

45

Is een ongelimiteerd boetebeding op onderhuur onredelijk bezwend?

Gerechtshof Amsterdam
 10 augustus 2021, 200.259.300/01,
 ECLI:NL:GHAMS:2021:2425
 (mr. N.J. Huurdeman, mr. L.A.J. Dun,
 mr. D. Kingma)
 Noot mr. Clemens Mesker

Verbod inwoning. Boetebeding. Richtlijn oneerlijke bedingen. Limiet. ROZ 1992.

[BW art. 6:265, 7:231]

Huurder huurt van Lebo Vastgoed sinds 1996 een kleine tweekamerwoning. Huurder bewoont de woning eerst met broer 1 en sinds 2017 met broer 2.

De algemene voorwaarden bij de huurovereenkomst (ROZ 1992) kennen een verbod op in gebruik geven zonder toestemming (art. 1.3) en een boete op overtreding van driemaal de geldende huurprijis per dag (art. 1.4).

Onder dreiging van invordering van de boetes (broer 1: € 357.933,60, broer 2: € 12.852) zegt huurder de huur in augustus 2018 op. In eerste aanleg (ECLI:NL:RBAMS:2019:2377) vordert verhuurder betaling van de boete op de overtreding door broer 2. Ter zitting erkent verhuurder dat het gebruik geven aan broer 1 geen tekortkoming oplevert. Huurder had in 2012 namelijk al gemotiveerd aangegeven dat hij verhuurder bij aanvang van de huur op de hoogte had gesteld van dit gebruik. De kantonrechter vernietigt het boetebeding, omdat in het beding geen limiet is gesteld aan de te verbeuren boete. De boete kan dan, zoals in dit geval, oplopen tot een bedrag dat niet meer in een redelijk verhouding staat tot de geleden schade. Het hof oordeelt dat de bepaling wel voldoende gelimiteerd is. De boete is gerelateerd aan de financiële 'waarde' van de wanprestatie en huurder heeft het zelf in de hand of een boete zal worden verbeurd. Als in een dergelijk beding een maximumbedrag is opgenomen, valt naar verloop van tijd de prikkel tot nakoming van het verbod weg. Gelet op de winsten die met verhuur

van sociale huurwoningen kunnen gemaakt, is dat bezwaarlijk. Dat wordt niet anders als daarbij wordt opgeteld de wettelijke mogelijkheden van verhuurder om nakoming, ontbinding wegens wanprestatie en schadevergoeding te vorderen.

*LEBO VASTGOED B.V.,
 gevestigd te Amsterdam,
 appellante,
 advocaat: mr. R.M. Berendsen te Amsterdam,
 tegen
 [geïntimeerde],
 wonende te [woonplaats],
 geïntimeerde,
 advocaat: mr. O.F.X. Roozmond te Lekkerkerk.*

1. Het geding in hoger beroep

Partijen worden hierna Lebo en [geïntimeerde] genoemd.

Lebo is bij dagvaarding van 16 april 2019 in hoger beroep gekomen van een vonnis van de kantonrechter in de rechtbank Amsterdam, (hierna: de kantonrechter), van 28 maart 2019, onder bovenvermeld zaaknummer gewezen tussen Lebo als eiseres en [geïntimeerde] als gedaagde.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven, met een productie;
- memorie van antwoord.

Partijen hebben de zaak ter zitting van 3 september 2020 doen bepleiten door hun advocaten, [geïntimeerde] aan de hand van pleitnotities die zijn overgelegd.

Ten slotte is arrest gevraagd.

Lebo heeft geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en - uitvoerbaar bij voorraad - alsnog haar vorderingen zal toewijzen, met veroordeling van [geïntimeerde] in de kosten van het geding in beide instanties met nakosten. [geïntimeerde] heeft geconcludeerd tot bekrachtiging, met - uitvoerbaar bij voorraad - veroordeling van Lebo in de kosten van het geding in hoger beroep met nakosten.

2. Feiten

De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis onder 1.1. tot en met 1.12. de feiten vastgesteld die zij tot uitgangspunt heeft genomen. Deze feiten zijn in hoger beroep niet in geschil en dienen ook het hof als uitgangspunt.

