



Franken advocaten

www.frankenadvocaten.eu

• Projectontwikkelingsovereenkomsten • GIW-procedures • Huurrecht bedrijfs- en woonruimte • Erfpacht, erfdienstbaarheden, opstal- en appartementsrechten • PPS • Aanbestedingsrecht • Staatssteun • Grondbeleid • Structuurvisies, bestemmingsplannen en ontheffingen • Bouw-, aanleg-, gebruiks-, en monumentenvergunningen • Milieuvergunningen, meldingen en nadere eisen • Bodemverontreiniging, sanering en kostenverhaal

Recente rechtspraak

Gemeentelijke e-mails en verstekvonnissen

Bij vonnis van 6 februari 2013 was een gemeente bij verstek veroordeeld tot een schadevergoeding van enkele tonnen. Hoewel het verstek reeds verbazing mag wekken, doet het vervolg dat des te meer. Daags na het vonnis stuurt de advocaat van de winnende eiser het vonnis per brief naar het college (die daarop niet reageert) en naar het algemene e-mailadres van de gemeente.

Op de e-mail antwoordt de gemeente terstond: "Hartelijk dank voor uw e-mail. Het bericht zal ter afhandeling worden doorgestuurd naar de behandelende afdeling/persoon." Vervolgens tekent de gemeente verzet aan tegen het verstekvonnis. Een dergelijk verzet dient gedaan te worden binnen vier weken nadat de gemeente bekend is geworden met het vonnis. Aangezien

de gemeente verzet heeft gedaan op 11 maart 2013 is de antwoord-e-mail van de gemeente cruciaal. Meer bijzonder dient dus de vraag beantwoord te worden of uit die verzonden e-mail noodzakelijk voortvloeit dat de gemeente met de inhoud van het vonnis bekend is geraakt. Zo ja, dan is het verzet van de gemeente te laat.

De rechtbank Oost-Brabant kwam

op 2 oktober 2013 tot het volgende oordeel: de uitspraken van de gemeente in de ontvangstbevestiging moeten naar objectieve maatstaven gemeente beoordeeld worden of die nopen tot het aannemen van subjectieve wetenschap bij de gemeente. Vervolgens beschouwt de rechtbank de tekst van de ontvangstbevestiging als "een procedurele beslissing" over

de behandeling van het vonnis. Dit omdat aangekondigd wordt dat het bericht ter afhandeling wordt door- gestuurd. Als het vonnis echter gele- zen zou zijn door de gemeente, dan doet de procedurele beslissing over de afhandeling natuurlijk niet meer terza- ke omdat dan sprake is van bekend- heid bij de gemeente met het vonnis.

Bij wijze van verweer merkte de ge- meente echter op dat het vonnis voor- afgaand aan de ontvangstbevestiging per e-mail niet gelezen was omdat de ontvangstbevestiging automatisch door het e-mail systeem gegenereerd werd. Overigens was dit automatische karakter van de e-mail niet in de tekst daarvan opgenomen. Dan beschouwt de rechtbank de e-mail van de advo- caat en de gemeente nader: die blijken op het zelfde tijdstip te zijn verstuurd,

namelijk binnen dezelfde minuut. De rechtbank: "Dit sluit een inhoudelijke kennisneming van het bericht rede- lijkerwijs uit, zodat aangenomen moet worden dat de ontvangstbevestiging inderdaad automatisch gegenereerd is." De kennelijk automatisch gestuur- de e-mail van de gemeente kon dan ook niet als een daad van bekendheid met het vonnis worden aangemerkt en de gemeente kon dus nog in verzet ko- men tegen het verstekvonnis.

De vraag is hoe zich dat verhoudt met een aangetekende brief of een af- geleverde brief waarvoor een ont- vangstbriefje is afgegeven? In ieder geval heeft de Hoge Raad de door de rechtbank impliciet aangenomen "ver- nemingstheorie" recent (op 1 juni 2013) afgewezen: het gaat louter om – daadwerkelijke – ontvangst.

