



Universiteit
Leiden
The Netherlands

**Annotatie bij Rechtbank Limburg, 17 april 2024,
ECLI:NL:RBLIM:2024:1926**

Korevaar, E.P.W.

Citation

Korevaar, E. P. W. (2024). Annotatie bij Rechtbank Limburg, 17 april 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:1926. *Jurisprudentie Huur & Verhuur*, 2024(9), 9-10. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/4178001>

Version: Publisher's Version
License: [Leiden University Non-exclusive license](#)
Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/4178001>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

30

Huurder mocht de huurovereenkomst niet beëindigen voor het verstrijken van de minimumduur

Rechtbank Limburg zp Maastricht
 17 april 2024, 10236142 \ CV EXPL 22-5313,
 ECLI:NL:RBLIM:2024:1926
 (mr. S.C. Hagedoorn)
 Noot mr. Elout Korevaar

Bepaalde tijd. Minimumduur. Opzegging.

[BW art. 7:271 lid 1]

Twee studenten huren een zelfstandige woonruimte. De huurovereenkomst is gesloten voor een periode van bijna twee jaar. Volgens de huurovereenkomst is tussentijdse opzegging niet toegestaan op verbeurte van een boete gelijk aan de huur tot het einde van de overeengekomen minimumduur. Na zeven maanden zeggen de huurders de huurovereenkomst op tegen een eerdere datum dan de minimumduur. Huurders vorderen in conventie terugbetaling van de waarborgsom en vermindering van de huur vanwege gebreken. In reconventie vordert verhuurder betaling van een fors bedrag vanwege onrechtmatige opzegging. De kantonrechter wijst de boete toe maar vermindert deze, omdat verhuurder ook nieuwe huurders had kunnen zoeken na herstel van het gehuurde.

1. [eiser in conventie, verweerder in reconventie],
 2. [eiseres in conventie, verweerder in reconventie],
- beiden wonende te [woonplaats 1],
 eisers in conventie, verweerders in reconventie,
 gemachtigde: mr. M.W.M. van Doorn,
 tegen:
1. [gedaagde in conventie, eiseres in reconventie],
 2. [gedaagde in conventie, eiser in reconventie],
- beiden wonende te [woonplaats 2],
 gedaagden in conventie, eisers in reconventie,
 gemachtigde: mr. G.G.J. Geerlings,
 Partijen worden hierna genoemd: 'huurders' en 'verhuurders'.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 30 november 2022, met bijlagen;
 - de conclusie van antwoord, tevens eis in reconventie, met bijlagen;
 - de conclusie van repliek in conventie, tevens akte van eisvermeerdering, tevens antwoord in reconventie,
 - de conclusie van dupliek in conventie, tevens repliek in reconventie, tevens akte van eisvermeerdering in reconventie, met bijlagen;
 - de conclusie van dupliek in reconventie.
- 1.2. Ten slotte is bepaald dat er een vonnis zal worden uitgesproken.

*2. De beoordeling**De kern van de zaak*

2.1. Tussen 12 augustus 2021 en 30 april 2022 hebben huurders de woning aan de [adres] te [plaats 1] (hierna: 'de woning') van verhuurders gehuurd. Partijen hebben een geschil over de mogelijkheid van tussentijdse opzegging en over de staat waarin huurders de woning hebben opgeleverd na hun vertrek. Partijen krijgen zowel in conventie als in reconventie beiden gedeeltelijk gelijk.

3. De feiten

3.1. Partijen zijn met ingang van 12 augustus 2021 een huurovereenkomst met elkaar aangegaan voor de woonruimte aan de [adres] te [plaats 1] (hierna: 'de huurovereenkomst'). De aanvangshuurprijs bedroeg € 2.000,00 per maand. In de huurovereenkomst staat, voor zover relevant, vermeld:

"3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor een minimale looptijd van 23 maanden en 20 dagen, ingaande op 12-08-2021 en lopende tot en met 31-07-2023.

3.2 Gedurende de in art. 3.1 genoemde periode kunnen partijen de overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Indien een der partijen de overeenkomst toch tussentijds door opzegging beëindigt ontstaat voor deze partij de verplichting tot het betalen van een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boetesom, ter grootte van de nog verschuldigde huursom tot en met 31-07-2023.

3.3 Voor beëindiging van de overeenkomst na afloop van de in art. 3.1 genoemde periode is opzeg-

ging mogelijk met inachtneming van art. 3.5 van deze overeenkomst.

3.4 Als de in art. 3.1 genoemde periode verstrijkt zonder opzegging overeenkomstig art. 3.3, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door.

