Geachte lezer,

Ik heb de laatste maanden voornamelijk gewerkt aan de nieuwe versie van "Huurgeschillen Ontleed". Ik heb ongeveer 200 pagina's nieuw materiaal aan het boek toegevoegd. In deze nieuwsbrief heb ik een paar onderwerpen geselecteerd, die de laatste weken de actualiteit hebben gehaald en die allemaal naast in het nieuwe boek ook op Huurgeschil.nl zijn verwerkt .

Boek: "*Huurgeschillen ontleed*"
De nieuwste druk van mijn boek "*Huurgeschillen ontleed*" komt uit in november 2013. Het betreft inmiddels de zevende gewijzigde druk. Het boek bevat tal van wijzigingen en aanvullingen ten aanzien van de vorige druk. Het boek zal circa 1140 pagina's omvatten. Ter promotie van het boek ben ik bereid u een PDF-versie te sturen van de laatste versie van het boek (de zesde druk, versie 2012). Stuur mij een mail als u geïnteresseerd bent in een PDF-versie van dit boek. Ook mensen die nog niet zijn ingeschreven op deze nieuwsbrief komen hiervoor in aanmerking, nadat zij zich alsnog hebben ingeschreven voor deze nieuwsbrief. Uw e-mail stuurt u naar mr.fcp.teeuw@huurgeschil.nl. Let er wel op dat de tekst van "Huurgeschillen Ontleed" (versie 2012) inmiddels is verouderd. De versie 2013 vertoont honderden wijzigingen ten opzichte van de versie 2012. Eigenlijk is geen bladzijde meer hetzelfde.
De voorwaarden voor het ter beschikking stellen van de PDF-versie van mijn boek luiden als volgt. Het boek in PDF-versie mag enkel worden gebruikt voor eigen gebruik en mag niet aan derden worden verstuurd, dan wel ter beschikking worden gesteld. Verder mag u deze versie niet op uw bedrijfsnetwerk plaatsen. Het materiaal mag ook niet voor een cursus worden gebruikt. Kortom: u mag het boek alleen zelf gebruiken. Verder verspreiding van het boek zonder mijn toestemming is in strijd met het auteursrecht en strafbaar.

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.

De cursus huurrecht woonruimte vindt plaats op:

- Vlaardingen, 10 en 17 oktober 2013

De cursus huurrecht bedrijfsruimte vindt plaats op:

- Vlaardingen, 14 en 21 november

Door op deze link (hier) te klikken komt u terecht in een inschrijvingsformulier. 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.

ACTUALITEITEN IN HET HUURRECHT

Toekomstig beleid berekening maximum huurprijs sociale woonruimte
Het kabinet wil nu (september 2013) in het woningwaarderingsstelsel de categorieën woonomgeving en woonvorm (eengezinswoning, flat) waarderen op basis van de WOZ-waarde. Met behoud van de verdiencapaciteit voor verhuurders, een voorwaarde uit het Woonakkoord, vervallen met de herziening de zogeheten schaarstepunten in de tien regio's waar de woningmarkt het meest gespannen is.
De voorgetelde aanpassingen leiden ertoe dat afhankelijk van de WOZ-waarde de maximale huurprijs kan variëren. Een stijging hoeft voor zittende huurders geen gevolgen te hebben omdat de feitelijke huurprijs vaak onder de maximale huurprijs ligt. Bovendien mag de huur niet verder stijgen dan met het jaarlijks vastgestelde wettelijke percentage. Andersom kan een huurder om een huurverlaging vragen als de maximale huurprijs onder het niveau van de feitelijke huurprijs komt.
Het kabinet streeft ernaar het nieuwe woningwaarderingsstelsel per 1 juli 2014 in te voeren. De wijzigingen gelden vooralsnog alleen voor zelfstandige woonruimtes.
Ik vind deze ontwikkeling niet wenselijk. De ene verandering volgt de andere verandering op. De ontwikkelingen betreffende de huurprijzen van sociale huurwoningen zijn voor een deskundige al niet bij te houden, laat staan voor de niet deskundige huurder. Wellicht lijkt dit plan (nadere invulling is mij nog niet bekend) op het plan dat regering in 2007 al in wilde voeren. Door op korte termijn het beleid elke keer te wijzigen, wordt er onrust veroorzaakt, omdat mensen niet weten waar ze aan toe zijn.

Gebreken aan het verhuurde appartement
Als een gebrek in het appartement zich voordoet, dan zal eerst beoordeeld dienen te worden voor wiens rekening herstel plaats dient te vinden. Als er sprake is van kleine herstellingen dan komt het gebrek voor rekening van de huurder. Is er sprake van een gebrek dat niet als kleine herstelling gekwalificeerd kan worden, dan is de verhuurder gehouden dit gebrek op eerste verzoek van de huurder te verhelpen. Herstel door de verhuurder of de huurder is mogelijk als het gebrek zich in het privé gedeelte bevindt.

De verhuurder van een appartement ondervindt een probleem met herstel van een gebrek, waarvan de huurder hinder ondervindt als dit gebrek, zich voordoet in het gemeenschappelijke deel met een uitstralend effect in het door de huurder gehuurde appartement. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van lekkage van een standleiding, waardoor er in het appartement lekkage en/of schimmelvorming ontstaat. De kosten van zowel het verhelpen van de verstopping als het vervangen van een standleiding zijn voor rekening van de VVE. Aan een verstopping en de veroudering van de standleiding dragen alle

deelnemers van de VVE bij in de kosten.

