

RVR 2011/20: Huur woonboot. Geniet de huurder van een woonboot huurbescherming omdat het onder het bereik van art. 7:233 BW valt? Is een woonboot a...

[Klik hier om het document te openen in een browser venster](#)

Instantie:	Rechtbank Maastricht (Kantonrechter)	Datum:	21 april 2010
Magistraten:	Mr. H.W.M.A. Staal	Zaaknr:	339106 CV EXPL 09-2969
Conclusie:	-	LJN:	-
Noot:	-	Roepnaam:	Peek / Peek

Wetgeving: BW art. 7:233, 3:3

Essentie

Huur woonboot. Onroerende zaak.

Geniet de huurder van een woonboot huurbescherming omdat het onder het bereik van art. 7:233 BW valt? Is een woonboot aan te merken als een onroerende zaak in de zin van art. 7:233 BW en art. 3:3 BW?

Samenvatting

Huurders huren sinds begin 2008 een woonboot. De woonboot ligt al geruime tijd op dezelfde lokatie en er is al een behoorlijke periode niet meer mee gevaren. Huurders zijn de ouders van verhuurder die tot voor kort in een naastgelegen woonboot woonde. Verhuurder heeft de woonboot destijds aan zijn ouders verhuurd met het oog op de toekomst waarin zijn ouders mogelijk zorg nodig zouden hebben. De aard en inrichting van de woonboot duiden op een woonhuis. Aansluitend aan de woonboot is een grote tuin, een omheining en een terras op de wal, alsmede een loopbrug gesitueerd. De woonboot is voorts aangesloten op de riolering en de nutsvoorzieningen. De woonboot is via een koppeling aan de kade verbonden. Verhuurder wil de woonboot verkopen en de huurovereenkomst beëindigen. Volgens verhuurder komen huurders geen huurbescherming toe, omdat de woonboot niet is aan te merken als een onroerende zaak in de zin van art. 3:3 BW. Huurders vorderen een verklaring voor recht dat de huur van de woonboot valt onder het bereik van art. 7:233 BW.

Ktr: Uit art. 3:3 BW volgt dat het van belang is of de woonboot duurzaam met de grond is verenigd. Het door de Hoge Raad gewezen *Portacabin*-arrest (NJ 1998, 97) is in dat verband maatgevend. De Hoge Raad heeft criteria gegeven voor de beantwoording van de vraag wanneer van bedoelde duurzame verbinding sprake is. Volgens de kantonrechter is een verbinding met de grond in de vorm van een fundering of 'onverplaatsbaarheid' niet vereist om een bouwsel als onroerend te kunnen kwalificeren. De bestemming om duurzaam ter plaatse te blijven is het beslissende criterium. Daarbij geldt dat die bestemming voor derden kenbaar moet zijn; de uiterlijke waarneembare kenmerken van de zaak dienen te wijzen op die bestemming. Het antwoord op de vraag of een zaak al dan niet onroerend is, is sterk afhankelijk van waardering van feitelijke aard.

Naar het oordeel van de kantonrechter is de woonboot in kwestie (naar aard en inrichting) bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven. De woonboot ligt al geruime tijd op de bewuste lokatie. Kennelijk is met de 'boot' al een behoorlijke periode niet meer gevaren zodat de woonbestemming de overhand heeft gekregen ten opzichte van de 'vaar' mogelijkheid. Daarnaast hadden partijen de intentie om gedurende lange tijd naast elkaar te blijven wonen. Het feit dat de boot zich op het open water bevindt en dat de theoretische mogelijkheid bestaat om de boot los te koppelen en daarmee te varen, is — met inachtneming van het *Portacabin*-arrest en de feiten — onvoldoende om vol te houden dat van een normale roerende zaak naar aard en bestemming sprake is. De woonboot dient als onroerende zaak als bedoeld in art. 3:3 BW en valt onder het bereik van art. 7:233 BW.