3.5 Opzegging aan het einde van de periode zoals genoemd in art. 3.1 en 3.4 is uitsluitend mogelijk bij aangetekend schrijven aan verhuurder/huurder met ingang van het moment waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en met inachtneming van een opzegtermijn gelijk aan een betaalperiode voor de huurder en drie betaalperiodes voor de verhuurder (op basis van de in de wet genoemde opzeggingsgronden). Huurder dient een kopie van deze opzegging te sturen per gewone post of per mail aan [makelaardij] te [vestigingsplaats].

(...)

16.3 Huurder dient de afvoeren op dakterras en patio regelmatig schoon te houden. Huurder dient het grote tuinonderhoud gedurende het tuinseizoen door de tuinier te laten uitvoeren en de kosten hiervan voor zijn rekening te nemen.

(...)

16.6 De verhuurder zal het gehuurde grondig gereinigd overdragen aan huurder. De staat van het gehuurde en de schoonmaak zal in het inspectierapport, refererend aan art. 15, genoteerd worden. Huurder dient het gehuurde bij vertrek grondig gereinigd over te dragen aan verhuurder. Indien de verhuurder of diens gemachtigde van mening is dat het gehuurde niet schoon genoeg achtergelaten wordt, overeenkomstig de staat waarin het bij aanvang is overgedragen, is verhuurder gerechtigd om op kosten van de vertrekkende huurder een eind-schoonmaak te laten uitvoeren. Onder schoon achterlaten wordt ook verstaan het wassen van ramen en raamkozijnen aan beide zijdes, wassen en strijken van eventuele gordijnen en linnengoed en het schoon opleveren van de buitenruimtes, garage, kelder en schuren.”

3.2. Bij de aanvang van de huurovereenkomst hebben huurders conform artikel 10.1 van de huurovereenkomst een borgsom voldaan van € 3.000,00 (hierna: ‘de borgsom’).

3.3. Op 12 augustus 2021 hebben partijen een voorinspectierapport (hierna: ‘het voorinspectierapport’) opgesteld.

3.4. Bij brief van 21 maart 2022 is de huurovereenkomst per 30 april 2022 opgezegd door huurders. Op 23 april 2022 hebben huurders de woning feitelijk verlaten. Op deze datum heeft deurwaarder [naam] Gerechtsdeurwaarders op

verzoek van huurders een proces-verbaal van de staat van de woning opgemaakt.

3.5. Op 2 mei 2022 heeft een eindinspectie van de woning plaatsgevonden, waarbij huurders zijn vertegenwoordigd door hun gemachtigde en verhuurders door hun makelaar, [de makelaar] (hierna: ‘de makelaar’). De bevindingen tijdens deze inspectie zijn vastgelegd in een eindinspectierapport (hierna: ‘het eindinspectierapport’), opgesteld door de makelaar. De makelaar en de gemachtigde van huurders hebben dit rapport ondertekend ‘voor gezien’.

3.6. Op 23 mei 2022 zijn verhuurders zelf in de woning geweest en hebben zij foto’s gemaakt van de woning en een lijst opgesteld van door hen geconstateerde gebreken aan de woning.

3.7. Per 25 oktober 2022 hebben nieuwe huurders de woning betrokken.

4. Het geschil

in conventie

4.1. Huurders hebben in conventie, na vermeerdering van eis, gevorderd verhuurders hoofdelijk te veroordelen bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, aan huurders te voldoen een bedrag van € 3.000,00 ter zake de restitutie van de waarborgsom en een bedrag van € 5.100,00 ter zake huurprijzvermindering, vermeerderd met de wettelijke rente over deze bedragen vanaf 29 juni 2022 tot aan de dag der algehele voldoening.

4.2. Samengevat is de vordering van huurders gebaseerd op hun standpunt dat zij de woning na hun vertrek in dezelfde staat hebben opgeleverd als blijkt uit het voorinspectierapport. Daarnaast vorderen zij huurprijzvermindering, omdat zij in verband met gebreken tijdens de huurperiode het gastenverblijf niet hebben kunnen gebruiken.

4.3. Verhuurders voeren verweer. Kortgezegd stellen zij dat huurders de woning geenszins in dezelfde staat hebben opgeleverd als bij aanvang van de huur. Ook voeren zij aan dat huurders wel degelijk het gastenverblijf hebben gebruikt.

in reconventie

4.4. In reconventie vorderen verhuurders, na vermeerdering van eis, huurders te veroordelen om een bedrag van € 11.548,39 te betalen in verband met de onrechtmatige opzegging van de huurovereenkomst, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 1 mei 2022. Daarnaast vorderen zij huurders te veroordelen een bedrag te betalen van

€ 1.791,25 vanwege onrechtmatig handelen jegens hen. Tot slot doen verhuurders een beroep op de buitengerechtelijke incassokosten van € 908,40.

