

4. Jurisprudentie- en actualiteitenoverzicht 2022 (civiel recht)

MR. J.W.A. HOCKX

De oogst in 2022 van voor de vastgoedpraktijk relevante uitspraken van de Hoge Raad is mager in vergelijking met eerdere jaren.

In dit overzicht worden twee uitspraken van de Hoge Raad besproken die gaan over opzegging, de eerste van een huurovereenkomst en de tweede van een erfpachtafhankelijk opstalrecht. Vervolgens komt aan de orde de uitspraak waarbij de Hoge Raad de discussie in de literatuur beslecht of een vorderingsrecht dat onoverdraagbaar met goederenrechtelijke werking is gemaakt, tevens van rechtswege onverpandbaar is (met goederenrechtelijke werking). Verder wordt de uitspraak besproken waarin de Hoge Raad een oordeel heeft gegeven over het door de rechter ambtshalve toepassen dat niet tijdig is geklaagd. Als laatste wordt de uitspraak behandeld waarin de Hoge Raad een oordeel geeft over de meerprijs indien de opdrachtgever aan de aannemer meerwerk opdraagt.

1. Beëindiging huurovereenkomst woonruimte wegens dringend eigen gebruik

Inleiding en wettelijk kader

Op een huurovereenkomst die ziet op woonruimte is het woonruimteregime van afdeling 5 van boek 7 BW van toepassing (art. 7:232 BW). De huurovereenkomst kan worden opgezegd met inachtneming van de vereisten van art. 7:271 BW. Hieruit volgt onder andere dat de verhuurder – op straffe van nietigheid – de gronden moet vermelden die tot de opzegging hebben geleid. Een limitatieve opsomming van de gronden is te vinden in art. 7:274 BW. Een van deze gronden houdt in dat de verhuurder aannemelijk maakt het verhuurde dringend voor eigen gebruik nodig te hebben, waarbij met inachtneming van de belangen van de verhuurder en huurder niet kan worden gevegd dat de huurovereenkomst wordt verlengd én blijkt dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen (art. 7:274 lid 1 sub c BW).

De opzegging van een huurovereenkomst door de verhuurder doet de huurovereenkomst niet automatisch eindigen (art. 7:272 lid 1 BW). Indien de huurder niet binnen zes weken na de opzegging schriftelijk met de beëindiging instemt, kan de verhuurder vorderen dat een rechter het tijdstip van beëindiging van de huurovereenkomst vaststelt (art. 7:272 lid 2 BW). Hierbij neemt de rechter alleen de in de opzegging vermelde grond(en) in aanmerking (art. 7:273 lid 1 BW). Wanneer de rechter de vordering toewijst en het tijdstip van de beëindiging van de huurovereenkomst vaststelt, kan volgens eerder rechtspraak van de Hoge Raad

de datum van beëindiging van de huurovereenkomst niet gelegen zijn vóór de datum van de uitspraak.¹

Wanneer de rechter de vordering afwijst, wordt de huurovereenkomst van rechtswege verlengd, waarbij de rechter vaststelt of dat voor onbepaalde of bepaalde tijd is (art. 7:273 lid 2 BW).

Casus

Verhuurder heeft een woning in eigendom die hij wil verkopen. De verkoop lukt niet waardoor verhuurder de woning verhuurt aan huurder per 1 juli 2015. De huurovereenkomst geldt inmiddels voor onbepaalde tijd.

Verhuurder zegt tegen 1 juni 2017 de huurovereenkomst op met als reden dringend eigen gebruik van de woning. De verhuurder en zijn partner zijn uit elkaar gegaan en verhuurder wil de verhuurde woning zelf gaan bewonen (deels met zijn drie kinderen). De ex-partner (deels met zijn drie kinderen) blijft in de huidige huurwoning van verhuurder en ex-partner wonen.

Huurder stemt niet in met de beëindiging van de huurovereenkomst.

