoud van de woning. [geïntimeerde] heeft de ernst van de opgevoerde gebreken en de inhoud van het rapport van [bouw advies] betwist en aangevoerd dat het hier gaat om een oude woning waarvan de staat van onderhoud voor [appellant] geen bezwaar is geweest voor het aangaan van de huurovereenkomst, terwijl de trap waar [appellant] over klaagt, niet tot het gehuurde behoort en veel van de genoemde onderhoudskwesties in de categorie kleine herstellingen vallen die voor rekening van de huurder komen.
- 3.15 Het hof overweegt het volgende over dit beroep op het opschortingsrecht dat is geregeld in artikel 6:262 BW. Vast staat dat [geïntimeerde] de woning ter uitvoering van de huurovereenkomst aan [appellant] in gebruik heeft gegeven. Indien de door [appellant] aangevoerde gebreken zich voordoen op de wijze als door hem gesteld en voor herstel door [geïntimeerde] in aanmerking komen, en [geïntimeerde] dienaangaande tekortgeschoten is in de nakoming van zijn verbintenis om gebreken aan het gehuurde te herstellen, betreft dat slechts een gedeeltelijke tekortkoming in de nakoming van zijn verbintenissen uit de huurovereenkomst. Ingevolge artikel 6:262 lid BW is bij een gedeeltelijke of niet behoorlijke nakoming door de verhuurder opschorting van de huurbetalingen slechts toegelaten voor zover de tekortkoming die opschorting rechtvaardigt. Naar het oordeel van het hof wordt het bedrag dat [appellant] in dit geval onbetaald heeft gelaten, en dat inmiddels ongeveer twee jaar huur bedraagt, niet gerechtvaardigd door de gebreken aan het gehuurde. Indien zou komen vast te staan

dat het standpunt van [appellant] ten aanzien van de gestelde gebreken en de aansprakelijkheid van [geïntimeerde] voor het herstel daarvan juist is, betekent dat een zekere mate van beperking van zijn woongenot maar niet dat sprake is van een zodanige beperking daarvan dat dit een volledige opschorting van de huurbetalingen rechtvaardigt. Het hof tekent hierbij voor de goede orde aan dat het verstreken zijn van de economische levensduur van keuken en badkamer, waarvoor in het rapport van [bouw advies] in totaal een bedrag van 8.000,= aan herstelkosten is opgenomen, niet zonder meer kan worden aangemerkt als een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW. Dat geldt ook voor het niet bereikbaar zijn in de woning zelf van afsluiting van gas, elektriciteit en water, waar [appellant] in zijn brief van 8 februari 2017 over klaagt.

- 3.16 Een en ander leidt ertoe dat het beroep van [appellant] op zijn opschortingsrecht wordt verworpen. Dit betekent dat sprake is van een aanzienlijke huurachterstand die ontbinding van de huurovereenkomst met haar gevolgen rechtvaardigt. De ontbinding geschiedt bij dit arrest, zodat de eerdere data die [geïntimeerde] heeft genoemd, niet in aanmerking komen. De vorderingen van [geïntimeerde] zullen worden toegewezen als in het dictum nader omschreven. Voor de duidelijkheid zal het hof het eindvonnis in zijn geheel vernietigen en het dictum opnieuw formuleren, met inachtneming van hetgeen in stand is gebleven.
- 3.17 Bij herstel van gebreken als door [appellant] in hoger beroep in reconventie gevorderd heeft hij bij deze stand van zaken geen belang zodat die vorderingen niet toewijsbaar zijn.
- 3.18 De overige grieven van [appellant] behoeven geen afzonderlijke bespreking en worden verworpen. [appellant] zal als de uiteindelijk in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van het principaal appel.
- 3.19 De voorwaarde voor het voorwaardelijk incidenteel appel is niet vervuld zodat dit geen bespreking behoeft. Een kostenveroordeling daarin kan achterwege blijven.

4 De uitspraak

Het hof:

vernietigt het eindvonnis van 19 juli 2017 en, opnieuw rechtdoende:

ontbindt de tussen partijen bestaande huurovereenkomst met betrekking tot de bovenwoning aan de [adres] te [woonplaats] ;

veroordeelt [appellant] om het gehuurde binnen een maand na betekening van dit arrest met de zijnen en met het zijne te verlaten en te ontruimen en met afgifte der sleutels ter vrije beschikking van [geïntimeerde] te stellen;

veroordeelt [appellant] om aan [geïntimeerde] te betalen een bedrag van 4.300,= aan achterstallige huur tot 1 juli 2017, te vermeerderen met de wettelijke rente over een bedrag van 2.600,= vanaf 13 maart 2017 tot de dag van voldoening en over een bedrag van 1.700,= vanaf 19 juli 2017 tot de dag van voldoening;

veroordeelt [appellant] om aan [geïntimeerde] te betalen een bedrag van 650,= voor iedere maand, dat [appellant] het gehuurde na 1 juli 2017 in zijn bezit heeft gehouden en zal houden, een ingegane maand voor een volle gerekend;

veroordeelt [appellant] in de kosten van het geding, tot op deze uitspraak aan de zijde van [geïntimeerde] begroot op 99,21 aan kosten dagvaarding, op 223,= aan griffierecht en op 600,= aan salaris gemachtigde in eerste aanleg en op 313,= aan griffierecht en op 1.611,= aan salaris advocaat in hoger beroep, deze bedragen te vermeerderen met de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW vanaf veertien dagen na dit arrest tot de dag van voldoening;

verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af het meer of anders gevorderde, zowel in conventie als in reconventie.

Dit arrest is gewezen door mrs. B.A. Meulenbroek, M.G.W.M. Stienissen en A.J. Henzen en in het openbaar uitgesproken door de rolraadsheer op 28 mei 2019.

griffier rolraadsheer

