

ECLI:NL:GHSHE:2023:359

Instantie	Gerechtshof 's-Hertogenbosch
Datum uitspraak	31-01-2023
Datum publicatie	01-02-2023
Zaaknummer	200.247.721_02
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	renovatie van de woning; de verhuurder dient daartoe aan de huurder een schriftelijk, gelet op het belang van de verhuurder en het belang van de huurder, redelijk en concreet voorstel te doen (art. 7:220 BW lid 2).
Wetsverwijzingen	Burgerlijk Wetboek Boek 7 220
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Sdu Nieuws Huurrecht 2023/33 S&E HW 2023/3, UDH:S&E HW/53482 met annotatie van Ingrid Reimert WR 2023/71

Uitspraak

GERECHTSHOF s-HERTOGENBOSCH

Team Handelsrecht

zaaknummer 200.247.721/02

arrest van 31 januari 2023

in de zaak van

[appellant] ,
wonende te [woonplaats] ,
appellant,
hierna aan te duiden als [appellant] ,
advocaat: mr. R.J.H. van den Dungen te s-Hertogenbosch,

tegen

[geïntimeerde] ,
wonende te [woonplaats] ,
geïntimeerde,
hierna aan te duiden als [geïntimeerde] ,
advocaat: mr. L.R.G.M. Spronken te s-Hertogenbosch,

op het bij exploit van dagvaarding van 3 oktober 2018 ingeleide hoger beroep van het vonnis van 26 juli 2018 in de gevoegde zaken met zaaknummers 5865163 en 6139510, door de kantonrechter van de rechtbank Oost-Brabant, zittingsplaats 's-Hertogenbosch, gewezen tussen [appellant] als gedaagde in conventie, eiser in reconventie en [geïntimeerde] als eiser in conventie, verweerder in reconventie.

1 Het geding in eerste aanleg

Voor het geding in eerste aanleg met zaaknummers 5865163 en 6139510 verwijst het hof naar voormeld vonnis.

2 Het geding in hoger beroep

2.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep, tevens houdende memorie van grieven, een incidentele vordering tot schorsing van de uitvoerbaarverklaring van het bestreden vonnis en een vordering tot het treffen van voorlopige voorzieningen;
- een antwoordconclusie in de incidenten ex art. 223 en 351 Rv;
- de memorie van antwoord;

- de mondelinge behandeling gehouden op 8 april 2022, waarbij partijen spreekantekeningen hebben overgelegd; bij gelegenheid van die mondelinge behandeling zijn nog de volgende stukken in het geding gebracht:
- de bij H16 formulier gevoegde brief van mr. Van den Dungen van 23 maart 2022 met producties 8 tot en met 10 en de producties 1 tot en met 7 bij de inleidende dagvaarding in eerste aanleg;
- de brief van [persoon A] namens mr. Spronken van 30 maart 2022 met als bijlage een akte overlegging nadere producties (producties 16 en 17).

2.2. Deze procedure is na de antwoordconclusie in de incidenten op enig moment doorgehaald en na geruime tijd opnieuw op de rol aangebracht. Appellant heeft de incidentele vordering tot schorsing van de uitvoerbaarverklaring bij voorraad van de bestreden beslissingen ingetrokken. Hetzelfde geldt voor de vordering tot het treffen van voorlopige voorzieningen. Partijen hebben eenstemmig verzocht om op die incidentele vorderingen niet meer te beslissen.

2.3. Het hof heeft na de mondelinge behandeling een datum voor arrest bepaald. Het hof doet recht op bovenvermelde stukken en de stukken van de eerste aanleg. De uitspraak is diverse malen aangehouden in verband met ziekmelding van een van de raadsheren.

3 De beoordeling

3.1. In deze zaak gaat het om het volgende.

3.2.

