

arrest

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEWARDEN

locatie Arnhem

afdeling civiel recht

zaaknummer gerechtshof 200.129.670

(zaaknummer rechtbank Gelderland, sector kanton, zittingsplaats Arnhem 844779)

arrest van de tweede kamer van 3 december 2013

in de zaak van

de stichting **Stichting Portaal**,
gevestigd te Baarn,
appellante,
hierna: Portaal,
advocaat: mr. J.E. Brands,

tegen:

J.P.H. Reijnen, h.o.d.n. Eco Electronics,
wonende te Arnhem,
geïntimeerde,
hierna: Reijnen,
advocaat: mr. J.H.F.M. van Rijswijk.

1. Het geding in eerste aanleg

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar de inhoud van het vonnis van 5 juni 2013 dat de kantonrechter (rechtbank Gelderland, team kanton en handelsrecht, zittingsplaats Arnhem) tussen Portaal als eiseres en Reijnen als gedaagde heeft gewezen.

2. Het geding in hoger beroep

2.1 Portaal heeft bij exploit van 28 juni 2013 Reijnen aangezegd van voormeld vonnis van 5 juni 2013 in hoger beroep te komen, met dagvaarding van Reijnen voor dit hof.

2.2 Bij memorie van grieven heeft Portaal drie grieven tegen het bestreden vonnis aangevoerd. Zij heeft gevorderd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en, opnieuw recht doende, bij uitvoerbaar bij voorraad verklaard arrest, zal vaststellen dat de huurovereenkomst tussen Portaal en Reijnen met betrekking tot de bedrijfsruimte (winkelruimte) Hommelseweg 111 te Arnhem (verder te noemen: 'de bedrijfsruimte'), met ingang van 18 november 2013, althans zo spoedig mogelijk daarna, is geëindigd, met veroordeling van Reijnen na betekening van het te wijzen arrest de bedrijfsruimte met alle personen en zaken die zich daar bevinden, te ontruimen en te verlaten en aldus ontruimd en verlaten te houden en onder afgifte van de sleutels ter vrije en algehele beschikking van

Portaal te stellen, met machtiging van Portaal de ontruiming zo nodig zelf ten uitvoer te laten leggen en met veroordeling van Reijnen in de proceskosten in beide instanties, te voldoen binnen 14 dagen na dagtekening van het arrest, en, voor het geval voldoening binnen deze termijn niet plaatsvindt, vermeerderd met de wettelijke rente, te rekenen vanaf bedoelde termijn voor voldoening, alsmede in de nakosten met een bedrag van € 131,--, dan wel, indien betekening van het arrest plaatsvindt, van € 199,--.

2.3 Bij memorie van antwoord heeft Reijnen verweer gevoerd. Hij heeft geconcludeerd dat het hof Portaal niet zal ontvangen in haar vorderingen, althans haar vorderingen zal afwijzen, met veroordeling van Portaal in [bedoeld zal zijn:] de kosten van het hoger beroep.

2.4 Vervolgens hebben partijen de stukken voor het wijzen van arrest aan het hof overgelegd en heeft het hof arrest bepaald.

3. De vaststaande feiten

3.1 Het hof gaat in hoger beroep uit van de feiten zoals beschreven in de rechtsoverwegingen 2.1 tot en met 2.10 van het bestreden vonnis. Omwille van de leesbaarheid van dit arrest geeft het hof deze feiten hierna weer.

3.2 Portaal verhuurt aan Reijnen de bedrijfsruimte aan de Hommelseweg 111 te Arnhem tegen een maandelijks bij vooruitbetaling te betalen huurprijs van € 485,-- per maand. De huurovereenkomst is (blijkens een aan de overeenkomst gehechte allonge nader) ingegaan op 18 november 2004.

3.3 In de schriftelijke en door partijen ondertekende huurovereenkomst, gedateerd 21 oktober 2004, zijn in de artikelen 3 en 10.9 afwijkende bedingen opgenomen als bedoeld in artikel 7:291 BW. In artikel 3 staat:

"Artikel 3. Duur, verlenging en opzegging

3.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van twee (2) jaar, ingaande op 1 november 2004 en lopende tot en met 31 oktober 2006., of zoveel later als de kantonrechter toestemming heeft gegeven voor de afwijkende bedingen als opgenomen in de artikelen 3 en 10.9.

