

deze in de loop van de tijd veranderen. Dat maakt het ook lastig voor de achterblijver om achteraf de duurzaamheid van de huishouding te onderbouwen. De achterblijver is dan afhankelijk van verklaringen van buitenstaanders die veelal niet precies weten wat zich achter de voordeur afspeelde. Een kansrijk beroep op de duurzaamheid van de huishouding is bijvoorbeeld aan de orde als het kind de woning betreft om bij wijze van mantelzorger de ouder zo lang mogelijk thuis te laten wonen, hetgeen dus verdergaat dan het enkel samenwonen en -leven. Als deze situatie al jaren bestaat, is dat een belangrijke aanwijzing. Een onderbreking van de bewoning door het kind, gelijk in het onderhavige geval, kan aan een duurzame huishouding in de weg staan. Anderzijds kan een bewuste terugkeer van het kind juist reden zijn om wel een duurzame huishouding aan te nemen zoals de uitspraak rechtbank Limburg d.d. 30 september 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:7296 illustreert. Ook de financiële verstengeling en wederkerigheid kunnen duiden op een duurzame huishouding als onderling naar vermogen wordt bijgedragen aan de kosten voor de huishouding. Vergelijk ook de uitspraak rechtbank Overijssel 3 oktober 2017, ECLI:NL:RBOVE:2017:4434, waarin dit het geval bleek te zijn.

Eind vorig jaar ontstond er in diverse media reuring over achterblijvende kinderen in woningen van woningcorporaties. Uiteindelijke leidde dit tot de in de Tweede Kamer aangenomen motie 'Koerhuis' waarin word geconstateerd dat 'er in Nederland weeskinderen door corporaties uit hun huis worden gezet' en de regering wordt verzocht een commissie in het leven te roepen om de problematiek in kaart te brengen en met oplossingen te komen. Wordt misschien gevolgd dus.

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Hurrecht Woonruimte*, Hurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012401364, editie 2018 (8e herziene druk), par. 12.3 e.v.

mr. Diederik Briedé
Advocaat bij Briedé Cassese Advocaten en Mediators, tevens lid van de redactie JHV

5

Verlenging huurovereenkomst na afwijzing dringend eigen gebruik en opzegging duurovereenkomst

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
22 december 2020, 200.269.940,
ECLI:NL:GHARL:2020:10679
(mr. H.E. de Boer, mr.Th.C.M. Willemse, mr. L.F. Wiggers-Rust)
Noot mr. Marten Jeths

Verlenging huurovereenkomst. Opzegging duurovereenkomst.

[BW art. 7:272, 7:273, 7:277 BW, 7A:1777]

De verhuurder vordert beëindiging van de huurovereenkomst woonruimte op basis van dringend eigen gebruik. De kantonrechter en het hof wijzen de vordering dringend eigen gebruik af en verlengen de huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Achter de verhuurde woning met tuin bevindt zich een perceel grond dat al jarenlang in gebruik is bij huurders. De kantonrechter stelt vast dat ten aanzien van het perceel grond sprake is van huur en dat de overeenkomst door opzegging is geëindigd en wijst de ontruiming toe. Het hof stelt vast dat sprake is van een duurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De duurovereenkomst is opzegbaar en het hof wijst eveneens ontruiming toe.

1. [appellant],
2. [appellante],
beiden wonende te [A] ,
appellanten,
in eerste aanleg: gedaagden in conventie en eisers in reconventie,
hierna: [appellanten] c.s.,
procesvertegenwoordiger onttrokken, voorheen: mr. J.P. Sanchez Montoto,
tegen:
1. [geïntimeerde1],
2. [geïntimeerde2],
beiden wonende te [A] ,
geïntimeerden,

in eerste aanleg: eisers in conventie en verweerders in reconventie, hierna: [geïntimeerden] c.s., advocaat: mr. J. Groot Koerkamp.

1. Het geding in eerste aanleg

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar de inhoud van de vonnissen van de rechtbank Gelderland, zittingsplaats Arnhem, van 12 december 2018 en 4 september 2019.

2. Het geding in hoger beroep

2.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep van 22 november 2019,
- de memorie van grieven,
- de memorie van antwoord, tevens akte wijziging van eis.

2.2 Vervolgens hebben [geïntimeerden] c.s. de stukken voor het wijzen van arrest aan het hof overgelegd en heeft het hof arrest bepaald.