3. Beoordeling

3.1 Het gaat in deze zaak om de vraag of [geïntimeerde] een contractuele boete of schadevergoeding verschuldigd is op grond van de huurovereenkomst tussen partijen. Daarvoor zijn volgende feiten relevant.

(i) [geïntimeerde] huurde sinds 1 augustus 1996 van Lebo de woning op de vijfde verdieping met bijbehorende bergruimte aan [adres] (hierna: het gehuurde). De huur bedroeg laatstelijk € 417,66. De oppervlakte van het gehuurde bedraagt 32 m² en de woning heeft geen aparte slaapkamer.

(ii) Art. 1.3 van de toepasselijke algemene bepalingen bij de huurovereenkomst luidt:

“Huurder is - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder - niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.”

(iii) Art. 1.4 van de algemene bepalingen luidt:

“Ingeval huurder handelt in strijd met het bepaalde in 1.3 verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag, dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan driemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag met een minimum van € 45,40 per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming danwel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen.”

(iv) Bij brief van 16 augustus 2012 heeft Lebo [geïntimeerde] aangeschreven dat hij het gehuurde in strijd met de bepalingen van de huurovereenkomst en in strijd met de wet in gebruik heeft gegeven aan een derde zonder zelf het hoofdverblijf te hebben in het gehuurde.

(v) Bij brief van 18 augustus 2012 heeft [geïntimeerde] gemotiveerd de beschuldigingen van de hand gewezen. Hij heeft daarbij aangegeven dat hij vanaf het aangaan van de huurovereenkomst schriftelijk aan Lebo heeft gemeld dat zijn broer [X] (hierna: [X]) medebewoner is.

(vi) Bij brief van 23 oktober 2017 heeft Lebo aan haar huurders, waaronder [geïntimeerde], aangekondigd dat zij in het kader van het door de overheid voorgeschreven toezicht door verhuurders op door hen verhuurde onroerende zaken door huisbezoeken het juiste gebruik van haar woningen zal inspecteren.

(vii) Lebo heeft meerdere malen getracht het gehuurde te inspecteren, maar trof niemand aan.

(viii) Lebo heeft vervolgens informatie opgevraagd uit de Basisregistratie Personen (BRP) van de Gemeente Amsterdam. Hieruit is gebleken dat op het adres van het gehuurde drie personen ingeschreven stonden, te weten naast [geïntimeerde] zelf sinds 30 december 1996 broer [X] en sinds 1 oktober 2017 een andere broer, [Y] (hierna: [Y]).

(ix) Op 8 juni 2018 hebben medewerkers van Lebo, na telefonisch een afspraak te hebben gemaakt, een inspectie gedaan van het gehuurde. Van dat bezoek is een rapport opgesteld.

(x) Op 13 juli 2018 heeft de gemachtigde van Lebo [geïntimeerde] als volgt bericht:

“(…) Uit het onderzoek van cliënte blijkt dat u het gehuurde niet zelf gebruikt als woonruimte voor uzelf en dat u daar in ieder geval niet uw hoofdverblijf heeft. Bovendien heeft u zonder voorafgaande schriftelijke instemming van cliënte het gehuurde in gebruik gegeven aan uw broers.

Het gebruik door [X] heeft tot en met vandaag 7.857 dagen geduurd. De boete, voorzien in artikel 1.4 van de algemene bepalingen komt daarmee uit op € 353.925,00 en loopt nog iedere dag op. Zou u kunnen aantonen dat u voor het in gebruik geven van het gehuurde aan [X] wel degelijk toestemming heeft gekregen van cliënte, dan geldt in ieder geval dat u de boete heeft verbeurd sinds 1 oktober 2017, de dag waarop ook [Y] kennelijk gebruik is gaan maken van het gehuurde. Sindsdien zijn 277 dagen verstreken zodat in dat geval de boete € 12.825,00 bedraagt.