Bij de kantonrechter vordert verhuurder dat een tijdstip wordt vastgesteld waarop de huurovereenkomst zal eindigen op grond van de gedane opzegging en dat huurder wordt veroordeeld tot ontruiming. De kantonrechter acht de dringendheid van het eigen gebruik voldoende aannemelijk. Verhuurder heeft echter niet bewezen dat huurder

¹ HR 21 maart 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF2295, *NJ* 2003/387, en HR 24 september 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM9758, *NJ* 2010/649.

in de omgeving passende vervangende woonruimte kan krijgen. Hiermee is niet aan de vereisten van art. 7:274 lid 1 onder c BW voldaan. De kantonrechter wijst de verlenging van verhuurder af en verlengt de huurovereenkomst op grond van art. 7:273 lid 2 BW voor bepaalde tijd tot 29 maart 2019.

Het hof bekrachtigt het vonnis van de kantonrechter. Het hof besteedt aandacht aan de beoordeling of voldoende is gebleken dat andere passende woonruimte voor de huurder voorhanden is. De verlengingstermijn van twaalf maanden, zoals vastgesteld door de kantonrechter, is ten tijde van de behandeling door het hof inmiddels ruim een jaar geleden verstreken.

Passende vervangende woonruimte voorhanden

Indien andere passende woonruimte beschikbaar is, is moet de rechter het tijdstip van ontruiming vaststellen. Het hof ziet geen noodzaak om deze ontruimingstermijn vast te stellen met een periode langer dan twaalf maanden, aangezien daarvoor geen noodzaak bestaat. Er is immers passende vervangende woonruimte beschikbaar.

Geen passende vervangende woonruimte voorhanden

Indien niet blijkt van passende vervangende woonruimte moet worden beoordeeld of de verlengingstermijn (tot 29 maart 2019) in stand moet blijven. De huurder vordert een verlenging voor onbepaalde tijd. Het hof gaat daarin niet mee. De huurder heeft reeds een jaar de tijd gehad om vervangende woonruimte te vinden en om haar feitelijke situatie zo in te richten dat dat mogelijk moet worden geacht. Daarbij neemt het hof ook het belang van de verhuurder in acht om de verhuurde woning zelf te bewonen wegens de beëindiging van de relatie. Gelet hierop is de verlenging van de huurovereenkomst met een jaar het maximale. Verder heeft verhuurder aangetoond dat de hypotheekrente niet langer aftrekbaar is waardoor hij financieel nadeel lijdt. De huuropbrengsten dekken de kosten niet. Van de verhuurder kan daarom niet worden verlangd een andere woning te huren of te kopen. Daarbij komt dat de woning te koop stond, maar omdat de verkoop niet lukte werd verhuurd. De verhuur was gericht op tijdelijke verhuur met de mogelijkheid voor de huurder om de woning te kopen.

Het belang van de verhuurder bij een verlenging voor bepaalde tijd weegt hiermee zwaarder dan het belang van de huurder bij voorzetting van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Het hof verbindt hieraan de conclusie dat niet hoeft te worden beoordeeld of passende vervangende woonruimte beschikbaar is voor de huurder. Ongeacht of er andere passende woonruimte voorhanden is, zou de huurovereenkomst niet langer hebben voortgeduurd dan de verlenging door de kantonrechter tot 29 maart 2019, aldus het hof.

Hoge Raad²

De Hoge Raad gaat ervan uit dat het oordeel van het hof dat niet meer hoeft te worden beoordeeld of er passende woonruimte voor de huurder beschikbaar was, is gestoeld op de rechtsopvatting dat de huurovereenkomst eindigt na de verlenging voor bepaalde tijd op grond van art. 7:273 lid 2 BW. Deze rechtsopvatting is onjuist. De verlenging heeft niet tot gevolg dat de huurovereenkomst na ommekomst van de bepaalde tijd van rechtswege eindigt. De verlenging van bepaalde tijd brengt mee dat de verhuurder niet eerder opnieuw kan opzeggen dan drie maanden vóór het einde van de tijd waarvoor is verlengd (art. 7:277 lid 2 BW).