3. De vaststaande feiten

Het hof gaat in hoger beroep uit van de feiten zoals beschreven in de rechtsoverwegingen 2.1 tot en met 2.6 van het vonnis van de kantonrechter in de rechtbank Gelderland, zittingsplaats Arnhem, van 4 september 2019.

4. De motivering van de beslissing in hoger beroep

Samenvatting van het geschil

4.1 [geïntimeerden] c.s. drijven samen met hun oudste zoon een agrarisch bedrijf aan de [a-straat] 15 te [A] . Zij wonen in een woning bij het bedrijf. Op hetzelfde terrein staat een tweede woning ([a-straat] 15A). De tweede woning hebben [geïntimeerden] c.s. vanaf 1 juni 2004 voor onbepaalde tijd verhuurd aan [appellanten] c.s. Verder hebben [geïntimeerden] c.s. aan [appellanten] c.s. mondeling toestemming gegeven om voor onbepaalde tijd een perceel grond achter de woning te gebruiken. Op dat perceel grond houden [appellanten] c.s. een aantal dieren. Bij brief van 29 juni 2018 hebben [geïntimeerden] c.s. per 1 januari 2019 de huur van de woonruimte opgezegd omdat [appellanten] c.s. zich niet als goed huurder hebben gedragen en bovendien wegens dingend eigen gebruik. Het gebruik van het perceel grond hebben [geïntimeerden] c.s. bij diezelfde brief opgezegd per 1 oktober 2018. [ap-

pellanten] c.s. hebben niet ingestemd met deze opzeggingen.

4.2 Bij het vonnis waarvan beroep heeft de kantonrechter de door [geïntimeerden] c.s. ingestelde beëindigingsvordering van de huurovereenkomst met [appellanten] c.s. met betrekking tot de woonruimte op grond van artikel 7:272 lid 2 BW afgewezen. Daarbij heeft de kantonrechter op grond van artikel 7:273 lid 2 BW bepaald dat de huurovereenkomst voor de duur van één jaar wordt verlengd. Wat betreft het perceel grond heeft de kantonrechter geoordeeld dat tussen [geïntimeerden] c.s. en [appellanten] c.s. sprake is van een huurovereenkomst met betrekking tot een onroerende zaak die noch woonruimte, noch bedrijfsruimte is. De kantonrechter heeft bepaald dat deze huurovereenkomst door opzegging is beëindigd en heeft de vordering tot ontruiming van de grond toegewezen. De overige vorderingen van partijen in conventie en reconventie heeft de kantonrechter afgewezen.

4.3 [appellanten] c.s. richten zich in de grieven 1 en 2 tegen het oordeel van de kantonrechter ten aanzien van de opzegging van het gebruik van het perceel grond en de veroordeling tot ontruiming van die grond. In geschil is hoe de mondelinge overeenkomst tot het gebruik van de grond moet worden gekwalificeerd. Volgens [geïntimeerden] c.s. is het perceel grond in of omstreeks 2006 door hen om niet in gebruik gegeven aan [appellanten] c.s., waardoor sprake is van een bruikleenovereenkomst. [appellanten] c.s. betogen dat [geïntimeerden] c.s. direct bij hun intrek in de woonruimte toestemming hebben gegeven voor het gebruik van de grond en dat zij een bedrag van € 50,- per maand aan huur betalen. Volgens [appellanten] c.s. moeten het gebruik van de woning en het perceel grond als één huurovereenkomst van woonruimte worden beschouwd, waardoor voor de grond dezelfde opzegbescherming geldt als voor de woonruimte.

De ontruiming van het perceel grond

4.4 Naar het oordeel van het hof is wat betreft het perceel grond geen sprake van een huurovereenkomst van woonruimte. [appellanten] c.s. hebben onvoldoende nader toegelicht dat zij het perceel grond vanaf de aanvang van de huur van de woonruimte in 2004, en niet pas in of omstreeks 2006, in gebruik hebben genomen. Dat [appellanten] c.s. vanaf 2004 per maand € 50,- huur betaalden voor de grond, hebben zij in het

licht van het verweer van [geïntimeerden] c.s. ook al niet voldoende toegelicht. Het gaat verder om een achter de woning gelegen weiland dat los kan worden gezien van de woning en de tuin daarbij. Ook dat geeft steun aan het verweer van Keijzer c.s. dat sprake is van een van de huur van de woonruimte losstaande overeenkomst tot gebruik van de grond.