De verhuurder en/of de huurder mag niet op eigen gelegenheid tot herstel van de gebreken aan de gemeenschappelijke ruimte overgaan. De bevoegdheid tot herstel van een gebrek in de gemeenschappelijke ruimte ligt immers bij de gezamenlijke eigenaren.

Er doet zich geen probleem voor als door de verhuurder een verzoek tot herstel aan de VVE wordt gedaan en dit verzoek wordt tijdig opgepakt. Er doet zich wel een probleem voor als door de VVE wordt geweigerd een urgent probleem direct op te lossen. De huurder komt immers niet het zelfklusrecht toe op grond van artikel 7:206 lid 3 BW. Er is immers in het voorbeeld van de lekkage aan de standleiding weliswaar door het effect van de lekkage in de woonruimte sprake van een gebrek aan het gehuurde, doch de oorzaak van het gebrek bevindt zich niet in het gedeelte waarvan de eigenaar en/of de huurder het exclusief gebruiksrecht heeft. Volgens met modelreglement 2006 is de huurder en/of de eigenaar niet bevoegd om wijzigingen aan de gemeenschappelijk ruimten aan te brengen (artikel 22 modelreglement 2006).

In het voorbeeld van de lekkage aan de standleiding is er sprake van een gebrek aan het gehuurde als er water in het gehuurde stroomt, of als er schimmelvorming in het gehuurde ontstaat. Er is namelijk sprake van een gebrek aan het gehuurde als het voorgespiegelde huurgenot bij aanvang van de huurovereenkomst gedurende de huurperiode niet wordt gecontinueerd. Door dit effect op het gehuurde is het mogelijk huurverlaging te vorderen. Op het moment dat de VVE besluit om het gebrek (voorlopig) niet te laten herstellen is de rol van de huurder min of meer uitgespeeld. De huurder kan immers niet optreden in de vergadering van eigenaren. De verhuurder/eigenaar dient op grond van artikel 5:130 BW in verbinding met artikel 2:15 BW een beroep op vernietiging van het besluit te doen. Op grond van artikel 5:130 BW moet het besluit binnen een termijn van een maand worden vernietigd. Dit betreft een vervaltermijn. Na verstrijken van deze termijn is vernietiging niet meer mogelijk. De termijn vangt aan vanaf het moment dat de eigenaar/verhuurder van het besluit op de hoogte is gebracht, of van het besluit op de hoogte had kunnen zijn.
De huurder kan wel de verhuurder dwingen om deze stappen naar de VVE onder verbeuring van een dwangsom te dwingen om actie naar de VVE te ondernemen. Als de verhuurder wel actie naar de VVE onderneemt, maar de VVE vertraagt de zaak, dan zal de verhuurder weinig verweten kunnen worden. Als de VVE echter niets doet en weigert een besluit te nemen, dan kan er van de verhuurder/eigenaar actie worden verlangd. Op grond van artikel 5:121 BW kan de eigenaar immers de kantonrechter verzoeken machtiging te verlenen die in de plaats treedt van het besluit van de VVE. Deze weg is ook mogelijk als er binnen korte termijn door de VVE een besluit genomen moet worden en dit besluit wordt door de VVE niet genomen. Als er door de VVE een besluit wordt genomen om de werkzaamheden wel uit te voeren, doch slechts binnen bepaalde termijn, dan dient de eigenaar/verhuurder dit besluit op grond van artikel 5:130 BW te vernietigen.
Mr. M.J.J. Nijenhof[1] is van mening dat de verhuurder/eigenaar problemen aan gemeenschappelijke delen van het complex, die effect hebben op het overeengekomen huurgenot zo snel mogelijk door moet spelen naar de VVE en moet de VVE vergewissen van het effect van het gebrek voor zijn huurder.

Wet schuldsanering natuurlijke personen doorkruist ontruimingsvonnis
De Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen en is in het leven geroepen voor mensen die financieel zelfstandig niet meer uit de schulden komen. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat een huurder een pakket schulden heeft opgebouwd, waardoor hij niet meer instaat is om de huur te betalen. Door de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen zal de lopende huur afgedragen worden van het inkomen van de huurder en zal ten aanzien van de opgebouwde schulden een regeling worden getroffen, waarvan de aflossing gedurende drie of vijf jaar plaats dient te vinden. Als er na die periode een restschuld overblijft wordt deze kwijt gescholden.

Om in aanmerking te komen voor een schuldsanering op basis van de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen zal de schuldenaar eerst de volgende actie moeten ondernemen.
Eerst moet de schuldenaar zich wenden tot de Gemeentelijke kredietbank (GKB) of de Sociale Dienst in de gemeente waarin de schuldenaar woont om een schuldhulpverleningtraject te starten. Dit wordt ook het minnelijk traject genoemd.
Op basis van artikel 285 lid 2 FW is de gemeente, of een door hen aangewezen instantie, verplicht mee te werken aan het opstellen van de verklaring die toegang kan geven tot de wettelijke schuldsanering.
Mocht het afgeven van de verklaring geweigerd worden dan kan een klacht worden ingediend bij de schuldhulpverlenende instantie, de gemeente (het College van Burgemeesters & Wethouders) en/of de Nationale Ombudsman.