De Hoge Raad herhaalt de eerdere uitspraken dat de door de rechter vast te stellen einddatum van de huurovereenkomst niet gelegen kan zijn vóór de datum van zijn uitspraak.

2. Opzegging erfpachtafhankelijk opstalrecht

Inleiding en wettelijk kader

Bij het einde van een erfpacht kan de erfpachter recht hebben op vergoeding van de waarde van de opstallen (art. 5:99 BW). Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op een (afhankelijk of zelfstandig) opstalrecht (art. 5:105 lid 3 BW).

Uit art. 68a Overgangswet NBW volgt dat aan Boek 3-10 BW onmiddellijke werking toekomt. Uitzonderingen op deze regeling zijn tevens te vinden in de Overgangswet NBW. Zo volgt uit art. 170 Overgangswet NBW dat art. 5:99 BW niet van toepassing is op een erfpacht die ten tijde van de inwerking van het BW (1 januari 1992) reeds bestond.

Casus

Per 1 november 1978 is een perceel grond in erfpacht en opstal uitgegeven voor een periode van dertig jaar, met een verlengingsmogelijkheid van tien jaar. In de erfpacht-/opstalvoorwaarden is een regeling opgenomen betreffende een vergoedingsrecht bij het einde van het erfpacht-/opstalrecht. Deze regeling houdt in dat de erfpachter de opstallen en werken bij het beëindigen van het erfpacht-/opstalrecht niet mag verwijderen. De grondeigenaar is verplicht de aanwezige opstallen en werken over te nemen tegen een prijs die wordt vastgesteld door drie deskundigen. Bij de vaststellingen dient te worden uitgegaan van de herbouwwaarde rekening houdend met de staat van onderhoud, de gedane investeringen en de gebruikelijke afschrijvingen. De ligging en het gebruik wordt niet meegenomen bij het vaststellen van de prijs. De prijs zal in ieder geval niet meer bedragen dan de som van de koopsom (ad f. 10.000) en de met goedkeuring van de grondeigenaar geïnvesteerde bedragen. Deze bedragen dienen geïndexeerd te worden.

Op 21 januari 2003 is het erfpachtrecht- en opstalrecht overgedragen aan erfpachter (eiser) voor een koopprijs van

² HR 18 februari 2022, ECLI:NL:HR:2022:270.

€ 560.670. Tevens is op dezelfde datum het erfpachtrecht en opstalrecht verlengd tot 30 oktober 2018. De voorwaarden blijven ongewijzigd van kracht, maar de grondeigenaar en de erfpachter stellen wel vast dat bij het einde van het recht aan de erfpachter te vergoeden waarde per 1 december 2002 € 275.000 bedraagt.

De grondeigenaar heeft bij brief van 28 januari 2016 laten weten het erfpacht-/opstalrecht niet te willen verlengen.

Erfpachter vordert in eerste aanleg (i) een verklaring voor recht dat de regeling betreffende het vergoedingsrecht en het in de verlengingsakte vermelde bedrag van € 275.000 nietig zijn, dan wel vernietigd worden/zijn, en (ii) een verklaring voor recht dat de grondeigenaar aan de erfpachter de marktconforme waarde van de opstallen, werken en beplanting dient te vergoeden. Meer subsidiair vordert de erfpachter een verklaring voor recht dat de grondeigenaar dient te vergoeden het bedrag van € 275.000 geïndexeerd naar 1 november 2018 en vermeerderd met de investeringen die erfpachter heeft gedaan. Deze meer subsidiaire vordering wordt gedeeltelijk toegewezen door de rechtbank. Het overige wordt afgewezen.