Zie ook

Zie ook:

- HR 6 juni 2003, *BR* 2003, 819 en *BR* 2003, 821;
- HR 25 oktober 2002, *NJ* 2003/241;
- HR 20 september 2002, *BNB* 2002, 374;
- HR 5 januari 2000, *LJN* AA4061;
- HR 31 oktober 1997, *NJ* 1998/97 (*Portacabin*);
- HR 8 juli 1997, *BNB* 1997, 294;
- HR 23 februari 1994, nr. 28 837, *BNB* 1994, 135;
- HR 23 februari 1994, *NJ* 1995/464;
- HR13 juni 1975, *NJ* 1975/509 (*Amercentrale*);
- Rb. Breda 19 oktober 2009, *LJN* BK1220;
- Rb. Maastricht (vzr.) 7 augustus 2009, *NJF* 2009, 427;
- ABRvS 7 april 2010, 200905090/1/H1;
- G.C.P. Goudriaan, 'Wonen op het water: roerend of onroerend?', *WR* 2009, 106.

Zie anders:

- HR 15 januari 2010, *LJN* BK9136;
- HR 22 juli 1988, nr. 25546, *LJN* AA7150, *BNB* 1988, 282, *NJ* 1989, 257;
- Ktr. Amsterdam 4 april 2008, *WR* 2008, 67;
- Hof Arnhem 26 augustus 2004, nr. 03/2050, *LJN* AR2920, *NTFR* 2004, 1529;
- Rb. 's-Gravenhage 11 juli 2001, *WR* 2001, 88;
- Ktr. Haarlem 2 november 2005, *WR* 2006, 23;
- Ktr. Rotterdam van 3 maart 2009, *WR* 2009, 63;
- Ktr. Rotterdam 3 maart 2009, *Prg.* 2009/74, *WR* 2009, 63;
- A.R.G. van Dijk-Barkmeijer, Z.H. Duijnsteek-van Imhoff, J.J. Verbeek en A.W. Schep, 'Waterwoningen in IJburg: tussen wal en schip?', *BR* 2007, 2;
- Z.H. Duijnsteek-van Imhoff, 'Huur van drijvende woningen', *WR* 2007, 58;
- Z.H. Duijnsteek-van Imhoff, 'Woonruimte, de gebouwde onroerende zaak en gedeeltelijke verhuur', *WR* 2005, 11;
- C.G.P. Goudriaan, 'Wonen op het water vervolgd: in het algemeen roerend', *WR* 2010, 27;
- H.D. Ploeger, 'De onroerende woonboot', *JBN* 2010, 2, p. 3-5;
- H.D. Ploeger, 'Drijvend wonen. De flexibiliteit van een schip, zo vast als een huis', *WPNR* 2004, 6590, p. 719.

Wenk

Wenk:

In deze zaak gaat het om de vraag of huur van een woonboot dient te worden aangemerkt als woonruimte in de zin van art. 7:233 BW in welk geval de huurders van de woonboot de huurbeschermingsbepalingen van Boek 7 titel 4 afdeling 5 toekomen.

De kantonrechter is van oordeel dat de woonboot als onroerende zaak als bedoeld in art. 3:3 lid 1 BW dient te worden aangemerkt waardoor de woonboot kwalificeert als woonruimte in de zin van art. 7:233 BW en huurders huurbescherming genieten. Bij de beantwoording van de vraag of de woonboot roerend of onroerend is, sluit de kantonrechter aan bij het bestemmingscriterium van het *Portacabin*-arrest: volgens de kantonrechter is, gelet op voornoemde feiten, de woonboot in kwestie (naar aard en inrichting) bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven. Dat (theoretisch) de mogelijkheid bestaat de boot los te koppelen en daarmee te varen, is volgens de kantonrechter onvoldoende om vol te houden dat van een normale roerende zaak naar aard en bestemming sprake is.

In de literatuur en de jurisprudentie wordt echter verschillend geoordeeld over de vraag of een drijvende woning een roerende of onroerende zaak is. Zowel in de literatuur als in de jurisprudentie worden verschillende wegen bewandeld met diverse uitkomsten.

De vraag of een zaak roerend of onroerend is, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in art. 3:3 BW (duurzaam met de grond verenigd). In 1997 heeft de Hoge Raad in het *Portacabin*-arrest criteria gegeven voor de beantwoording van de vraag wanneer van deze duurzame verbinding sprake is. Kort gezegd komen deze criteria er op neer dat een zaak die bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven, waarbij moet worden gelet op naar buiten toe kenbare omstandigheden, onroerend is.

