
ECLI:NL:GHSHE:2015:642



Instantie	Gerechtshof 's-Hertogenbosch
Datum uitspraak	03-03-2015
Datum publicatie	04-03-2015
Zaaknummer	HD 200.153.080_01
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Huurzaak. Huurprijsverhoging geliberaliseerde woonruimte. Buiten het geval waarin op grond van artikel 7:274, lid 1 aanhef en sub d BW de huur is opgezegd bestaat voor een huurder geen rechtsgrond voor het vorderen van een verklaring voor recht met betrekking tot de redelijkheid van een voorstel van de verhuurder tot huurprijsverhoging.
Wetsverwijzingen	Burgerlijk Wetboek Boek 7 274, geldigheid: 2015-03-04
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF 's-HERTOGENBOSCH

Afdeling civiel recht

zaaknummer HD 200.153.080/01

arrest van 3 maart 2015

in de zaak van

[appellante],

wonende te [woonplaats],

appellante,

hierna aan te duiden als "[appellante]",

advocaat: mr. drs. D.A.C. Janssen te Tilburg,

tegen

de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid Laurentius,

gevestigd te [vestigingsplaats],

geïntimeerde,

hierna aan te duiden als "Laurentius",

advocaat: mr. J. van Zinnicq Bergmann te 's-Hertogenbosch,

op het bij exploit van dagvaarding van 18 juli 2014 ingeleide hoger beroep van het vonnis van de kantonrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda, van 14 mei 2014, gewezen tussen [appellante] als eiseres en Laurentius als gedaagde.

1 Het geding in eerste aanleg (zaaknummer 2291796 CV EXPL 13-5473)

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar voormeld vonnis.

2 Het geding in hoger beroep

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- -

de dagvaarding in hoger beroep;
- -

de memorie van grieven tevens vermeerdering van eis, met producties;
- -

de memorie van antwoord;
- -

het pleidooi, waarbij partijen pleitnotities hebben overgelegd;
- -

de bij formulier H12 op 14 januari 2015 door [appellante] toegezonden producties, die zij bij het pleidooi bij akte in het geding heeft gebracht.

Het hof heeft daarna een datum voor arrest bepaald. Het hof doet recht op bovenvermelde stukken en de stukken van de eerste aanleg.

3 De beoordeling

3.1.

In dit hoger beroep kan worden uitgegaan van de volgende feiten.

Laurentius verhuurt vanaf 7 januari 2004 aan [appellante] de zelfstandige woonruimte staande en gelegen aan [het adres] te [plaats]. Op de huurovereenkomst is het Huurreglement Woningbouwvereniging St. Laurentius van toepassing.

De kale huurprijs bij aanvang van de huur bedroeg € 600,= per maand. Tot 1 juli 2013 heeft Laurentius een huur berekend van € 679,17, welk bedrag ook maandelijks door [appellante] is voldaan. Bij brief van 26 april 2013 heeft Laurentius [appellante] een voorstel tot huurprijsverhoging gedaan per 1 juli 2013 met een bedrag van € 44,15 per maand. Dat komt neer op een verhoging van de huurprijs met 6,5%, waardoor de netto huurprijs komt op € 723,32 per maand. [appellante] heeft bij brief van haar gemachtigde van 18 juni 2013 bezwaar gemaakt tegen de voorgestelde huurprijsverhoging en verzocht om een aangepast voorstel. Laurentius heeft daaraan geen gevolg gegeven en is de nieuwe huurprijs in rekening gaan brengen. [appellante] is deze vervolgens onder protest gaan betalen.

3.2.1.

In eerste aanleg vorderde [appellante] - zakelijk weergegeven - te verklaren voor recht dat de voorgestelde huurprijsverhoging per 1 juli 2013 ad 6,5% onredelijk is en niet mag worden doorgevoerd, alsmede de vaststelling van een redelijke huurprijs per 1 juli 2013, met veroordeling van Laurentius tot terugbetaling van al hetgeen [appellante] na vaststelling te veel heeft betaald aan huurpenningen en met veroordeling van Laurentius in de kosten van het geding, alles voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad.

3.2.2.

Aan deze vordering heeft [appellante], kort samengevat, het volgende ten grondslag gelegd.