Mijn cliënte heeft schade geleden doordat u de huurovereenkomst heeft geschonden. Voor die schade bent u aansprakelijk. Gezien de omvang van de boete zal cliënte daar op nu geen aanspraak maken, maar mocht het tot een gerechtelijke procedure komen, dan kan dat anders worden.

Namens cliënte doe ik u eenmalig het aanbod tot het treffen van een minnelijke regeling:

1. U zegt de huurovereenkomst op tegen 1 augustus 2018 en wel binnen één week na vandaag.

2. U levert het gehuurde op aan cliënte op uiterlijk 1 augustus 2018. U maakt daarvoor binnen één week na vandaag een afspraak en u bent bij de oplevering aanwezig, opdat u het eindinspectierapport kunt ondertekenen.

3. U betaalt binnen drie maanden aan cliënte € 12.500,00 ten titel van schadevergoeding. (...)”

(xi) Op 29 augustus 2018 heeft [geïntimeerde] de huurovereenkomst opgezegd en heeft hij het gehuurde verlaten.

(xii) Lebo heeft in eerste aanleg – na eiswijziging – gevorderd dat [geïntimeerde] bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis veroordeeld zal worden tot betaling van een bedrag van € 13.710,80 aan contractuele boete wegens het (mede) in gebruik geven van de woning aan [Y] en, voor zover die contractuele boete lager is dan de werkelijk geleden schade van € 5.591,40 het verschil daartussen, althans een in goede justitie te bepalen bedrag, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag van dagvaarding, en de proceskosten.

3.2 De kantonrechter heeft de vordering van Lebo afgewezen en haar in de proceskosten veroordeeld. Kort gezegd was de kantonrechter het volgende van oordeel. [geïntimeerde] heeft geen toestemming gevraagd aan Lebo voor inschrijving op het adres van het gehuurde van zijn broer [Y]. Dat is een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst. Lebo zou toestemming voor inwoning overigens ook hebben mogen weigeren. Artikel 1.4 van de algemene bepalingen is echter een onredelijk bezwarend beding en daarom nietig. Dit omdat het tot doel of gevolg heeft de consument een onevenredig hoge schadevergoeding op te leggen. Dat volgt uit de omstandigheid dat er geen limiet is gesteld op de te verbeuren boete die dus kan oplopen tot een bedrag dat in geen redelijke verhouding meer staat tot de geleden schade. Bovendien heeft Lebo nog bedongen dat zij naast deze boete ook nog schadevergoeding kan vorderen. Het beding moet daarom buiten toepassing worden gelaten. De vordering die op het beding is gegrond wordt afgewezen. De vordering tot schadevergoeding wordt afgewezen omdat Lebo, gelet op de stelling van [geïntimeerde] dat zijn broer nooit heeft bijgedragen in de kosten van de huur, niet voldoende heeft onderbouwd dat zij schade heeft geleden. Aldus telkens de kantonrechter.

3.3 Tegen deze beslissing en de daaraan ten grondslag liggende overwegingen komt Lebo met vier grieven op.

3.4 Grief 1 stelt terecht een aantal kennelijke schrijffouten in het vonnis aan de orde, maar heeft geen afzonderlijk belang. De grieven 2 en 3 houden in de kern in dat de rechtbank ten onrechte de gevorderde contractuele boete heeft afgewezen en dat rechtsverwerking niet aan de orde

is. Met grief 4 betoogt Lebo dat de gevorderde schadevergoeding ten onrechte is afgewezen. Ter toelichting daarop stelt Lebo dat [geïntimeerde] de door Lebo gestelde winst niet (gemotiveerd) heeft betwist en dat de kantonrechter minstgenomen de schade had moeten schatten nu Lebo dat subsidiair had gevorderd. Er is schade omdat Lebo een aantal medewerkers in dienst heeft dat zich bezighoudt met het opsporen van woonfraude. Een deel van de kosten die daarmee gemoeid zijn moet als schade aan Lebo worden toegewezen.

3.5 [geïntimeerde] heeft verweer gevoerd. Voor zover nodig wordt dat hieronder besproken.

