

Leegstandwet – naar zijn aard van korte duur: werking ex tunc ingetrokken leegstandwetvergunning; huurbescherming huurder

Ktr. Alkmaar 12-07-2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:6274, m.nt. Mr. M. van Schie

Instantie

Rechtbank Noord-Holland (Kamer voor kantonzaken Alkmaar)

Datum

12 juli 2017

Magistraten

Mr. P.J. Jansen

Zaaknummer

5742584 \ CV EXPL 17-1656

Noot

Mr. M. van Schie

Folio weergave

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

Vakgebied(en)

Huurrecht / Bijzondere onderwerpen

Huurrecht / Algemeen

Brondocumenten

ECLI:NL:RBNHO:2017:6274, Uitspraak, Rechtbank Noord-Holland (Kamer voor kantonzaken Alkmaar), 12-07-2017

Wetgang

(art. 15 LW; art. 7:232 lid 2 en art. 7:272 e.v. BW)

Essentie

Leegstandwet – naar zijn aard van korte duur: werking ex tunc ingetrokken leegstandwetvergunning; huurbescherming huurder

Samenvatting

B&W hebben de eerder aan verhuurder op grond van de Leegstandwet verleende vergunning ingetrokken. Deze intrekking heeft (formele) rechtskracht gekregen en de kantonrechter moet daarom van de juistheid van die intrekking uitgaan. Dat betekent dat achteraf gezien verhuurder geen vergunning had in de zin van art. 15 lid 1 LW voor het aangaan van een huurovereenkomst waarop de huurbescherming van art. 7:272 e.v. BW niet van toepassing is. Voor recht wordt verklaard dat de huurovereenkomst van kracht is zonder enige beperkingen op grond van de Leegstandwet. Ook is er geen sprake van een huurovereenkomst die naar zijn aard van kort duur is. In de schriftelijke huurovereenkomst is bepaald dat de woning wordt gehuurd voor onbepaalde tijd en minimaal zes maanden, dat de beëindiging van de huurovereenkomst dient plaats te vinden door opzegging, en dat de woning bestemd is om te worden gebruikt als woonhuis. De verhuur van een woning voor onbepaalde tijd, laat zich niet verenigen met gebruik dat naar zijn aard van korte duur is. Dat bij de bijzondere bepalingen is opgenomen dat de woning ten tijde van de huurperiode in de verkoop staat, levert geen aanwijzing op dat het gaat om huur betreffende gebruik van woonruimte dat naar zijn aard slechts van korte duur is. De woning kan immers ook in verhuurde staat worden verkocht en in de huurovereenkomst is niet bepaald dat de huur zal eindigen zodra de woning verkocht is. Uit de verkoop van een woning volgt op zichzelf niet dat dit betekent dat de huur eindigt. Bij het aangaan van de huurovereenkomst was niet te voorzien wanneer de woning zou worden verkocht en de woning stond op dat moment ook al enige tijd te koop. Het tijdstip van een mogelijke verkoop van de woning was dan ook onzeker en de daarmee gepaard gaande tijdsduur van de huur dus ook niet naar zijn aard van korte duur. Dat partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst uitdrukkelijk de bedoeling zouden hebben gehad een huurovereenkomst naar zijn aard van kort duur aan te gaan, is de kantonrechter niet gebleken. Dat verhuurder een particuliere eigenaar is en de woning wil verkopen, en dat hij de woning verhuurt voor een huur onder de liberalisatiegrens, is geen reden om te oordelen dat een beroep op huurbescherming door huurders naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

Partij(en)

Eiseressen:

Johanna Ketting en Desiree Elisabeth Martelhoff, beiden wonende te Opperdoes

Gemachtigde:

mr. A.H. Vermeulen

tegen

Gedaagde:

Richard Winandus Klabbers, wonende te Amsterdam

Gemachtigde:

mr. C.C. Janssens

Uitspraak

Rechtbank Nood-Holland (Kantonrechter Alkmaar) 12 juli 2017

(...)

2. De feiten

2.1

Klabbers verhuurt met ingang van 16 oktober 2014 aan Ketting c.s. de woning op het adres Noorderpad 6 te (1674 NR) Opperdoes (hierna: de woning), tegen een huurprijs van € 699 per maand.

2.2

Aan Klabbers is bij besluit van 7 oktober 2014 door burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik vergunning verleend op grond van de Leegstandwet voor tijdelijke verhuur van de woning, voor een periode van maximaal vijf jaar.

2.3

In de schriftelijke huurovereenkomst is onder meer het volgende opgenomen:

“Huurovereenkomst Leegstandwet (...)

In overweging nemende dat: (...)