4.5 Gedurende meer dan tien jaar is het betreffende stuk grond in gebruik gegeven. Die overeenkomst is aan te merken als een duurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Voor de beslissing in deze zaak is niet van belang of deze duurovereenkomst, zoals [geïntimeerden] c.s. aanvoeren, moet worden aangemerkt als bruikleenovereenkomst of, zoals de kantonrechter heeft geoordeeld, als huurovereenkomst met betrekking tot een onroerende zaak die noch woonruimte, noch bedrijfsruimte is. In beide gevallen is de overeenkomst in beginsel opzegbaar (zie artikel 7:228 lid 2 BW voor een huurovereenkomst van een onroerende zaak die noch woonruimte, noch bedrijfsruimte is).

[geïntimeerden] c.s. konden dan ook in beginsel de overeenkomst opzeggen wanneer hen dat goedgevond. Weliswaar gebruiken [appellanten] c.s. het perceel grond al jarenlang en hebben zij belang bij het behoud van de grond, zodat zij hun dieren, waarvoor zij op het perceel ook voorzieningen hebben getroffen, dichtbij hun woonruimte kunnen houden, echter dat impliceert niet dat [geïntimeerden] c.s. (als eigenaar) het gebruik van de grond niet zouden mogen opzeggen. Hierbij weegt mee dat niet is gebleken dat [appellanten] c.s. hun dieren niet elders kunnen onderbrengen.

4.6 De eisen van redelijkheid en billijkheid kunnen in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval meebrengen dat er een goede reden voor opzegging moet zijn, een bepaalde termijn in acht moet worden genomen en/of dat [geïntimeerden] c.s. een vergoeding aan [appellanten] c.s. is verschuldigd. De door [geïntimeerden] c.s. in acht genomen opzegtermijn van drie maanden voldoet aan deze eisen. Gedurende die periode hebben [appellanten] c.s. voldoende tijd gehad om hun dieren elders onder te brengen. Gelet op het voorgaande falen de grieven 1 en 2.

4.7 [geïntimeerden] c.s. hebben in hoger beroep hun eis gewijzigd en gevorderd om aan de veroordeling tot ontruiming van het perceel grond

een dwangsom te verbinden van € 1.000,- per dag of per dagdeel dat [appellanten] c.s. in gebreke blijven het perceel grond te ontruimen. De wet voorziet op grond van artikel 555 Rv e.v. al in een dwangmiddel bij ontruiming in de vorm van het inschakelen van een gerechtsdeurwaarder. Daarom had het op de weg van [geïntimeerden] c.s. gelegen te onderbouwen waarom een extra prikkel tot nakoming van de veroordeling tot ontruiming in de vorm van een dwangsom nodig is. Nu een dergelijke onderbouwing ontbreekt, zal de vordering bij gebrek aan voldoende belang daarbij worden afgewezen. Voor zover het hof [appellanten] c.s. per abuis niet tijdig in de gelegenheid heeft gesteld om op de vermeerderde eis (dus een incidenteel hoger beroep) te reageren, hebben zij daar geen belang meer bij.

De verlenging van de huurovereenkomst woonruimte

4.8 De kantonrechter heeft de huurovereenkomsten aanzien van de woonruimte op grond van artikel 7:273 lid 2 BW voor de duur van één jaar verlengd. Dat betekent dat [geïntimeerden] c.s. de overeenkomst vanaf drie maanden voor het einde van dat jaar opnieuw kunnen opzeggen (artikel 7:277 lid 2 BW). [appellanten] c.s. betogen in grief 3 dat de overeenkomst niet voor een jaar maar voor onbepaalde tijd moet worden verlengd. Dan zouden [geïntimeerden] c.s. de overeenkomst pas na drie jaar opnieuw kunnen opzeggen (artikel 7:277 lid 2 BW).

4.9 Het hof is van oordeel dat de door de kantonrechter genoemde omstandigheden voldoende aanleiding geven voor de conclusie de overeenkomst met één jaar te verlengen. [geïntimeerden] c.s. hebben de woonruimte in de toekomst namelijk mogelijk nodig voor dringend eigen gebruik. [geïntimeerden] c.s. hebben immers plannen om het agrarisch bedrijf te wijzigen en daarom wensen zij de nabijheid van één van hun zoons. Ook met het oog op hun gezondheidssituatie, die maakt dat zij volgens de verklaring van hun huisarts in de nabije jaren afhankelijker worden van zorg, is dat nodig. [appellanten] c.s. hebben de weging door de kantonrechter van deze beëindigingsgronden die zich in de toekomst mogelijk kunnen voordoen onvoldoende weerlegd. Daarom faalt grief 3.

