Geachte lezer,

Deze nieuwsbrief is toegespitst op de wijzigingen die zijn doorgevoerd op Huurgeschil.nl met betrekking tot woonruimte en bedrijfsruimte. Het gaat om aanvullingen, nieuwe inzichten en jurisprudentie.

Mocht u opmerkingen of aanvullingen hebben, dan kunt u mij uiteraard mailen op mr.fcp.teeuw@huurgeschil.nl

Daarnaast geef ik wekelijks updates via mijn Linkedin account en via Twitter. De actualiteiten zoals in deze brief weergegeven vormen maar een beperkte weergave van de door mij gepubliceerde updates. Mocht u regelmatig updates op het gebied van het huurrecht willen ontvangen, dan staat het u vrij mij te volgen via deze media.

Ik wens u veel leesplezier.

Met vriendelijke groet,
Erik Teeuw
Huurgeschil.nl
Twitter: @huurgeschil.nl / LinkedIn: erik-teeuw

Onderwerpen van deze nieuwsbrief

• Videopresentaties
• Jurisprudentieoverzicht
• Cursussen
• Boek "Huurgeschillen Ontleed" zevende herziene druk
• Actualiteiten

- Oplichting bij onderverhuring risico onderverhuurder;
- Niet kunnen vergen om meen gebrek te verhelpen;
- Ontbinding wegens verwaarlozing gehuurde ruimte;
- Wel of geen gebruiksovereenkomst?
- Vernietiging overeenkomst wegens dwaling;
- Introductie incassokosten.

Videopresentaties

Vanaf februari 2014 ben ik videopresentaties over allerlei onder werpen op het gebied van het huurrecht op YouTube gaan plaatsen. Ik leg in deze onderwerpen het huurrecht uit. De inhoud van Huurgeschil.nl en het boek “Huurgeschillen Ontleed” komt ter sprake. In deze presentaties laat ik ook annotaties zien. Ik plaats in het beeld een deel van de tekst van een wetartikel, een verwijzing naar een uitspraak , of een verwijzing naar een andere bron zoals de parlementaire geschiedenis of een verwijzing naar de literatuur. Het is mijn bedoeling om binnen korte termijn van een paar maanden tientallen filmpjes beschikbaar te hebben. Deze week is geplaatst: “De overeenkomst van naar aard korte duur” en “Herstel van gebreken aan woon- en bedrijfsruimten”.

Op huurgeschil vindt u de reeds gepubliceerde filmpjes op de volgende pagina: Videopresentaties. Mochten de filmpjes voor u goede achtergrondinformatie verschaffen, maar wenst u toch de informatie tot te passen op uw casus en komt u daar niet uit, dan wordt u van harte uitgenodigd om bij mij een cursus te volgen.

Jurisprudentieoverzicht

Op Huurgeschil.nl vindt u een pagina Jurisprudentieoverzicht waarop alle integrale uitspraken die op de website staan, die ik in de loop der tijd van Rechtspraak.nl heb gehaald, gerangschikt staan naar onderwerp en datum van publicatie. Het zijn inmiddels meer dan 550 (!) uitspraken. Er is geen andere gratis toegankelijke database waar zoveel uitspraken over één deelgebied voor wat betreft het civiele recht (het huurrecht) zijn gerangschikt. Mocht dat wel het geval zijn dan hoor ik dit graag van u. Ik zal die bron van informatie dan ook raadplegen.

