

Hof Amsterdam, 11-10-2007, nr. 982/06

Hof Amsterdam 11-10-2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BD8223

Instantie

Hof Amsterdam

Datum

11 oktober 2007

Zaaknummer

982/06

Annotatorprofiel

Redactie

LJN

BD8223

Vakgebied(en)

Onbekend (V)

Huurrecht (V)

Brondocumenten

ECLI:NL:GHAMS:2007:BD8223, Uitspraak, Hof Amsterdam, 11-10-2007

Wetgeving

BW art. 7:215; BW art. 6:228

Essentie

dwaling; aanzienlijke verbouwing sociale huurwoning door huurster zonder toestemming verhuurder

Samenvatting

Tegenbewijs toegelaten bij dwaling omtrent de persoon van de huurder wegens het hebben van een levenspartner en het beschikbaar hebben van een bedrag van € 20 000 voor de verbouwing van een sociale huurwoning. Huurster mag alleen veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van de woning aanbrengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt. Wat huurster wenst, o.a. uitbouw keuken en plaatsen schuifpui, voldoet niet aan de klusregeling zodat zij vóóraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig heeft voor de verbouwing. Geen geval van art. 7:215 lid 2 BW omdat de verbouwing zodanig ingrijpend is dat de woning daarna niet meer kan gelden als een woning in de sociale huursector, hetgeen de verhuurbaarheid schaadt. Door verhoging woongenot wordt woning aan de sociale huursector onttrokken waardoor verhuurder een zwaarwichtig belang heeft zich tegen de verbouwing te verzetten.

Partij(en)

Appellante

Louise Theodora Silas, wonend te Wilnis

Procureur

mr. H.C. Meijer

tegen

Geïntimeerde

Stichting Westhoek Wonen, gevestigd te Mijdrecht

Procureur

mr. C.B.M. Scholten van Aschat.

Uitspraak

(...)

2. Beoordeling

2.1

De kantonrechter heeft bij vonnis in deze zaak van 8 februari 2006 onder 3.2 een aantal feiten als in deze zaak vaststaand aangemerkt. Daarom bestaat geen geschil zodat ook het hof van die feiten zal uitgaan.

2.2

Silas heeft eind 2004 tezamen met A.M. Damen een woning van Westhoek gelegen aan de Herenweg 155 te Wilnis bezichtigd. Het betreft een woning in de sociale huursector. Op 3 december 2004 is ten behoeve van Silas en haar dochter een huisvestingsvergunning voor de woning afgegeven. Westhoek heeft de woning met ingang van 6 december 2004 aan Silas verhuurd. De aanvangshuurprijs bedroeg € 381,58 per maand.

Damen heeft zich op 30 december 2004 in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de woning laten inschrijven; Silas en haar dochter zijn per 1 februari 2005 op dat adres ingeschreven.

Op 9 maart 2005 heeft Silas bij de gemeente Ronde Venen een bouwvergunning voor de woning aangevraagd waarbij heeft opgegeven dat de kosten van de verbouwing ongeveer € 20 000 zullen bedragen.

Silas heeft Westhoek bij brief van 30 maart 2005 verzocht zelf veranderingen in de woning te mogen aanbrengen.

Westhoek heeft op 19 april 2005 geantwoord dat zij de door Silas voorgestelde verbouwingen te ingrijpend vindt en daarom geen toestemming geeft. Voorts heeft zij opgemerkt het onacceptabel te vinden dat Silas reeds zonder toestemming met de verbouwing is gestart en zij heeft Silas gesommeerd deze ongedaan te maken. De gemeente heeft op 9 mei 2005 de door Silas aangevraagde bouwvergunning verleend.

Op 28 augustus 2005 is Damen op een adres in Tilburg ingeschreven.

2.3

Westhoek heeft in eerste aanleg in conventie gevorderd — kort en zakelijk weergegeven — primair vernietiging van de huurovereenkomst wegens dwaling en subsidiair ontbinding wegens wanprestatie, en voorts veroordeling van Silas tot ontruiming van de woning en herstel van de schade.

Silas vorderde in reconventie — eveneens kort en zakelijk weergegeven — toestemming voor de uitvoering van het verbouwplan.

De kantonrechter heeft de vordering van Westhoek op de primaire grondslag toegewezen en de tegenvordering van Silas afgewezen.

2.4

De grieven I–III strekken alle ten betoge dat de kantonrechter ten onrechte het beroep van Westhoek op dwaling heeft gehonoreerd. Zij lenen zich daarom voor gezamenlijke behandeling.

