

## RVR 2012/91: Huur woonruimte. Onderhoudsplicht huurder. Gaan de praktische en persoonlijke afspraken tussen vader als verhuurder en zoon als huurde...

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

<b>Instantie:</b>	Hof Amsterdam	<b>Datum:</b>	8 mei 2012
<b>Magistraten:</b>	Mrs. J.C.W. Rang, D.J. Oranje, E.J.H. Schrag	<b>Zaaknr:</b>	200.087.891/01
<b>Conclusie:</b>	-	<b>LJN:</b>	BW9641
<b>Noot:</b>	-	<b>Roepnaam:</b>	-

**Wetgeving:** BW art. 7:226

### Essentie

Huur woonruimte. Onderhoudsplicht huurder.

Gaan de praktische en persoonlijke afspraken tussen vader als verhuurder en zoon als huurder inzake het buitenschilderwerk van het gehuurde mee over op de opvolgend verhuurder op grond van art. 7:226 BW?

### Samenvatting

Sinds 1983 huurt huurder een woning van zijn vader. Huurder was bedrijfsleider van het schildersbedrijf van zijn vader. Het gehuurde is een grotendeels uit hout opgetrokken monument. Tussen huurder en zijn vader is afgesproken dat huurder het buitenschilderwerk zou verrichten, met gebruikmaking van door zijn vader ter beschikking gestelde verf en personeel. Nadat huurder in 1994 het schildersbedrijf heeft overgenomen van zijn vader, is het in 1996 failliet gegaan. In 2011 overlijdt vader en in 2003 wordt het gehuurde verkocht aan (opvolgend) verhuurder. Op 22 maart 2007 beslist het hof Amsterdam inzake een geschil tussen huurder en verhuurder dat het groot onderhoud, zonder het buitenschilderwerk, voor rekening van verhuurder komt. Bij arrest van 25 mei 2010 heeft het Hof Amsterdam de huurprijs vastgesteld. Bij dat laatste arrest heeft het hof verwezen naar het arrest van 22 maart 2007 en overwogen dat verhuurder ‘bij dat arrest is veroordeeld tot het verrichten van achterstallig onderhoud, met uitzondering van het buitenschilderwerk “waarvan is komen vast te staan dat [huurder] dit voor eigen risico zou (laten) doen”.’ Verhuurder meent dat huurder op grond van de huurovereenkomst verplicht is het buitenschilderwerk te verrichten en vordert betaling van de door hem in dit verband gemaakte kosten. Volgens verhuurder is door de overweging van het arrest van het hof van 25 mei 2010 komen vast te staan dat huurder dit voor eigen risico zou doen. Verhuurder meent dat deze overweging gezag van gewijsde heeft gekregen.

Hof: Het hof oordeelt — onder verwijzing naar art. 236 lid 1 Rv — dat de vraag in het arrest van 25 mei 2010 ‘voor wiens rekening het buitenschilderwerk komt’ geen onderdeel uitmaakte van de rechtsstrijd, zodat die overweging geen bindende kracht heeft tussen huurder en verhuurder. Het hof voegt daaraan toe dat de overweging van het hof een weergave van feiten behelsde en geen beslissing. Bindende kracht komt enkel toe aan beslissingen. Hoewel goed voorstelbaar is dat bij de vaststelling van de te betalen huurprijs in het arrest van 25 mei 2010 een rol is weggelegd voor de verdeling van de onderhoudsverplichtingen, heeft het hof in werkelijkheid in het arrest van 2010 zijn vaststelling van de huurprijs op geen enkele wijze op die verdeling gestoeld, maar geheel en al op de tussen huurder en zijn vader gemaakte prijsafpraak. Het enkele verband dat de huur te laag was om alle onderhoudslasten te kunnen betalen, brengt niet mee dat de onderhoudsafpraak onmiddellijk verband houdt met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen de te betalen huurprijs als bedoeld in art. 7:226 BW. Daarvoor is die afspraak te zeer ingegeven door de feiten en omstandigheden ten tijde van het maken van die afspraken, waaronder de familierelatie en de dienstbetrekking. De afspraak tussen vader en zoon was een praktische en puur persoonlijke afspraak, die niet los was te zien van het door vader destijds uitgebate schildersbedrijf, waarvan huurder de bedrijfsleider was.