[appellant] huurt vanaf januari 1982 een woning (hierna ook: de woning) aan de [adres] te [plaats] tegen een huurprijs van fl. 170,--. [appellant] heeft de woning die aanvankelijk vrijwel onbewoonbaar was voor een aanzienlijk bedrag opgeknapt en bewoonbaar gemaakt. Vanaf januari 1983 huurt [appellant] ook het naastgelegen weiland met opstallen (hierna het weiland). [appellant] is met de toenmalige eigenaren overeengekomen dat hij hiervoor fl. 10,-- extra aan huur betaalt. [geïntimeerde] heeft de woning en het weiland in 2001 gekocht in verhuurde staat. Sindsdien betaalt [appellant] aan [geïntimeerde] een huurprijs per maand van fl. 180,00 voor woning en weiland. Het weiland en de opstallen worden gebruikt voor zijn bedrijfsuitoefening, te weten de productie en verkoop van kachelhout. Na invoering van de euro en ook in 2016 bedraagt de maandelijks te betalen huur 81,68 per maand.

3.3. Bij onherroepelijk vonnis van 1 december 2011 heeft de kantonrechter een vordering van [geïntimeerde] tot beëindiging van de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik dan wel slecht huurderschap met betrekking tot de woning (inclusief het weiland) afgewezen. De kantonrechter heeft daartoe overwogen dat dringend eigen gebruik door [geïntimeerde] noch slecht huurderschap van [appellant] is komen vast te staan.

3.4. Op 17 april 2016 is de woning ernstig beschadigd als gevolg van een ongeval. Een auto is op de woning ingereden.

Op 27 mei 2016 is een schaderapportage opgemaakt door Konstruktieburo Snetselaar B.V. In dat rapport staat de volgende conclusie:

Naar aanleiding van het bouwbezoek en bovenstaande constatering komen wij tot navolgende conclusies:

A. De scheuren in de kopgevel en een deel van de achtergevel zijn te relateren aan de aanrijding.

B. de binnenmuren vertonen geen schade die te relateren is aan de aanrijding.

Uit voorgaande conclusies volgt als reparatieadvies dat de hele kopgevel en een deel van de achtergevel tot en met het deurkozijn vervangen moeten worden. Ook de fundering van dat deel dient vervangen te worden. Tijdens het bouwbezoek waren de heren [persoon B] van a.s.r. en [persoon C] van DEKRA Experts BV het daar mee eens.

()

Wat betreft de constructieve staat van het gebouw maken we de volgende opmerkingen:

I. Na voornoemd herstel van de kopgevel en een deel van de achtergevel is de constructieve veiligheid niet meer in het geding.

II. Wel is de houtconstructie en de metselwerk wanden sterk gedateerd.

III. De kapconstructie is nog opgebouwd uit houten slieten met een ronde doorsnede. Deze kap vertoont oog ziens wat doorbuiging, wat niet ongewoon is voor een dergelijke oude kapconstructie.

IV. Omdat de kapconstructie grotendeels afgetimmerd was is niet onderzocht in hoeverre de houtconstructie wel of niet aangetast is door houtworm o.i.d.

V. De houten onderslagbalk in de slaapkamer op de begane grond vertoont flinke doorbuiging. Geadviseerd wordt deze te vervangen.

3.5. Door de verzekeraar is in verband met herstelkosten opstal een bedrag van 45.505,-- uitgekeerd aan [geïntimeerde] en in verband met herstel huurdersbelang 5.928,-- uitgekeerd aan [appellant] .

3.6. Als gevolg van de schade kon de woning niet worden bewoond. Partijen hebben vervolgens gecorrespondeerd en overlegd over de verdere gang van zaken, te weten renovatie en/of herstel van de woning. In die situatie is een impasse ontstaan.

3.7. [geïntimeerde] stelt zich -kort gezegd- op het standpunt dat [appellant] is tekortgeschoten in zijn verplichtingen als huurder omdat hij niet heeft meegewerkt aan enig redelijk voorstel en actief heeft verhinderd dat in verband met herstel- en renovatiewerkzaamheden voorbereidende werkzaamheden werden uitgevoerd.