3.2. Zeven maanden voor het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode zal besproken worden of verlenging mogelijk is Afhankelijk van de herontwikkeling van het gebied waar het huurobject deel van uitmaakt kan deze overeenkomst dan steeds per 1 november worden voortgezet met perioden van telkens één (1) jaar

3.3. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste zes maanden.

3.4. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven met bericht van ontvangst"

3.4 Bij verzoekschrift van 21 oktober 2004 hebben partijen de kantonrechter verzocht de afwijkende bedingen in de huurovereenkomst goed te keuren zoals bedoeld in artikel 7:291

BW. Aan dat verzoek hebben zij onder meer het volgende ten grondslag gelegd:

"(...)

3. Portaal is voornemens eind 2006 althans later het gehele pand waarvan het gehuurde deel uitmaakt te slopen en te herontwikkelen. Portaal heeft Reijnen geïnformeerd over de plannen en deze met hem besproken.

4. De bedoeling van partijen is dat Reijnen de winkelruimte op de begane grond van de Hommelseweg 111 tijdelijk exploiteert totdat Portaal tot sloop en nieuwbouw van het gehele pand overgaat. Het gebruik door Reijnen is in beginsel tijdelijk bedoeld.

(...)

6. In deze huurovereenkomst komen de navolgende bepalingen voor:

(daarna volgen de hiervoor vermelde afwijkende bedingen, artikel 10.9 is aangeduid als 10.11: het hof)

7. Partijen wensen deze regeling te treffen om het tijdelijke gebruik door Reijnen op flexibele basis te kunnen voortzetten totdat duidelijk is wanneer de sloop en nieuwbouw van het pand zal plaatsvinden, zonder dat de wettelijke bepalingen ter zake de duur en de beëindiging e.e.a. doorkruisen.

8. Reijnen meent dat voornoemde bedingen zijn rechten niet wezenlijk aantasten en/of dat zijn maatschappelijke positie in vergelijking met die van de verhuurder zodanig is dat zij de wettelijke bescherming niet nodig heeft.

(...)"

3.5 De kantonrechter heeft de afwijkende bedingen op 5 november 2004 goedgekeurd.

3.6 De bedrijfsruimte maakt deel uit van de aaneengesloten bebouwing Nijhoffstraat 8 t/m 40 en Hommelseweg 111 en 113. Het betreft één bouwblok, bestaande uit boven- en benedenwoningen, met dien verstande dat nummer 111 een winkelruimte is. Het aanvankelijke herontwikkelingsplan van sloop en nieuwbouw van dit bouwblok is in 2009 veranderd in die zin dat de woningen niet worden gesloopt, maar dat zij worden verkocht als "kluswoning". De boven- en benedenwoningen worden daarbij samengetrokken en de koper neemt de verplichting op zich de beide woningen als één geheel te renoveren.

3.7 Bij brief van 30 januari 2006 heeft Portaal aan Reijnen geschreven dat de huurovereenkomst met één jaar, tot 17 november 2006, wordt verlengd en bij brief van 17 november 2007 heeft Portaal geschreven dat de huurovereenkomst tot en met 17 november 2008 wordt verlengd. Na een brief van Reijnen van 26 maart 2008 is de huurovereenkomst tot november 2009 verlengd.

3.8 Bij brief van 19 augustus 2009 heeft Portaal de huurovereenkomst met Reijnen opgezegd met ingang van 1 november 2010.

3.9 Omdat Reijnen niet tot ontruiming overging, heeft Portaal Reijnen in kort geding betrokken. Bij vonnis van 21 februari 2011 heeft de kantonrechter te Arnhem de opzegging van de huurovereenkomst door Portaal ongeldig geacht en de vordering tot ontruiming afgewezen.

3.10 Bij brief van 15 maart 2012 heeft de advocaat van Portaal aan de advocaat van Reijnen geschreven:

"Hedenochtend is ten kantore van Portaal de zaak besproken. Aan de bespreking hebben

deelgenomen u, uw cliënt, de heren Breeuwsma en Rosmalen van Portaal en ik. Door Portaal is onderbouwd aangegeven dat in verband met de herontwikkeling van het gebied waar het door uw cliënt gehuurde object Hommelseweg 111 te Arnhem deel van uitmaakt, verlenging van de huurovereenkomst met betrekking tot genoemd object niet mogelijk is. De huurovereenkomst zal met ingang van 18 november 2012 dan ook niet voortgezet worden."