Het gehuurde betreft een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:247, lid 2 BW, zogenaamde geliberaliseerde woonruimte (ook wel niet-DAEB-woonruimte genoemd). De bepalingen van artikel 7:246 tot en met 7:265 BW zijn, behoudens voor zover genoemd in artikel 7:247, lid 1 BW, niet op de huurovereenkomst van toepassing. Een eenzijdig wijzigingsbeding maakt geen onderdeel uit van de huurovereenkomst. Laurentius is daarom niet bevoegd eenzijdig de huurprijs te wijzigen. Een dergelijke wijziging kan slechts worden toegepast indien daarover overeenstemming bestaat tussen partijen. Een verhoging van de huurprijs met 6,5% is bovenmatig en niet redelijk en is daarom voor [appellante] onaanvaardbaar.

3.2.3.

Laurentius heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Dat verweer zal, voor zover in hoger beroep van belang, in het navolgende aan de orde komen.

3.2.4.

In het vonnis van 18 juli 2014 heeft de kantonrechter de vorderingen van [appellante] afgewezen en haar in de proceskosten veroordeeld. Zakelijk weergegeven heeft de kantonrechter aan die beslissing ten grondslag gelegd dat voor geliberaliseerde woonruimte de huurprijs tot stand komt op basis van aanvaarding van een daartoe strekkend voorstel van de verhuurder. Blijkt dat een daartoe strekkend voorstel niet wordt aanvaard, dan kan de redelijkheid van het voorstel slechts getoetst worden in het kader van een door de verhuurder in te stellen vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst (op basis van artikel 7:274 lid 1 sub d BW). Om die reden heeft de kantonrechter alle vorderingen van [appellante] afgewezen bij gebrek aan een rechtsgrond.

3.3.1.

[appellante] heeft in hoger beroep tegen dit oordeel drie grieven aangevoerd. Zij heeft geconcludeerd tot vernietiging van het beroepen vonnis en vordert in hoger beroep, na wijziging en vermeerdering van eis bij memorie van grieven, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, als volgt:

"1. Primair te verklaren voor recht dat de jaarlijkse huurprijsverhoging door Laurentius jegens [appellante] vanaf 2005, althans een door u in goede justitie te bepalen tijdstip, rechtens zonder grond en/of onrechtmatig en/of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet is toegestaan en/of onredelijk is;

2. Subsidiair te verklaren voor recht dat de jaarlijkse huurprijsverhoging door Laurentius jegens [appellante] vanaf 2005, althans een door u in goede justitie te bepalen tijdstip, rechtens zonder grond en/of onrechtmatig en/of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet is toegestaan en/of onredelijk is, voor zover deze huurprijsverhogingen de jaarlijkse inflatiepercentages overstijgen;

3. Meer subsidiair te verklaren voor recht dat de jaarlijkse huurprijsverhoging door Laurentius jegens [appellante] vanaf 2005, althans een door u in goede justitie te bepalen tijdstip, rechtens zonder grond en/of onrechtmatig en/of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet is toegestaan en/of onredelijk is, voor zover deze huurprijsverhogingen de jaarlijkse door de Minister vastgestelde maximale huurprijsverhoging voor niet geliberaliseerde woonruimte (exclusief de inkomens afhankelijke opslagen) overstijgen;

4. Te verklaren voor recht dat de voorgestelde huurprijsverhoging van Laurentius per 1 juli 2013 ad 6,5% en per 1 juli 2014 ad 4% niet mag worden doorgevoerd, dan wel subsidiair, voor zover nodig ex aequo et bono, een redelijke huurprijsverhoging per 1 juli 2013 respectievelijk 1 juli 2014

te bepalen, daarbij uitgaande van de jaarlijkse inflatiepercentages, dan wel de jaarlijkse door de Minister vastgestelde maximale huurprijsverhoging voor niet geliberaliseerde woonruimte (exclusief de inkomensafhankelijke opslagen);

5. Laurentius te veroordelen om tegen behoorlijk bewijs van kwijting, binnen twee weken na het in deze te wijzen vonnis of arrest, aan [appellante] te betalen al hetgeen zij sedert 2005, althans een door u in goede justitie te bepalen tijdstip, onverschuldigd aan Laurentius heeft voldaan, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de maandelijke vervaldatum van de door [appellante] teveel betaalde huurpenningen;

6. Laurentius te veroordelen in de kosten van de procedure in eerste aanleg en in hoger beroep, te voldoen binnen 2 weken na het in deze te wijzen arrest en het salaris van de gemachtigde en advocaat van [appellante] daaronder begrepen.”