De instantie die deze schuldhulpverlening uitvoert moet voldoen aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 48 lid 1 Wet op het consumentenkrediet. Als deze instantie niet aan deze voorwaarden voldoet, kan er uit het minnelijke traject geen aanvraag worden gedaan (artikel 288 lid 2b FW). Een schuldhulpverlener maakt een inventarisatie van de schuldeisers en de hoogte van de schulden. Daarna probeert hij een akkoord te bereiken met de schuldeisers. Dit akkoord houdt concreet in dat de schuldeisers wordt aangeboden dat een gedeelte van de schuld voldaan zal worden tegen kwijtschelding van de rest van de vordering. Wanneer alle schuldeisers akkoord gaan met dit aanbod, is het minnelijk traject gelukt. De schuldenaar komt dan niet toe aan een aanvraag conform De Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen. De schuldenaar betaalt dan gedurende een vastgestelde periode via de schuldhulpverleningsinstelling maandelijks een bedrag aan de schuldeisers en daarmee is de kous af.

Als één of meerdere schuldeisers niet akkoord gaan, wordt het minnelijk traject als mislukt beschouwd en wordt dit traject als beëindigd beschouwd. De schuldhulpverlener stelt dan een verzoekschrift op naar de rechtbank met als bijlage een verklaring door de schuldenaar. Beide stukken moeten door de schuldenaar worden ondertekend. Daarna zal de rechtbank deze stukken beoordelen. In artikel 288 lid 2 FW staat wanneer het verzoek afgewezen dient te worden. Enkele weken na indiening van het verzoekschrift vindt een oproeping voor een zitting plaats. Tijdens de zitting vraagt de rechter de schuldenaar om aanvullende informatie en wordt uitgelegd welke verplichtingen de schuldenaar aangaat als deze tot De Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen wordt toegelaten.

Gedurende het traject staat de huurder onder toezicht van een bewindvoerder welke is toegewezen door de rechter. Deze zorgt er samen met de huurder dat het saneringstraject zo goed mogelijk doorlopen wordt.

Als de huurder in een traject van de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen terecht komt heeft dit een verstrekkend effect voor de verhuurder die huurovereenkomst wenst te ontbinden en een ontruiming van het gehuurde wenst te bewerkstellingen. De verhuurder kan het gehuurde namelijk niet zonder meer ontruimen als er een schuldsaneringsregeling van toepassing is verklaard.

Volgens artikel 305 FW levert een tekortkoming door de huurder in de nakoming van een financiële verplichting, voortvloeiend uit de huurovereenkomst met betrekking tot zijn woonruimte, welke tekortkoming plaatsvond vóór de uitspraak tot de toepassing van de schuldsaneringsregeling, geen grond op voor

opzegging of ontbinding van de huurovereenkomst.

Als er al eerder een vonnis tot ontruiming van de woonruimte wegens een dergelijke tekortkoming uitgesproken vóór de uitspraak tot toepassing van de schuldsaneringsregeling, dan wordt de tenuitvoerlegging van het vonnis opgeschort voor de duur van de schuldsaneringsregeling, mits de lopende huurpenningen tijdig worden voldaan. De huurovereenkomst wordt voor de duur van de schuldsaneringsregeling verlengd. Dit wordt een moratorium genoemd. Pas als de regeling niet correct wordt nagekomen kan de verhuurder het gehuurde ontruimen.

Nasalaris

Als een procedure voor de rechter is beëindigd en een partij is veroordeeld om de vordering te voldoen, dan kan de eisende partij het vonnis naar de deurwaarder sturen om de vordering te voldoen. De deurwaarder berekent dan conform het gebruikelijke tarief de kosten van betekening van het vonnis door naar de veroordeelde partij. Vaak stuurt de eisende partij eerst een briefje naar de veroordeelde partij om het vonnis na te komen alvorens het vonnis naar de deurwaarder te sturen. Voor het bestuderen van het vonnis, het informeren van de schuldeiser, overleg over de wijze van incasso wordt nasalaris in rekening gebracht.

In zaken die voor de rechtbank, civiel recht, kantonzaken, hebben gediend was het lang onduidelijk of er in kantonzaken nasalaris werd berekend. Het gerechtshof te Leeuwarden had in haar arrest van 26 juni 2012[2] beslist dat het liquiditeitstarief voor kantonzaken kent geen nasalaris kende en dat deze kosten in deze zaken dus niet doorberekend mochten worden. Hetzelfde werd geoordeeld door het gerechtshof Arnhem in rechtsoverweging 9 in het arrest van 27 maart 2012[3]. Ook hier werd dus beslist dat er niet in nasalaris was voorzien bij kantonzaken. De Hoge Raad had al eerder een lijn uitgezet dat nakosten bij kantonzaken wel doorberekend kunnen worden. In haar arrest van 19 maart 2010[4] in rechtsoverweging 3.5 beslist de Hoge Raad dat de schuldeiser ook nakosten in rekening kan brengen als de rechter in het vonnis geen nakosten heeft begroot. Deze kosten mogen dus in rekening worden gebracht.