3.11 Bij brief van 26 april 2012 aan Reijnen heeft de advocaat van Portaal de huurovereenkomst opgezegd met ingang van 18 november 2012. Deze brief is op 27 april 2012 in persoon aan Reijnen betekend door de deurwaarder. In de brief heeft de advocaat van Portaal verder geschreven, voor zover van belang:

"De grondslag voor de opzegging is dat Portaal de door u gehuurde bedrijfsruimte, evenals de panden Nijhoffstraat 8 tot en met 40 te Arnhem met telkens een daarop rustende renovatieverplichting, zal verkopen. (...)

Dat Portaal aanvankelijk van plan was de panden te slopen en thans tot verkoop heeft moeten besluiten, maakt niet dat de bijzondere artikelen van de huurovereenkomst, de artikelen waarvoor de kantonrechter toestemming verleend heeft, waaronder de hierboven genoemde artikelen 3.2 en 3.3, niet meer van toepassing zijn. De essentie is immers "herontwikkeling". Die herontwikkeling is thans als gevolg van externe besluitvorming anders ingevuld. Was de slechte staat van de panden eerst reden om tot sloop te besluiten, thans is de slechte staat reden om tot renovatie (via verkoop) te komen."

4. De motivering van de beslissing in hoger beroep

4.1 In eerste aanleg heeft Portaal gevorderd vast te stellen dat de huurovereenkomst met ingang van 18 november 2012 eindigt, dan wel zo spoedig mogelijk na 18 november 2012 zal eindigen, met veroordeling van Reijnen tot ontruiming van het gehuurde en in de proceskosten. Portaal heeft aan haar vordering ten grondslag gelegd primair de hiervoor onder 3.3 tot en met 3.5 en 3.10 en 3.11 weergegeven feiten en subsidiair dat sprake is van dringend eigen gebruik in de zin van artikel 7:296 lid 1 aanhef en onder b BW. De kantonrechter heeft de vordering afgewezen en Portaal veroordeeld in de proceskosten. Portaal kan zich hiermee niet verenigen.

4.2 Met haar eerste grief klaagt Portaal, kort gezegd, er over dat de kantonrechter de vraag of de door de kantonrechter goedgekeurde afwijkende bedingen thans nog gelden negatief heeft beantwoord. Volgens Portaal gelden de afwijkende bedingen nog wel, nu de reden waarom de goedkeuring van de kantonrechter is gevraagd, namelijk het op (korte) termijn mogelijk maken van renovatie van het stadsgedeelte waartoe het gehuurde pand behoort, nog dezelfde is. Slechts de uitvoering geschiedt op een andere wijze (door middel van verkoop met een renovatieverplichting in plaats van sloop en nieuwbouw) als gevolg van een besluit van de lokale politiek onder druk van de publieke opinie. Het betreft hier geen vervreemding aan willekeurige derden, aldus Portaal.

4.3 Het hof overweegt als volgt. Vast staat dat Portaal voornemens was de gehele bebouwing waarvan het gehuurde deel uitmaakt te slopen en te herontwikkelen. Bij het tot stand komen van de onderhavige huurovereenkomst was sprake van een slooppand. Met het oog hierop is in 2004 aan de kantonrechter gevraagd toestemming te verlenen voor enkele afwijkende huurbedingen. Partijen hadden ten tijde van het aangaan van de