3.6 Het hof is met de kantonrechter van oordeel dat [geïntimeerde] is tekortgeschoten in de nakoming van de huurovereenkomst. Niet alleen heeft hij zonder toestemming van Lebo zijn broer [Y] ingeschreven op het adres van het gehuurde maar [geïntimeerde] heeft ook tegenover Lebo bij het huisbezoek op 6 juni 2018 verklaard dat deze broer fysiek bij hem op het adres inwoonde, dat die broer eerst bij een tante woonde, dat hij daar weg moest, dat die broer nu af en toe bij hem sliep en dat hij ervan uitging dat dat tijdelijk was. Een en ander is gerelateerd in het rapport dat Lebo van dat huisbezoek heeft opgemaakt. Deze combinatie van inschrijving en verblijf duidt niet op een incidenteel logeren. Voldoende aannemelijk is dat van in dit verband relevante inwoning door [Y] sprake is geweest die in strijd was met het in artikel 1.3 van de huurovereenkomst neergelegde verbod. [geïntimeerde] heeft Lebo niet ingelicht over de inschrijving, noch het verblijf van [Y], noch daarvoor toestemming gevraagd. Hij heeft door een en ander dat verbod overtreden. Aard en inhoud van die overtreding is, anders dan [geïntimeerde] meent, niet van bijzondere aard of geringe betekenis.

3.7 De vraag is vervolgens of [geïntimeerde] de contractuele boete heeft verbeurd zoals genoemd in artikel 1.4 van de algemene bepalingen, of dat dit beding, omdat het onredelijk bezwarend is in de zin van de Richtlijn oneerlijke bedingen, buiten toepassing moet worden gelaten, zoals de kantonrechter heeft geoordeeld.

3.8 Het hof is – anders dan de kantonrechter en dan door [geïntimeerde] bepleit – van oordeel dat [geïntimeerde] de contractuele boete heeft verbeurd. Lebo heeft als verhuurder van de woning het recht zelf te bepalen wie op welke wijze daarvan gebruik mag maken. In artikel 1.3 van de al-

gemene voorwaarden is duidelijk verwoord dat het anders dan met schriftelijke toestemming van de verhuurder verboden is de woning aan derden in gebruik te geven. Als duidelijke prikkel aan de huurder om dat verbod niet te overtreden is in artikel 1.4 een boetebepaling opgenomen. De boete is vastgesteld op een bedrag van driemaal de geldende huurprijs met een minimum van € 45,- per dag, gedurende de periode waarin de huurder in strijd met het verbod handelt. De hoogte van de boete is dus gerelateerd aan de financiële 'waarde' van de wanprestatie en de huurder heeft het zelf in de hand of een boete zal worden verbeurd. Daarin is voldoende limitering gelegen. Daarbij komt dat een in het beding opgenomen maximumbedrag op enig moment geen prikkel tot nakoming van het verbod meer zal kunnen zijn, zoals Lebo heeft aangevoerd. Dat is bezwaarlijk in het licht van het feit dat het tegen een veel hogere huurprijs onderverhuren van een sociale huurwoning voor de huurder zeer lucratief kan zijn en een praktijk is waarmee verhuurders van sociale huurwoningen regelmatig te maken hebben. Verhuurders hebben er groot belang bij om die praktijk doeltreffend te kunnen bestrijden. Dit is naar het oordeel van het hof niet oneerlijk in de zin van de Richtlijn oneerlijke bedingen. Dat wordt niet anders als daarbij wordt opgeteld de mogelijkheid voor de verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie te vorderen, alsmede schadevergoeding. Laatstgenoemde rechten van de verhuurder vloeien al rechtstreeks voort uit het Burgerlijk Wetboek en dat de verhuurder daarnaast nog meer instrumenten nodig heeft om illegale onderverhuur tegen te gaan is voldoende aannemelijk. Het cumulatieve effect van de in artikel 1.4 opgenomen bedingen leidt niet tot de kwalificatie oneerlijk in de zin van de Richtlijn. Dit wordt niet anders als, zoals [geïntimeerde] aanvoert, op de huurder in zo'n beding ook de verplichting wordt gelegd door verboden onderhuur verkregen inkomsten af te dragen. Een dergelijke afdracht is evident bedoeld tot afroting van het eventueel door de huurder door de overtreding van het verbod verkregen voordeel. Indien de onderverhuur wordt ontdekt is het effect van de verplichting tot afdracht van de daarmee verkregen inkomsten per saldo dat de huurder niet slechter af is dan als hij niet had onderverhuurd, in welke situatie hij hoe dan ook aan de verhuurder huur was verschuldigd. Ook deze verplichting tot afdracht