Op dezelfde lijn besliste de voorzieningenrechter van de rechtbank te Amsterdam in haar vonnis van 23 december 2010[5]. Ook hier besliste de rechtbank dat het vonnis waarin niet uitdrukkelijk een beslissing over het nasalaris was gegeven wel basis kan zijn voor het vorderen van nasalaris. Het liquidatietarief over het nasalaris geldt alleen voor rechtbanken (niet kantonzaken) en hoven. De rechtbank was in deze uitspraak van mening dat voor kantonzaken aansluiting gezocht kan worden bij hetgeen het hof Amsterdam in zijn arrest van 17 juli 2007[6]heeft beslist, kort gezegd erop neerkomend dat ook in kantonzaken een vergoeding voor nakosten verschuldigd kan zijn, wanneer deze in redelijkheid zijn gemaakt en waarbij, wanneer het gaat om de incassopraktijk met geautomatiseerde of gestandaardiseerde werkzaamheden, 50% van het voor rechtbanken geldende liquidatietarief redelijk wordt geoordeeld.

Alleen wanneer de hoogte van de nakosten worden betwist moet de schuldeiser via een bevelprocedure deze kosten door de rechter laten begroten. Het is daarom verstandig nakosten in de procedure mee te vorderen. Nakosten mogen vooraf worden begroot. Indien de rechter ten tijde van zijn uitspraak van oordeel is dat de nakosten zich vooraf (voorwaardelijk) laten begroten, staat het hem vrij dit te doen, doch of hij daartoe over voldoende gegevens beschikt, is een oordeel dat geheel aan de rechter die over de kosten beslist, moet worden overgelaten. De rechter is dus niet verplicht deze vordering toe te wijzen. Het arrest van de Hoge Raad en de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 23 december 2010 heeft kennelijk een nieuwe ontwikkeling in gang gezet. In het laatste kwartaal van 2012 heeft het LOVCK (Landelijk Overleg Voorzitters Civiele sectoren en Kantonsectoren) een aanbeveling aangenomen over de begroting van nakosten in kantonzaken, die overeenkomt met de standpunten van genoemde rechterlijke instanties.

Slechts de procespartij die een volledige veroordeling van zijn wederpartij in de proceskosten verkreeg heeft recht op nakosten, dus niet in het geval van gehele of gedeeltelijke compensatie van kosten. Het nasalaris beloopt nooit meer dan de helft van het geliquideerde salaris. Aanbevolen wordt bij toewijzing de nakosten te begroten op een half salarispunt van het in de hoofdzaak toegewezen salaris in rolzaken met een maximum van € 100. Kosten van betekening zijn - bijzondere omstandigheden uitgezonderd - slechts verschuldigd nadat de veroordeelde partij 14 dagen na aanschrijving de tijd heeft gehad om alsnog in der minne aan het gewezen vonnis te voldoen.

Indien de verhuurder een voorstel tot huurprijsverhoging doet op grond van artikel 7:252a lid 1 BW, dient hij daarbij een door de inspecteur afgegeven verklaring omtrent de hoogte van het huishoudinkomen te voegen. De huurder kan dan kennis nemen van het gegeven of het huishoudinkomen meer of minder bedraagt dan de in artikel 10 lid 2 UHW opgenomen grenzen, of dat geen gegevens beschikbaar zijn.

Ik vind het enigszins merkwaardig dat dit vereiste niet in artikel 7:252 BW is opgenomen. Door de vereisten die aan een huurverhoging worden gesteld over enkele artikelen te versnipperen, wordt de regeling er niet duidelijker op.

Zo besliste de kantonrechter Limburg in haar vonnis van 28 juni 2013[7] dat artikel 3 lid 2 Wohv op de periodieke huurverhoging van toepassing is. Volgens de rechter staat het de verhuurder vrij de inkomensafhankelijke huurverhoging al of niet toe te passen, waardoor een besluit van de verhuurder om per of ná 1 juli 2013 de huurprijs extra te verhogen ter stimulering van de doorstroming voor hogere inkomens, gekwalificeerd moet worden als een wijziging van beleid inzake de huurprijzen als bedoeld in artikel 3 lid 2 sub e van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv). Conform het bepaalde in artikel 5 Wohv van die wet kan de verhuurder een dergelijke beleidswijziging niet doorvoeren dan nadat hij binnen een periode van tenminste zes weken na het verstrekken van de informatie overeenkomstig artikel 5 Wohv de belangenvereniging van de huurders in staat heeft gesteld met hem overleg te voeren of schriftelijk advies uit te brengen.

De verhuurder die zich niet aan de termijnen ten aanzien van de adviserende rol van de huurdersorganisaties had gehouden kon de voorgestelde huurverhoging niet op 1 juli 2013 in laten gaan. De aangezegde huurverhoging werd door de huurcommissie geconverteerd naar 1 augustus 2013. Deze casus heeft geleid tot de uitspraak van de huurcommissie van 11 juli 2013. De huurcommissie heeft in haar uitspraak van 11 juli 2013 geoordeeld dat de huurdersorganisatie niet tijdig om advies was gevraagd over de inkomensafhankelijke huurverhoging en dat de verhogingsvoorstellen al waren verstuurd, voordat het advies van de huurdersorganisaties de verhuurder had bereikt. De verhuurder was in tijdsnood gekomen door het tijdstip waardoor de inkomensafhankelijke verhoging definitief door de regering was goedgekeurd. De verhuurder had sinds 2007 de gebruikelijke huurverhoging gelijk het door de minister kenbaar gemaakte huurverhogingspercentage aan de huurders doorbelast. De verhuurder had voor 2013 besloten voor alle huurders slechts het percentage van 4% huurverhoging in rekening te brengen. Het inflatiepercentage als basis voor de huurverhoging per 1 juli 2013 bedraagt 2,5%. Deze verhuurder besloot voor alle huurders de verhoging van 1,5% bovenop het inflatiepercentage door te voeren.