3.3.2.

Laurentius heeft bezwaar gemaakt tegen de vermeerdering van eis en verweer gevoerd tegen de grieven van [appellante]. Gelet op de inhoud van de grieven, gelezen in hun onderlinge samenhang en in samenhang met de wijziging en vermeerdering van eis, beoogt [appellante] kennelijk het geschil in zijn volle omvang opnieuw aan het oordeel van het hof voor te leggen. Het hof zal de grieven 1 en 2 dan ook gezamenlijk behandelen en daarbij het verweer van Laurentius betrekken. Voor zover hieronder niet aangehaald, verwijst het hof voor de grieven, voor de daarop gegeven toelichting en voor het verweer naar de inhoud van de gedingstukken.

3.4.

Het hof verwerpt het door Laurentius tegen de wijziging en vermeerdering van eis gemaakte bezwaar. Op grond van het bepaalde in artikel 353 Rv is ook in hoger beroep het bepaalde in artikel 130 Rv van toepassing, zodat het een appellant is toegestaan zijn of haar eis of de gronden daarvan te veranderen of te vermeerderen, op grond van de in de rechtspraak ontwikkelde tweeconclusie-regel overigens niet later dan in de memorie van grieven. Daarmee is gegeven dat een partij zichzelf en de wederpartij een instantie kan ontnemen. De enkele omstandigheid dat dat geval zich voordoet levert geen grond op om een vermeerdering of verandering van eis te weigeren. Daartoe bestaat pas aanleiding wanneer een vermeerdering of verandering van eis in strijd is met de eisen van een goede procesorde. In de onderhavige zaak heeft Laurentius bij memorie van antwoord verweer kunnen voeren tegen de gewijzigde en vermeerderde eis en heeft zij bovendien bij gelegenheid van het gehouden pleidooi haar verweer nog nader kunnen toelichten. Van enige schending van de goede procesorde door het wijzigen en vermeerderen van de eis bij memorie van grieven is in dat geval geen sprake.

3.5.1.

Partijen houdt verdeeld de vraag of, in het geval van verhuur van geliberaliseerde woonruimte, de (kanton)rechter op vordering van één der betrokken partijen buiten het geval van een opzegging van de huur op de in artikel 7:274, lid 1 aanhef en sub d BW genoemde grond kan vaststellen welke huurprijs rechtens tussen partijen geldt, althans welke huurprijs redelijk zou zijn. Met de kantonrechter is het hof van oordeel dat een dergelijke vordering een rechtsgrond ontbeert.

3.5.2.

De wijze waarop de huurprijs wordt vastgesteld is geregeld in de artikelen 7:246 tot en met 7:265 BW. Voor geliberaliseerde woonruimte geldt als uitgangspunt artikel 7:246 BW: ter zake van huur gelden de huurprijzen die zijn overeengekomen. De verhuurder mag in beginsel eens per jaar de huurprijs verhogen, maar dat laat onverlet dat als uitgangspunt daarbij heeft te gelden dat een voorgestelde verhoging pas effect kan verkrijgen nadat daarover met de huurder overeenstemming is bereikt. Dat is mogelijk anders in het geval waarin de verhuurder zich het recht heeft voorbehouden om, al dan niet tot op zekere hoogte (denk aan een indexeringsclausule), eenzijdig de huurprijs te verhogen, maar partijen hebben bij gelegenheid van het gehouden pleidooi op de daartoe gestelde vraag van het hof nog eens expliciet bevestigd dat noch de huurovereenkomst, noch het daarop toepasselijke Huurreglement een dergelijk beding bevat.

3.5.3.

De wetgever heeft in het geval waarin geen overeenstemming wordt bereikt voorzien. Voor dat geval is voor niet-geliberaliseerde woonruimte voorzien in een bijzondere procedure (artikel 7:253 BW). Die procedure is echter niet van toepassing in het geval van geliberaliseerde woonruimte. Voor die woonruimte blijft als uitgangspunt gelden dat over een voorstel tot wijziging van de huurprijs overeenstemming moet bestaan tussen partijen. Kan die niet worden bereikt, dan heeft de verhuurder de keuze tussen voortzetting van de huur tegen de oude huurprijs of opzegging van de huurovereenkomst, waarna in de procedure op de voet van artikel 7:274, lid 1 aanhef en sub d BW aan de kantonrechter een oordeel kan worden gevraagd over de redelijkheid van het voorstel met betrekking tot een nieuwe huurprijs. Maar ook dan is het nog steeds aan de huurder om de door de kantonrechter als redelijk aangemerkte huurprijs alsnog te aanvaarden of te weigeren.

