

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Zittingsplaats Arnhem

roldatum : 3 september 2013

zaaknummer : 200.129.670

MEMORIE VAN ANTWOORD

inzake:

J.P.H. Reijnen

wonende te Arnhem, geïntimeerde
advocaat: mr. J.H.F.M. van Rijswijk

tegen:

Stichting Portaal

gevestigd te Baarn, appellante
advocaat: mr. J.E. Brands

1. Reijnen heeft kennis genomen van de memorie van grieven, zoals genomen ter zitting van 9 juli 2013. Reijnen betwist de stellingen van Portaal, voor zover hij deze in het navolgende niet uitdrukkelijk zal erkennen.
2. Reijnen verzoekt het gerechtshof al hetgeen hij in eerste aanleg heeft gesteld en aangevoerd hier in het hoger beroep als herhaald en ingelast te beschouwen. Reijnen handhaaft in het hoger beroep alle verweren welke in eerste aanleg zijn gevoerd.
3. Het procesdossier in eerste aanleg omvat de navolgende stukken:
 - ** inleidende dagvaarding van 12 oktober 2012 (met producties 1 t/m 8)
 - ** conclusie van antwoord van 17 december 2012
 - ** conclusie van repliek van 11 februari 2013 (met producties 9 t/m 25)
 - ** conclusie van dupliek van 10 april 2013
 - ** vonnis van 5 juni 2013 van de rechtbank Gelderland

Bespreking grieven

Grief I

4. Grief I richt zich tegen de overweging van de kantonrechter, dat voor opzegging van de huurovereenkomst aansluiting dient te worden gezocht bij de wettelijke bepalingen en niet langer bij de afwijkende bedingen. Deze grief kan niet slagen.
5. Aan de afwijkende bedingen komt in het kader van de opzegging van de huurovereenkomst door Portaal geen gelding meer toe, althans is een beroep van Portaal op die afwijkende bedingen, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, niet (langer) aanvaardbaar.
6. De overeenstemming tussen partijen over en dus ook de instemming van Reijnen met de afwijkende bedingen lag in het voornemen tot sloop. De bedrijfsruimte zou daardoor geheel verdwijnen en in de plaats daarvan zou nieuwbouw komen. De huidige situatie is een geheel andere. De bedrijfsruimte verdwijnt niet, maar wordt verkocht. Op de gewijzigde situatie, waarbij Reijnen niet betrokken is geweest en geen zeggenschap heeft gehad, heeft de instemming van Reijnen met de afwijkende bedingen nimmer gezien. Verkoop van de bedrijfsruimte is ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst geen onderwerp van gesprek geweest tussen partijen. Reijnen hoefde redelijkerwijs dan ook niet te begrijpen of te verwachten, mede gelet op de inhoud van de huurovereenkomst en van het verzoekschrift aan de kantonrechter betreffende de afwijkende bedingen, dat die bedingen en zijn instemming daarmee ook een verkoop van de bedrijfsruimte zou omvatten.
7. En daaraan doet niet af, dat de huurovereenkomst ten tijde van het aangaan daarvan beoogd was kortdurend te zijn.
Sedert de overeenstemming met de afwijkende bedingen is sprake van een essentiële, wijziging, waardoor de afwijkende bedingen geen gelding (meer) hebben, althans een beroep daarop door Portaal naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet aanvaardbaar is. Op goede grond heeft de rechtbank in eerste aanleg overwogen, dat de goedkeuring door de kantonrechter strikt moet worden uitgelegd, gelet op de wettelijke beperkte mogelijkheid tot het maken van uitzonderingen op dwingendrechtelijke regels, welke strekken tot bescherming van de huurder.

In die lijn kan ook worden geconcludeerd, dat destijds geen goedkeuring aan de afwijkende bedingen zou zijn gegeven, als daarvoor toen door Portaal een verkoop van de bedrijfsruimte was aangevoerd.

advokatenkollektiefsloetstraat

Reijnen zou, zoals ook in eerste aanleg is aangegeven, in dat geval niet tot een gezamenlijk verzoek aan de kantonrechter zijn gekomen.

8. Portaal kan niet worden gevolgd in haar gedachtegang, die er feitelijk op neerkomt, dat nu haar doel renovatie blijft, de vorm waarin tot dat doel wordt gekomen er niet toe doet. Met die gedachtegang wordt ten onrechte voorbij gegaan aan het voornoemde uitzonderingskarakter van afwijkende bedingen en de controle die daarop middels voorafgaande goedkeuring door de rechter wettelijk is voorgeschreven.
9. In de memorie van grieven verwijst Portaal naar een procedure tussen haar en Leeflang. De feiten in die procedure zijn niet vergelijkbaar met de onderhavige casus. Weliswaar is in beide zaken sprake van een wijziging van sloopplan naar renovatieplan. Echter, in de aangehaalde zaak van Leeflang ging Portaal zelf over tot renovatie (met aansluitend weer verhuur) en was geen sprake van verkoop van het gehuurde en renovatie door een ander. Een essentieel verschil.
10. Zoals in eerste aanleg door Reijnen aangegeven staat hij renovatiewerkzaamheden door Portaal met behoud van de huurovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 7:220 BW niet in de weg.
Portaal wil echter niet renoveren, maar verkopen en renovatie aan de koper overlaten.
11. Naast bovenstaande betoogt Reijnen, dat het ruime tijdsverloop sedert de aanvang van de huurovereenkomst in november 2004, eveneens dient te leiden tot het oordeel, dat de afwijkende bedingen hun gelding met betrekking tot de huuropzegging hebben verloren, althans dat Portaal ook deswege geen beroep op de afwijkende bedingen meer toekomt.

Grief II

12. Grief II richt zich tegen de overweging van de kantonrechter ten aanzien van de subsidiaire vordering van Portaal. Deze grief kan niet slagen.
13. Artikel 7:296 BW bepaalt uitdrukkelijk, dat vervreemding niet valt onder dringend eigen gebruik. En vervreemding is juist wat Portaal wil bewerkstelligen.
Voorts is in deze geen sprake van persoonlijk duurzaam gebruik, hetgeen in laatstgenoemd artikel eveneens uitdrukkelijk is bepaald.

14. De wettekst, de bedoeling van de wetgever daarmee en de jurisprudentie bieden geen ruimte voor een oordeel, dat in deze sprake is van dringend eigen gebruik, in weerwil van de intentie van Portaal het gehuurde te verkopen. Waar de rechter niet de positie van wetgever dient in te nemen, zal tot een dergelijk oordeel niet zonder voorafgaande wetswijziging kunnen worden gekomen.
Het pleidooi van Portaal, dat niet enkel verkoop wordt beoogd, maar verkoop met een renovatieverplichting, maakt bovenstaande niet anders.
15. Zoals in eerste aanleg uiteengezet weerspreekt Reijnen voorts, dat sprake is van dringendheid in de zin van artikel 7:296 BW.

Grief III

16. Grieven I en II slagen niet, waaruit volgt dat grief III evenmin slaagt.

Met conclusie:

Dat Portaal in haar vorderingen niet zal worden ontvangen, althans haar vorderingen zullen worden afgewezen, met veroordeling van Portaal in de kosten van de procedure.

Gemachtigde