Het hof heeft dit vonnis bekrachtigd. Volgens het hof is de regeling betreffende het vergoedingsrecht van de erfpachtvoorwaarden bepalend voor het vaststellen van de hoogte van de vergoeding. Volgens het hof is art. 5:99 lid 1 BW – vergoeding einde erfpacht – niet van toepassing op erfpachten die vóór de inwerkingtreding van het huidige BW zijn gesloten (art. 170 Overgangswet NBW). Het opstalrecht dient te worden aangemerkt als een erfpachtafhankelijk opstalrecht. Dit recht eindigt bij het einde van de erfpacht. Het hof is van mening dat art. 5:99 BW daarmee niet van toepassing is via art. 5:105 BW. Dit strookt namelijk niet met de achterliggende gedachte van art. 170 Overgangswet NBW, aldus het hof.

Hoge Raad³

De Hoge Raad geeft aan dat art. 68a Overgangswet NBW voor de overgangsregeling met betrekking tot Boek 3-10 BW onmiddellijke werking tot uitgangspunt neemt. Er is geen overgangsbepaling die deze onmiddellijke werking aan art. 5:105 BW ontzegt. Aan de onmiddellijke werking van dit artikel staat niet in de weg dat art. 5:99 BW op grond van de overgangswet niet van toepassing is op een bestaand erfpachtrecht. Conform art. 171 Overgangswet NBW zijn art. 166-169 Overgangswet NBW tevens van toepassing op een opstalrecht in dezelfde gevallen waarin deze artikelen van toepassing zijn op een erfpachtrecht én het opstalrecht aan die regels voor erfpacht is onderworpen. Art. 171 Overgangswet NBW verklaart dus niet art. 170 Overgangswet NBW van overeenkomstige toepassing op opstalrechten. Uit de toelichting van de wetgever bij art. 171 Overgangswet NBW volgt dat dit een bewuste keuze is: er bestaat geen bezwaar art. 5:105 BW toe te passen

op opstalrechten die reeds bestonden op 1 januari 1992. In de wet en wetsgeschiedenis wordt daarbij geen onderscheid gemaakt tussen erfpachtafhankelijk opstalrechten en andere opstalrechten.

Een en ander betekent dat op grond van art. 68a Overgangswet NBW onmiddellijke werking wordt toegekend aan art. 5:105 lid 3 BW en daarmee voor opstalrechten aan art. 5:99 lid 1 BW en dat dit ook geldt voor een erfpachtafhankelijk opstalrecht.

3. Vorderingsrecht: onoverdraagbaar = onverpandbaar

Inleiding en wettelijk kader

Veel contracten (of algemene voorwaarden) bevatten een verbod tot overdracht of verpanding van uit het contract voortvloeiende vorderingsrechten.

Op grond van art. 3:83 lid 2 BW kan contractueel de overdraagbaarheid van vorderingsrechten worden uitgesloten.

In het arrest *Oryx/Van Eesteren*⁴ heeft de Hoge Raad overwogen dat een ingevolge art. 3:83 lid 2 BW overeengekomen verbod tot overdracht of verpanding niet leidt tot beschikkingsonbevoegdheid van de gerechtigde tot de vordering, maar tot niet-overdraagbaarheid van de vordering zelf. Dit betekent dat een handeling in strijd met zo'n beding niet slechts wanprestatie oplevert (zogenaamde verbintenisrechtelijke werking), maar dat die bovendien niet tot een geldige overdracht/verpanding kan leiden (goederenrechtelijke werking).

In het arrest *Coface/Intergamma*⁵ bepaalde de Hoge Raad dat bij bedingen die de overdraagbaarheid van een vorderingsrecht uitsluiten, als uitgangspunt moet worden aangenomen dat zij uitsluitend verbintenisrechtelijke werking hebben, tenzij uit de – naar objectieve maatstaven uit te leggen – formulering daarvan blijkt dat daarmee goederenrechtelijke werking als bedoeld in art. 3:83 lid 2 BW is beoogd.

In de literatuur is in discussie of een vorderingsrecht dat onoverdraagbaar met goederenrechtelijke werking is gemaakt, tevens van rechtswege onverpandbaar is (met goederenrechtelijke werking).

