

ECLI:NL:HR:2023:828

Instantie	Hoge Raad
Datum uitspraak	02-06-2023
Datum publicatie	02-06-2023
Zaaknummer	21/04578
Formele relaties	Conclusie: ECLI:NL:PHR:2022:905, Contrair In cassatie op : ECLI:NL:GHDHA:2021:1415, (Gedeeltelijke) vernietiging met verwijzen
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Cassatie
Inhoudsindicatie	Overeenkomstenrecht. Gebruik woning toebehorend aan gemeente. Dienstverlenings- en bruikleenovereenkomst met leegstandsbeheerder. Moet te betalen vergoeding op grond van dienstverleningsovereenkomst worden aangemerkt als tegenprestatie voor gebruik van woning zodat sprake is van huurovereenkomst (art. 7:201 BW) in plaats van bruikleenovereenkomst (art. 7A:1777 BW)? Slagende motiveringsklachten.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl NJB 2023/1481 S&E HW 2023/12, UDH:S&E HW/53883 met annotatie van Gor Gabrelian RvdW 2023/617 WR 2023/116 RCR 2023/66

Uitspraak

HOGE RAAD DER NEDERLANDEN

CIVIELE KAMER

Nummer 21/04578

Datum 2 juni 2023

ARREST

In de zaak van

GEMEENTE ROTTERDAM,
zetelende te Rotterdam,
EISERES tot cassatie,
hierna: de Gemeente,
advocaat: J.W. de Jong,

tegen

[bewoonster],
wonende te [woonplaats],
VERWEERSTER in cassatie,
hierna: bewoonster,
advocaat: K. Aantjes.

1 Procesverloop

Voor het verloop van het geding in feitelijke instanties verwijst de Hoge Raad naar:

a. de vonnissen in de zaak C/10/582042 / HA ZA 19-836 van de rechtbank Rotterdam van 22 januari 2020 en 27 mei 2020;

b. het arrest in de zaak 200.277.945/01 van het gerechtshof Den Haag van 3 augustus 2021.

De Gemeente heeft tegen het arrest van het hof beroep in cassatie ingesteld.

Bewoonster heeft een verweerschrift tot verwerping ingediend.

De zaak is voor bewoonster toegelicht door haar advocaat.

De conclusie van de Advocaat-Generaal G.R.B. van Peursesem strekt tot verwerping van het cassatieberoep.

De advocaat van de Gemeente heeft schriftelijk op die conclusie gereageerd.

2 Uitgangspunten en feiten

2.1 In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan.

- (i) Bewoonster bewoont sinds 2007 een aan de Gemeente toebehorende woning te Rotterdam (hierna: de woning). Zij heeft de woning in 2007 in gebruik gekregen op basis van een oppascontract. Voor de kosten van onder meer gas en elektra was zij een vast bedrag van € 175,- - per maand verschuldigd.
- (ii) Bewoonster heeft op 21 april 2011 met Alvast B.V. (hierna: Alvast) – de leegstandsbeheerder en gevolmachtigde van de Gemeente – een zogenoemde dienstverleningsovereenkomst en een bruikleenovereenkomst gesloten met betrekking tot de woning. Bewoonster is in de woning blijven wonen.
- (iii) De dienstverleningsovereenkomst (met als titel 'Overeenkomst tot bemiddeling en

dienstverlening') voorziet in het zoeken door Alvast van een leegstaand pand voor de beoogde gebruiker (art. 1) en het zo mogelijk geschikt maken van het pand voor bewoning (art. 2). Wanneer daadwerkelijk een bruikleenovereenkomst tot stand komt, betaalt gebruiker een vergoeding aan Alvast gedurende de periode van gebruik (art. 4). Aanvankelijk betrof de vergoeding een bedrag van € 125,--, later een bedrag van € 150,-- per maand.

(iv) De bruikleenovereenkomst houdt onder meer in dat Alvast (als gevolmachtigde van de Gemeente) als bruikleengever de woning voor onbepaalde tijd en om niet in bruikleen geeft aan bewoonster als bruiklener (art. 1). Aansluit- en/of verbruikskosten van gas, olie, elektra en water, alsmede de kosten voor afvoer van huisvuil en gemeentelijke heffingen (gebruikersgedeelte) zijn voor rekening van bewoonster (art. 11). De overeenkomst kan te allen tijde, zonder opgave van redenen, schriftelijk door de bruikleengever en/of de bruiklener worden opgezegd, met een opzeggingstermijn van 28 dagen (art. 14).