- 3.8. [appellant] voert aan dat [geïntimeerde] nooit een redelijk voorstel in verband met herstel en/of renovatie van de woning heeft gedaan. Hij stelt altijd bereid te zijn geweest om mee te werken aan (voorbereidende) werkzaamheden in het kader van herstel van de gebreken aan de woning.
- 3.9. In eerste aanleg vorderde [geïntimeerde] in de zaak met nummer 5865163 -kort gezegd- primair ontbinding van de tussen partijen gesloten huurovereenkomst met veroordeling van [appellant] tot ontruiming van het gehuurde en subsidiair veroordeling van [appellant] tot medewerking aan de renovatie c.q. herbouw van de woning, die voldoet aan de normen van 2017, telkens met veroordeling van [appellant] in de proceskosten.
- In de zaak met nummer 6139510 vorderde [geïntimeerde] primair om [appellant] te veroordelen tot ontruiming van het weiland op straffe van een dwangsom en subsidiair om [appellant] te veroordelen tot betaling van een gebruiksvergoeding van 1.250,-- per maand met ingang van 1 september 2016 zolang het gebruik van het perceel weiland door [appellant] voortduurt, telkens met veroordeling van [appellant] in de proceskosten.
- 3.10. [appellant] voerde verweer en stelde in de zaak met nummer 5865163 vorderingen in reconventie in. Kort gezegd vorderde [appellant] veroordeling van [geïntimeerde] tot herstel van de schade aan de kopgevel en achtergevel van de woning alsmede herstel van enige andere gebreken.
- 3.11. Bij het bestreden vonnis heeft de kantonrechter de reconventionele vorderingen van [appellant] in de zaak met nummer 5865163 afgewezen met veroordeling van [appellant] in de proceskosten en nakosten in reconventie. Op de vorderingen van [geïntimeerde] in conventie heeft de kantonrechter: in de zaak met nummer 5865163:
- de huurovereenkomst betreffende de woning ontbonden;
 - [appellant] veroordeeld tot ontruiming van de woning;
 - [appellant] veroordeeld in de proceskosten en nakosten;
- en in de zaak met nummer 6139510:
- [appellant] veroordeeld tot ontruiming van het weiland;
 - [appellant] veroordeeld in de proceskosten en de nakosten.
- 3.12. Bij dagvaarding in hoger beroep van 3 oktober 2018 heeft [appellant] naast de vordering tot vernietiging van het bestreden vonnis met afwijzing van de vorderingen van [geïntimeerde] diverse andere vorderingen ingesteld.
- In een executie kortgedingvonnis van 25 oktober 2018 is de vordering van [appellant] tot schorsing van het bestreden vonnis afgewezen. Van dat vonnis is niet geappelleerd.
- Vervolgens heeft de feitelijke ontruiming plaatsgevonden. [appellant] is bij vonnis van 18 maart 2021 veroordeeld in de ontruimingskosten tot een bedrag van 12.795,95.
- Inmiddels bewoont [geïntimeerde] sinds 1 januari 2020 de woning en heeft [geïntimeerde] het weiland aan een derde verhuurd.
- 3.13. Naar aanleiding van de gewijzigde feitelijke situatie vordert [appellant] thans enkel nog de vernietiging van het bestreden vonnis, waarbij [appellant] zich op het standpunt stelt dat de kantonrechter ten onrechte de huurovereenkomst met betrekking tot de woning heeft ontbonden en ten onrechte [appellant] heeft gelast de woning en het weiland te ontruimen.
- 3.14. [appellant] voert in totaal 20 grieven aan. De eerste 16 grieven hebben specifiek betrekking op de huur van de woning, In de inleiding op die grieven en specifiek in grief 9 voert [appellant] aan dat geen redelijk renovatievoorstel is gedaan door [geïntimeerde] . Het hof zal dat betoog en die grief als eerste behandelen.

Juridische inkadering van het geschil

- 3.15. In deze zaak staat vast dat de woning door het ongeval ernstig beschadigd was en dat de verhuurder dientengevolge het feitelijk woongenot (tijdelijk) niet kon verschaffen. De verhuurder is dan gehouden om de gebreken te herstellen. Dat een dergelijk herstel mogelijk was blijkt genoegzaam

uit het schaderapport (zie 3.4).

Op grond van de in dat rapport geschetste toestand van de woning heeft de verhuurder -op zichzelf begrijpelijk- de wens opgevat om over te gaan tot renovatie van de woning. De verhuurder dient daartoe aan de huurder een schriftelijk, gelet op het belang van de verhuurder en het belang van de huurder, redelijk voorstel te doen (art. 7:220 BW lid 2).