3.5.4.

Naar het oordeel van het hof is het in strijd met het systeem van de wet en met het daaraan ten grondslag liggende beginsel van contractvrijheid bij de totstandkoming van een huurprijs wanneer de mogelijkheid wordt aanvaard dat de rechter buiten de in de wet gegeven mogelijkheden om op vordering van één der betrokken partijen een bindende uitspraak over de omvang van een huurverhoging of -verlaging zou kunnen doen.

3.5.5.

Bij de vaststelling in een declaratoir vonnis van wat een redelijk voorstel tot verhoging van de huurprijs zou zijn heeft [appellante] geen belang, omdat geen enkele wettelijke of contractuele bepaling een verhuurder ertoe dwingt om een *redelijke* verhoging voor te stellen en geen enkele wettelijke of contractuele bepaling een huurder dwingt in te stemmen met een *redelijke* huurprijsverhoging. Nakoming van een contractuele verplichting door de verhuurder kan dan ook niet dienen als grondslag voor een vordering die erop is gericht een declaratoire uitspraak te verkrijgen over de redelijkheid van een voorstel tot huurverhoging. Het aanbieden van een onredelijke huurverhoging is evenmin onrechtmatig, omdat het enkele aanbod geen consequenties heeft voor de huurprijs en het de huurder vrij staat een dergelijk aanbod af te wijzen.

Bovendien is de vaststelling van de omvang van een huurverhoging geen belang van de huurder. Zo lang partijen het niet eens zijn over een verhoging, blijft immers de oude huurprijs van kracht.

3.5.6.

Op goede gronden heeft de kantonrechter daarom in eerste aanleg beslist dat geen rechtsgrond bestaat voor de vorderingen van [appellante], voor zover die waren bedoeld om een uitspraak te verkrijgen over de redelijkheid van de voorgestelde huur (petitum in eerste aanleg sub 1 en sub 3). In zoverre falen de grieven 1 en 2.

3.6.1.

Ten aanzien van het petitum sub 2 in eerste aanleg slagen deze grieven echter wel. In hoger beroep heeft [appellante] haar vorderingen gewijzigd in die zin dat zij nu in het petitum onder 1 in een wat uitgebreidere vorm primair vordert wat zij ook al in het petitum sub 2 in eerste aanleg heeft gevorderd.

3.6.2.

Uit de vastgestelde feiten volgt dat tussen partijen geen overeenstemming bestaat of heeft bestaan over de huurprijs zoals die door Laurentius bij brief van 26 april 2013 aan [appellante] is voorgesteld. Overigens is tussen partijen niet in geding dat [appellante] ook niet heeft ingestemd met het voorstel tot huurverhoging met ingang van 1 juli 2014. De brief van 26 april 2013 kan dan ook niet tot gevolg hebben gehad dat [appellante] vanaf 1 juli 2013 een hogere huurprijs verschuldigd is geworden. De weigering om het voorstel te aanvaarden heeft tot gevolg dat de op dat moment bestaande huurprijs van kracht is gebleven en Laurentius dus niet gerechtigd was om [appellante] meer dan dat bedrag in rekening te brengen. In zoverre was de in eerste aanleg sub 2 gevorderde verklaring voor recht in die zin toewijsbaar en is ook de na wijziging van eis primair gevorderde verklaring voor recht toewijsbaar, met dien verstande dat de jaarlijkse huurprijsverhoging door Laurentius jegens [appellante] vanaf 2013 rechtens zonder grond is. In zoverre slagen de grieven 1 en 2.

3.6.3.