Indien het *Portacabin*-arrest (en daarmee het bestemmingscriterium) als uitgangspunt wordt genomen voor de vraag of een woonboot als roerend of onroerend kwalificeert, zal veelal kunnen worden geconcludeerd dat een woonboot onroerend is. Uit het *Portacabin*-arrest blijkt dat het ontbreken van enige fundering de kwalificatie van onroerend niet in de weg staat. Veelal zijn woonboten als woning ingericht en in gebruik en de intentie om ermee te varen ontbreekt. De bestemming om duurzaam ter plaatse te blijven is vaak naar buiten toe kenbaar als bijvoorbeeld aan de oeverzijde een tuin is aangelegd en een vaste loopbrug is gebouwd. Derhalve zal veelal kunnen worden geconcludeerd dat de woonboot naar zijn aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven.

In de jurisprudentie valt echter nog geen vaste lijn te ontdekken over de vraag of een woonboot een onroerende dan wel roerende zaak is. Het feit dat woonboten blijkens hun constructie bestemd zijn om te drijven en feitelijk ook drijven, maakt het dat rechters soms tot de conclusie komen dat woonboten schepen zijn in de zin van art. 8:1 BW, zie bijvoorbeeld een recente uitspraak van de Belastingkamer van de Hoge Raad van 15 januari 2010 (*LJN BK9136*) waar de Hoge Raad oordeelde dat een woonark die door middel van beugels is verbonden met in de bodem verankerde meerpalen een zaak was die blijkens zijn constructie bestemd is om te drijven en drijft, zodat sprake is van een schip in de zin van art. 8:1 BW.

Men dient erop bedacht te zijn dat rechters verschillende maatstaven toepassen waardoor een woonboot de ene keer als roerend en de andere keer als onroerend wordt aangemerkt. Indien wordt geoordeeld dat een woonboot roerend is, komt de huurder van deze woonboot geen huurbescherming toe nu roerende zaken niet vallen onder de reikwijdte van art. 7:233 BW.

Partij(en)

1. P.P. en
2. M.P. (echtgenote van P.), beiden te Maastricht, eisende partij in conventie, verwerende partij in reconventie, gemachtigde: mr. N.P.J. Frijns, adv. te Maastricht (toev. 1EP7188)

tegen

P.J.A.P., te Maastricht, gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie, gemachtigde: mr. B.C.A. Reijnders, adv. te Venlo (toev. 1EQ8102).

Uitspraak

Kantonrechter:

Motivering

in conventie

Eisers vorderen — bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad — een verklaring van recht dat zij met betrekking tot de door hen van gedaagde gehuurde woonboot huurbescherming genieten en dat de door hen aan gedaagde verschuldigde huur valt onder het huurprijzenrecht woonruimte.

Verder vorderen eisers veroordeling van gedaagde tot betaling van de kosten van dit geding.

Eiseres hebben daartoe gesteld dat tussen partijen begin 2008 een huurovereenkomst gesloten is waarbij zij van gedaagde de woonboot Cascade afgemeerd aan de Bosscherweg te Maastricht gehuurd hebben. De huurprijs bedraagt € 500 per maand. Daarnaast voldoen zij rechtstreeks de huur van de gastank en verwarmingsketel.

Gedaagde heeft aangekondigd dat hij de woonboot wil gaan verkopen en dat hij met eisers afspraken wil maken over de beëindiging van de bestaande huurovereenkomst.

Eisers zijn van mening dat hun huurbescherming en huurprijsbescherming toekomt, hetgeen door gedaagde wordt betwist. Zij hebben dan ook recht en belang om een verklaring van recht te vorderen waarin wordt verklaard dat zij deze bescherming wel genieten.

De vraag die beantwoord dient te worden, is of het huren van een woonboot valt onder het bereik van artikel 7:233 BW waarin is bepaald wat onder woonruimte verstaan dient te worden.

Volgens artikel 7:233 BW heeft als woonruimte te gelden de gebouwde onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning verhuurd is, dan wel een woonwagen of een standplaats, alsmede de onroerende aanhorigheden.

Eisers zijn de mening toegedaan dat hun woonboot aangemerkt dient te worden als woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW.