De huurcommissie was van mening dat er sprake was van wijziging van beleid van de verhuurder. De verhuurder bracht in tegenstelling tot voorgaande jaren een hoger percentage in rekening dan de inflatiecorrectie. Daarnaast had de huurcommissie de rechter elk jaar om advies gevraagd.

De huurcommissie was van mening dat de verhuurder met het aanzeggen van de huurverhoging per 1 juli 2013, een beleidswijziging heeft doorgevoerd, zonder het advies van de huurdersbelangenverenigingen af te wachten. Dit is een schending van artikel 5 Wohv. De verhuurder had conform artikel 5 lid 3 onder c Wohv haar voornemen pas kunnen uitvoeren drie dagen nadat haar schriftelijke mededeling d.d. 26 april 2013 als bedoeld in artikel 5 lid 2 door de huurdersbelangenverenigingen was ontvangen, en met inachtneming van de voor de huurverhoging toepasselijke, wettelijke termijn.

Dit alles bezien, beschouwde de huurcommissie de in half april naar huurders verzonden huurverhogingen als prematuur verzonden. Die aangezegde huurverhogingen vormden de uitvoering van het gewijzigde beleid ten aanzien van de huurprijsverhogingen zoals verhuurder deze per 1 juli 2013 wilde

doorvoeren. Het rechtsgevolg van de voortijdig verzonden aanzeggingen wordt echter door de uitspraak dat er sprake is van schending van de verplichtingen van de WOHV, gelet op de termijn van 3 dagen conform artikel 5 lid 3 sub c WOHV, opgeschort tot 30 april 2013. Strikt genomen had de verhuurder op dat moment de huurverhogingsaanzeggingen pas mogen versturen. In dit geval leidt een redelijke uitleg van het gebeurde tot de conclusie dat de huuraanzeggingen als verzonden moeten worden beschouwd per 30 april 2013. Immers bij brief van 26 april 2013 heeft verhuurder de adviezen van de huurdersbelangenverenigingen gemotiveerd naast zich neergelegd. Aangezien de aanzeggingen de huurders niet voor 1 mei 2013 bereikt zouden hebben, is het redelijk dat de aangezegde huurverhogingen geacht worden in te gaan op 1 augustus 2013.
In deze gevallen volgde de verhuurder in het verleden het inflatievolgende huurverhogingsbeleid. De wetgever heeft voor het jaar 2013 de mogelijkheid geopend naast de inflatievolgende huurverhoging een extra (inkomensafhankelijke) huurverhoging door te voeren. Als de verhuurder vervolgens van deze mogelijkheid gebruik maakt stapt deze verhuurder dus af van zijn beleid om alleen een inflatiecorrectie toe te passen. Daarmee is er feitelijk een wijziging van beleid die volgens de Wohv een informatieplicht van verhuurder aan de huurdersorganisaties oplevert en daar op volgend een adviesrecht voor huurdersorganisaties oplevert.
Ik vraag mij af of de regelgeving niet te ver is doorgeschoten. Uit deze uitspraken volgt immers dat de verhuurder die altijd de door de minister voorgeschreven verhoging heeft toegepast nu haar beleid wijzigt als de verhuurder de wettelijke mogelijkheden van inkomensafhankelijke verhoging toepast. De inkomensafhankelijke verhoging van de huurprijs is dan voornamelijk gebaseerd op het beleid van de overheid en pas in de tweede plaats op het beleid van de verhuurder. De handelwijze van de verhuurder is dan afgeleid van het beleid van de overheid. De overheid heeft beslist dat de mensen met een bepaald inkomen moeten worden gestimuleerd om door te schuiven naar andere woonruimte. Dat de verhuurder kan kiezen dit beleid door te voeren maakt dit in mijn beleving nog niet tot beleid van de verhuurder. Dat is anders als de verhuurder de huurverhoging niet altijd volledig toe heeft gepast en nu besluit het volledige verhogingspercentage toe te passen. Het beleid wijzigt in mijn beleving niet als de verhuurder die altijd het maximale huurverhogingspercentage heeft toegepast nu ook de maximale verhoging doorvoert voor de verschillende huurders. Verder is er ook een praktische benadering. De verhuurder die volgens de wet het door de minister voorgeschreven percentage hanteert kan de adviezen van de huurdersorganisaties gewoon naast zich neerleggen. De wettelijke regels hebben dan tot gevolg dat slechts de invoering van de huurverhoging kan worden vertraagd. Dit lijkt mij niet de bedoeling van de wetgeving. De mogelijkheid tot het geven van advies op basis van de door de verhuurder verstrekte informatie moet toch nog enige zin hebben? Het kan toch niet de bedoeling zijn de verhuurder te hinderen in de verhoging van de door de minister weergeven verhogingspercentage als de verhuurder altijd de maximale verhoging heeft doorgevoerd ook als deze maximale verhoging in het verleden alleen een inflatiecorrectie bevatte? De intentie van het beleid van de verhuurder was dan immers deze maximale verhoging door te voeren. De intentie van de verhuurder wordt dan niet gewijzigd, maar feitelijk vindt er in 2013 wel een verhoging plaats waarbij de huurprijs op andere wijze kan worden verhoogd dan in voorgaande jaren. De huidige Wohv kijkt niet naar de intentie van de verhuurder, maar naar de wijziging van de feitelijke componenten waaruit de huurverhoging bestaat. Bestaat deze huurverhoging uit andere componenten dan in voorgaande jaren het geval was, dan is dit een wijziging van beleid waarover de huurdersorganisatie advies mag geven.
In de laatste uitspraak nam de verhuurder de volledige mogelijkheden tot verhoging niet over, maar beperkte deze verhuurder de verhoging tot 4%. De verhoging van 4% vertoont ook een verhoging boven de inflatie, hetgeen een afwijking is van de verhoging van voorafgaande jaren, die alleen een inflatiecorrectie bevatte. Dit is in het voordeel van de huurders die op basis van hun inkomen een verhoging van 4,5% en 6,5% zouden moeten voldoen. Dit is ook een wijziging van beleid als de verhuurder voorheen altijd voor alle huurders de door de minister voorgeschreven verhoging volledig heeft doorgevoerd. Volgens de wet is daar dus wel op grond van de Wohv informatieplicht van de verhuurder richting de huurdersorganisatie. Ik zie het nut niet zo van deze papieren rompslomp als aan het eind van de rit de verhuurder zijn beleid toch door kan voeren als deze simpel is gebaseerd op de wetgeving. Artikel 5 Wohv is nu zo ingericht dat de verhuurder ook in de situaties waarbij altijd de maximale huurverhoging is doorgevoerd op wettelijke gronden nu toch op grond van artikel 3 lid 2 Wohv de plicht heeft de huurdersorganisaties te informeren als de wettelijke mogelijkheden de huur te verhogen andere componenten heeft dan in voorgaande jaren het geval was.
Daarnaast is het de vraag of wel sprake is van wijziging van beleid. De rechter te Breda was in haar vonnis van 6 januari 2010[8] (het ging niet over de inkomensafhankelijke verhoging, maar een contractuele verhoging) van mening dat de verhuurder niet te kort was geschoten aangezien er geen sprake was geweest van wijziging van beleid, maar van vaststelling van beleid. Dit beleid kan slechts door de rechter worden doorkruist als er sprake van een onredelijke handelwijze zou zijn. Dat was niet het geval. De rechter was verder van mening dat er geen sprake was van wijziging van beleid, maar enkel van de (eerste) vaststelling en het kenbaar maken van dat beleid. De rechter is vervolgens van mening dat de wet de huurdersorganisatie in artikel 5 lid 1 Wohv geen bevoegdheid geeft te adviseren met betrekking tot de vaststelling van beleid. Dat dit anders zou zijn ligt althans niet voor de hand, al was het maar omdat dat zich bijvoorbeeld niet verdraagt met het in artikel 3 Wohv neergelegde recht op informatie over het huurprijsbeleid. Dat is overbodig dan wel zinledig indien de huurdersorganisatie in de vaststelling van dat beleid toch al participant zou zijn. Analoog redenerend kan ook gesteld worden dat het voor het eerst toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging vaststelling van beleid betreft en niet van wijziging van beleid. Er is immers nooit eerder inkomensafhankelijk huurverhoging mogelijk geweest. De eerder weergeven uitspraken delen dit standpunt niet. Wellicht zal de Hoge Raad zich hierover in het belang van het recht een keer uitlaten.