- B. verhuurder van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik vergunning heeft verkregen tot het aangaan van een huurovereenkomst als bedoeld in art. 15 Leegstandwet;
- C. huurder deze woning van verhuurder met inachtneming van het bepaalde in voormelde vergunning wenst te huren en verhuurder bereid is tot verhuur aan huurder (...)

1.2.

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte. (...)

Burgemeester en wethouders van Medemblik hebben in gevolge art. 15 Leegstandwet op ... aan verhuurder vergunning verleend voor het aan gaan van deze huurovereenkomst voor een tijdvak van 5 jaar. (...)

Artikel 4 Looptijd van deze overeenkomst

4.1.

De huurovereenkomst is aangegaan voor de onbepaalde tijd doch minimaal (6) maanden, ingaande op 16 oktober 2014. (...)

4.2.

Beëindiging van deze huurovereenkomst dient plaats te vinden door opzegging (...)

Bijzondere bepalingen

De woning staat ten tijde van de huurperiode in de verkoop, huurder zal meewerken om bezichtigingen te kunnen laten plaatsvinden. (...)

2.4

Met een brief van 25 februari 2016 heeft Klabbers de huur opgezegd tegen 1 juni 2016.

2.5

In een vonnis in kort geding van de rechtbank Noord-Holland van 24 oktober 2016 zijn Ketting c.s. veroordeeld tot ontruiming van de woning. Dit vonnis is bekrachtigd door een arrest van het Gerechtshof Amsterdam van 15 november 2016, waarbij Ketting c.s. zijn veroordeeld om de woning uiterlijk 29 november 2016 te ontruimen.

2.6

Bij dagvaarding van 19 januari 2017 hebben Ketting c.s. gevorderd dat het hiervoor genoemde arrest van 15 november 2016 wordt herroepen en dat de zaak wordt heropend.

2.7

In een vonnis in kort geding van de rechtbank Noord-Holland van 30 januari 2017 is een vordering van Ketting c.s. om eerdergenoemd vonnis van 24 oktober 2016 te schorsen, geweigerd. Dit vonnis is vernietigd in een arrest van het Gerechtshof Amsterdam van 11 april 2017, waarbij Klabbers is veroordeeld de verdere tenuitvoerlegging van eerdergenoemd vonnis van 24 oktober 2016 te staken en gestaakt te houden totdat het hof in de herroepingsprocedure heeft beslist over het al dan niet heropenen van het geding.

2.8

Bij besluit van 24 januari 2017 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik de hiervoor genoemde vergunning van Klabbers op grond van de Leegstandwet ingetrokken, omdat Klabbers als eigenaar onjuiste informatie had verstrekt bij de aanvraag.

3. De vordering

3.1

Ketting c.s. vorderen dat voor recht wordt verklaard dat de huurovereenkomst tussen partijen van kracht is zonder enige beperkingen op grond van de Leegstandwet en dat evenmin sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van kort duur is. Ook wordt gevorderd voor recht te verklaren dat Klabbers aansprakelijk is voor alle schade die het gevolg is van zijn pogingen om Ketting c.s. te ontruimen en de procedure te verwijzen naar de schadestaat ter begroting van de schade.

3.2

Ketting c.s. leggen aan hun vordering ten grondslag – kort weergegeven – dat de vergunning op grond van de Leegstandwet is ingetrokken, zodat de huurbescherming als bedoeld in artikel 7:272 e.v. van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) van toepassing is en de opzegging door Klabbers niet kan leiden tot het einde van de huurovereenkomst. Verder stellen Ketting c.s. dat de huurovereenkomst niet naar zijn aard van korte duur is.

4. Het verweer en de tegenvordering

4.1

Klabbers betwist de vordering. Hij stelt dat weliswaar de Leegstandvergunning is ingetrokken, maar dat de huurovereenkomst tussen partijen naar zijn aard van korte duur is, zodat Ketting c.s. gelet op artikel 7:232 lid 2 BW geen beroep kunnen doen op huurbescherming. De opzegging van de huur is volgens Klabbers daarom rechtsgeldig. Voor zover nodig stelt Klabbers dat het beroep van Ketting c.s. op huurbescherming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

4.2

Klabbers vordert bij wijze van tegenvordering dat voor recht wordt verklaard dat de huurovereenkomst tussen partijen naar zijn aard van kort duur is en rechtsgeldig is opgezegd, en dat Ketting c.s. worden veroordeeld tot ontruiming van de woning. Ketting c.s. betwisten de tegenvordering, onder verwijzing naar hun standpunt in de zaak van de vordering.