Het verweer van gedaagde komt er — kort gezegd — op neer dat hij van mening is dat de litigieuze woonboot geen woonruimte is als bedoeld in artikel 7:233 BW, omdat hier geen sprake is van een onroerende zaak als omschreven in artikel 3:3 BW. In het verlengde daarvan komt aan eisers (de ouders van gedaagde) geen huur- en/of ontruimingsbescherming toe.

Naar het oordeel van de kantonrechter dient de woonboot wel als een onroerende zaak als bedoeld in artikel 3:3 BW aangemerkt te worden en bijgevolg als woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW.

In artikel 3:3 lid 1 BW is, voor zover thans van belang, bepaald:

‘Onroerend zijn de grond (...) alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken’.

Hieruit volgt dat voor beantwoording van de vraag of een zaak —in casu de woonboot— onroerend is, van belang is of de zaak duurzaam met de grond verenigd is.

Anders dan gedaagde, is de kantonrechter van oordeel dat het door de Hoge Raad gewezen Portacabin-arrest (*NJ* 1998, 97) in dat verband maatgevend is. In dit arrest heeft de Hoge Raad criteria gegeven voor beantwoording van de vraag wanneer van bedoelde duurzame verbinding sprake is.

In rechtsoverweging 3.3 geeft de Hoge Raad, voor zover thans van belang, het volgende beoordelingskader:

- a. Een gebouw kan duurzaam met de grond verenigd zijn in de zin van art. 3:3 BW, doordat het naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven; (...) Niet van belang is dan meer dat technisch de mogelijkheid bestaat om het bouwsel te verplaatsen (vgl. het in evengenoemde passage vermelde arrest van de Hoge Raad van 13 juni 1975, *NJ* 1975, 509, alsmede de arresten van de Hoge Raad van 23 februari 1994, *NJ* 1995, 464 en 465).
- b. Bij beantwoording van de vraag of een gebouw of een werk bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven moet, zoals in de *MvA II* betreffende art. 3:3 (...) is opgemerkt, worden gelet op de bedoeling van de bouwer voor zover deze naar buiten kenbaar is. Onder de bouwer moet hier mede worden verstaan degene in wiens opdracht het bouwwerk wordt aangebracht.
- c. Zoals tot uiting komt in de hiervoor onder b. vermelde passage uit de *MvA II*, dient de bestemming van een gebouw of een werk om duurzaam ter plaatse te blijven naar buiten kenbaar te zijn. Dit vereiste vloeit voort uit het belang dat de zakenrechtelijke verhoudingen voor derden kenbaar dienen te zijn.
- d. De verkeersopvattingen kunnen — anders dan voor de vraag of iets bestanddeel van een zaak is in de zin van art. 3:4 — niet worden gebezigd als een zelfstandige maatstaf voor de beoordeling van de vraag of een zaak roerend of onroerend is. Zij kunnen echter wel in aanmerking worden genomen in de gevallen dat in het kader van de beantwoording van die vraag onzekerheid blijkt te bestaan of een object kan worden beschouwd als duurzaam met de grond verenigd, en voor de toepassing van die maatstaf nader moet worden bepaald wat in een gegeven geval als ‘duurzaam’, onderscheidenlijk ‘verenigd’ en in verband daarmee als ‘bestemming’ en als ‘naar buiten kenbaar’ heeft te gelden.’

Dit oordeel komt, voor zover thans van belang, op het volgende neer. Een verbinding met de grond in de vorm van een fundering of ‘onverplaatsbaarheid’ is niet vereist om een bouwsel als onroerend te kunnen kwalificeren. De bestemming om duurzaam ter plaatse te blijven is het beslissende criterium. Daarbij geldt dat die bestemming voor derden kenbaar moet zijn; de uiterlijk waarneembare kenmerken

van de zaak dienen te wijzen op die bestemming. Het antwoord op de vraag of een zaak al of niet onroerend is, is sterk afhankelijk van waarderingen van feitelijke aard.

Naar het oordeel van de kantonrechter is de woonboot in kwestie (naar aard en inrichting) bestemd duurzaam ter plaatse te blijven. Bij dit oordeel betreft de kantonrechter het volgende. De woonboot ligt al geruime tijd op de bewuste locatie. Kennelijk is er met de 'boot' al een behoorlijke periode niet meer gevaren, zodat de 'woonbestemming' de overhand gekregen heeft ten opzichte van de 'vaar'mogelijkheid en het varen zelfs ver in de schaduw gesteld heeft. Daarnaast heeft gedaagde zelf aangevoerd dat het partijen destijds met het oog op de oude dag van zijn ouders — eisers — en de eventuele zorg die hun op termijn geboden moest worden, een goed idee leek om burens te worden. Hieruit lijkt toch op zijn minst te volgen dat partijen, in ieder geval in de visie van gedaagde, gedurende lange tijd naast elkaar wilden blijven wonen aan de Bosscherweg.