5. De slotsom

5.1 Het hoger beroep van [appellanten] c.s. faalt. De vordering in hoger beroep van [geïntimeerden] c.s. om aan de veroordeling van [appellanten] c.s. tot ontruiming van het perceel grond een dwangsom te verbinden zal worden afgewezen. Het bestreden vonnis zal worden bekrachtigd.

5.2 Als de (overwegend) in het ongelijk te stellen partij zal het hof [appellanten] c.s. in de kosten van het hoger beroep veroordelen. De kosten voor de procedure in hoger beroep aan de zijde van [geïntimeerden] c.s. zullen worden vastgesteld op € 324,- voor griffierecht en op € 1.074,- (1 punt x appeltarief II).

5.3 Als niet weersproken zal het hof ook de gevorderde nakosten toewijzen zoals hierna vermeld.

6. De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep: bekrachtigt het vonnis van de kantonrechter in de rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, van 4 september 2019;

wijst de vermeerderde eis in hoger beroep af; veroordeelt [appellanten] c.s. in de kosten van het hoger beroep, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [geïntimeerden] c.s. vastgesteld op € 324,- voor griffierecht en op € 1.074,- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief; veroordeelt [appellanten] c.s. in de nakosten, begroot op € 157,-, met bepaling dat dit bedrag zal worden verhoogd met € 82,- in geval [appellanten] c.s. niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan deze uitspraak heeft voldaan én betekening heeft plaatsgevonden; verklaart dit arrest voor zover het de hierin vermelde proceskostenveroordeling betreft uitvoerbaar bij voorraad.

NOOT

De casus in deze zaak is niet interessant, de verlenging van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd in verband met de afwijzing dringend eigen gebruik maakt de uitspraak wel interessant. Indien een huurovereenkomst wordt opgezegd en de beëindigingsvordering wordt afgewezen, wordt de huurovereenkomst van rechtswege verlengd, zie art. 7:273 lid 2 BW. De rechter beslist of die verlenging voor bepaalde tijd of voor onbepaalde tijd is. Deze verlenging

wordt nogal eens over het hoofd gezien door de rechter. Op grond van het arrest van de Hoge Raad van 19 april 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC0219 (*Mijderwijk/Meijaard*) is de rechter verplicht zich uit te spreken over de duur van de verlenging.

Indien de verlenging 'over het hoofd is gezien' wordt in de praktijk van verlenging voor onbepaalde tijd uitgegaan, zie bijvoorbeeld hof Amsterdam 14 januari 2014,

ECLI:NL:GHAMS:2014:195, *WR* 2014/59, m.nt. mr. C.L.J.M. de Waal, en *Sdu Commentaar Huurrecht*, editie 2019, bespreking H. Dragstra bij artikel 7:273 C.2. Indien wel wordt verlengd gebeurt dat in de praktijk meestal voor onbepaalde tijd. Dit houdt in dat de verhuurder pas na drie jaar, na het onherroepelijk worden van de uitspraak, weer kan opzeggen, zie art. 7:277 BW.

Een verlenging voor bepaalde tijd komt in de praktijk dus niet vaak voor, zie hof 's-Gravenhage 30 maart 2010, ECLI:NL:GHSGR:2010:BL9339. In dit geval waren zowel de kantonrechter als het hof echter van mening dat de verhuurder het gehuurde in de nabije toekomst nodig zou kunnen hebben op basis van dringend eigen gebruik en uit dien hoofde de huurovereenkomst opgezegd zou moeten kunnen worden. Om die reden werd de huurovereenkomst 'slechts' voor een jaar verlengd. Deze verlenging voor bepaalde tijd houdt in dat de huurovereenkomst vanaf drie maanden voor het einde van het jaar verlenging, opnieuw kan worden opgezegd. Een schot voor de boeg voor de huurder.