[appellante] heeft nog aangevoerd dat zij ook de eerdere huurverhogingen vanaf 2005 tot en met 2012 niet heeft aanvaard, zodat ook die verhogingen door haar zonder rechtsgrond (en dus onverschuldigd) zijn voldaan. Het hof kan haar in dat standpunt niet volgen. Niet is weersproken dat [appellante] in de genoemde periode nimmer bezwaar heeft gemaakt tegen de voorstellen tot huurverhoging en ook telkens de volgens die voorstellen verhoogde huurprijzen zonder bezwaar te maken is gaan voldoen. Daardoor is in elk geval bij Laurentius het rechtens bescherming verdienend vertrouwen gewekt dat zij (stilzwijgend) met de voorgestelde huurverhogingen instemde, zodat voor die jaren moet worden aangenomen dat wilsovereenstemming over de voorgestelde huurprijsaanpassingen bestaat.

3.7.

Uit het voorgaande volgt dat de door [appellante] in hoger beroep sub 4 gevorderde verklaring voor recht niet toewijsbaar is, omdat het in deze procedure niet aan de rechter is om zich uit te laten over bevoegdheden tot huurprijsverhoging, althans niet anders dan door vast te stellen dat een voorstel tot huurverhoging door Laurentius per 1 juli 2013 (en per 1 juli 2014) niet is aanvaard, met als gevolg dat de door Laurentius vanaf die data doorgevoerde huurprijsverhogingen rechtens ongegrond zijn. Daarover is in het petitum onder 1 al een verklaring gevorderd, die deels toewijsbaar is geoordeeld.

3.8.

De slotsom luidt dan dat, voor zover [appellante] tot op heden meer heeft betaald aan huur dan de huurprijs zoals die vóór 1 juli 2013 gold (€ 679,17), het meerdere zonder rechtsgrond en dus onverschuldigd is betaald. Waar grief 1 zich richt tegen de afwijzing door de kantonrechter van de vordering die erop was gericht terugbetaling te verkrijgen van onverschuldigd betaalde huurpenningen, slaagt de grief en de sub 5 gevorderde veroordeling is dan ook toewijsbaar, met dien verstande dat de verplichting tot terugbetaling is beperkt tot hetgeen vanaf 1 juli 2013 meer is betaald dan de in juni 2013 geldende huurprijs. Wat betreft de hierbij gevorderde rente volgt uit de jurisprudentie van de Hoge Raad (HR 19 mei 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5863) dat deze – anders dan door [appellante] gevorderd - verschuldigd is vanaf het moment van de onverschuldigde betaling. De wettelijke rente, waartegen geen verweer is gevoerd, zal dan ook telkens vanaf die momenten worden toegewezen.

3.9.

[appellante] heeft in algemene termen bewijs van haar stellingen aangeboden. Dat bewijsaanbod wordt als te vaag gepasseerd.

3.10

Voor het vonnis waarvan beroep betekent dit dat het niet in stand kan blijven.

Met betrekking tot de gevorderde proceskostenveroordeling merkt het hof op dat van [appellante] in zoverre in het gelijk is gesteld dat haar vordering tot terugbetaling van teveel betaalde huur wordt toegewezen. Op het principiële punt van de vaststelling van een redelijke huurprijs wordt haar vordering echter afgewezen en in hoger beroep geldt dat ook met betrekking tot haar vordering tot terugbetaling van een deel van de huurpenningen over de jaren vanaf 2005. Om die reden is het hof van oordeel dat Laurentius en [appellante] zowel in eerste aanleg als in hoger beroep over en weer deels in het (on)gelijk zijn gesteld. Daarom zullen de proceskosten in beide instanties worden gecompenseerd.

4 De uitspraak

Het hof:

vernietigt het vonnis waarvan beroep;

verklaart voor recht dat de jaarlijkse huurprijsverhoging door Laurentius jegens [appellante] vanaf 1 juli 2013 rechtens zonder grond is;

veroordeelt Laurentius om tegen behoorlijk bewijs van kwijting binnen twee weken na het wijzen van dit arrest aan [appellante] te betalen al hetgeen zij sedert 1 juli 2013 onverschuldigd aan

Laurentius heeft voldaan, te vermeerderen met de wettelijke rente telkens vanaf de dag van betaling van de door [appellante] te veel betaalde huurpenningen;

verklaart dit arrest tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

compenseert de kosten van dit geding, zowel in eerste aanleg als in hoger beroep, aldus dat elk der partijen de eigen kosten zal dragen;

wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit arrest is gewezen door mrs. N.J.M. van Etten, R.J.M. Cremers en I. Bouter en is in het openbaar uitgesproken door de rolraadsheer op 3 maart 2015.

griffier rolraadsheer