Het hof concludeert dat de aanspraken op grond van de tussen vader en zoon gemaakte afspraak over het buitenschilderwerk bij de eigendomsovergang niet als deel van de huurovereenkomst op verhuurder zijn overgegaan.

## Zie ook

---

### Zie ook:

- HR 13 maart 1981, *NJ* 1981/635 (*Ermex c.s./Haviltex*);
- Rb. Amsterdam (ktr.) 29 september 1995, *WR* 1996/34;
- M.E. van Neck en S.A. Veerman, “‘Koop breekt geen huur’: nieuwe inzichten?’, *BR* 2008, p. 478.

### Zie anders:

- HR 11 december 1981, *NJ* 1982/239;
- Rb. Amsterdam (pres.) 22 januari 1998, *KG* 1998/55.

## Wenk

---

### Wenk:

Bij overdracht van het gehuurde, regelt art. 7:226 BW dat de rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst overgaan op de nieuwe eigenaar van het gehuurde. Volgens lid 3 van dit artikel gaan niet alle bepalingen uit de huurovereenkomst over op de nieuwe eigenaar, maar enkel die bepalingen uit de huurovereenkomst die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de huurder te bepalen tegenprestatie (ook wel de ‘kernbedingen’ genoemd). Met andere woorden: enkel de afspraken 1. die onderdeel uit maken van de huurovereenkomst, alsmede 2. die direct verband houden met de huurprijs, gaan mee over. Bij de uitleg van de bepalingen in de huurovereenkomst gaat het om de betekenis die de oorspronkelijke verhuurder en huurder over en weer aan de bepalingen toekennen en om hetgeen zij van elkaar mochten verwachten. De betekenis die de nieuwe verhuurder aan een bepaling verbindt, is niet van belang. Wel kunnen afspraken die puur persoonlijk zijn een overdracht in de weg staan, zo blijkt uit deze uitspraak van het hof. Bij het sluiten van een huurovereenkomst kan het van belang zijn dat alle rechten en verplichtingen ondubbelzinnig worden opgenomen in het huurcontract. Spreken partijen af dat de huurder van woonruimte een bepaald grootonderhoud verzorgt, dan verdient het aanbeveling om duidelijk in de huurovereenkomst op te nemen op welke wijze deze afspraak tot uitdrukking komt in de huurprijs (bijvoorbeeld in de zin van een huurprijsvermindering). Niet alleen wordt op deze manier bewerkstelligd dat deze onderhoudsverplichting op grond van art. 7:226 BW mee overgaat op de opvolgend verhuurder omdat de afspraak dan direct verband houdt met de huurprijs, maar ook wordt op deze wijze voorkomen dat deze onderhoudsafspraak nietig is wegens strijd met art. 7:240 jo. 217 BW. Bij onderhoudsverplichtingen van woonruimte is namelijk art. 7:240 van belang. Deze (semi-) dwingende bepaling regelt (in samenhang met art. 7:217 BW) dat kleine herstellingen aan woonruimte voor rekening van de huurder zijn. Dit zijn herstellingen die feitelijk eenvoudig uitvoerbaar zijn en geen specifieke kennis vereisen. Ook mogen de herstelwerkzaamheden geen noemenswaardige kosten met zich brengen. Het (ministeriële) Besluit kleine herstellingen bevat een — niet limitatieve — opsomming van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen. Van deze lijst kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken. Uitgangspunt is dan ook dat de herstellingen die niet op de lijst voorkomen, voor rekening van de verhuurder komen. Wel is het toegestaan om afwijkende afspraken te maken over de feitelijk uitvoering van de werkzaamheden, zij het met inachtneming van voornoemd besluit. Zo dient de verhuurder op grond van het besluit het buitenschilderwerk te verzorgen. Indien partijen afspreken dat de huurder het buitenschilderwerk zal verzorgen, is dit alleen dan niet in strijd met de wet indien de huurder de hiermee verband houdende kosten op enige wijze kan doorberekenen aan de verhuurder.