Het hof tekent daarbij aan dat [geïntimeerde] de huurovereenkomst niet heeft opgezegd met een beroep op dringend eigen gebruik van de woning in verband met renovatie.

Bij de beoordeling of een voorstel tot renovatie redelijk is spelen onder meer de volgende factoren mee: de aard van de werkzaamheden, de noodzaak van de medewerking van de huurder, de financiële consequenties voor de verhuurder (bij niet-medewerking van de huurder), de huurprijsverhoging en de mogelijkheid van een vervangend huurobject voor de huurder (vgl Kamerstukken II 1997/1998, 26089, p. 31). Het is aan de verhuurder om te stellen en bij betwisting te bewijzen dat het voorstel redelijk is.

Uit alle stukken en het behandelde ter zitting blijkt echter niet dat sprake is geweest van een dergelijk redelijk renovatievoorstel van de zijde van [geïntimeerde]. Uit de tussen partijen overgelegde correspondentie blijkt juist het tegendeel.

Zo schrijft [persoon D] namens [geïntimeerde] op 29 juli 2016 aan [appellant] :

Door ons is een architect ingeschakeld.

Er is contact bij de Gemeente Haaren voor een aanvraag van een vergunning voor de woning, waarbij een uitbreiding van 20% is voorzien.()

In het kader van de uitbreiding, is het noodzakelijk dat u uw vijver verwijdert of verplaatst.()

In de uitbreiding is onder andere meegenomen, dubbele beglazing, badkamer voorzien van toiletruimte, C.V. installatie, warmwater installatie en keuken. Alsmede isolatie en verbetering van de huidige enkel steense muren.

De verdieping boven zal bereikbaar worden door een trap en voorzien van een dakkapel.

Uw woongerief zal daardoor, persoonlijk meer dan aanzienlijk verruimen.

Als de herbouw gerealiseerd is wordt het ook tijd om de huurprijs te herzien, wij denken daarbij aan tenminste (onderstreping hof) 1.900,-- per maand voor de woning en het door u in gebruik genomen terrein.

- 3.16. Dit voorstel kan, gelet op de belangen van de huurder afgezet tegen die van de verhuurder, niet worden beschouwd als een redelijk voorstel in de zin van art. 7:220 BW lid 2. Het voorstel van de verhuurder moet reëel en concreet zijn. Het moet inzicht geven in de noodzaak, omvang en duur van de werkzaamheden, inzicht in de staat van oplevering van de gerenoveerde woning en de termijn van oplevering en een plan van aanpak. Hier is geen sprake van een dergelijk voorstel, maar van een mededeling van vérgaande renovatiewerkzaamheden, zeker afgezet tegen de inhoud van het hiervoor vermelde schaderapport en de taxatie van de herstellkosten. Tevens is sprake van een exorbitante huurverhoging van 81,68 naar tenminste 1.900,-- per maand, die onvoldoende wordt onderbouwd door de omschreven werkzaamheden. Zeker in het licht van de door verhuurder ontvangen schade-uitkering in verband met herstellkosten. Ook nadien is geen duidelijk, laat staan op schrift gesteld, renovatievoorstel gedaan met concrete vermelding van de voorgestane werkzaamheden en de toekomstige huurprijs (zie hierna ook onder 3.19 en volgende). Zelfs in hoger beroep heeft [geïntimeerde] nog geen duidelijk inzicht gegeven in de gang van zaken met betrekking tot de voorgenomen renovatie. Zo is het voor het hof geenszins duidelijk op welk moment welke tekeningen zijn ingediend bij de gemeente Haaren en op welk moment [geïntimeerde] welke vorm van renovatie tegen welke toekomstige huurprijs voorstond. Op enig moment is sprake van tekeningen met een voorziene uitbreiding van de woning met 100%. Uiteindelijk zou de woning zijn uitgebreid met 20% omdat dit de maximale uitbreiding zou zijn om aan het bestemmingsplan te voldoen. De enkele mededeling ter zitting in hoger beroep dat mondeling ook voorstellen met een lagere huurbetaling zouden zijn gedaan, is zonder concrete verwijzing naar de aard en inhoud van die werkzaamheden en vermelde consequenties daarvan voor [appellant] onvoldoende gespecificeerd om beschouwd te worden als (verwijzingen naar) een redelijk renovatievoorstel. De conclusie is dat door [geïntimeerde]

geen redelijk renovatievoorstel aan [appellant] is gedaan.