vloeit rechtstreeks voort uit het Burgerlijk Wetboek (artikel 6:104 BW) en verdient een aanvullend instrument tot handhaving van het verbod. De gevorderde boete zal dan ook worden toegewezen. Bij die beoordeling is verder onvoldoende relevant dat Lebo in eerste aanleg aanvankelijk ook een hoge boete heeft gevorderd in verband met de inschrijving en inwoning van een andere broer van [geïntimeerde], te weten [X].

3.9 Wat betreft de gevorderde schade wordt het volgende overwogen.

Lebo heeft een contractuele boete gevorderd tot € 13.710,80 en voor zover die lager is dan de geleden schade ad € 5.591,- het verschil daartussen. Nu Lebo gelet op die formulering heeft beoogd slechts schade te willen vorderen voor zover die het bedrag van de toegewezen boete overstijgt (kennelijk in lijn met de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte 2003 (ROZ 2003) is er, nu de contractuele boete tot voornoemd bedrag wordt toegewezen echter geen grond meer om nog schadevergoeding toe te wijzen. Grief 4 faalt.

3.10 De grieven 2 en 3 slagen. Het vonnis waarvan beroep zal daarom worden vernietigd. [geïntimeerde] zal als in het ongelijk gestelde partij worden verwezen in de kosten van het geding in beide instanties.

4. *Beslissing*

Het hof:

vernietigt het vonnis waarvan beroep,
en opnieuw rechtdoende:

veroordeelt [geïntimeerde] om aan Lebo te betalen:

- een bedrag van € 13.710,80 (wegens contractuele boete), te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 3 augustus 2018;

veroordeelt [geïntimeerde] in de kosten van het geding in beide instanties, in eerste aanleg aan de zijde van Lebo begroot op € 1.051,91 aan verschotten en € 1.922,- voor salaris en in hoger beroep tot op heden op € 2.121,06 aan verschotten en € 2.148,- voor salaris te vermeerderen met € 82,- voor nasalaris en de kosten van het betekeningsexploitatie ingeval betekening van dit arrest plaatsvindt;

verklaart deze veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af het meer of anders gevorderde.

NOOT

Het hof Amsterdam vaart een eigenzinnige koers. In een vergelijkbare casus die deze verhuurder aan het hof voorlegde, kwam het hof tot dezelfde slotsom (25 augustus 2020, *JHV* 2020/40). Daarmee wordt de lijn voortgezet (ECLI:NL:GHAMS:2016:1543, ECLI:NL:GHAMS:2017:4171, ECLI:NL:GHAMS:2018:407). Art. 3 lid 3 van de Richtlijn oneerlijke bedingen (Richtlijn 93/13/EEG, hierna: Richtlijn) bepaalt dat een beding in een consumentenovereenkomst als oneerlijk kan worden aangemerkt als dat beding tot doel of gevolg heeft 'de consument die zijn verbintenissen niet nakomt, een onevenredig hoge schadevergoeding op te leggen' (Bijlage bij Richtlijn, onder e). Een boete wordt al snel onevenredig zonder limiet. Algemeen aangenomen wordt dan ook dat boetebedingen die voor verschillende gedragingen gelden, gelimiteerd moeten zijn (ECLI:NL:GHDHA:2020:2222, ECLI:NL:GHARL:2013:5238, ECLI:NL:GHARL:2015:5535). Het rapport *Ambtshalve toetsing III* van LOVCK&T is dezelfde mening toegedaan (p. 35), het hof Amsterdam overigens ook (ECLI:NL:GHAMS:2014:950).