## Partij(en)

---

Arrest in de zaak van:

1. Appellant sub 1,
  2. Appellant sub 2, beiden te M, gemeente B, appellanten, adv. mr. S.M. van Luijk,  
tegen
1. Geïntimeerde sub 1,
  2. Geïntimeerde sub 2, beiden te M, gemeente B, geïntimeerden, adv. mr. J.Th. van Oostrum.

## Uitspraak

---

### Hof:

#### 1. Het geding in hoger beroep

Bij dagvaarding van 18 mei 2011 zijn Appellanten in hoger beroep gekomen van het vonnis van de rechtbank Haarlem, sector kanton, locatie Zaandam (hierna: de kantonrechter) van 24 februari 2011, in deze zaak onder zaaknr./rolnr. 478708/CV EXPL 10-6352 geweest tussen hen als eisers in conventie/verweerders in reconventie en Geïntimeerden als gedaagden in conventie/eisers in reconventie.

Bij memorie hebben Appellanten zes grieven tegen het bestreden vonnis aangevoerd, bewijsstukken overgelegd, bewijs aangeboden en geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en alsnog, bij arrest voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, Geïntimeerden hoofdelijk zal veroordelen om aan Appellanten te voldoen de somma van € 26.419,02, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag van de inleidende dagvaarding tot de voldoening, met hun hoofdelijke veroordeling in de kosten van het geding in beide instanties.

Na een aktewisseling over de ontvankelijkheid van het hoger beroep in verband met de appeltermijn is op de rol van 21 februari 2012 tegen Geïntimeerden akte van niet dienen van memorie van antwoord verleend.

Op 3 april 2012 hebben partijen de zaak door hun advocaten doen bepleiten. De advocaten hebben hun pleitnotities overgelegd. Beide partijen hebben bij deze gelegenheid nog enige producties in het geding gebracht. Partijen hebben inlichtingen verschaft.

Ten slotte is arrest gevraagd.

#### 2. De feiten

De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis onder het kopje "De feiten" onder 1 tot en met 4 een aantal feiten als in deze zaak vaststaand aangemerkt. Daarover bestaat geen geschil, zodat ook het hof van die feiten zal uitgaan. Die feiten, voor zover in hoger beroep van belang en zo nodig aangevuld met feiten die eveneens tussen partijen vast staan, behelzen, kort weergegeven, het navolgende.

Geïntimeerde sub 1 huurt sinds 1983 het pand [adres] te [plaatsnaam], dat in ieder geval gedeeltelijk als woning in gebruik is. Thans zijn Geïntimeerden (mede)huurders en Appellanten verhuurders. Bij aanvang van de huur was het gehuurde nog eigendom van de vader van Geïntimeerde sub 1, die een schildersbedrijf had, waar Geïntimeerde sub 1 als bedrijfsleider in dienst was.

ii. Het gehuurde is een monument en is grotendeels uit hout opgetrokken. Tussen Geïntimeerde sub 1 en zijn vader is destijds afgesproken dat Geïntimeerde sub 1 het buitenschilderwerk zou verrichten, met gebruikmaking van door zijn vader ter beschikking gestelde verf en personeel. Nadat Geïntimeerde sub 1 in 1994 het schildersbedrijf van zijn vader had overgenomen, is dat in 1996 gefailleerd. Na het overlijden van de vader van Geïntimeerde sub 1 in 2001 heeft Appellant sub 1 het gehuurde in 2003 gekocht van de moeder van Geïntimeerde sub 1. Sinds 1990 werd er nauwelijks nog groot onderhoud, waaronder buitenschilderwerk, verricht.

iii. In een geschil tussen Geïntimeerde sub 1 en Appellant sub 1 over het uit te voeren groot onderhoud, zonder het buitenschilderwerk, heeft dit hof op 22 maart 2007 beslist dat die werkzaamheden voor rekening van Appellant sub 1 kwamen. Vervolgens heeft Appellant sub 1 die werkzaamheden laten verrichten. In het arrest van 22 maart 2007 is aandacht besteed aan de tussen Geïntimeerde sub 1 en zijn vader gemaakte afspraak over het buitenschilderwerk in het kader van de vraag of was bewezen dat zij hadden afgesproken dat het algehele groot onderhoud voor rekening van Geïntimeerde sub 1 kwam. Die vraag beantwoordde het hof ontkennend.