Nieuwsflits

... Op 11 oktober 2013 heeft het kabinet besloten om het vergunningsvrij bouwen uit te breiden. Het gaat dan om aan- of uitbouwen, bijgebouwen en kleine bouwwerken aan de achterkant. Voorts kan eenvoudiger tot een duur van 10 jaar van het bestemmingsplan afgeweken worden. Doel is het verkrijgen van meer mantelzorgwoningen, noodwinkels en noodscholen alsmede meer studentenflats of seniorenwoningen in leegstaande kantoren. ...

Huurrecht

Recente rechtspraak

De afgelopen maanden is wederom de nodige rechtspraak verschenen op het gebied van huurrecht. Enkele topics daarvan komen hierna aan de orde.

De casuïstische rechtspraak rond de kwalificatie van middenstandsbedrijfs- ruimten kent een aanvulling met een uitspraak van het gerechtshof Amster- dam op 17 september 2013: de vraag was daar of een kantine in het clubhuis van een hockeyclub als middenstands- bedrijfsruimte moest worden aange- merkt. Contractueel was de kantine in ieder geval bedoeld voor clubleden. Maar mettertijd kende de kantine een breed publiek. Voor het hof was er een

aantal redenen om de kantine niet als middenstandsbedrijfsruimte aan te merken: de kantine kende geen eigen ingang maar alleen via het clubhuis. Voorts waren alle bezoekers, niet zijn- de leden, toch gerelateerd aan de club: familie, vrienden en sponsors wa- ren allen bezoekers in het kader van de club en haar leden en konden niet als algemeen publiek worden aange- merkt.

Dan het gerechtshof op 24 septem-

ber 2013 over een boetebeding in de Algemene Voorwaarden van woon- ruimte huurovereenkomsten. Daarin werd recente rechtspraak van de Hoge Raad en het Europese hof van Justitie bevestigd. Dat betekende dat een boe- tebeding in woonruimte huurovereen-komsten die onredelijk hoog wordt ge- acht, volledig vernietigd wordt en niet gematigd. Wat concreet onredelijk hoog is zal in de rechtspraak moeten blijken. In het onderhavige geval was

Vervolg Huurrecht

de boete een veelvoud van de hoofdsom.

Voorts de rechtbank Midden-Nederland op 4 september jl.: daar werd de huurovereenkomst voor een te koop staande woning niet naar zijn aard van korte duur aangemerkt waardoor dus sprake was van huurbescherming voor de huurder. Redengevend daarvoor achtte de rechtbank de onlangs verruimde Leegstandswet die de verhuur van dergelijke woningen wel mogelijk maakt. Overigens is deze rechtspraak niet eenduidig: andere rechtbanken zijn eerder tot tegengestelde oordelen gekomen.

Dan de Hoge Raad op 4 oktober 2013 over een vordering tot huurprijswijziging bij middenstandsbedrijfsruimten. Een verzoek in dat kader om een deskundigenbenoeming bij de rechter

moet voorafgegaan zijn door enig overleg of tenminste een poging daartoe. Zo niet dan is verzoeker niet-ontvankelijk. Als het overleg door de andere partij niet voortvarend ter hand wordt genomen of een reactie op een poging tot overleg uitblijft, dan kan de rechter deze omstandigheden compenseren: de ingangsdatum van de huurprijswijziging kan dan eerder vastgesteld worden dan de datum van het verzoek voor de deskundigenbenoeming. Interessant in het verlengde hiervan is het gerechtshof Amsterdam op 16 juli 2013. Daarin was sprake van een bepaling in de Algemene Bepalingen waarin voorzien was in een huurprijswijziging vast te stellen door drie deskundigen: iedere partij één deskundige die tezamen een derde zouden benoemen. Deze regeling werd ten na-

dele van de huurder geacht en derhalve in strijd met de wet.