3.17. Dit betekent ook dat [appellant] bij die stand van zaken niet gehouden was om mee te werken aan deze (enkel door [geïntimeerde] gewenste en niet met [appellant] besproken) renovatie van de woning en dat de daarmee verband houdende ingebrekestelling van [geïntimeerde] van 26 augustus 2016 geen effect sorteert.

3.18. Bij brief van 13 september 2016 heeft [appellant] geschreven:

()

Nu de gebreken reeds op 17 april zijn ontstaan en tevens op 17 april aan u bekend waren () Stel ik u als verhuurder hierbij formeel in gebreke en geef ik u een termijn van zes weken om alle gebreken aan mijn woonhuis te verhelpen. Mocht herstel na deze zes weken niet voltooid zijn, dan verkeert u in verzuim en zal ik vergoeding van alle schade eisen () Conclusie: Het is na zes maanden de hoogste tijd dat verhuurder positieve actie onderneemt om de gebreken aan het door mij gehuurde pand weg te nemen. Verder uitstel is onredelijk en zal leiden tot verdere (gevolg)schade waarvoor verhuurder aansprakelijk is.

Ik vertrouw erop ten spoedigste te vernemen welke werkzaamheden het eerst ter had genomen zullen worden.

3.19. Bij brief van 19 september 2016 reageert [persoon D] namens [geïntimeerde] als volgt:

()

Sedert 17 april 2016 zijn wij doende met het noodzakelijke herstel en renovatie van de woning. () Zodra wij de bouwvergunning ontvangen kunnen wij starten met het door ons voorziene herstel en renovatie van de woning.

()

3.20. Ook in deze brief is, zoals hiervoor overwogen, geen redelijk renovatievoorstel te lezen, zeker niet in samenhang met het in de brief van 26 augustus 2016 geuite voornemen tot verhoging van de huurprijs voor woning en weiland van 180,- naar tenminste 1.900,- per maand.

3.21. Een en ander betekent dat de kantonrechter ten onrechte heeft overwogen dat [appellant] niet heeft meegewerkt aan een redelijk voorstel tot renovatie van verhuurder en dat op dit punt geen sprake is van een tekortkoming van [appellant] die de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

3.22. Voor zover [geïntimeerde] zich beroept op tekortkomingen van [appellant] bestaande uit diens weigerachtige houding om mee te werken aan concrete voorbereidende werkzaamheden gericht op herstel en renovatie van de woning, faalt ook dat beroep. Daarbij betreft het hof dat -zoals hiervoor overwogen- [appellant] niet gehouden was om mee te werken aan het door [geïntimeerde] gedane voorstel tot renovatie en dat [geïntimeerde] vervolgens zelf in verzuim is komen te verkeren met het tijdig herstel van de gebreken na de ingebrekestelling door [appellant] bij brief van 13 september 2016. Uit de houding van [geïntimeerde] kon [appellant] immers niets anders afleiden dan dat die werkzaamheden gericht waren op een vérgaande renovatie tegen een exorbitante verhoging van de huurprijs, zoals [appellant] mocht opmaken uit de brief van 29 juli 2016.

Verder zijn door [geïntimeerde] noch in eerste aanleg noch in hoger beroep tekortkomingen aangevoerd die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigen. [geïntimeerde] heeft nog aangevoerd dat [appellant] de woning heeft laten vervallen. Hij heeft die stelling in het licht van de gemotiveerde betwisting door [appellant] en diens mededeling dat hij juist veel in de woning heeft geïnvesteerd, onvoldoende onderbouwd.