- iv. Bij arrest van 25 mei 2010 heeft dit hof de door Geïntimeerden voor het gehuurde aan Appellanten te betalen huurprijs met ingang van 1 juli 2007 vastgesteld op € 673,53 per maand. In rechtsoverweging 2.3.6. van dat arrest is verwezen naar het arrest van 22 maart 2007. Volgens die overweging is Appellant sub 1 bij dat arrest veroordeeld tot het verrichten van het achterstallige onderhoud, met uitzondering van het buitenschilderwerk “waarvan is komen vast te staan dat Geïntimeerde sub 1 dit voor eigen risico zou (laten) doen”.

### 3. Beoordeling

- 3.1** In dit geding vorderen Appellanten dat Geïntimeerden worden veroordeeld tot betaling van € 26.419,02 met rente ter zake van door Appellanten bekostigd buitenschilderwerk. Aan deze vordering leggen Appellanten ten grondslag dat Geïntimeerden op grond van de huurovereenkomst verplicht zijn het buitenschilderwerk te (doen) verrichten. In oorspronkelijke reconventie vorderen Geïntimeerden een verklaring voor recht dat zij niet gehouden zijn het buitenschilderwerk te (laten) verrichten.
- 3.2** De kantonrechter heeft de vorderingen van Appellanten afgewezen en de vordering van Geïntimeerden toegewezen.
- 3.3** Appellanten hebben hun stelling dat Geïntimeerden verantwoordelijk zijn voor het buitenschilderwerk primair doen steunen op de vermelding in het arrest van 25 mei 2010 dat van het buitenschilderwerk “is komen vast te staan dat Geïntimeerde sub 1 dit voor eigen risico zou (laten) doen”. Volgens Appellanten heeft die overweging tussen partijen gezag van gewijsde gekregen, nu van het arrest van 25 mei 2010 geen cassatieberoep is ingesteld. Tegen de verwerping van dit betoog door de kantonrechter zijn de grieven I en II gericht.
- 3.3.1** Met juistheid heeft de kantonrechter overwogen dat de vraag voor wiens rekening het buitenschilderwerk komt, in het geding dat heeft geleid tot het arrest van 25 mei 2010 geen onderdeel uitmaakte van de rechtsstrijd, zodat overweging 2.3.6 van dat arrest geen bindende kracht heeft gekregen tussen Appellanten en Geïntimeerden, omdat die niet de rechtsbetrekking in geschil betreft, als bedoeld in artikel 236 lid 1 Rv. Hieraan kan worden toegevoegd dat overweging 2.3.6 een weergave behelst van de destijds in die zaak tussen partijen vaststaande feiten, waaraan hoe dan ook geen bindende kracht toekomt. Bindende kracht komt immers alleen toe aan beslissingen.
- 3.3.2** Aan het voorgaande doet niet af dat het hof in het arrest van 25 mei 2010 de door Geïntimeerden te betalen huurprijs heeft vastgesteld. Hoewel goed voorstelbaar is dat bij de vaststelling van de te betalen huurprijs een rol is weggelegd voor de verdeling van de onderhoudsverplichtingen over de contractspartijen, heeft het hof in werkelijkheid in het arrest van 25 mei 2010 zijn vaststelling van de huurprijs op geen enkele wijze op die verdeling gestoeld, maar geheel en al op de tussen Geïntimeerde sub 1 en zijn vader gemaakte prijsafpraak met betrekking tot het woongedeelte en de taxatie ten behoeve van een fiscaal aanvaardbare verdeling van de huurlasten in een woongedeelte en een bedrijfsgedeelte.
- 3.3.3** De grieven I en II falen derhalve.
- 3.4** De kantonrechter heeft geoordeeld dat de afspraak tussen Geïntimeerde sub 1 en diens vader niet zonder meer is aan te merken als een verplichting uit de huurovereenkomst die op grond van het bepaalde in artikel 7:226 BW ook jegens de opvolgende verhuurder moet worden nagekomen. Daarvoor zou ten minste nodig zijn, dat die verplichting aantoonbaar was verdisconteerd in de huurprijs. Daarvan was volgens de kantonrechter echter niet gebleken; het was kennelijk slechts een praktische, puur persoonlijke afspraak tussen vader en zoon, die niet valt los te zien van het door vader destijds uitgebate schildersbedrijf, waarvan Geïntimeerde sub 1 bedrijfsleider was. Deze overwegingen bestrijden Appellanten met hun grief IV.
- 3.4.1** In het bestreden vonnis heeft de kantonrechter vastgesteld, zonder dat daartegen een grief is gericht, dat de afspraak tussen Geïntimeerde sub 1 en zijn vader inhield dat Geïntimeerde sub 1 het buitenschilderwerk zou verrichten met gebruikmaking van door zijn vader te beschikking gestelde verf en met de hulp van diens personeel. Omdat Geïntimeerde sub 1 bedrijfsleider was in het bedrijf van zijn vader kwam deze afspraak erop neer dat Geïntimeerde sub 1 geen eigen tijd of eigen geld in het buitenschilderwerk hoefde te steken, maar slechts moest zorgen dat dat schilderwerk werd gedaan, een taak die goed paste bij zijn werk als bedrijfsleider. Voor de vader van Geïntimeerde sub 1 had deze regeling het voordeel dat hij slechts de kosten van de verf hoefde te dragen; de personeelsleden verrichtten het schilderwerk in leegloopuren, zoals blijkt uit de verklaring van de ex-echtgenote van