(v) De Gemeente en Alvast hebben de bruikleenovereenkomst opgezegd tegen 6 juni 2019. Bewoonster heeft geweigerd de woning te ontruimen.

2.2 In deze procedure vorderen de Gemeente en Alvast – voor zover in cassatie van belang – primair een verklaring voor recht dat sprake is van een bruikleenovereenkomst die rechtsgeldig is opgezegd en dus per 6 juni 2019 is geëindigd en subsidiair een verklaring voor recht dat een huurovereenkomst heeft bestaan voor korte duur en dat bewoonster daarom op grond van art. 7:232 lid 2 BW geen huurbescherming toekomt, in beide gevallen met veroordeling van bewoonster tot ontruiming en tot betaling aan Alvast van de vergoeding als bedoeld in de dienstverleningsovereenkomst van € 150,-- per maand tot het moment van ontruiming.

2.3 De rechtbank heeft de primaire vordering toegewezen.¹

2.4 Het hof heeft het vonnis van de rechtbank vernietigd en beide vorderingen afgewezen.² Het heeft daartoe onder meer als volgt overwogen.

De kern van het geschil gaat over de vraag of in de vergoeding die bewoonster aan Alvast betaalde (aanvankelijk € 125,-- en later € 150,-- per maand), een component zit die als tegenprestatie voor het gebruik van de woning moet worden aangemerkt. Als dat het geval is, is sprake van huur (art. 7:201 lid 1 BW), met de daarbij behorende huurbescherming. (rov. 17) Vast staat dat bewoonster aanvankelijk (onder de oppasovereenkomst) alleen de kosten van haar nutsvoorzieningen verschuldigd was ten bedrage van € 175,-- per maand. Voor het gebruik van de woning betaalde zij geen tegenprestatie. (rov. 18)

Bij het voortgezette gebruik van de woning op basis van de dienstverleningsovereenkomst en de bruikleenovereenkomst kwam dat anders te liggen. Kenmerkend verschil met de oppasovereenkomst was immers (i) dat bewoonster niet alleen voor haar eigen nutsvoorzieningen moest betalen, maar daarnaast (ii) ook een vergoeding van € 125, /€ 150,-- per maand aan Alvast. (rov. 19)

Volgens Alvast vormt het bedrag van € 150,-- per maand een vergoeding voor de door haar gemaakte beheerskosten die met de bruikleen gepaard gaan. Het gaat daarbij om diensten voor het tijdelijke verblijf. (rov. 20)

Het hof gaat daarin niet mee. Weliswaar is begrijpelijk dat met leegstandsbeheer kosten zijn gemoeid en dat een forfaitaire kostenvergoeding (te betalen door de gebruikers van de panden) op haar plaats kan zijn, maar in dit geval is sprake van de volgende bijzondere omstandigheden, waardoor de bedongen vergoeding slechts in beperkte mate aan relevante beheerskosten is te relateren. (i) Bewoonster is vanaf 2011 (na 3,5 jaar) opeens een extra bedrag per maand gaan betalen, terwijl de situatie dezelfde bleef en er geen kenbare extra diensten tegenover stonden (in ieder geval was sprake van een aparte VvE die werkzaamheden in het kader van groot onderhoud heeft verricht). (ii) De hoogte van het verschuldigde bedrag was méér dan louter symbolisch. Daarnaast (iii) heeft Alvast geen acquisitie hoeven plegen (bewoonster is immers in de door haar al gebruikte woning gebleven). (iv) Ook valt niet in te zien op welke grond bewoonster zou moeten meebetalen aan eigenaarsonderhoud. De conclusie is dat in ieder geval een deel van de vergoeding van € 125,-- /€ 150,-- die bewoonster per maand moest betalen, niet kan worden toegerekend aan de beheerskosten, zodat dit als tegenprestatie voor het gebruik van de woning moet worden beschouwd in de zin van art. 7:201 lid 1 BW. De andere argumenten van Alvast doen

daaraan niet af. (rov. 21)

Er was dus sprake van huur met de daaraan verbonden huurbescherming. (rov. 22)

Er is geen sprake van huur die een gebruik van woonruimte betreft dat 'naar zijn aard slechts van korte duur' is. (rov. 23-24).