Tevens is interessant dat het hof, anders dan de kantonrechter die oordeelde dat sprake was van huur van grond, niet uitsluit dat het perceel grond in gebruik is gegeven op basis van bruikleen (art. 7A:1777 BW). In beide gevallen is die duurovereenkomst in beginsel opzegbaar en maakt het volgens het hof niet uit hoe de overeenkomst gekwalificeerd wordt. Voor opzegging van een bruikleenovereenkomst en voor opzegging van een huurovereenkomst betrekking hebbend op een onroerende zaak die noch woonruimte noch bedrijfsruimte is (art. 7:228 lid 2 BW), gelden dezelfde uitgangspunten: de eisen van redelijkheid en billijkheid kunnen in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval meebrengen dat er een goede reden voor opzegging moet zijn, een bepaalde termijn in acht moet worden genomen en/of dat een vergoeding is verschuldigd, zie Hoge Raad 29 juni 2012,

ECLI:NL:HR:2012:BW1280, NJ 2012/411 (*Berregate/Natuurmonumenten*) voor dergelijke huur-overeenkomsten en Hoge Raad 28 oktober 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ9854 alsmede Hoge Raad 2 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:141 voor andere duurovereenkomsten.

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012401364, editie 2018 (8e herziene druk), par. 11.6.3.

mr. Marten Jeths
Advocaat bij Tomlow Advocaten

6

Bemiddelend makelaar aansprakelijk voor door malafide huurder veroorzaakte schade

Gerechtshof 's-Hertogenbosch
5 januari 2021, 200.196.789_01,
ECLI:NL:GHSHE:2021:1
(mr. M.G.W.M. Stienissen, mr. R.J.M. Cremers, mr. G.J.S. Bouwens)
Noot mr. Theo Gardenbroek

Bemiddeling. Zorgplicht. Schade. Aansprakelijkheid.

[BW art. 7:400 e.v., 7:425]

Eigenaar/verhuurder stelt bemiddelend makelaar aansprakelijk voor schade die met onder andere wietplantages door een huurder aan het gehuurde is aangericht. Deze huurder was ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst zowel in privé als met een vennootschap failliet, maar was dat eerder ook al.

Het vonnis van de rechtbank in Breda leest als een spannend boek (ECLI:NL:RBZWB:2016:3999). De rechtbank oordeelt dat er sprake is van een bemiddelingsovereenkomst. In de nakoming daarvan is de makelaar ernstig tekortgeschoten door geen onderzoek te plegen naar de kandidaat-huurder. De rechtbank veroordeelt de makelaar daarom tot vergoeding van ruim € 83.000 wegens ontstane schade aan het gehuurde, verdwenen inboedelgoederen, opgetreden huurder-ving en andere kosten. Ook het hof gaat in zijn eerste tussenarrest met bindende eindbeslissin-

gen ter zake (ECLI:NL:GHSHE:2018:3219) uit van een ernstig tekortschietende bemiddeling met grote schade als gevolg daarvan. Na twee tussenarresten met bewijsopdrachten ter zake de omvang van de schade veroordeelt het hof de makelaar tot vergoeding van bijna € 82.000 aan schade.

1. [appellant],
handelend onder de naam [handelsnaam],
2. [appellante],
beiden wonende te [woonplaats],
appellanten in het principaal appel,
geïntimeerden in het incidenteel appel,
hierna gezamenlijk in mannelijk enkelvoud: [appellant],
ieder afzonderlijk: [appellant] en [appellante],
advocaat: mr. A.J.H. Wijers te Oosterhout,
tegen:

1. [geïntimeerde 1],
2. [geïntimeerde 2],
beiden wonende te [woonplaats],
geïntimeerden in het principaal appel,
appellanten in het incidenteel appel,
hierna gezamenlijk in mannelijk enkelvoud: [geïntimeerde 1],
ieder afzonderlijk: [geïntimeerde 1] en [geïntimeerde 2],
advocaat: mr. A. Smeekes te Tilburg,

als vervolg op de tussenarresten van dit hof van 24 juli 2018, 6 november 2018 en 16 april 2019 in het hoger beroep van het door de rechtbank Zeeland-West-Brabant, zittingsplaats Breda, onder zaaknummer/rolnummer C/02/310940 / HA ZA 16-73 tussen partijen gewezen vonnis van 29 juni 2016.

11. Het verdere geding in hoger beroep

11.1 Het verdere verloop van de procedure blijkt uit:

- het voornoemde tussenarrest van 16 april 2019 waarbij het hof [appellant] heeft toegelaten tot bewijslevering,
- het proces-verbaal van getuigenverhoor van 27 augustus 2019 waarbij [appellant] in enquête één getuige heeft doen horen,
- de rolaantekening van 10 september 2019 dat [geïntimeerde 1] van contra-enquête heeft afgezien,
- de memorie na enquête van [appellant],