4.5. Samengevat stellen verhuurders dat partijen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd zijn aangegaan met een minimumperiode, waarbinnen beide partijen de huurovereenkomst niet mochten opzeggen. Omdat huurders dat toch hebben gedaan, zijn zij de huur verschuldigd over de periode dat het gehuurde leeg heeft gestaan. Daarnaast hebben verhuurders kosten gemaakt om de woning na het vertrek van huurders weer in goede staat te brengen. Huurders voeren verweer.

5. De beoordeling

Borgsom en oplevering van de woning

5.1. Het is tussen partijen niet in geschil dat verhuurders in principe de door huurders betaalde borgsom na beëindiging van de huurovereenkomst aan hen moeten terugstorten. Volgens verhuurders is er echter geen sprake van een deugdelijke oplevering van de woning door huurders. Hierdoor hebben verhuurders kosten moeten maken voor herstel van de veroorzaakte schade en vervuiling, welke zij verrekenen met de borgsom. De hoogte van deze kosten gaan volgens verhuurders de borgsom te boven. De kantonrechter zal per opgevoerde schadepost beoordelen of verhuurders terecht de kosten hiervan hebben verrekend met de borgsom. Daarbij zal met name de staat van de woning zoals blijkt uit het voorinspectierapport worden vergeleken met het eindinspectierapport. Waar nodig zal ook een beroep worden gedaan op met name het beeldmateriaal dat is bijgevoegd bij de opnamestaat van de deurwaarder en de bevindingen van de verhuurder zelf.

Het opknappen van de tuin (€ 762,30)

5.2. In het voorinspectierapport is vermeld dat de tuin na de aanvang van de huurovereenkomst zou worden onderhouden. In het rapport is vermeld dat dit op 16 augustus 2021 zou gebeuren, maar uiteindelijk is dit in september 2021 voltooid. Partijen zijn daarmee overeengekomen dat de beginstaat van de tuin zou worden vastgesteld na dit onderhoud door middel van foto's. Deze foto's worden dan ook als uitgangspunt genomen.

5.3. Als deze foto's worden vergeleken met de foto's van de deurwaarder en de verhuurder zelf is te constateren dat de tuin bij oplevering door huur-

ders in een minder goede staat van onderhoud verkeerde. Met name is het onkruid tussen de tegels niet onderhouden en zijn de planten niet tijdig gesnoeid. Verhuurder heeft gesteld dat zij [naam hoveniersbedrijf] hebben ingeschakeld om de tuin weer in dezelfde staat te brengen als bij aanvang van de huur en daardoor € 762,30 aan kosten hebben moeten maken. De factuur van [naam hoveniersbedrijf] is echter van 28 oktober 2022, een half jaar na het vertrek van huurders. In de conclusie van dupliek hebben verhuurders gesteld dat [gedaagden in conventie, eisers in reconventie] in mei 2022 zelf twee dagen werkzaamheden heeft verricht om de tuin weer op orde te brengen. Dit is onderbouwd met een verklaring van een buurman, die het volgende verklaart: "Na haar vertrek was de tuin weer in een nette staat". Verhuurders hebben de inspanningen van [gedaagden in conventie, eisers in reconventie] niet op geld gewaardeerd, terwijl de opleveringsgebreken na haar inspanningen wel waren verholpen. Dat verhuurders veel later een hovenier hebben ingehuurd om de tuin weer opnieuw bij te houden, komt dan ook voor hun eigen rekening. Deze factuur kan daarom ook niet met de borg worden verrekend.

Poetsen en opnieuw lakken van de vloeren (€ 851,84)

5.4. Het eindinspectierapport vermeldt geen specifieke gebreken aan de vloeren in de woning. De vloeren zijn weliswaar qua score over het algemeen in iets minder goede staat dan bij aanvang, maar volgens het rapport nog steeds (ruim) voldoende. De foto's bij het voorinspectierapport zijn verder onvoldoende duidelijk om te kunnen beoordelen of de door verhuurders gestelde gebreken wel of niet al aanwezig waren bij de aanvang van de huur. Het voorinspectierapport vermeldt dat de vloeren bij aanvang 'normal wear and tear' vertoonden, zodat niet is uit te sluiten dat dit wel het geval was. Deze omstandigheden maken dat het niet mogelijk is om te beoordelen of het poetsen en opnieuw lakken van de vloeren na de oplevering noodzakelijk was. Daarvoor is onvoldoende gesteld door de verhuurders, zodat deze post ook niet verrekend kan worden met de borg.