Casus

Een V.O.F. was lid van de coöperatie Bloemenveiling Flora-Holland. De coöperatie werd mede door haar leden gefinancierd in de vorm van een ledenlening en een participatiereserve.

De activiteiten van de V.O.F. werden gefinancierd door de Rabobank. Tot zekerheid van terugbetaling had de V.O.F. haar de huidige en toekomstige vorderingen aan de Rabobank verpand. Dit was inclusief haar vorderingen op de coöperatie uit hoofde van de ledenlening en participatiereserve. Na faillissement van de V.O.F. heeft de Rabobank

3 HR 22 april 2022, ECLI:NL:HR:2022:628.

4 HR 17 januari 2003 (*Oryx/Van Eesteren*), ECLI:NL:HR:AF0168; NJ 2004/281; JOR 2003/52.

5 HR 21 maart 2014 (*Coface/Intergamma*), ECLI:NL:HR:2014:682; NJ 2015/167; JOR 2014/151.

aanspraak gemaakt op uitbetaling van de tegoeden van de V.O.F. uit hoofde van de ledenlening en participatiereserve. De curator is het hiermee niet eens. Volgens de curator zijn de vorderingen van de V.O.F. op de coöperatie uit hoofde van de ledenlening en participatiereserve niet verpand o.a. omdat in de statuten van de coöperatie een regeling is opgenomen voor rechtsopvolging in relatie tot de ledenlening en de participatierekening en een bepaling die onder meer inhield dat buiten die regeling een participatierekening niet vatbaar is voor overdracht of overgang. Op grond van deze statutaire bepalingen konden de vorderingen op de coöperatie niet worden verpand, aldus de curator.

Hoge Raad⁶

De Hoge Raad herhaalt de regels uit het arrest Coface/Intergamma. In aanvulling daarop verwijst de Hoge Raad naar:

- art. 3:81 lid 1 BW: hij aan wie een zelfstandig en overdraagbaar recht toekomt, kan binnen de reikwijdte van dat recht de in de wet genoemde beperkte rechten vestigen; en
- art. 3:228 BW: op alle goederen die voor overdracht vatbaar zijn, kan een recht van pand hetzij van hypotheek worden gevestigd.

Uit deze bepalingen volgt dat alleen op voor overdracht vatbare goederen een pandrecht kan worden gevestigd. De Hoge Raad beslecht vervolgens de discussie in de literatuur door te oordelen dat een beding als bedoeld in art. 3:83 lid 2 BW dat de overdraagbaarheid van een vorderingsrecht met goederenrechtelijke werking uitsluit, ook tot gevolg heeft dat het vorderingsrecht onverpandbaar is.

4. De rechter mag het niet tijdig klagen niet ambtshalve toepassen

Inleiding en wettelijk kader

Een koper kan geen beroep meer doen op dat de afgeleverde zaak niet aan de koopovereenkomst beantwoordt, indien de koper dit niet binnen een bekwame tijd heeft gemeld aan de verkoper, nadat hij dit heeft ontdekt of redelijkerwijs had behoren te ontdekken (art. 7:23 lid 1 BW). Zie voor diverse uitspraken over deze klachtplicht mijn overzicht in *Vastgoed Fiscaal & Civiel* 2015, nr. 1. Een van de besproken arresten is de uitspraak FAR Trading / Edco Eindhoven II.⁷ Hierin oordeelt de Hoge Raad dat de stelplicht en bewijslast met betrekking tot de vraag of tijdig is geklaagd pas aan de orde komen als de verkoper daadwerkelijk het verweer voert dat niet tijdig is geklaagd.

Casus

De eiser heeft met Dutch Campus een overeenkomst gesloten op grond waarvan Dutch Campers een bestelauto van eiser heeft omgebouwd tot een camper. Na de oplevering

van de camper heeft eiser bij Dutch Campers geklaagd over gebreken met betrekking tot, onder meer, de keukenkastjes en het dakluik van de camper.