In hoeverre moet dan voor een boetebeding op onderhuur een uitzondering worden gemaakt, zoals het hof Amsterdam voorstaat? Het hof 's-Hertogenbosch oordeelde van niet ten aanzien van de gelijklopende bepaling (ECLI:NL:GHSHE:2020:175). LOVCK&T gaat er ook van uit dat het boetebeding op overtreding van het onderhuurverbod gelimiteerd moet worden (p. 78). Ook recent nog de kantonrechter Amsterdam (ECLI:NL:RBAMS:2021:2583, *WR* 2021/103, m.nt. Van der Hoek).

De problematiek in deze zaken is bijzonder. Sinds het arrest van het Europese Hof van Justitie in 2013 is duidelijker geworden dat en hoe dit soort boetebedingen in huurovereenkomsten moeten worden getoetst aan de Richtlijn (ECLI:EU:C:2013:341, *WR* 2013/80). Als gevolg hiervan zullen de meeste huurovereenkomsten hierop zijn aangepast. In het model ROZ 2017 zijn deze bedingen bijvoorbeeld verplaatst naar de huurovereenkomst en gelimiteerd. Een huurder met een huurovereenkomst, waarop oudere algemene voorwaarden van toepassing zijn, huurt de woning waarschijnlijk al lange tijd en de boete op een overtreding loopt dan snel hoog op. De modellen ROZ 1992, 1998 en 2003 kennen dezelfde ongelimiteerde boetebepalingen. Door tijdsverloop zullen dit soort geschillen echter verdwijnen. Tenzij de jurisprudentie van het hof

Amsterdam navolging vindt en een ongelimiteerd boetebeding op onderhuur weer wordt geïntroduceerd.

Bij de toetsing van het beding zijn het evenwicht tussen partijen en alle omstandigheden rond de contractsluiting van belang (art. 3 lid 1 en art. 4 lid 1 Richtlijn). De rechter dient volgens het Europese Hof van Justitie na te gaan of verhuurder 'door op eerlijke en billijke wijze te onderhandelen met de consument redelijkerwijs ervan kon uitgaan dat de consument een dergelijk beding zou aanvaarden indien daarvoor afzonderlijk was onderhandeld' (ECLI:EU:C:2013:164). 'Met name moet rekening worden gehouden met de toepasselijke regels van het nationale recht wanneer partijen op dit punt geen regeling hebben getroffen. Aan de hand van een dergelijk vergelijkend onderzoek kan de nationale rechter bepalen of, en in voorkomend geval, in welke mate de overeenkomst de consument in een minder gunstige rechtspositie brengt dan die welke het geldende nationale recht bepaalt' (ECLI:EU:C:2014:10, *NJ* 2014/247).

De eerste vraag is dus of verhuurder mocht verwachten dat huurder dit beding zou hebben aanvaard als daarover zou zijn onderhandeld. Het hof Amsterdam spreekt zich hierover niet uit. De oplossing, gekozen door het model ROZ 2017, ligt voor de hand. Bij geschillen over een huurovereenkomst aangegaan na 2013 zou, mijn inziens, moeten gelden dat deze boetebedingen expliciet zijn overeengekomen. In de tweede plaats moet meewegen dat op grond van art. 7:244 BW de huurder van een zelfstandige woning, waar hij zijn hoofdverblijf heeft, bevoegd is een deel daarvan aan een ander in gebruik te geven. Het overeengekomen verbod, waaraan de boete is gekoppeld, brengt de huurder dus in een minder gunstige positie dan onder Nederlands recht. Juist in deze zaak, waar huurder mogelijk direct bij aanvang toestemming kreeg om de woning in gebruik te geven aan zijn broer, klemt dat. In de derde plaats lijkt de aard en persoon van verhuurder in de Nederlandse context relevant. Is sprake van een woningcorporatie en de verhuur van een sociale woning? Een vastgoedbedrijf als Lebo Vastgoed heeft met name een commercieel belang. Aangenomen mag worden dat de huurprijs bij aanvang van de huur marktconform was. Er is dan geen sprake van een 'sociale woning', zoals omschreven in het arrest. Tot slot lijkt een limiet bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd geëigend, ongeacht de overtreding. Hierin verschilt de huurovereenkomst als duurovereenkomst wezen-

lijk van de meeste consumentenovereenkomsten. De limiet kan ook hoger worden gesteld om afschrikwekkend te blijven.