5. De beoordeling

de vordering

5.1

Het gaat in deze zaak om de vraag of voor recht moet worden verklaard dat de huurovereenkomst tussen partijen van kracht is zonder enige beperkingen op grond van de Leegstandwet en dat evenmin sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van kort duur is.

5.2

Vast staat dat burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik bij besluit van 24 januari 2017 de eerder aan Klabbers op grond van de Leegstandwet verleende vergunning hebben ingetrokken. Ook staat vast dat Klabbers geen bezwaar of beroep heeft ingediend tegen die intrekking. Die intrekking heeft dus (formele) rechtskracht gekregen en de kantonrechter moet daarom van de juistheid van die intrekking uitgaan. Dat betekent dat achteraf gezien Klabbers geen vergunning had in de zin van artikel 15 lid 1 Leegstandwet voor het aangaan van een huurovereenkomst waarop – kort gezegd – de huurbescherming van artikel 7:272 e.v. BW niet van toepassing is. De vordering van Ketting c.s. dat voor recht moet worden verklaard dat de huurovereenkomst tussen partijen van kracht is zonder enige beperkingen op grond van de Leegstandwet, moet dus worden toegewezen.

5.3

Ook de vordering van Ketting c.s. om voor recht te verklaren dat geen sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van kort duur is, moet worden toegewezen. Daarover wordt het volgende overwogen.

5.4

Uit artikel 7:232 lid 2 BW volgt dat de huurbescherming van artikel 7:272 e.v. BW niet van toepassing is, in geval van huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is.

5.5

Zoals hiervoor al is geoordeeld, staat vast dat de huurovereenkomst niet is aangegaan op basis van een voorafgaande vergunning voor verhuur op grond van de Leegstandwet. Dit betekent niet dat de huurovereenkomst daarom niet naar zijn aard van korte duur kan zijn. De Leegstandwet bevat geen exclusieve regeling op dit punt en ook bij het ontbreken van een vergunning op grond van die wet kan sprake zijn van gebruik van woonruimte dat naar zijn aard slechts van korte duur is, als bedoeld in artikel 7:232 lid 2 BW (zie: HR 13 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV2628, NJ 2012/496).

5.6

Omdat artikel 7:232 lid 2 BW een uitzondering is op de dwingende huurbescherming, mag niet snel worden aangenomen dat een gebruik van een huurwoning naar zijn aard van korte duur is. Het moet gaan om gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming. Daarbij moet mede worden gelet op de aard van het gebruik van de woning en op hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan (zie: HR 8 januari 1999, ECLI:NL:HR:1999:AC0182, NJ 1999/495).

5.7

In de schriftelijke huurovereenkomst is bepaald dat de woning wordt gehuurd voor onbepaalde tijd en minimaal zes maanden, dat de beëindiging van de huurovereenkomst dient plaats te vinden door opzegging, en dat de woning bestemd is om te worden gebruikt als woonhuis. Gelet hierop is de kantonrechter van oordeel dat geen sprake is van huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is. Partijen hebben immers een verhuur van een woning voor onbepaalde tijd afgesproken. Dat laat zich niet verenigen met gebruik dat naar zijn aard van korte duur is.

5.8

Dat bij de bijzondere bepalingen is opgenomen dat de woning ten tijde van de huurperiode in de verkoop staat, levert geen aanwijzing op dat het gaat om huur betreffende gebruik van woonruimte dat naar zijn aard slechts van korte duur is. De woning kan immers ook in verhuurde staat worden verkocht en in de huurovereenkomst is niet bepaald dat de huur zal eindigen zodra de woning verkocht is. Overigens volgt uit artikel 7:226 BW dat verkoop van de woning op zichzelf niet betekent dat de huur eindigt. Verder is door Klabbers op de zitting erkend dat bij het aangaan van de huurovereenkomst niet was te voorzien wanneer de woning zou worden verkocht en dat de woning op dat moment ook al enige tijd te koop stond. Het tijdstip van een mogelijke verkoop van de woning was dan ook onzeker en de daarmee gepaard gaande tijdsduur van de huur dus ook niet naar zijn aard van korte duur.

5.9

Klabbers heeft gesteld dat partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst uitdrukkelijk de bedoeling zouden hebben gehad een huurovereenkomst aan te gaan die naar zijn aard van kort duur is. Die stelling treft geen doel. Van een dergelijke

partijbedoeling is de kantonrechter niet gebleken en met name komt deze niet tot uitdrukking in de schriftelijke huurovereenkomst. Ook als Ketting c.s. zouden hebben verklaard dat zij wilden uitproberen of de regio rondom Opperdoes iets voor hen was, zoals door Klabbers is gesteld en door Ketting c.s. is betwist, volgt daaruit niet dat partijen de bedoeling zouden hebben gehad een huurovereenkomst aan te gaan die naar zijn aard van kort duur is. De genoemde verklaring is daarvoor te vaag en te algemeen. Hetzelfde geldt voor de omstandigheid dat Ketting c.s. wisten dat de woning te koop stond en dat er een te-koop-bord in de tuin van de woning stond. De kantonrechter verwijst in dit verband ook naar hetgeen hiervoor onder 5.8 is overwogen.