Het hof heeft de vordering van eiser tot vervangende schadevergoeding afgewezen omdat eiser daarover te laat heeft geklaagd. De eiser klaagt daarover bij de Hoge Raad dat Dutch Campers niet het verweer heeft gevoerd dat niet tijdig is geklaagd.

Hoge Raad⁸

Onder verwijzing naar het arrest FAR Trading / Edco Eindhoven II oordeelt de Hoge Raad dat als de verkoper niet het verweer voert dat niet tijdig is geklaagd als bedoeld in art. 7:23 BW, het bepaalde in dat artikel niet toegepast kan worden. Ambtshalve toepassing door de rechter dat niet tijdig is geklaagd, is dus niet toegestaan.

5. Meerwerk en meerprijs

Inleiding en wettelijk kader

Indien bij aanneming van werk de prijs bij het sluiten van de overeenkomst niet is bepaald of slechts een richtprijs is bepaald, is de opdrachtgever een redelijke prijs verschuldigd aan de aannemer (art. 7:752 BW).

In geval van door de opdrachtgever gewenste toevoegingen of veranderingen in het overeengekomen werk (meerwerk) kan de aannemer slechts dan een verhoging van de prijs vorderen, wanneer hij de opdrachtgever tijdig heeft gewezen op de noodzaak van een daaruit voortvloeiende prijsverhoging (waarschuwingsplicht), tenzij de opdrachtgever die noodzaak uit zichzelf had moeten begrijpen (art. 7:755 BW).

Casus

Eiser heeft in september 2016 aan de aannemer mondeling opdracht gegeven om op basis van een offerte een aantal raatliggers te maken, waarbij partijen telefonisch een prijs van € 9.000 ex btw zijn overeengekomen. In oktober 2016 heeft eiser gegevens voor de raatliggers aan de aannemer verstrekt. De aannemer antwoordt daarop: 'Is het de bedoeling dat wij de liggers compleet afmaken? Wij hebben alleen de opdracht door het produceren van de liggers als raatligger en geen verdere bewerkingen. Laat ons aub even iets weten?'

In een nadere e-mailwisseling in november 2016 heeft de aannemer de detaillering van de raatliggers ontvangen van eiser. De raatliggers zijn in november 2016 uitgeleverd aan eiser.

Eind november 2016 heeft de aannemer een factuur van € 9.000 exclusief btw aan eiser gezonden voor de in de offerte opgenomen werkzaamheden, en vervolgens een tweede factuur van € 42.564,36 inclusief btw voor de, volgens haar, aanvullende werkzaamheden. De eerste factuur is door eiser zonder protest voldaan; eiser is het niet eens met de tweede factuur.

⁶ HR 1 juli 2022 (*Rabobank/mr. Ten Berge q.q. e.a.*), ECLI:NL:HR:2022:984.

⁷ HR 12 december 2014 (*FAR Trading / Edco Eindhoven II*), ECLI:NL:HR:2014:3593.

⁸ HR (*Dutch Campers*), ECLI:NL:HR:2022:582.

Hoge Raad⁹

De Hoge Raad oordeelt dat bij de toepassing van de tenzij-bepaling in art. 7:755 BW (tenzij de opdrachtgever die noodzaak uit zichzelf had moeten begrijpen) niet van belang is of de opdrachtgever ook inzicht had in de omvang van de prijsverhoging dan wel de (concreet) te verwachten meerkosten.

Indien de aannemer op grond van art. 7:755 BW aan de opdrachtgever een meerprijs in rekening kan brengen en die meerprijs niet is bepaald of daarvoor slechts een richtprijs

is bepaald, dan is volgens de Hoge Raad de meerprijs een redelijke meerprijs (art. 7:752 BW).

Over de auteur**Mr. J.W.A. Hockx**

De auteur is als notaris verbonden aan de vastgoedsectie van Lexence N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam.

De auteur dankt zijn team voor hun bijdrage bij de totstandkoming van dit artikel.

9 HR 1 juli 2022, ECLI:NL:HR:2022:989.