Aanrechtblad opnieuw schuren en lakken (€ 665,50)

5.5. Het aanrechtblad in de keuken was volgens het voorinspectierapport in goede staat. De makelaar heeft in het eindinspectierapport aangetekend dat een witte vlek en een cirkelvormige af-

druk op het aanrechtblad is geconstateerd die er bij aanvang van de huur nog niet waren. Huurders hebben dit weliswaar betwist en aangevoerd dat het aanrechtblad in betere staat verkeert dan bij aanvang, maar dat blijkt nergens uit. De kantonrechter zal daarom aannemen dat huurders verantwoordelijk zijn voor deze schade. Verhuurders hebben daarnaast toegelicht dat de door hen gekozen manier van herstel in dit geval het beste en het goedkoopste was. De verrekening van € 665,50 met de borg zal daarom worden toegewezen.

Gordijnen stomen en het opvangen van de gordijnen (€ 144,89)

5.6. De makelaar heeft in het eindinspectierapport opgemerkt dat zij van de gordijnen in de meeste leefruimtes niet heeft kunnen vaststellen of deze, zoals overeengekomen in de huurovereenkomst, zijn schoongemaakt. De gordijnen in het gastenverblijf en de keuken zijn dat volgens de makelaar sowieso niet. Daarnaast is geconstateerd dat een van de gordijnen in de woonkamer loshing. Volgens huurders zijn de gordijnen schoon achtergelaten en was de gordijnroede in de woonkamer al kapot bij aanvang van de huur. Maar uit niets blijkt dat huurders de gordijnen voor hun vertrek hebben gewassen en gestreken, zoals artikel 16.6 van de huurovereenkomst wel vereist. Ook blijkt niet uit het voorinspectierapport dat de gordijnroede in de woonkamer bij aanvang van de huur al kapot was. Huurders hebben dus hun betwisting op deze punten onvoldoende gemotiveerd, zodat de schoonmaak- en herstelkosten van de gordijnen op hen mochten worden verhaald.

Nieuwe deurmat (€ 50,00)

5.7. De gevorderde kosten voor een nieuwe deurmat worden afgewezen. Hierover hebben verhuurders slechts gesteld dat er hondenharen op de deurmat lagen, maar dat is door huurders betwist. Al is dat waar, dan is dat volgens de kantonrechter geen aanleiding om de kosten voor een geheel nieuwe deurmat op huurders te verhalen. Op basis van de aangeleverde foto's bevond de deurmat zich niet in een dergelijke staat om dat noodzakelijk te maken.

Drie nieuwe gasflessen (€ 192,90)

5.8. De makelaar heeft verder geconstateerd dat de gasflessen die bij aanvang van de huur nog vol waren, door huurders leeg zijn achtergelaten. Verhuurders hebben onderbouwd dat zij op 7 juli 2021, een maand voor de aanvang van de huurovereenkomst, bij Piron Combustibles gasflessen,

dan wel gas voor de gasflessen, hebben gekocht. Volgens opgave van de makelaar ging het om drie gasflessen. Huurders betwisten dat zij gebruik hebben gemaakt van de gasflessen. De gasflessen waren namelijk bedoeld voor de verwarming van het gastenverblijf, maar huurders hebben het gastenverblijf door een gebrek niet kunnen gebruiken. Ondanks hetgeen onder het kopje 'Huurprijvermindering wordt toegewezen' wordt overwogen over het gebrek in het gastenverblijf, gaat de kantonrechter ervan uit dat huurders het gastenverblijf hebben gebruikt en dat zij ter verwarming daarvan ook de gasflessen hebben gebruikt. Dat wordt gebaseerd op de aanwezigheid van handdoeken en toiletpapier in het gastenverblijf. Verhuurders hebben daarom, met verwijzing naar artikel 16.22 van de huurovereenkomst, terecht de kosten van het vullen van de gasflessen op huurders verhaald.

Schoonmaakkosten (€ 1.000,00)

5.9. [gedaagden in conventie, eisers in reconventie] zou ook in totaal 25 uren hebben schoongemaakt in de woning. Om deze reden voeren verhuurders € 1.000,00 aan schoonmaakkosten op als schade, uitgaande van een 'gangbaar markttarief' van € 40,00 per uur. De verrekening van deze kosten zal worden afgewezen, met een terugverwijzing naar het reeds bepaalde over de tuinwerkzaamheden. Er zijn door verhuurders niet daadwerkelijk kosten gemaakt om het (betwiste) opleveringsgebrek te herstellen. De kantonrechter kan daarom in het midden laten of de woning in het algemeen schoon is opgeleverd door huurders, of de door verhuurders opgevoerde kosten redelijk zijn en of de vordering voldoende is onderbouwd.