2.5

De kantonrechter heeft ten aanzien van Westhoeks beroep op dwaling — kort samengevat — het volgende overwogen. Silas heeft de woning samen met Damen bezichtigd. Damen heeft zich als eerste op dat adres laten inschrijven. Damen is de vader van het nadien geboren tweede kind van Silas. Uit een en ander leidt de kantonrechter af dat Damen ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst de levenspartner was van Silas en dat zij met hem de woning zou gaan bewonen. De kantonrechter achtte het daarom aannemelijk dat Westhoek de woning niet aan Silas zou hebben verhuurd indien Silas haar over deze feiten had geïnformeerd.

2.6

Daaraan voegt het hof toe dat de omstandigheid, zoals Westhoek ook stelt, dat Silas kennelijk in staat is deze sociale huurwoning voor een bedrag van ten minste € 20 000 te laten verbouwen terwijl zij opgeeft een inkomen van € 15 000 per jaar te hebben, nog meer aannemelijk maakt dat Westhoek heeft gedwaald ten aanzien van de persoon van Silas.

2.7

De onder 2.5 en 2.6 genoemde vaststaande omstandigheden onderbouwen genoegzaam Westhoeks stelling dat zij heeft gedwaald, zodat zij — de bewijslast rust in dezen op haar — het van haar te verlangen bewijs in beginsel heeft geleverd. Silas heeft een verklaring voor deze omstandigheden gegeven die volgens haar tot een andere conclusie leidt. Zij voert onder andere aan dat Damen niet haar levenspartner is, dat hij nooit in de woning heeft gewoond maar deze slechts als postadres gebruikte en dat haar familie het geld voor de verbouwing ter beschikking heeft gesteld.

Gelet op deze betwisting moet Silas worden toegelaten tot tegenbewijs van de voorshands bewezen geachte stelling van Westhoek. Alvorens Silas tot tegenbewijs toe te laten zal het hof, om redenen van proceseconomie, onderzoeken of de

vordering wellicht op de subsidiaire grondslag toewijsbaar is. Daarvoor dient allereerst te worden onderzocht of Silas gerechtigd is de woning op de door haar gewenste en gevorderde wijze te verbouwen.

2.8

Silas stelt met grief IV dat haar reconventionele vordering had moeten worden toegewezen. Zij verwijst daartoe naar haar stellingen in eerste instantie. Het hof begrijpt deze zeer summier toegelichte grief als volgt.

2.9

Silas wenst haar bij de gemeente ingediend bouwplan uit te voeren en onder meer de keuken van de woning uit te bouwen, een schuifpui aan te brengen, een slaapkamer te verbouwen tot badkamer, alsmede vloerverwarming aan te brengen. Volgens Silas heeft de opzichter E. Zijtveld, werknemer van Westhoek, aangegeven dat de door Silas gewenste verbouwing akkoord was mits zij beschikte over een bouwvergunning en mits er geen 'Gamma-materialen' zouden worden gebruikt. Westhoek bestrijdt dat Zijtveld deze toestemming heeft gegeven en wijst erop dat bovendien ingevolge art. 9.1 van de op de huurovereenkomst toepasselijke algemene voorwaarden (de klus-regeling), Silas alleen veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van de woning mocht aanbrengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt. Wat Silas wenst voldoet niet aan de klusregeling zodat zij vóóraf schriftelijke toestemming van Westhoek nodig had voor de verbouwing, welke toestemming Silas niet heeft verkregen.

2.10

Vaststaat dat Silas geen schriftelijke toestemming heeft gekregen van Westhoek en gesteld noch gebleken is dat Zijtveld bevoegd was namens Westhoek mondeling toestemming te geven zodanig dat geen schriftelijke toestemming meer nodig zou zijn. Evenmin is gesteld of gebleken dat Westhoek jegens Silas de schijn heeft gewekt dat Zijtveld wel daartoe bevoegd was. In het midden kan dan blijven of Zijtveld inderdaad toestemming heeft gegeven, zoals Silas stelt maar Westhoek betwist. Silas' stelling dat zij toestemming voor de door haar gewenste verbouwing heeft gekregen, kan derhalve wegens gebrek aan deugdelijke feitelijke onderbouwing niet slagen.

2.11

Haar vordering tot machtiging voor de verbouwing baseert Silas op art. 7:215 lid 3 BW.