Bewoonster heeft terecht een beroep op huurbescherming gedaan, zodat de opzegging door Alvast rechtsgevolg mist en de vorderingen van de Gemeente en Alvast moeten worden afgewezen. (rov. 25)

3 Beoordeling van het middel

3.1 Het middel richt verscheidene klachten tegen rov. 21 van het bestreden arrest waarin het hof heeft geoordeeld dat een aantal bijzondere omstandigheden meebrengt dat de bedongen vergoeding slechts in beperkte mate aan relevante beheerskosten is te relateren, en dat in ieder geval een deel van die vergoeding daarom als tegenprestatie voor het gebruik van de woning moet worden beschouwd in de zin van art. 7:201 lid 1 BW. De onderdelen 1, 2, 3 en 5 klagen onder meer dat dit oordeel onbegrijpelijk is omdat de door het hof bij zijn beoordeling betrokken bijzondere omstandigheden niet de slotsom kunnen dragen dat een deel van de bedongen vergoeding niet kan worden toegekend aan beheerskosten.

3.2.1 Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie (art. 7:201 lid 1 BW). Bruikleen is de overeenkomst waarbij de ene partij aan de andere een zaak om niet in gebruik geeft, onder voorwaarde dat degene die de zaak ontvangt, deze, na daarvan gebruik te hebben gemaakt of na een bepaalde tijd, zal teruggeven (art. 7A:1777 BW).³

Voor de beantwoording van de vraag of de overeenkomst in deze zaak moet worden aangemerkt als hetzij huur van de woning hetzij bruikleen van de woning is dus relevant of de hiervoor in 2.1 onder (iii) genoemde vergoeding is aan te merken als tegenprestatie in de zin van art. 7:201 lid 1 BW.

3.2.2 De Gemeente en Alvast hebben in hun memorie van antwoord onder 19 en 21 aangevoerd dat de vergoeding die bewoonster betaalde verband houdt met de kosten die Alvast moest maken voor vormen van dienstverlening in het kader van het leegstandsbeheer. Het gaat daarbij om kosten voor beheer, communicatie, incasso, noodlijn Alvast, administratie, acquisitie en onderhoud. Onderhoud hebben zij in de memorie van antwoord onder 19 en in productie 16 bij de memorie van antwoord nader omschreven als de coördinatie van onderhoud door derden en het uitvoeren van onderhoud door de eigen technische dienst. Voorts hebben de Gemeente en Alvast bij memorie van antwoord aangevoerd dat aan een bruikleenvergoeding voor een anti-kraakwoning gemiddeld de volgende kosten kunnen worden verbonden: (i) kantoorkosten (huur pand, website, database, wagenpark, etc.); € 25,-, (ii) selectie kandidaten / plaatsing / contracten; € 10,-, (iii) acquisitie panden / marketing; € 20,-, (iv) inbeheername, cilinders vervangen, opleveren panden; € 7,50, (v) pandcontroles; € 75,-, (vi) incasso / wanbetaling; € 10,-, (vii) servicebalie; € 15,-, (viii) noodtelefoon avond/weekend; € 5,-, (ix) klein technisch onderhoud; € 15,- en (x) administratie m.b.t. eigenaar; € 5,- (verslag pandcontrole etc.). Deze kostenposten zijn door bewoonster niet weersproken. De kostenposten komen gezamenlijk neer op gemiddeld € 187,50 per maand aan beheerskosten. Bewoonster betaalde op het einde € 150,- per maand.