Vliegticket van Singapore naar Nederland (€ 827,37)

5.10. Verhuurders hebben het door de vroegtijdige opzegging van de huurovereenkomst nodig geacht dat [gedaagden in conventie, eisers in reconventie] de woning bezocht in mei 2022. Aangezien verhuurders ten tijde van de opzegging door huurders in Singapore woonachtig waren, verhalen zij € 827,37 aan reiskosten vanuit Singapore op huurders. Ook deze post zal worden afgewezen. Er is namelijk onvoldoende causaal verband tussen de opgevoerde schade en de gestelde tekortkoming van huurders. Immers was er geen directe noodzaak om de woning te bezoeken, althans hebben verhuurders dat onvoldoende aannemelijk gemaakt. De woning was namelijk

al door de makelaar geïnspecteerd, zodat er in ieder geval geen noodzaak was om de woning nog een keer uitgebreid te inspecteren zoals [gedaagden in conventie, eisers in reconventie] heeft gedaan. Ook het laten uitvoeren van de herstelwerkzaamheden vereiste niet zonder meer de aanwezigheid van verhuurders, zodat dit niet een reden is om de kosten van het vliegticket te verhalen op huurders. Dat verhuurders er de voorkeur aan gaven om de woning in persoon te bezoeken, komt daarom voor hun eigen rekening.

Tussenconclusie: verhuurders moeten € 2.061,61 aan borg terugbetalen

5.11. Het voorgaande leidt ertoe dat verhuurders ten onrechte volledig de door huurders betaalde borgsom hebben verrekend met de door hen gestelde herstelkosten. Dit was terecht tot een bedrag van € 938,99 (voor het aanrechtblad, de gordijnen en de gasflessen). Dat betekent dat de verhuurders de rest van de borg, € 2.061,01, aan huurders moeten restitueren. De gevorderde wettelijke rente over dit bedrag vanaf 29 juni 2022 zal worden toegewezen, aangezien verhuurders daar geen afzonderlijk verweer tegen hebben gevoerd.

Huurprijsvermindering wordt toegewezen

5.12. Huurders hebben bij eisvermeerdering hieraan nog een beroep gedaan op huurprijsvermindering vanwege een gebrek in het gastenverblijf dat volgens hen het gebruik daarvan volledig bemlemde. Het zou onder andere zijn gegaan om schimmel, vocht en gaten in de muren en de aanwezigheid van slakken en takken binnen in het gastverblijf. Dit verantwoordt volgens huurders een huurprijsvermindering van 30% gedurende de gehele huurperiode.

5.13. Volgens verhuurders is er geen sprake van een gebrek. Huurders hebben namelijk de in het voorinspectierapport opgenomen staat van het gastenverblijf geaccepteerd. Daarnaast hebben verhuurders meerdere (korte termijn-)maatregelen genomen of voorgesteld om het gastenverblijf leefbaar te maken. Andere oplossingen zoals het plaatsen van een ventilatierooster en het behandelen van de muren zijn niet door huurders geaccepteerd. Verhuurders hebben in ieder geval gehandeld zoals van hen mocht worden verwacht.

5.14. Tussen partijen is niet in geschil dat er sprake was van schimmelvorming en vocht in het gastenverblijf, zowel bij aanvang van de huur als gedurende de huurperiode. De vraag is of dit kwalificeert als een gebrek in de zin van artikel

7:204 lid 2 BW. De e-mail van aannemer [naam aannemer] van 28 augustus 2021 laat daar geen twijfel over bestaan. Hij schrijft dat hij geschokt was over de staat van het gastenverblijf en dat een en ander niet simpel kon worden verholpen. Hij oppert zelfs het gastenverblijf volledig te sluiten: *“a. You close that section of the property down completely. [eiser in conventie, verweerder in reconventie] and [eiseres in conventie, verweerder in reconventie] can then negotiate the price of renting the property without access and use of the guest house. [eiser in conventie, verweerder in reconventie] and other members of his family have asthma. Painting over the moisture really isn't something that will work longterm. It isn't just the moisture, it's also the odor in the air, which is an indication that the air isn't of suitable quality for safe living.”*

5.15. Dit is geen omstandigheid die huurders bij aanvang van de huur hebben geaccepteerd of mochten verwachten van de woning. Het voorinspectierapport vermeldt namelijk slechts dat er enkele vochtplekken zijn geconstateerd in het gastenverblijf. Weliswaar hebben verhuurders verschillende korte termijn-maatregelen aangevraagd, maar aannemer [naam aannemer] heeft in ieder geval het plaatsen van een luchtontvochtiger en het verven van de muren verworpen als potentiële oplossingen. Dus hoewel het verhuurders in beginsel vrijstaat om zelf de wijze van herstel van een gebrek te bepalen, geldt dat in dit geval de aangedragen oplossingen onvoldoende waren. Verhuurders zijn daarom tekortgeschoten in hun verplichting als bedoeld in artikel 7:206 lid 1 BW om het gebrek te herstellen, nadat huurders hierom uitdrukkelijk hadden verzocht op (onder andere) 7 oktober 2021. De omstandigheid dat huurders het gastenverblijf (incidenteel) hebben gebruikt maakt dat niet anders.