Cursussen

Wist u al dat Huurgeschil.nl meerdere keren per jaar verschillende cursussen op het gebied van huurrecht aanbiedt? Tijdens deze tweedaagse cursus krijgt de cursist een algemeen overzicht van het huurrecht woonruimte of bedrijfsruimte. Deze cursussen zijn bedoeld voor de advocaten, juristen, medewerkers van woningcorporaties, makelaars, deurwaarderskantoren en ieder ander met interesse in het huurrecht. Ik richt de cursus in op de wensen van de cursist. Als u zich inschrijft dan ga ik na welke onderwerpen de cursisten behandeld wensen te zien. Ik probeer zoveel mogelijk rekening

te houden met de wensen van de cursist. Ik maak dan een keuze uit het algemene deel van het huurrecht en waar van toepassing een keuze uit de specifieke regeling. Als u zich in wenst te schrijven voor een cursus bedrijfsruimte, dan dient u rekening te houden met het verschil tussen kantoorruimte en MKB-winkelruimte. Als u alleen geïnteresseerd bent in kantoorruimte, dan is het verstandig hiervan melding te maken, omdat een inschrijving voor één dag dan beter bij uw wensen past; de tweede dag van de cursus wordt doorgaans de specifieke regeling met betrekking tot MKB-bedrijfsruimte besproken. Mocht u wel geïnteresseerd zijn in een cursus, maar eerst meer informatie wensen te ontvangen, dan kunt u mij ook een mail (mr.fcp.teeuw@huurgeschil.nl) sturen onder vermelding van vragen open inschrijving.

De cursus huurrecht woonruimte vindt plaats op:
• Vlaardingen, 15 en 29 mei 2014

De cursus huurrecht bedrijfsruimte vindt plaats op:
• Vlaardingen 12 en 26 juni 2014

Door hier te klikken komt u terecht op een pagina op Huurgeschil.nl, waarmee u zich kunt inschrijven voor een cursus. Door het inschrijvingsformulier in te vullen en per mailbericht te versturen komt een overeenkomst tot stand.
Een cursus bij u op kantoor is ook mogelijk. Dit is al mogelijk vanaf 3 personen. Heeft u interesse?
Mail mij dan naar mijn mailadres: mr.fcp.teeuw@huurgeschil.nl. onder vermelding van interesse cursus.

Boek: “Huurgeschillen ontleed”

Heeft u mijn boek “Huurgeschillen Ontleed” al besteld? Het boek is nu te bestellen via de site van Eburon Uitgeverij te Delft (Informatie bij Eburon) of via Huurgeschil.nl (zie introductiepagina). Klik voor Inhoudsopgave Huurgeschillen Ontleed versie 2013-2014 ("Huurgeschillen Ontleed") op de link .

ACTUALITEITEN IN HET HUURRECHT

Oplichting bij onderverhuring

De rechtbank te Amsterdam heeft kort geding van 12 december 2013[1] beslist dat de huurovereenkomst

van de huurder van een sociale woning die zijn woning in onderhuur had aangeboden zonder werkelijke intentie om de onderhuurovereenkomst te effectueren toch ontbonden kon worden. In het huurcontract stond een verbod om de woning onder te verhuren. Uit de stukken die tijdens de zitting waren gewisseld bleek dat de onderverhuurder nooit de bedoeling heeft gehad om de woning te verhuren. De onderverhuurder had uit geldnood zijn woning aan een derde aangeboden, waarbij het niet zijn bedoeling was dat de aspirant huurder daadwerkelijk zijn intrek in de woning zou nemen. Nadat de onderverhuurder het bedrag van € 1.250 van de aspirant huurder onder valse voorwendselen had ontvangen, heeft hij een ruzie geënsceneerd teneinde de aspirant huurder zo bang te maken, dat hij niet meer in de woning zou durven wonen. De voorzieningenrechter acht het inzetten van een sociale huurwoning als middel voor oplichting – waarbij misbruik wordt gemaakt van de woningnood in Amsterdam – eveneens een zeer ernstige tekortkoming aan de zijde van de onderverhuurder. De hoofdverhuurder heeft ter zitting terecht aangevoerd dat dit in het licht van de huurovereenkomst voor haar onacceptabel is. De onderverhuurder heeft hiermee zijn verplichting om zich als een goed huurder te gedragen (artikel 7:213 BW) geschonden. Dit gezien in combinatie met hetgeen eerder in het vonnis is overwogen over het plaatsen van de woning op internet maakt dat het voldoende aannemelijk is dat de bodemrechter de ontbinding van de huurovereenkomst zal uitspreken.