Dringend eigen gebruik: forfaitaire vergoeding of discretionaire bevoegdheid rechter

Inleiding

Als de huurovereenkomst met de huurder kan worden beëindigd, dan geldt een mogelijke verplichting voor de verhuurder tot vergoeding van verhuis- en inrichtingskosten van de huurder. In artikel 7:275 BW staat vermeld dat de rechter in zijn beslissing tot toewijzing van de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik of wijziging van de bestemming deze vergoeding kan vaststellen. De huurder van zelfstandige woonruimte komt alleen voor deze gefixeerde vergoeding in aanmerking als de opzegging wordt gebaseerd op de gronden van opzegging als genoemd in artikel 7:274 lid 1 onder c en e BW. Een vergoeding van € 5.658 (prijsbasis maart 2013, voor zelfstandige woningen) wordt nu als gebruikelijk tarief gehanteerd bij de beëindiging van een huurovereenkomst op grond van artikel 7:220 lid 2 BW (renovatie).
Er bestaat een verschil in de mogelijkheid van het verstrekken van een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten als er sprake is van een opzeggingsgrond wegens dringend eigen gebruik als er sprake is van sloop of renovatie en als er sprake is van de opzeggingsgrond “dringend eigen gebruik”wegens andere redenen dan sloop en renovatie.
Er is geen sprake van een schadeloosstelling. De huurder heeft geen recht op vergoeding achter de komma van de kosten in verband met een gedwongen verhuizing. Het gaat hier alleen om een tegemoetkoming in deze kosten.