5.16. De door huurders gevorderde huurprijsvermindering van 30% van de huurprijs zal daarom worden toegewezen vanaf 7 oktober 2021, te weten $7 \text{ maanden} \times € 600,00 = € 4.200,00$. De gevorderde wettelijke rente over dit bedrag wordt toegewezen, aangezien hiertegen ook geen afzonderlijk verweer is gevoerd.

Reconventie: de huurovereenkomst was voor onbepaalde tijd met een minimumperiode

5.17. In reconventie vorderen verhuurders een schadevergoeding, omdat huurders onrechtmatig de huurovereenkomst hebben beëindigd. Omdat de woning daardoor in de maanden mei tot en

met oktober 2022 leeg heeft gestaan, vorderen verhuurders om huurders te veroordelen de verschuldigde huur over deze maanden als schadevergoeding aan hen te betalen.

5.18. Wat partijen verdeeld houdt is de vraag of er in dit geval sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumperiode of een huurovereenkomst met een looptijd van twee jaar of minder. Voor de beantwoording van die vraag kan niet alleen worden teruggegrepen op de letterlijke tekst van de huurovereenkomst. Het is namelijk ook relevant welke zin partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de bepalingen hiervan mochten toekennen en wat zij ten aanzien daarvan redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten (HR 13 maart 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4158, *Ermes/Haviltex*).

5.19. De kantonrechter oordeelt dat er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumduur tot en met 31 juli 2023. Dat blijkt ten eerste uit de tekst van de huurovereenkomst. In artikel 3.1 van de huurovereenkomst staat vermeld dat er een minimale huurperiode is overeengekomen tot en met 31 juli 2023. Artikel 3.2 bepaalt verder dat partijen gedurende deze periode de overeenkomst niet tussentijds kunnen opzeggen. Aan dit verbod is een boetebeding gekoppeld. Ook voorziet artikel 3.3 in een opzegmogelijkheid na afloop van de minimumperiode en bepaalt artikel 3.4 dat de huurovereenkomst na afloop van de minimale periode voor onbepaalde tijd doorloopt, behoudens opzegging. Al deze artikelen bevestigen de uitleg van verhuurders.

5.20. Verder zijn de omstandigheden rond de totstandkoming van de huurovereenkomst van belang. Die zijn echter tegenstrijdig. Verhuurders hebben gesteld dat huurders hadden beoogd om de woning een langere tijd te huren, omdat een van de huurders een rechtenstudie wilde volgen in Maastricht. Huurders hebben juist betoogd dat het hun intentie was om slechts een tijdelijke huurovereenkomst aan te gaan. Zij hebben zich alleen willen oriënteren op een studie aan een Europese universiteit. Het was niet zonder meer de bedoeling van huurders om zich langere tijd in [plaats 2] te vestigen. Gezien de gemiddelde duur van een universitaire studie ligt het meer voor de hand dat partijen een langere huurperiode hebben beoogd dan een kortere. Wat daar ook van zij, het was aan huurders om hun bedoelingen bij de totstandkoming van de huurovereenkomst duidelijke

lijk te maken aan verhuurders en de makelaar. Daarvan is niets gebleken en dat komt voor hun risico. De kantonrechter ziet dan ook geen reden om van de taalkundige uitleg van de tekst van de huurovereenkomst af te wijken.

5.21. Huurders hebben daarom in strijd met de bepalingen uit de huurovereenkomst de huur tussentijds beëindigd, waardoor zij op grond van artikel 3.2 van de huurovereenkomst in beginsel een boete ter grootte van de nog verschuldigde huursom tot en met 31 juli 2023 zijn verschuldigd. De verhuurders hebben de boete al gematigd tot op het moment dat er nieuwe huurders in de woning zijn getrokken. Huurders hebben ook daartegen verweer gevoerd, omdat verhuurders niet hebben voldaan aan hun schadebeperkingsplicht in de zin van artikel 6:101 BW. Huurders hebben namelijk al op 2 maart 2022 kenbaar gemaakt de woning te verlaten, terwijl er pas eind oktober 2022 nieuwe huurders de woning hebben betrokken. Verhuurders hebben te weinig ondernomen om snel nieuwe huurders te vinden, zodat zij er zelf voor hebben gezorgd dat hun schade is opgelopen.

5.22. Verhuurders hebben dit betwist. Er zouden namelijk voornamelijk expats interesse hebben in de woning, zodat het gebruikelijk is dat nieuwe huurovereenkomsten in september/oktober aangaan in verband met de start van het nieuwe academische jaar. Dat hebben de verhuurders echter onvoldoende onderbouwd. Zij hadden dat bijvoorbeeld kunnen onderbouwen door aan te tonen wanneer zij de advertentie hebben gepubliceerd en inzicht te geven in de daarop ontvangen reacties. Nu zij dat hebben nagelaten blijft staan dat een leegstand van ruim een half jaar wel erg lang is.