De aanwezigheid van een gebrek en het niet kunnen vergen om het gebrek te verhelpen

De rechtbank te Utrecht heeft in haar vonnis van 6 maart 2013[2] beslist dat de verhuurder die een appartement had verhuurd in een complex waarvan de daartoe behorende woonruimte alleen aan 55-plussers verhuurd zouden worden jegens een huurder tekort schoot door dit label in te trekken en de woonruimte in het vervolg aan andere doelgroepen te verhuren. De huurder die om deze reden was verhuisd kon toch volgens de rechter toch geen aanspraak maken op schadevergoeding bestaande uit verhuiskosten en een maand dubbele huur. Dat de verhuurder het 55-pluslabel al na korte tijd introk werd aldus als een tekortkoming beschouwd. Van de verhuurder kon echter niet worden gevergd dit gebrek te verhelpen Dit gebrek kon de verhuurder volgens de rechter echter niet worden gevergd de toezeggingen te handhaven nu er leegstand dreigde, omdat de verhuring aan personen van 55 jaar en ouder tegenviel. De rechter lijkt hier te refereren aan het laatste zinsdeel van artikel 7:206 lid BW, waarin staat dat een gebrek niet verholpen hoeft te worden als dit "in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen". De door de verhuurder geboden alternatieven als tegemoetkoming ter opheffing van het nadeel (zie alinea 4.4 van het vonnis) werd door de rechter voldoende geacht.

Ontbinding en verwaarlozing van het gehuurde

Het gerechtshof te Leeuwarden besliste in haar arrest van 26 februari 2013 in hoger beroep[3] dat huurovereenkomst met betrekking tot woonruimte ontbonden kon worden wegens verwaarlozing van het gehuurde. De woning was als een pakhuis volgestouwd met spullen. De aanwezigheid van een grote hoeveelheid spullen was al niet conform een normaal gebruik van de woning. Het grootste bezwaar achtte het hof dat de ruimten vies en ernstig vervuild waren en dat er sprake is van een gevaarlijke situatie nu het gehuurde in het geval van brand of een ander noodgeval niet goed beloopbaar was. De

voor- en achtertuin waren ook bijna dichtgegroeid. De in het gehuurde zich voordoende toestand laat zich volgens het hof niet verenigen met goed huurderschap. Bovendien levert deze toestand gezondheidsrisico's en brandgevaar op. Het hof was dan ook met de kantonrechter van oordeel dat er sprake is van een zodanig ernstige tekortkoming aan de zijde van de huurder, dat ontbinding van de huurovereenkomst is gerechtvaardigd. Als de woning weliswaar vol, maar wel schoon was geweest, dan had het hof wellicht tot een ander oordeel gekomen.