Discretionaire bevoegdheid rechter

Volgens Tekst en Commentaar Huurrecht[9] is er slechts plaats voor een forfaitaire vergoeding betreffende de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten als er sprake is van een opzegging op grond van “dringend eigen gebruik” wegens sloop of renovatie.
Dit standpunt wordt kennelijk ingenomen wegens de formulering van de artikelen 7:275 lid 1 en 3 BW in combinatie met artikel 7:274 lid 3a BW. Volgens artikel 7:275 lid 3 BW wordt immers van de verhuurder verlangd dat een verhuurder bijdraagt in de kosten die de verhuizing met zich mee brengt als de huur van de woning wordt beëindigd wegens een dringende reden en als de omstandigheden zich voordoen zoals onder artikel 7:274 lid 3a BW weergegeven. Tekst en Commentaar Huurrecht spitst vervolgens de toegekende mogelijkheid tot verstrekken van een forfaitaire vergoeding toe op een beroep op

huurbeëindiging door de verhuurder wegens renovatie of verwezenlijking van een bestemmingsplan. Volgens Tekst en Commentaar krijgt de huurder bij invulling van de opzeggingsgrond door de verhuurder op deze wijze altijd recht op de minimum verhuiskostenvergoeding volgens artikel 7:275 lid 4 BW. Deze redenering heeft tot gevolg dat een opzegging door verhuurder wegens dringend eigen gebruik niet vallende onder renovatie of sloop de huurder geen recht doet geven op de forfaitaire vergoeding als genoemd in artikel 7:275 lid 4 BW, doch slechts terug laat grijpen op de discretionaire vergoeding op grond van artikel 7:275 lid 1 BW. De rechter heeft bij een tegemoetkoming van een forfaitaire vergoeding op grond van artikel 7:275 lid 4 BW ook de bevoegdheid om méér toe te kennen dan deze vergoeding.
Deze redenering werd in het voorlopig oordeel van de rechter ook gevolgd door de rechter te Rotterdam, locatie Dordrecht, waarvoor ik namens een huurder tijdens een comparitie van partijen de belangen op 12 juli 2013 behartigde. Mijn cliënte was de huur opgezegd, omdat de verhuurder door een verbroken relatie weer zelf van de woning gebruik wenst te maken. Niettegenstaande mijn redenering, die ik hieronder zal weergeven was de rechter van mening dat hem hier een discretionaire vergoeding toekwam. Gezien het feit dat mijn cliënt belang had bij een schikking en niet bij doorprocederen heb ik een schikking moeten bereiken en heeft mijn cliënte geen forfaitaire vergoeding toegewezen gekregen. Er zal in deze uitspraak dan ook geen uitspraak worden gewezen.

Forfaitaire vergoeding op grond van een opzegging wegens dringend eigen gebruik
Er is duidelijkheid over de positie van de huurder voor wat betreft de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten als de verhuurder de huur heeft opgezegd wegens renovatie en sloop. De huurder heeft dan recht op minimaal de forfaitaire vergoeding als vermeld in artikel 7:275 lid 4 BW. Als de verhuurder de woning zelf dringend nodig heeft voor eigen gebruik (anders dan sloop of renovatie), dan is het dus mogelijk dat de huurder voor een vergoeding in de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten slechts terug kan vallen op de vergoeding op grond van de discretionaire bevoegdheid door de rechter gebaseerd op artikel 7:275 lid 1 BW.

Ik ben het met deze redenering niet eens.
Uit de formulering van artikel 7:275 BW blijkt dat het door de minister voorgeschreven bedrag na de wijziging van de wet, waarmee de verplichting tot het verstrekken van een vergoeding voor corporaties en particulieren werd gelijkgeschakeld, nu voor zowel verhuurde corporatiewoningen als verhuurde particuliere woningen is voorgeschreven. In de oude redactie van de wet was er slechts een gefixeerde vergoeding verplicht door corporaties. Voor invoering van de huidige regeling was de gefixeerde vergoeding alleen van toepassing op huurbeëindiging door corporaties. De gefixeerde vergoeding werd namelijk gebaseerd op het BbsH. Door de huidige regeling is de vergoedingsplicht en daarmee ook de gefixeerde vergoeding uitgebreid naar particuliere huurders (zie artikel 7:274 lid 4 BW). Waar voorheen bij corporaties een dringende reden doorgaans betrekking had op sloop of renovatie en de vergoeding in het BbsH hier op gebaseerd, is de tegemoetkoming voor particuliere verhuurders nu ook gefixeerd op het niveau als genoemd in artikel 7:275 lid 4 BW.

Deze regeling is ongeveer 2 jaar geleden uitgebreid tot de huidige redactie, waardoor iedere verhuurder deze gefixeerde vergoeding verschuldigd is bij een huurbeëindiging op grond van een dringende reden. Voor woningcorporaties kwam de huurbeëindiging wegens het zelf gebruiken van de woning om andere redenen dan sloop en renovatie niet voor. Bij particulieren komt het zelf gebruiken van de woningen relatief vaak voor. Het lijkt mij dat daarom dat regels over de tegemoetkoming van de kosten in het kader van huurbeëindiging door particulieren, die wel als dringende reden zijn te kwalificeren, maar niet vallen onder sloop en renovatie, niet zo goed uit de verf zijn gekomen.

Artikel 7:274 lid 1 sub c BW waarnaar in artikel 7:275 BW wordt verwezen heeft met name betrekking op het eigen gebruik door de verhuurder. Artikel 7:274 lid 3 BW geeft een nadere invulling van het begrip “dringend eigen gebruik”. Door dit artikel kan sloop en renovatie ook als dringende reden van huurbeëindiging worden aangemerkt. Artikel 7:275 lid 4 BW is naar mijn mening ook van toepassing zowel bij huurbeëindiging wegens het zelf bewonen door de verhuurder van de woning (artikel 7:274 lid 1 sub c BW) als voor gevallen als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW. Artikel 7:274 lid 3 sub a BW is later ingevoerd dan 7:274 lid 1 sub c BW. Door deze wijziging moest het duidelijk worden dat renovatie ook onder huurbeëindiging wegens dringende reden mogelijk is. De overkoepelende opzeggingsgrond is “dringend eigen gebruik” vallende onder artikel 7:274 lid 1 sub c BW. Daaronder valt naar mijn mening zowel het gebruik wegens het zelf moeten bewonen door genoemde personen als sloop en renovatie. Volgens artikel 7:275 lid 1 BW draagt de verhuurder bij in de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten.