huurovereenkomst beoogd dat deze huur kortdurend was. Dat de duur van het gebruik door Reijnen bij het aangaan van de overeenkomst nog niet precies te voorspellen was, maakt dat niet anders. De plannen om de betreffende bebouwing te slopen heeft Portaal in 2009, dus ruim nadat Reijnen huurder van de bedrijfsruimte was geworden, omgezet in renovatieplannen in die zin dat de betreffende panden worden verkocht als 'kluswoning'. De plannen zijn gewijzigd als gevolg van een besluit van de lokale politiek om het karakter van de buurt te handhaven en te kiezen voor renovatie van de bestaande panden. Het hof is met Portaal van oordeel dat het doel van het project, de herontwikkeling van de buurt, als zodanig daarmee hetzelfde blijft. Voorts kan worden onderschreven dat er geen wezenlijk verschil tussen de aanvankelijk beoogde sloop met nieuwbouw en renovatie bestaat, nu deze uitsluitend door externe - politieke - factoren is afgedwongen. Deze situaties kunnen derhalve op één lijn worden gesteld. Echter, in plaats van dat Portaal de woningen en de bedrijfsruimte zelf sloopt en nieuwbouw pleegt is er nu voor gekozen dat Portaal deze verkoopt met een renovatieverplichting, naar eigen zeggen omdat Portaal niet de financiële middelen heeft om de panden *allemaal* zelf te renoveren. Een en ander betekent dat Portaal niet (meer) bij de renovatie en herontwikkeling betrokken zal zijn, ook niet als het gaat om een enkele woning of bedrijfsruimte zoals die van Reijnen. Hierdoor en omdat de beslissing om het door Reijnen gehuurde te verkopen is ingegeven door financiële overwegingen aan de zijde van Portaal (en gesteld noch gebleken is dat Portaal de renovatie van het door Reijnen gehuurde - waarom het in deze zaak immers gaat - niet zou kunnen financieren), is een wezenlijk andere situatie ontstaan, die niet was voorzien toen aan de kantonrechter toestemming werd gevraagd voor de afwijkende huurbedingen en die dus ook niet door de kantonrechter in de overwegingen betrokken kon worden. Deze wezenlijk andere situatie kan niet worden geacht te vallen binnen het bereik van de door partijen getroffen regeling met betrekking tot een tijdelijke huur en gelet op de eenzijdige wijziging door Portaal vanuit financiële motieven kan niet worden aangenomen dat de kantonrechter voor die situatie goedkeuring had gegeven om van de wettelijke opzeggingsregels af te wijken. Op grond van het voorgaande is het hof met de kantonrechter van oordeel dat voor de opzegging van de huurovereenkomst niet aansluiting moet worden gezocht bij de goedgekeurde afwijkende bedingen, maar bij de desbetreffende wettelijke bepalingen. De eerste grief faalt derhalve.

4.4 Met haar tweede grief klaagt Portaal dat de kantonrechter ook de vordering op grond van dringend eigen gebruik heeft afgewezen. Het hof oordeelt als volgt. De rechter moet een beëindigingsvordering op grond van dringend eigen gebruik toewijzen als de verhuurder aannemelijk maakt dat hijzelf of iemand anders die in nauwe relatie tot hem staat het verhuurde persoonlijk in duurzaam gebruik wil nemen en hij daartoe het gehuurde dringend nodig heeft. Vervreemding van het gehuurde valt niet onder dringend eigen gebruik. Dat in dit geval sprake is van verkoop van het pand met een renovatieverplichting maakt een en ander niet anders. Er blijft sprake van vervreemding. De tweede grief faalt.

4.5 Nu de eerste twee grieven falen, deelt de derde grief over de kostenveroordeling hetzelfde lot.

5. Slotsom

5.1 De grieven falen, zodat het bestreden vonnis moet worden bekrachtigd.

5.2 Als de in het ongelijk te stellen partij zal het hof Portaal in de kosten van het hoger beroep veroordelen. De kosten voor de procedure in hoger beroep aan de zijde van Reijnen

zullen worden vastgesteld op:

- griffierecht	€ 299,--
- salaris advocaat	€ 894,-- (één punt x tarief II)
Totaal	<u>€ 1.193,--.</u>

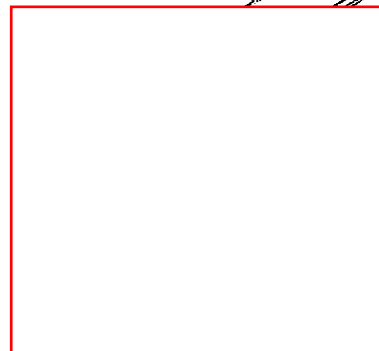
6. De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

bekrachtigt het vonnis van de kantonrechter (rechtbank Gelderland, team kanton en handelsrecht, zittingsplaats Arnhem) van 5 juni 2013;

veroordeelt Portaal in de kosten van het hoger beroep, tot aan deze uitspraak aan de zijde van Reijnen vastgesteld op € 299,-- voor verschotten en op € 894,-- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief.

Dit arrest is gewezen door mrs. G.J. Rijken, F.W.J. Meijer en K.J. Haarhuis en is in tegenwoordigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 3 december 2013.



Uitgegeven voor grosse
op 3 december 2013
door de griffier van het Gerechtshof
Arnhem-Leeuwarden