Kortom, het hof Amsterdam zeilt te scherp aan de wind. Het lijkt mij goed dat het zijn koers bijstelt. Hopelijk krijgt het hof snel een herkansing om dit soort bedingen te beoordelen.

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012401364, editie 2018 (8e herziene druk), par. 2.13.

mr. Clemens Mesker
Advocaat bij Stadhouders Advocaten

46

Opzegging huurovereenkomst slagerij wegens dringend eigen gebruik

Rechtbank Amsterdam
6 augustus 2021, 8982975 CV EXPL 21-1202,
ECLI:NL:RBAMS:2021:4356
(mr. F.J. Lourens)
Noot mr. Elout Korevaar

Opzegging huur. Dringend eigen gebruik. Gebruik ten behoeve andere huurder.

[BW art. 7:296]

Sinds 2002 huurt huurder een bedrijfsruimte die gebruikt wordt als slagerij. De verhuurder zegt de huurovereenkomst op tegen 1 oktober 2021 wegens dringend eigen gebruik, althans omdat zijn belangen bij beëindiging van de huur zwaarder zouden wegen dan de belangen van huurder bij voortzetting. De verhuurder stelt dat hij een gedeelte (33% van de oppervlakte) wil samenvoegen met een aangrenzende ruimte die gehuurd wordt door een supermarkt. Door samenvoeging met het gehuurde en uitbreiding van het winkelcentrum met 350 m² gelegen op het huidige parkeerterrein kan de supermarkt met circa 35% worden vergroot. Hierdoor is de verhuurder in staat de supermarkt voor een aanzienlijk hogere prijs te verhuren en stijgt de beleggingswaarde van het winkelcentrum met een aanzienlijk bedrag. De kantonrechter wijst de beëindigingsvorderingen af.

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Saverti B.V.

gevestigd te Heerhugowaard

eiseres

nader te noemen: verhuurder

gemachtigde: mr. N. van Tamelen

tegen

1. *de vennootschap onder firma [gedaagde 1]*

gevestigd te [vestigingsplaats]

2. *[gedaagde 2]*

3. *[gedaagde 3]*

beiden wonende te [woonplaats]

gedaagden

nader te noemen: huurder (tezamen)

gemachtigde: mr. J. Velten

Het procesverloop

Dit blijkt uit het volgende:

- de dagvaarding van 13 januari 2021 met producties;

- de conclusie van antwoord van 19 maart 2021 met producties;

- het tussenvonnissen van 2 april 2021 waarin een mondelinge behandeling is bepaald.

De mondelinge behandeling is gehouden op 8 juni 2021. Op voorhand zijn nog nadere producties ingediend. Partijen hebben ter zitting hun standpunten toegelicht aan de hand van schriftelijke aantekeningen, en vragen beantwoord. In verband met de ontijdige indiening van productie 19 van verhuurder heeft huurder na de mondelinge behandeling gelegenheid gekregen om bij akte te reageren op voornoemde productie. Huurder heeft op 25 juni 2021 een akte overlegging productie tevens houdende akte reactie op productie ingediend. Bij berichten van 24 en 30 juni 2021 heeft verhuurder bezwaar gemaakt tegen bij hierbij ingediende producties 4 en 5 van huurder. Vervolgens is vonnis nader bepaald op 6 augustus 2021.

De feiten

Als gesteld en onvoldoende weersproken staat het volgende vast:

1.1 Met ingang van 19 september 2002 zijn partijen voor 5 jaar een huurovereenkomst aangegaan met betrekking tot de bedrijfsruimte aan [adres 1] (hierna: het gehuurde). Huurder exploiteert in het gehuurde een slagerij onder de naam [naam slagerij].