3.23. Voor zover [geïntimeerde] stelt dat [appellant] geen belang heeft bij vernietiging van het bestreden vonnis omdat de woning inmiddels ontruimd is en [appellant] elders woont en de overige vorderingen in hoger beroep heeft ingetrokken, faalt dit verweer. [appellant] heeft alleen al vanwege de in eerste aanleg uitgesproken proceskostenveroordeling belang bij vernietiging van dat vonnis. Het hof merkt nog op dat [appellant] de reconventionele vorderingen (tot herstel) uitdrukkelijk heeft ingetrokken, zodat daarop in hoger beroep niet meer hoeft te worden beslist.

3.24.

Het vorenstaande betekent dat het hof het bestreden vonnis in de zaak met nummer 5865163 zal vernietigen en de vordering van [geïntimeerde] tot ontbinding van de huurovereenkomst (voor zover betrekking hebbend op de woning) zal afwijzen. De overige grieven, betrekking hebbend op de woning, hoeven niet meer beoordeeld te worden.

Huurovereenkomst weiland en opstallen?

3.25. Vervolgens is het hoger beroep tegen de beslissing in de zaak met nr. 6139510 aan de orde.

- 3.26. [geïntimeerde] voert aan dat sprake is van twee separate huurovereenkomsten; de huurovereenkomst met betrekking tot de woning gesloten op 1 januari 1982 en de huurovereenkomst met betrekking tot het weiland gesloten op 1 januari 1983. Er gold en geldt een huurprijs van fl.170,-- voor de woning en van fl. 10,-- voor het weiland. De huurovereenkomst met betrekking tot het weiland ziet op onbebouwde grond en partijen zijn nimmer overeengekomen dat sprake is van één huurovereenkomst, aldus steeds [geïntimeerde]. [geïntimeerde] heeft die huurovereenkomst bij brief van 31 augustus 2016 opgezegd tegen 1 september 2017. Hij stelt voorts voor die opzegging een voldoende zwaarwegende grond te hebben omdat de huurprijs van 4,52 per maand voor deze 1080 m² grond zodanig laag is dat het rendement van [geïntimeerde] niet in verhouding staat tot de waarde van de grond.
- 3.27. Bij de bestreden beslissing heeft de kantonrechter de vordering tot ontruiming van het weiland toegewezen.
- 3.28. [appellant] komt tegen deze beslissing op met de grieven 17 tot en met 20. Hij voert daartoe in de inleiding van de memorie van grieven en specifiek in grief 17 aan dat de kantonrechter ten onrechte de stelling van [appellant] dat sprake is van een gemengde huurovereenkomst waarop de wettelijke bepalingen van huur van woonruimte van toepassing zijn, heeft verworpen.
- 3.29. Hij voert daartoe aan dat hij met ingang van 1 januari 1982 de woning heeft gehuurd. Om in zijn levensonderhoud te voorzien heeft hij een bedrijf opgericht. Hij heeft met de [toenmalige eigenaren], mondeling overeenstemming bereikt over uitbreiding van de huurovereenkomst met het weiland met ingang van 1 januari 1983, waarbij de huurprijs werd verhoogd met fl. 10,-- per maand.
- 3.30 Die grief slaagt. Allereerst is van belang of [appellant] en de verhuurder in 1983 hebben beoogd om een tweede separate huurovereenkomst te sluiten, dan wel de huurovereenkomst in januari 1983 aan te passen in die zin dat de huurovereenkomst werd uitgebreid met het weiland. Daarbij is van belang wat partijen over en weer op grond van elkaars verklaringen en gedragingen redelijkerwijs mochten verwachten (Haviltex-criterium)
- [appellant], destijds al contractspartij, stelt dat de huurovereenkomst in 1983 werd uitgebreid met het weiland en met het doel om dat weiland te gebruiken voor zijn bedrijfsuitoefening (productie en verkoop van kachelhout). Door [geïntimeerde] is geen verklaring van de toenmalige verhuurders in het geding gebracht waaruit het tegendeel blijkt. Er zijn geen schriftelijke huurcontracten. Ook uit de gang van zaken na januari 1983 valt veeleer af te leiden dat partijen niet hebben beoogd separate huurovereenkomsten te sluiten. Zo is sinds 1983 altijd het aangepaste bedrag van 180,- per maand betaald zonder kennelijk onderscheid te maken in betalingen voor de woning en het weiland. Ook na de invoering van de euro is de huursom vastgesteld op 81,68 per maand zonder onderscheid te maken in een betalingsverplichting voor de woning en voor het weiland. Eveneens van belang acht het hof dat het weiland vanaf januari 1983 ook daadwerkelijk is gebruikt voor de bedrijfsuitoefening van de huurder van de woning, [appellant]. [appellant] heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat (de opstallen op) het weiland daartoe diende(n) en dat hij in de loop der tijd een vergunning heeft verkregen voor die bedrijfsactiviteiten.
- Op grond van al het voorgaande leidt het hof af dat [appellant] en de verhuurders van woning bij de totstandkoming van de huurovereenkomst met betrekking tot het weiland ervan uitgingen en erop mochten vertrouwen dat sprake was van één gemengde overeenkomst. Door [geïntimeerde] is geen specifiek bewijsaanbod gedaan van haar stelling dat partijen beoogden separate huurovereenkomsten