Volgens artikel 275 lid 3 BW draagt de verhuurder bij in de kosten die de verhuizing meebrengt. In dit artikel staat een verwijzing naar artikel 7:274 lid 1 onder c BW in verbinding met artikel 7:274 lid 1 onder e BW.
Uit de toelichting van de wet (Handelingen II 1978/79, p. 5142-5143) blijkt ook niet zonder meer dat de (forfaitaire) tegemoetkoming in de kosten niet van toepassing is als er sprake is van een zelf gewenste bewoning door de verhuurder . Uit dit stuk blijkt dat het voor de huurder weinig uit maakt wat precies de reden is op grond waarvan hij/zij het huis wegens dringende reden zijdens de verhuurder moet verlaten (…). Het gaat erom, een regeling te verkrijgen, die billijk werkt ten opzichte van de huurder. In het geval de huurder bijvoorbeeld plotseling moet verhuizen, terwijl hij dat van tevoren zeker niet had kunnen verwachten (…) het kennelijk onredelijk is de verhuizing te laten plaatsvinden zonder een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten.

Artikel 7:275 BW verwijst uitdrukkelijk naar artikel 7:274 lid 1 sub c BW en artikel 7:274 lid 3a BW. De combinatie van deze artikelen beperkt de reden van dringend eigen gebruik juist niet tot een huurbeëindiging in het kader van sloop of renovatie. Er mag niet alleen gekeken worden naar de grammaticale benadering van dit artikel. In laatstgenoemd artikel staat immers ook slechts renovatie, terwijl sloop ook daaronder valt.
Het is ook niet logisch dat deze regel een dergelijke beperking inhoudt. De opzeggingsgrond blijft immers “dringend eigen gebruik”. Als deze grond van opzegging slaagt, zal de huurder de woning moeten verlaten en kosten moeten maken. Het maakt immers geen verschil of de huurder de woning nu moet verlaten wegens een andere invulling van het begrip “dringend eigen gebruik”.

Het woordje “kan” in artikel 7:275 lid 1 BW heeft naar mijn mening betrekking op een tegemoetkoming in de kosten die het gefixeerde bedrag op grond van artikel 7:275 lid 4 BW te boven gaat. De forfaitaire vergoeding is immers een basisvergoeding. Mocht de huurder van zelfstandige woonruimte aantoonbaar hogere kosten maken, dan is de rechter op basis van dit artikel bevoegd een hogere vergoeding toe te kennen. Verder geldt artikel 7:275 lid 1 BW ook voor onzelfstandige woonruimte.

Tot slot zegt Huydecoper in Tekst en Commentaar: “Gaat het niet om doeleinden van algemeen belang maar om particuliere belangen - zoals de (vrij zeldzame) gevallen van een beroep op dringend eigen gebruik ten dienste van zelfbewoning door de verhuurder, een werknemer van de verhuurder of dergelijke- dan ligt weer in de rede om de huurder niet slechter af te laten zijn dan in de gevallen die art. 7:275 lid 3 omschrijft. Dus dient ook in deze gevallen terug te worden gegrepen naar de forfaitaire vergoeding”. Kortom: een redelijke uitleg van de bedoeling van dit artikel moet ook leiden tot een forfaitaire vergoeding ten behoeve van de verhuurder.

Tot slot: de vergoedingen

Mocht de wet feitelijk alleen ruimte bieden voor de beperkte uitleg van de forfaitaire uitleg als boven omschreven, dan bepleit ik aanpassing van de wet, waardoor de forfaitaire vergoeding ook standaard mogelijk is in alle gevallen van opzegging wegens “dringend eigen gebruik”als genoemd in artikel 7:274 lid 1 sub c BW.

Tot slot

Ik hoop dat u de informatie in deze nieuwsbrief nuttig heeft gevonden. Suggesties zijn uiteraard welkom.
Voor meer informatie over de verschillende cursussen klikt u op de gekleurde koppeling. U wordt dan doorgelinkt naar de desbetreffende introductiepagina over het cursusaanbod van Huurgeschil.nl .

Met vriendelijke groet,

Huurgeschil.nl

Mr Erik. Teeuw

---

[1] De Spagaat van de verhurende appartementseigenaar door mr M.J.J. Nijenhof, Tijdschrift Huurrecht in Praktijk, nummer 4, juni 2013.
[2] LJN: BW9758, gerechtshof Leeuwarden, 200.070.393-01.
[3] ECLI:NL:GHARN:2012:BW0022.
[4] ECLI:NL:HR:2010:BL1116.
[5] ECLI:NL:RBAMS:2010:BO8910.
[6] NJF 2007/388. LJN:BB2816.
[7] ECLI:NL:RBLIM:2013:4893.
[8] ECLI:NL:RBBRE:2010:BK8577.
[9]Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek, Verhuis- en inrichtingskosten bij: Burgerlijk Wetboek Boek 7, Artikel 275, Kluwer, april 2013.