5.23. Omdat in conventie is geoordeeld dat huurders de woning niet geheel volgens de afspraken hebben opgeleverd, is het wel begrijpelijk dat verhuurders een korte periode nodig hadden om de woning weer in verhuurbare staat te brengen. Omdat het wel om een relatief beperkt herstel is gegaan, acht de kantonrechter een periode van drie maanden na het vertrek van huurders redelijk. Omdat deze periode ook had kunnen worden aangewend om nieuwe huurders te vinden, komt de leegstand vanaf augustus 2022 tot oktober 2022 voor rekening en risico van verhuurders. Dit houdt in dat huurders een schadevergoeding van € 6.000,00 (3 maanden x € 2.000,00) aan verhuurders moeten betalen. In artikel 3.2 van de huur-

overeenkomst zijn partijen namelijk een boetebeding overeengekomen, waarin de boete vooraf is vastgesteld op de in artikel 4.4 van de huurovereenkomst verschuldigde huurprijs. Dat staat los van de (pas) in dit vonnis toegekende huurprijsvermindering. De gevorderde wettelijke rente over dit bedrag zal worden toegewezen vanaf de dag van dit vonnis, aangezien er blijkens de overgelegde correspondentie niet eerder dan bij de eis in reconventie een beroep is gedaan op deze schadevergoeding.

5.24. Tot slot gaat de kantonrechter voorbij aan het beroep van huurders op matiging van de boete op grond van redelijkheid en billijkheid en vernietiging van de huurovereenkomst in verband met dwaling, nu daarvoor door huurders onvoldoende is gesteld.

Geen schadevergoeding in verband met onrechtmatig handelen

5.25. In conventie is beslist dat verhuurders (slechts) een bedrag van € 938,39 aan herstelkosten mogen verrekenen met de borgsom in verband met de ondeugdelijke oplevering van de woning door huurders. Daarom wordt de vordering in reconventie, welke ziet op de herstelkosten die de borgsom te boven zouden gaan, in het verleden daarvan afgewezen.

Buitengerechtelijke kosten en proceskostenveroordeling

5.26. Verhuurders hebben tot slot in reconventie een beroep gedaan op vergoeding van buitengerechtelijke incassokosten. Zij hebben naar het oordeel van de kantonrechter voldoende toegelicht dat zij kosten hebben gemaakt voor buitengerechtelijke werkzaamheden. De gevorderde vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten is hoger dan het tarief dat in het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten is bepaald, omdat de gevorderde hoofdsom maar gedeeltelijk wordt toegewezen. De buitengerechtelijke incassokosten zullen daarom naar rato worden berekend op € 675,00 (625 + 5% over 6.000 - 5.000).

5.27. Omdat partijen zowel in conventie als in reconventie gedeeltelijk in het gelijk zijn gesteld, ziet de kantonrechter aanleiding om de proceskosten over en weer te compenseren. Dit houdt in dat beide partijen hun eigen proceskosten dragen.

6. De beslissing

De kantonrechter:

in conventie

6.1. veroordeelt verhuurders om aan huurders te betalen een bedrag van € 6.261,61, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 29 juni 2022 tot de dag van algehele betaling;

in reconventie

6.2. veroordeelt huurders om aan verhuurders te betalen een bedrag van € 6.675,00, te vermeerderen met de wettelijke rente over € 6.000,00 vanaf de datum van dit vonnis tot de dag van algehele betaling;

in conventie en reconventie

6.3. compenseert de proceskosten;

6.4. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

6.5. wijst het meer of anders gevorderde af;

NOOT

Van 1 juli 2016 tot 1 juli 2024 heeft de Wet doorstroming huurmarkt gegolden en mocht zelfstandige woonruimte voor een bepaalde tijd van maximaal twee jaar verhuurd worden, zonder dat huurder opzeggingsbescherming genoot (art. 7:271 lid 1 BW). Met ingang van 1 juli 2024 is verhuur voor bepaalde tijd alleen nog mogelijk aan doelgroepen genoemd in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst (*Stb.* 2024, 152).

Vrijwel vanaf inwerkingtreding op 1 juli 2016 is omstreden of verhuur voor onbepaalde tijd met een minimumduur korter dan twee jaar als gevolg van de Wet doorstroming huurmarkt toelaatbaar is. Aanvankelijk stelden Rossel en Heisterkamp dat dit mogelijk zou zijn (Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/412). Zo ook Langeloo (*GS Huurrecht*, art. 7:271 BW, aant. 6.2.2).