Hier doet zich niet het geval voor als bedoeld in lid 2 van dat artikel, omdat Westhoek — onvoldoende bestreden — heeft aangevoerd dat de verbouwing zodanig ingrijpend is dat de woning daarna niet meer kan gelden als een woning in de sociale huursector, hetgeen — zo begrijpt het hof — de verhuurbaarheid schaadt.

Niet gesteld of gebleken is dat de door Silas gewenste verbouwing noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de woning. Wel is aannemelijk dat de verbouwing het woongenot zal verhogen, maar dat brengt nu juist mee dat deze aan de sociale huursector zal worden onttrokken waardoor Westhoek een zwaarwichtig belang heeft zich tegen de verbouwing te verzetten. Bovendien is het Silas niet toegestaan — op grond van de toepasselijke algemene voorwaarden, waarmee wordt afgeweken van het bepaalde in art. 7:215 BW — om wijzigingen aan de buitenzijde van de woning aan te brengen, zoals in dit geval de uitbouw van de keuken en de plaatsing van een schuifpui. Ingevolge het zesde lid van bedoeld artikel is deze afwijking ten nadele van de huurder toegestaan. De kantonrechter heeft de reconventionele vordering van Silas dus terecht afgewezen.

2.12

Zonder toestemming van Westhoek en zonder vervangende machtiging van de rechter, is Silas begonnen met de verbouwing in die zin dat zij de woning volledig heeft doen 'strippen'. Dat is een tekortkoming van Silas in de nakoming van haar verplichtingen op grond van de huurovereenkomst.

Westhoek heeft Silas bij brief van 19 april 2005 gesommeerd de wijzigingen ongedaan te maken. Bij haar brief van 14 juni 2005 heeft Westhoek Silas wel toestemming verleend voor een beperkte verbouwing maar haar wederom gesommeerd geen verdergaande verbouwing te doen uitvoeren. Silas heeft niet gesteld dat haar tekortkoming van zo geringe aard is dat ontbinding van de overeenkomst niet gerechtvaardigd is en evenmin heeft zij feiten gesteld waaruit kan volgen dat haar belang bij voortzetting van de huurovereenkomst groter is dan dat van Westhoek bij de ontbinding daarvan.

Het hof zal daarom de huurovereenkomst ontbinden. Silas heeft daardoor geen belang meer bij het onder 2.7 bedoelde tegenbewijs, zodat het hof haar niet tot dat bewijs zal toelaten.

3. Slotsom en kosten

De grieven I-III slagen in zoverre dat de huurovereenkomst thans niet op grond van dwaling kan worden vernietigd, doch — gelet op de subsidiaire stelling van Westhoek — wel op grond van wanprestatie kan worden ontbonden. Het hof zal daarom het vonnis voor zover in conventie gewezen vernietigen ten aanzien van de eerste drie beslissingen en alsnog rechtdoen als

hierna te bepalen. Het vonnis voor zover in reconventie gewezen zal worden bekrachtigd.

Bij deze stand van zaken heeft Silas te gelden als de in eerste aanleg — zowel in conventie als in reconventie — in het ongelijk gestelde partij, zodat zij de kosten daarvan moet dragen. Grief V slaagt dus niet. Ook in hoger beroep wordt Silas in het ongelijk gesteld, zodat ook de kosten daarvan voor haar rekening komen.

Het hof passeert het bewijsaanbod van Silas als te vaag, omdat zij geen voldoende concreet geformuleerde feiten en/of omstandigheden te bewijzen heeft aangeboden.

4. Beslissing

Het hof:

vernietigt het vonnis waarvan beroep voor zover in conventie gewezen ten aanzien van de eerste drie beslissingen, en in zoverre opnieuw rechtdoende:

ontbindt de huurovereenkomst;

veroordeelt Silas om de woning binnen veertien dagen na betekening van dit arrest te ontruimen en te verlaten en met overgifte van de sleutels geheel ter vrije beschikking van Westhoek te stellen;

machtigt Westhoek om de ontruiming zonodig zelf uit te voeren met behulp van politie en justitie;

veroordeelt Silas aan Westhoek te betalen € 392,46 per maand voor iedere maand dat zij de woning na de ontbinding van de huurovereenkomst in gebruik heeft gehouden;

bekrachtigt het vonnis voor het overige;

verwijst Silas in de proceskosten van het hoger beroep en begroot die kosten voor zover tot heden aan de kant van Westhoek gevallen, op € 248 voor verschotten en € 894 voor salaris van de procureur;

verklaart deze veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mr. J.H. Huijzer, mr. C.E. van Oosten-van Smaalen en mr. F.A.W. Bannier en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 11 oktober 2007.