5.10

De verwijzing door Klabbers naar een aantal uitspraken waarin wel is aangenomen dat sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van kort duur is, geeft de kantonrechter geen aanleiding voor een ander oordeel. In de door Klabbers genoemde uitspraken was tussen partijen uitdrukkelijk een korte huurperiode voor bepaalde tijd overeengekomen of was in de huurovereenkomst expliciet bepaald dat verkoop van de woning op betrekkelijk korte termijn werd voorzien, zodat geen sprake is van omstandigheden die vergelijkbaar zijn met deze zaak.

5.11

De kantonrechter ziet geen grond om te oordelen dat het beroep van Ketting c.s. op huurbescherming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, zoals bedoeld in artikel 6:248 lid 2 BW. Klabbers heeft daarvoor ook geen, althans onvoldoende feiten en omstandigheden aangevoerd. Dat Klabbers een particuliere eigenaar is en de woning wil verkopen, en dat hij de woning verhuurt voor een huur onder de liberalisatiegrens, is geen reden om te oordelen dat een beroep op huurbescherming onaanvaardbaar is.

5.12

De vordering om voor recht te verklaren dat Klabbers aansprakelijk is voor alle schade die het gevolg is van zijn pogingen om Ketting c.s. te ontruimen en de procedure te verwijzen naar de schadestaat ter begroting van de schade, wordt afgewezen. Naar de kantonrechter begrijpt, gaat de vordering van Ketting c.s. uit van de situatie waarin een ontruiming heeft of zal plaatsvinden. Een dergelijke ontruiming heeft echter nog niet plaatsgevonden en op basis van de uitspraak in deze zaak gaat die ontruiming ook niet plaatsvinden. Klabbers kan niet aansprakelijk worden gehouden voor schade door een situatie die zich thans nog niet heeft voorgedaan en op basis van deze uitspraak ook niet valt te verwachten. Voor zover Ketting c.s. doelen op al geleden immateriële schade is de vordering onvoldoende gemotiveerd en onderbouwd en is ook de mogelijkheid van schade niet aannemelijk gemaakt. Wat betreft gestelde schade in de vorm van proceskosten (- veroordelingen) in andere procedures geldt dat een beslissing daarover is voorbehouden aan de rechter die in die procedures uitspraak doet of heeft gedaan.

5.13

De proceskosten komen voor rekening van Klabbers, omdat hij overwegend ongelijk krijgt. Daarbij wordt Klabbers ook veroordeeld tot betaling van € 100 aan nasalaris, voor zover daadwerkelijk nakosten door Ketting c.s. worden gemaakt.

de tegenvordering

5.14

Uit hetgeen hiervoor is overwogen, volgt dat de tegenvordering moet worden afgewezen. De huurovereenkomst is immers niet rechtsgeldig opgezegd, nu de huurbescherming van artikel 7:272 e.v. BW van toepassing is. De opzegging door Klabbers vermeldt overigens ook geen opzeggingsgrond en is daarmee op grond van artikel 7:271 lid 4 BW nietig, terwijl er evenmin een vordering is van Klabbers om een tijdstip te bepalen waarop de huurovereenkomst zal eindigen, als bedoeld in artikel 7:272 lid 2 BW. Er is dus geen grond om Ketting c.s. te veroordelen om de woning te ontruimen.

5.15

De proceskosten komen voor rekening van Klabbers, omdat hij ongelijk krijgt. Ook hier wordt Klabbers veroordeeld tot betaling van € 100 aan nasalaris, voor zover daadwerkelijk nakosten door Ketting c.s. worden gemaakt.