3.2.3 Het hof heeft in rov. 21 van het bestreden arrest geoordeeld dat in ieder geval een deel van de vergoeding die bewoonster per maand moest betalen, niet kan worden toegerekend aan de beheerskosten, zodat dit als tegenprestatie voor het gebruik van de woning moet worden beschouwd in de zin van art. 7:201 lid 1 BW. Dit oordeel berust op de omstandigheden dat (i) bewoonster vanaf 2011 een extra bedrag per maand is gaan betalen, terwijl de situatie dezelfde bleef en er geen kenbare extra diensten tegenover

stonden, (ii) de hoogte van het verschuldigde bedrag méér was dan louter symbolisch, (iii) Alvast geen acquisitie heeft hoeven te plegen en (iv) niet valt in te zien op welke grond bewoonster zou moeten meebetalen aan eigenaarsonderhoud.

3.2.4 In het licht van de gedingstukken (zie hiervoor in 3.2.2) is het hiervoor in 3.2.3 weergegeven oordeel van het hof onbegrijpelijk. Het hof heeft, in cassatie onbestreden, geoordeeld dat in geval van leegstandsbeheer een forfaitaire kostenvergoeding, te betalen door de gebruikers van de panden, op haar plaats kan zijn. Slechts de door het hof vermelde omstandigheid dat Alvast geen acquisitie heeft hoeven plegen omdat bewoonster in de door haar al gebruikte woning is gebleven, heeft betrekking op de door de Gemeente en Alvast in feitelijke instanties aangevoerde – en door bewoonster niet weersproken – lijst met gemiddelde kosten waaruit de maandelijks te betalen vergoeding is opgebouwd. Als de post voor die acquisitie (door de Gemeente en Alvast geduid als “selectie kandidaten/plaatsing/contracten”) niet in aanmerking wordt genomen, resteert gemiddeld een bedrag van € 177,50 per maand aan kosten voor leegstandsbeheer. Dat bedrag is hoger dan de door Alvast van bewoonster bedongen vergoeding.

De overige door het hof genoemde omstandigheden hebben geen betrekking op kostenposten uit de door de Gemeente en Alvast gegeven lijst met gemiddelde kosten. Gezien de omschrijving die de Gemeente en Alvast aan de post ‘onderhoud’ en de daarmee corresponderende post ‘Klein technisch onderhoud’ op de lijst met gemiddelde kosten hebben gegeven, is zonder nadere motivering namelijk onbegrijpelijk het kennelijke oordeel van het hof dat deze zijn aan te merken als eigenaarsonderhoud.

De omstandigheden dat bewoonster vanaf 2011 “opeens” een extra bedrag per maand is gaan betalen, terwijl de situatie dezelfde bleef en er geen kenbare extra diensten tegenover stonden, en dat de hoogte van het verschuldigde bedrag méér was dan louter symbolisch kunnen bovendien het oordeel niet dragen dat de door Alvast bedongen vergoeding voor een deel niet aan relevante beheerskosten is te relateren en dus als tegenprestatie voor het gebruik van de woning moet worden beschouwd in de zin van art. 7:201 lid 1 BW.

De hiervoor in 3.1 weergegeven klachten slagen.

3.3 De overige klachten van het middel kunnen niet tot cassatie leiden. De Hoge Raad hoeft niet te motiveren waarom hij tot dit oordeel is gekomen. Bij de beoordeling van deze klachten is het namelijk niet nodig om antwoord te geven op vragen die van belang zijn voor de eenheid of de ontwikkeling van het recht (zie art. 81 lid 1 RO).

4 Beslissing

De Hoge Raad:

- vernietigt het arrest van het gerechtshof Den Haag van 3 augustus 2021;
- verwijst het geding naar het gerechtshof Amsterdam ter verdere behandeling en beslissing;
- veroordeelt [bewoonster] in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van de Gemeente begroot op € 964,21 aan verschotten en € 2.600,-- voor salaris, vermeerderd met de wettelijke rente over deze kosten indien [bewoonster] deze niet binnen veertien dagen na heden heeft voldaan.

Dit arrest is gewezen door de president G. de Groot als voorzitter en de raadsheren C.H. Sieburgh, F.J.P. Lock, S.J. Schaafsma en F.R. Salomons, en in het openbaar uitgesproken door de raadsheer F.J.P. Lock op 2 juni 2023.

¹ Rechtbank Rotterdam 22 januari 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:482.

² Gerechtshof Den Haag 3 augustus 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:1415.

³ Vgl. HR 30 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1186, rov. 3.3.2.