aan te gaan.

3.31. Naar het oordeel van het hof is op deze gemengde overeenkomst de wettelijke regeling van huur van woonruimte van toepassing. De huur van het weiland is immers overeengekomen in uitbreiding op de huurovereenkomst van de naast het weiland gelegen woning, en het weiland wordt gebruikt ten dienste van de onderneming van de huurder van de woonruimte.

Voor zover [geïntimeerde] nog beoogd heeft te stellen dat de huurovereenkomst gesplitst kan worden in die zin dat het weiland niet onder dat huurregime van woonruimte valt, overweegt het hof het volgende. Bij de beantwoording van die vraag dient het hof acht te slaan op alle omstandigheden van het geval, waaronder het gebruik dat partijen bij het sluiten van de overeenkomst voor ogen heeft gestaan, het gebruik dat feitelijk van het gehuurde wordt gemaakt, de inrichting van het gehuurde in relatie tot dat gebruik, en -in geval het hof de huurovereenkomst zou splitsen- de gevolgen van een eventuele splitsing voor het (overeengekomen en feitelijk) gebruik door de huurder.

Onder verwijzing naar hetgeen hiervoor feitelijk is vastgesteld over hetgeen partijen voor ogen heeft gestaan en het feitelijk gebruik, daaronder begrepen de inrichting van opstallen op het weiland ten dienste van de bedrijfsuitoefening van productie en verkoop van kachelhout, acht het hof de gevolgen voor [appellant] bij splitsing van de huurovereenkomst in die zin dat op het weiland niet de bepalingen van het huurregime voor woonruimte gelden zodanig groot, dat zij een dergelijk beroep van [geïntimeerde] op splitsing afwijst.

3.32. Het vorenstaande leidt ertoe dat het hof ook de bestreden beslissing in de zaak met nummer 6139510 vernietigt en opnieuw rechtdoende de vorderingen van [geïntimeerde] afwijst en [geïntimeerde] zal veroordelen in de proceskosten.

4 De uitspraak

Het hof:

vernietigt het vonnis in de zaken met nrs. 5865163 in conventie en 6139510 en opnieuw rechtdoende:

wijst de vorderingen van [geïntimeerde] af;

veroordeelt [geïntimeerde] in de proceskosten van [appellant] in eerste aanleg in de zaak met nr 5865163, tot op heden begroot op 450,-- als bijdrage in het salaris van de gemachtigde;

veroordeelt [geïntimeerde] in de proceskosten van [appellant] in eerste aanleg in de zaak met nr. 6139510, tot op heden begroot op 150,-- als bijdrage in het salaris van de gemachtigde;

veroordeelt [geïntimeerde] in de proceskosten van [appellant] in hoger beroep, tot op heden begroot op 318,-- aan griffierecht en 2.228,-- aan salaris advocaat;

verklaart de proceskostenveroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit arrest is gewezen door mrs. P.P.M. Rousseau, J.M.H. Schoenmakers en J.J.M. Saelman en is in het openbaar uitgesproken door de rolraadsheer op 31 januari 2023.

griffier rolraadsheer