Het enige dat in de weg staat aan een onmiddellijke kwalificatie van de woonboot als onroerende zaak/woonruimte, is het feit dat de boot zich op open water bevindt en de (theoretische) mogelijkheid bestaat om de boot los te koppelen en daarmee te varen. Indachtig het door de Hoge Raad gewezen Portacabin-arrest, en de hiervoor weergegeven feitelijkeheden, is deze mogelijkheid onvoldoende om vol te houden dat van een (normale) roerende zaak naar aard en bestemming sprake is.

Uit een en ander volgt dat de vordering van eisers in zoverre toewijsbaar is, dat de kantonrechter voor recht zal verklaren dat de gehuurde woonboot valt onder het bereik van artikel 7:233 van het Burgerlijk Wetboek en daarmee van de woonruimtebepalingen van het zevende boek.

Door deze verklaring van recht zijn de artikelen van het huurrecht van woonruimte op de onderhavige huurovereenkomst van toepassing.

Gedaagde dient — als de geheel in het ongelijk gestelde partij — de kosten van dit geding te dragen.

in reconventie

Eiser vordert — bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad — een verklaring van recht dat de huurovereenkomst tussen partijen betreffende de woonboot staande en gelegen te Maastricht, Bosscherweg, rechtsgeldig opgezegd is bij exploit ('exploit') en/of geëindigd 'zal zijn' (is) per 1 oktober 2009.

Voorts vordert eiser — zo leest de kantonrechter althans de vordering — ontbinding van de tussen partijen bestaande huurovereenkomst per 1 oktober 2009 (althans met ingang van een door de kantonrechter te bepalen datum) en ontruiming van het gehuurde.

Gedaagden hebben verweer gevoerd.

Tussen partijen staat vast dat eiser bij deurwaardersexploot van 15 juni 2009 de huurovereenkomst opgezegd heeft tegen 1 oktober 2009.

Op grond van het bepaalde in artikel 7:271 BW moet de opzegging door de verhuurder op straffe van nietigheid de gronden vermelden die tot de opzegging hebben geleid. Reeds aan dit vereiste is door de verhuurder niet voldaan, zodat de opzegging deswege als nietig en van onwaarde te kwalificeren is. Eiser heeft de door hem gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst in de verste verte niet van een feitelijke onderbouwing voorzien, zodat ook deze vordering bij gebrek aan grondslag afgewezen wordt.

Bij deze uitkomst van het geding in reconventie dient eiser ook de kosten van dit deel van de procedure ten volle te dragen.

Beslissing

in conventie

Verklaart voor recht dat de gehuurde woonboot aan de Bosscherweg te Maastricht valt onder het bereik van artikel 7:233 van het BW en daarmee van de woonruimtebepalingen van het zevende boek.

Veroordeelt gedaagde tot betaling van de kosten van het geding, aan de zijde van eisers tot deze uitspraak in totaal begroot op € 595,98 te voldoen aan de Griffier van de Rechtbank Maastricht, van welk bedrag deze met inachtneming van de wettelijke bepalingen zal verrekenen:

€ 27,50 voor het door eisers betaalde gedeelte van het vastrecht;

€ 82,50 voor in debet gestelde vastrecht,

€ 400 voor salaris en noodzakelijke verschotten van de gemachtigde van eisers,

€ 85,98 voor kosten van dagvaarding (exploot).

in reconventie

Wijst de vordering van eiser af.

Veroordeelt eiser tot betaling van de kosten van het geding, aan de zijde van gedaagden tot op heden in totaal begroot op € 300 ter zake van salaris van de gemachtigde van gedaagden, te voldoen aan de Griffier van de Rechtbank Maastricht.

in conventie en in reconventie

Verklaart dit vonnis voor zover uitvoerbaar bij voorraad.

Wijst het meer of anders gevorderde af.