Wel of geen gebruiksovereenkomst

De voorzieningenrechter te Amsterdam was in haar vonnis van 1 mei 2013[4] van mening dat er niet sprake was van een huurovereenkomst. De gebruiker van een woning had via een bemiddelaar, die door de eigenaar van de onroerende zaak was ingeschakeld, het gebruik van een woning gekregen. In de gebruiksovereenkomst stond natuurlijk vermeld dat er geen sprake is van een huurovereenkomst, maar van een gebruiksovereenkomst. De gebruiker betaalde een bedrag van € 115 per maand aan de bemiddelaar. De rechter was van in rechtsoverweging 4.6 van mening dat de gebruiker geen vergoeding artikel 7:237 lid 2 BW aan de eigenaar verschuldigd was en besloot dat er aldus ten aanzien van de eigenaar geen huurovereenkomst was gesloten, omdat de bemiddelingsvergoeding niet de eigenaar, maar de bemiddelaar toekwam. Deze beslissing acht ik niet juist. Er is immers in de gebruiksovereenkomst vermeld dat de bemiddelaar als schriftelijk gemachtigde van de eigenaar/beheerder optreedt. De bemiddelaar treedt immers niet op namens zich zelf, maar namens de achterliggende volmachtgever. De rechter komt in evenwel in rechtsoverweging 4.6 tot oordeel dat de gebruiker de maandelijkse vergoeding van € 115,00 aan de bemiddelaar voldoet. De eigenaar zou uitdrukkelijk hebben verklaard dat de door gebruiker aan de bemiddelaar betaalde vergoeding niet – ook niet gedeeltelijk - door de bemiddelaar – aan de eigenaar wordt doorbetaald. De voorzieningenrechter had geen aanleiding om hieraan te twijfelen. Gelet op het voorgaande is de voorzieningenrechter van oordeel dat geen sprake is van het voldoen van een tegenprestatie als bedoeld in artikel 7:201 BW door gebruiker aan de eigenaar voor het gebruik van de woning. Ik acht dit standpunt merkwaardig. Allereerst treedt de bemiddelaar niet voor zich zelf op, maar treedt deze namens de vertegenwoordigde op. Dat de eigenaar en de bemiddelaar kennelijk zijn overeengekomen dat de bemiddelaar de betaalde vergoeding door de gebruiker mag houden maakt niet dat er geen sprake is van een vergoeding op grond van artikel 7:237 lid 2 BW. Deze vergoeding voldoet namelijk aan de door artikel 7:201 BW gestelde eisen. Als de bemiddelaar de vergoeding van zich zouden houden, dan zou er sprake zijn van een huurovereenkomst met de bemiddelaar. Als de overeenkomst met de bemiddelaar rechtstreeks zou zijn gesloten, dan is het juist dat de eigenaar niet als verhuurder kan zijn opgetreden. Van deze fouten kunnen we echter niet uitgaan, gezien de feiten waarvan de rechter is uitgegaan in onderhavig vonnis. Daarnaast is het toch merkwaardig om uit te gaan van een maandelijks verschuldigde vergoeding aan een bemiddelaar, zonder daarbij de eisen van artikel 7:201 BW te betrekken. Dit standpunt wijkt te zeer af van de eisen die worden gesteld aan een huurovereenkomst. Er valt gezien de invulling van de contracten meer te zeggen voor het bestaan van een overeenkomst van naar aard van korte duur dan van een gebruiksovereenkomst. Volgens de redenering van de rechter lijkt het mij wel heel eenvoudig worden om de regels voor de aanwezigheid van een huurovereenkomst te ontduiken. Er valt (los van de in dit vonnis gestelde feiten) nog wel iets te zeggen voor een redenering dat de gebruiker met de

bemiddelaar een huurovereenkomst heeft gesloten en niet met de eigenaar. Denkt u hier anders over en zie ik het verkeerd? Laat het mij weten. U kunt uw reactie sturen naar mr.fcp.teeuw@huurgeschil.nl.

Vernietiging huurovereenkomst wegens dwaling

Een beroep op vernietiging van de overeenkomst door de huurder wegens dwaling over de maat van de lift in een nog te (her) ontwikkelen winkelcentrum slaagde. De kwestie was behandeld door het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden in haar arrest van 14 januari 2014[5]. De beoogde huurder had in de onderhandelingen naar het sluiten van de huurovereenkomst de voorwaarden gesteld dat de lift in het gehuurde voldoende groot moet zijn voor 4 rolcontainers van 80 x 90 cm. Het eindvoorstel van de verhuurder vermeldde onder meer de volgende bepaling: Gehuurde: winkelruimte unit 1,3 met een oppervlakte van ca. 1.285 m2 B.V.O. gelegen op de 1e etage; ontsloten door een goederenlift (2,4 x 3 meter), (…)".