Zie tevens Vzr. Utrecht 15 november 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6025, maar ook Vzr. Alkmaar 14 februari 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:973, met een kritische noot van Duijnste-Van Imhoff in *WR* 2020/63. In een latere druk komen Rossel en Heisterkamp, in navolging van een meerderheid in de literatuur (o.a. Veldman in *WR* 2021/119, De Groot & Verhoeven in *WR* 2017/176, Korevaar in *HIP* 2020/9 en Dam-

mingh in *HIP* 2021/116), expliciet op dit standpunt terug. Zij schrijven:

‘In de vorige druk van dit boek is, onder verwijzing naar het antwoord van de minister (...), ten onrechte aangenomen dat het na de invoering van [de Wet doorstroming huurmarkt] nog wel mogelijk is om te bewerkstelligen dat de huurder gedurende een minimumperiode van (bijvoorbeeld) een jaar gebonden is aan een huurovereenkomst die is aangegaan voor onbepaalde tijd. (...) De conclusie lijkt dus onontkoombaar dat de regeling van [de Wet doorstroming huurmarkt] een einde heeft gemaakt aan de mogelijkheid om een minimumhuurtermijn van bijvoorbeeld een jaar ten gunste van de verhuurder overeen te komen’ (Asser/Rossel & Heisterkamp 2021/412d). Gegeven deze standpunten is het oordeel van de kantonrechter niet navolgbaar. Waar hij oordeelt dat door uitleg, aan de hand van de Haviltex-maatstaf, moet worden vastgesteld dat sprake is van een overeenkomst voor onbepaalde tijd of bepaalde tijd is dit oordeel navolgbaar. Rechts-overweging 5.23 dat de huurders ook de boete verschuldigd zijn (weliswaar gematigd), is niet navolgbaar. Het heeft er immers de schijn van dat de verhuurder een professionele verhuurder is, zodat het beding getoetst moet worden aan de Richtlijn oneerlijke bedingen (93/13/EEG). Omdat sprake is van een eenheidsboete, ongeacht de ernst of duur van de (vermeende) tekortkoming, zal het beding sneller oneerlijk worden bevonden. Naar mijn mening is een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumduur korter dan twee jaar een niet bestaande rechtsfiguur en had de boete in het geheel afgewezen dienen te worden.

Als gevolg van de invoering van de Wet vaste huurcontracten per 1 juli 2024 (*Stb.* 2023, 480) is het toenmalige art. 7:271 lid 1 BW vernummerd naar lid 2 en is verhuur voor bepaalde tijd alleen nog maar mogelijk aan doelgroepen aangewezen bij amvb. Doordat art. 7:271 lid 1 BW in zijn oude glorie is hersteld, is vanaf 1 juli 2024 verhuur voor een minimumduur weer mogelijk. Vreemd genoeg is in de parlementaire geschiedenis op dit punt niets overwogen over overgangrecht. Mijns inziens moet het ervoor gehouden worden dat verhuur voor bepaalde tijd met een minimumduur van korter dan twee jaar tussen 1 juli 2016 en 1 juli 2024 niet mogelijk is geweest.

Zie: F.J. Ringnalda en T.J. de Groot, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den

Haag, ISBN 9789012407410, editie 2022 (9e herziene druk), par. 11.5.

mr. Elout Korevaar

Advocaat bij Weebbers Vastgoed Advocaten en docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden

31

Dringend eigen gebruik ten behoeve van renovatie met beëindiging van de huur

Rechtbank Noord-Holland
3 mei 2023, 10185718 \ CV EXPL 22-5266,
ECLI:NL:RBNHO:2023:12293
(mr. A.E. Merkus)
Noot mr. Chantal Martens

Opzegging. Huurbeëindiging. Dringend persoonlijk gebruik. Renovatie.

[BW art. 7:296 lid 1 sub b)]

Huurder 1 huurt sinds 2003 en huurder 2 huurt sinds 1989 bedrijfsruimtes van Nassau Bergen, gelegen in het duingebied van Bergen aan Zee. In de bedrijfsruimtes exploiteert huurder 1 een restaurant en huurder 2 een ijssalon/cafetaria Lekkers aan Zee en winkelkiosk Beach Bazar. Nassau Bergen zegt de huurovereenkomsten met huurder 1 en huurder 2 en het naastgelegen hotel op, met als grond de renovatie van het hotel en de gehuurde bedrijfsruimtes, die niet mogelijk is met instandhouding van de huurovereenkomsten. Huurders betwisten onder meer de noodzaak tot sloop en nieuwbouw.

De rechtbank behandelt puntsgewijs de vereisten voor beëindiging vanwege persoonlijk duurzaam gebruik vanwege renovatie en komt in de tussenvonnissen tot het oordeel dat hieraan wordt voldaan.

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Nassau Bergen B.V.

gevestigd te Bergen

eiseres

verder te noemen: Nassau Bergen

gemachtigde: mr. A. Glijnis

tegen

[gedaagde]