6. De beslissing

De kantonrechter:

de vordering

6.1

verklaart voor recht dat de huurovereenkomst tussen Ketting c.s. en Klabbers van kracht is zonder enige beperkingen op

grond van de Leegstandwet en dat evenmin sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van kort duur is;

6.2

veroordeelt Klabbers tot betaling van de proceskosten, die de kantonrechter aan de kant van Ketting c.s. tot en met vandaag vaststelt op:

Dagvaarding	€ 97,31
Griffierecht	€ 78,00
salaris gemachtigde	€ 400,00;

en veroordeelt Klabbers tot betaling van € 100 aan nasalaris, voor zover daadwerkelijk nakosten door Ketting c.s. worden gemaakt;

6.3

verklaart de veroordeling onder 6.2 van dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

6.4

wijst de vordering voor het overige af;

de tegenvordering

6.5

wijst de vordering af;

6.6

veroordeelt Klabbers tot betaling van de proceskosten, die tot en met vandaag voor Ketting c.s. worden vastgesteld op een bedrag van € 200 aan salaris van de gemachtigde van Ketting c.s.;

en veroordeelt Klabbers tot betaling van € 100 aan nasalaris, voor zover daadwerkelijk nakosten door Ketting c.s. worden gemaakt;

6.7

verklaart de veroordeling onder 6.6 van dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Noot

Auteur: Mr. M. van Schie

Noot

In deze uitspraak staat de vraag centraal wat de gevolgen zijn van de intrekking van de vergunning die de verhuurder op grond van artikel 15 LW had gekregen. De vergunning was door de gemeente ingetrokken omdat de eigenaar/verhuurder bij de aanvraag daarvan onjuiste gegevens had verstrekt (art. 15 lid 15 sub a LW).

Uit de uitspraak van het Hof Amsterdam van 14 april 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:1289 (zelfde partijen) weten we dat de gemeente na de vergunningverlening in de gemeentelijke basis administratie persoonsgegevens had ontdekt dat de eigenaar nooit op het adres van de woning ingeschreven had gestaan en dat de woning in de periode oktober 2010-oktober 2014 zelfs nooit bewoond was geweest. Daarmee was niet voldaan aan de eisen om een vergunning te kunnen krijgen (artikel 15 lid 1 sub b LW).

In het verleden oordeelden rechters wisselend over de vraag of een huurder de woning moest ontruimen als er twijfels waren over de vergunning.^[1] Een verhuurder kon als hij de vergunning op onjuiste gronden en feiten had gekregen, misbruik van bevoegdheid maken als hij vasthield aan de beperkte huurbescherming die de huurder op grond van de Leegstandwet heeft. Maar het gebeurde ook dat een beroep op een (mogelijk) gebrekkige vergunning werd begrensd door de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid, waarbij ook een rol speelde of de gebrekkigheid van de vergunning al dan niet te wijten was aan de verhuurder.

Het vijftiende lid van artikel 15 LW is per 29 november 2014 ingevoerd om oneigenlijk gebruik van de mogelijkheden van tijdelijke verhuur krachtens de Leegstandwet te voorkomen.^[2]

Heeft een intrekking van de vergunning terugwerkende kracht en wordt er vanuit gegaan dat er nooit een vergunning is geweest (intrekking ex tunc) of werkt de intrekking uitsluitend naar de toekomst (intrekking ex nunc)? Het betreffende lid zegt er niets over en in de Algemene wet bestuursrecht is hiervoor geen regeling opgenomen.

Een onherroepelijk besluit tot intrekking van de vergunning heeft tot gevolg dat de formele rechtskracht^[3] van het besluit tot

vergunningverlening wordt doorbroken en heeft tot doel de aanvrager te straffen. Hij verliest immers de voor hem begunstigende vergunning. Een ex tunc intrekking van de vergunning heeft tot gevolg dat er achteraf gezien geen vergunning is geweest ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst. Er kan dus geen huurovereenkomst krachtens de Leegstandwet zijn gesloten. Een ex nunc intrekking zou geen gevolgen hebben voor het karakter van de huurovereenkomst omdat er bij het sluiten van de huurovereenkomst een leegstandvergunning was. Dit strookt niet met het karakter van de vergunning en de sanctie van intrekking. Intrekking ex tunc is m.i. ook redelijk en billijk omdat de fout bij de aanvrager ligt. Deze heeft de gemeente immers onjuist geïnformeerd. Tegen deze achtergrond past een ex tunc intrekking. In zo'n situatie verkleurt de huurovereenkomst tot een reguliere huurovereenkomst met huurbescherming voor de huurder. Ik onderschrijf dan ook het oordeel van de kantonrechter in Alkmaar.

Voetnoten

[1]

Ktr. Amsterdam 11 mei 2009, *WR* 2011/2, Pres. Rb. Utrecht 19 juli 1990, *NJ* 1993/430 en Ktr. Arnhem 23 juli 2014, *WR* 2015/53.

[2]

[*Kamerstukken II* 2012/2013, 33436, 34.](#)

[3]

Als een besluit formele rechtskracht heeft gekregen moet uitgegaan worden van de rechtmatigheid van het besluit.