Later bleek de lift slechts 1,4 bij 2,35 meter te bedragen en wenste de huurder van de huurovereenkomst af te zien. de verhuurder wenste de huurder aan de huurovereenkomst te houden. Het hof komt allereerst tot oordeel dat er tussen partijen overeenstemming is bereikt over het sluiten van een huurovereenkomst. Het hof bevestigt bovendien dat de huurder op dat moment in de onjuiste veronderstelling verkeerde dat de lift 2,4 bij 3 meter groot zou zijn. Het hof neemt verder aan dat de huurder, indien zij de werkelijke afmetingen van de lift zou hebben gekend, de overeenkomst niet, althans niet op dezelfde voorwaarden, zou zijn aangegaan en voorts dat dit voor de verhuurder ook kenbaar was. De huurder heeft onderbouwd waarom de maatvoering van de lift voor haar van belang was: voor een snelle bevoorrading van de winkel is een zo laag mogelijk aantal liftbewegingen vitaal. de verhuurder heeft dit belang op zichzelf niet betwist, maar aangegeven dat de huurder het gewenste aantal liftbewegingen ook met een lift van 1,5 bij 2,66 meter kan behalen, aangezien de rolcontainers die zij gebruikt. Dit argument van de verhuurder gaat volgens het hof voorbij aan het harde gegeven dat de lift niet aan de door *haarzelf* opgegeven maat voldeed (en deze zelfs na een aanpassing niet haalde). Verder heeft de huurder gemotiveerd gesteld dat zij met de afmeting van 80x90 cm diende te rekenen omdat rolcontainers in een lift niet strak tegen elkaar aan kunnen worden vervoerd. Gelet op het voorgaande kon volgens het hof niet worden volgehouden dat de maat van de lift voor de huurder niet essentieel was of dat de verhuurder mocht menen dat haar mededeling daarover de besluitvorming van de huurder niet zou beïnvloeden. Dit zijn dus de overwegingen van het hof om dwaling aan de zijde van de huurder aan te nemen. De huurder heeft de overeenkomst dus terecht vernietigd.

Introductie Incassokosten

Volgens artikel 6:96 lid 7 BW zullen verschillende vorderingen van één schuldeiser in één aanmaning meegenomen moeten worden, waarbij het opgetelde bedrag aan vorderingen als basis dient voor de berekening van de incassovergoeding. De schuldeiser kan dus door aanmaningen te versturen incassokosten in rekening brengen.
Dit stuk is te omvangrijk om geheel in deze nieuwsbrief te plaatsen. Kijk voor de gehele tekst op

Huurgeschil.nl onder de link Introductie incasso's onder het onderdeel incassokosten en huurachterstand.

Tot slot

Ik hoop dat u de informatie in deze nieuwsbrief nuttig heeft gevonden. Suggesties zijn uiteraard welkom.

Met vriendelijke groet,

Huurgeschil.nl

Mr. Erik. Teeuw

---

[1] ECLI:NL:RBAMS:2013:8403.

[2] LJN: BZ4560, sector kanton rechtbank Utrecht, 819719 UC EXPL 12-9735 MJ(4221

[3] LJN: BZ2350, gerechtshof Leeuwarden, 200.101.803/01.

[4] LJN: CA0585, rechtbank Amsterdam, C/13/538653 / KG ZA 13-352 MW.

[5] ECLI:NL:GHARL:2014:144.

U heeft zich via Huurgeschil.nl ingeschreven voor de nieuwsbrief. Hierbij treft u de nieuwsbrief aan.

Verwijder mr.fcp.teeuw@huurgeschil.nl van deze lijst | Stuur naar een vriend | Wijzig uw instellingen
Ons correspondentieadres:

Huurgeschil.nl

Pr Hendriklaan 33

Vlaardingen, Zuid-holland 3135 ZA

Netherlands

Add us to your address book

Copyright (C) 2014 Huurgeschil.nl All rights reserved.