Geïntimeerde sub 1, waarop Appellanten zich hebben beroepen.

- 3.4.2** De moeder van Geïntimeerde sub 1 heeft in haar door Appellanten overgelegde schriftelijke verklaring vermeld dat bovenomschreven afspraak was gemaakt omdat de huur niet zodanig (hoog) was dat daaruit ook nog eens alle lasten konden worden betaald. Dit verband tussen de hoogte van de huurprijs en de afspraak over het buitenschilderwerk heeft zij blijkens de overgelegde verklaring van Actus Notarissen ook bij het passeren van de akte tot levering van het pand aan Appellanten gelegd. Dat enkele verband brengt — wat daarvan overigens ook zij nu Geïntimeerden de juistheid van de verklaring van mevrouw Geïntimeerde sub 2 hebben betwist — echter niet met zich dat de afspraak onmiddellijk verband houdt met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen de te betalen huurprijs en aldus als onderdeel van de huurovereenkomst op Appellanten is overgegaan. Daarvoor is die afspraak immers te zeer ingegeven door de feiten en omstandigheden ten tijde van het maken van die afspraak, waaronder de familierelatie en de dienstbetrekking van Geïntimeerde sub 1. Niet goed valt in te zien op welke wijze Geïntimeerden onder de huidige gewijzigde omstandigheden invulling kunnen geven aan datgene waartoe Geïntimeerde sub 1 zich jegens zijn vader had verplicht, namelijk de coördinatie van het buitenschilderwerk. Coördinatie is ook niet wat Appellanten thans van Geïntimeerden eisen. Zij maken er aanspraak op dat Geïntimeerden dat schilderwerk zelf verrichten of op hun eigen kosten laten verrichten met door Appellanten geleverde verf, iets waartoe zij in de oude situatie niet gehouden waren. Met juistheid heeft de kantonrechter dan ook overwogen dat het slechts een praktische en puur persoonlijke afspraak tussen en vader en zoon betrof, die niet was los te zien van het door de vader destijds uitgebate schildersbedrijf, waarvan Geïntimeerde sub 1 bedrijfsleider was.
- 3.4.3** Aan de karakterisering als praktische en puur persoonlijke afspraak staat niet in de weg dat Geïntimeerde sub 1 na zijn overname van het schildersbedrijf en ook na het faillissement van het schildersbedrijf zelf buitenschilderwerk aan het gehuurde heeft uitgevoerd. Het enkele feit dat de gebruikte verf in die periode voor rekening van Geïntimeerde sub 1 zelf kwam toont immers al aan dat de gang van zaken na de overname niet simpelweg als een nakoming van de eerder gemaakte afspraak kan worden beschouwd. Daar komt nog bij dat tussen partijen in confesso is dat na 1990 nauwelijks nog groot onderhoud, inclusief buitenschilderwerk, is verricht. Evenmin is het oordeel gerechtvaardigd dat door de handelwijze na de overname zonder bijkomende impliciete of expliciete mededelingen, waarover niets is gesteld, een afspraak van een nieuwe inhoud tussen Geïntimeerde sub 1 en zijn vader tot stand is gekomen.
- 3.4.4** Hetgeen de weduwe van D, die de bedrijfsleider was vóór Geïntimeerde sub 1, heeft verklaard over de inhoud van de gebruiksovereenkomst tussen de vader van Geïntimeerde sub 1 en het echtpaar D, is voor de beoordeling van de huurovereenkomst van Geïntimeerden niet van belang. Het feit dat mevrouw vrouw van D haar overleden echtgenoot en zichzelf als “gebruikers van het pand” aanduidt en niet als huurders maakt overigens aannemelijk dat (ook) de overige voorwaarden voor het gebruik niet gelijk zijn geweest aan die in de huurovereenkomst van Geïntimeerde sub 1.
- 3.4.5** De brief die ARAG Rechtsbijstand op 17 januari 2005 namens Geïntimeerden heeft gezonden, waarin Geïntimeerden de bereidheid uitspraken tot het verrichten van het buitenschilderwerk, moet worden geïnterpreteerd met inachtneming van de context waarin die brief is geschreven. Partijen hadden destijds met elkaar een geschil over de vraag wie het gehele groot onderhoud moest verrichten. In het kader van de onderhandelingen daarover is door Geïntimeerden een voorstel gedaan. Het geschil was daarmee echter niet uit de wereld, nu Appellanten niet bereid was het overige groot onderhoud te verrichten (hetgeen heeft geleid tot het arrest van 22 maart 2007). Met hun voorstel hebben Geïntimeerden niet de verplichting op zich genomen in het vervolg altijd voor het buitenschilderwerk zorg te dragen. Ook komt aan het gebruik door de gemachtigde van Geïntimeerden van de zinsnede “overeenkomstig de indertijd gemaakte afspraak”, gegeven hetgeen tussen partijen vast staat over de daadwerkelijke inhoud van de afspraak tussen vader en zoon Geïntimeerde sub 1, geen bijzondere betekenis toe.
- 3.4.6** Het hiervoor overwogene leidt tot de conclusie dat de kantonrechter terecht heeft overwogen dat de aanspraken op grond van de tussen vader en zoon Geïntimeerde sub 1 gemaakte afspraak over het buitenschilderwerk bij de eigendomsovergang niet als deel van de huurovereenkomst op Appellanten zijn overgegaan. De vraag of die afspraak gegeven de contractuele bestemming van het gehuurde —

woonruimte en/of bedrijfsruimte — toelaatbaar is, behoeft dus geen beantwoording. Grief IV is tevergeefs voorgedragen.

**3.5** De grieven III, V en VI bouwen voort op het onjuiste uitgangspunt dat het buitenschilderwerk de verantwoordelijkheid van Geïntimeerden is. Zij delen het lot van de hiervoor reeds behandelde grieven.

**3.6** Geen van de grieven heeft succes. Het bestreden vonnis moet daarom worden bekrachtigd. Als de in het ongelijk gestelde partij moeten Appellanten de kosten van het hoger beroep dragen.

#### **4. Beslissing**

Het hof:

bekrachtigt het bestreden vonnis;

verwijst Appellanten in de kosten van het geding in hoger beroep en begroot die kosten, voor zover tot heden aan de zijde van Geïntimeerden gevallen, op € 284 aan verschotten en € 2.682 voor salaris advocaat.