Tenslotte een uitspraak van de rechtbank Limburg op 28 juni 2013: per 1 juli 2013 zijn huurverhogingen mogelijk op grond van hogere inkomens. Dit ter stimulering van doorstroming. Is een verhuurder voornemens dat te doen, dan is dergelijke beleidswijziging verplicht onderwerp van overleg met huurders op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Het moet dan wel gaan om een verhuurder met een complex van tenminste 25 huurders.

Nieuwsflits

... De schrijfgroep Gids Proportionaliteit heeft zich kritisch uitgelaten over de circulaire van de minister van 15 augustus jl. waarin stond dat overheidsopdrachten tot € 50.000,-- voor diensten of tot € 150.000,-- voor werken onderhands mogen worden verstrekt zonder nadere motivering. Dat laatste zou zich niet verhouden met de Aanbestedingswet. De minister heeft toegezegd de circulaire op dit punt uit te breiden met een nadere onderbouwing. ...

Recente rechtspraak

Garantie gemeente voor cultuurinstelling

Een jaar of tien geleden besloot de gemeente Amsterdam een zogenaamd muziekmakerscentrum mogelijk te maken. Daarin bevinden zich oefenruimtes voor muziekmakers. Een commercieel bedrijf in oefenstudio's voor muziekgroepen zag de financiële haalbaarheid van het plan niet zitten en haakte af. Vervolgens bleek voor de bouw van het centrum een gemeentelijke (continuïteits)garantie nodig van ruim 25 miljoen. Die werd door de gemeente gegeven. Vrij snel bleek de exploitant van het

centrum niet aan zijn financiële verplichtingen te kunnen voldoen waarop de gemeente onder de garantie aan de bank betaalde. De aanvankelijk afgehaakte commerciële partij meende dat de gemeente met het stellen van de garantie onrechtmatig had gehandeld waardoor zij schade geleden had. De argumenten die in de procedure aan de orde kwamen leverden een aantal interessante overwegingen in de uitspraak van de rechtbank Amsterdam op 11 september 2013 op.

Allereerst werd stelling betrokken dat de gemeente met het afgeven van de garantie in strijd had gehandeld met de Wet financiering decentrale overheden (Fido). Op grond van die wet mogen door decentrale overheden alleen garanties ten behoeve van de uitoefening van een publieke taak worden gegeven. Het oordeel of sprake was van een publieke taak, liet de rechtbank in het midden. Het argument strandde echter op het relativiteitsbeginsel: de normen uit de Fido richten zich tot openbare lichamen en strekken niet tot bescherming van de vermogenspositie van particulieren.

Voorts meende eiseres dat er sprake was van ongeoorloofde mededinging waarbij de garantieovereenkomst een verstoring van de markt opleverde. De gemeente betwistte dit op inhoudelijke gronden maar daar kwam de rechter niet aan toe. Weliswaar beoordeelde zij de gemeente in casu als onderneming waarbij de garantieovereenkomst wellicht mededingingsbeper-

kende gevolgen heeft. Maar om dat laatste te bepalen is een feitelijk onderzoek in de vorm van een marktanalyse nodig waaraan hoge eisen, ingevolge het Europese hof van Justitie, moeten worden gesteld dat door eiseres niet was verricht. Als onvoldoende onderbouwd werd het beroep op het kartelverbod derhalve afgewezen.

Ook strandde het beroep op onrechtmatige staatssteun. Zulks vanwege het lokale karakter van de activiteit: de garantie had daarmee geen invloed op de tussenstaatse handel, aldus de rechtbank. Gesteld noch gebleken was dat er daadwerkelijk internationale activiteiten werden ontplooid in het centrum of dat er internationale artiesten waren die speciaal naar het centrum waren gekomen om te repeteren.

Tenslotte werd getoetst aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Een beroep op het motiveringsbeginsel werd afgewezen omdat een toelichting daarop van eiseres ontbrak.

Het fairplay-beginsel en gewekte verwachtingen haalden het ook niet: de gemeente had niet vooringenomen en transparant gehandeld met de keuze voor de exploitant. Wel slaagde het beroep op het zorgvuldigheidsbeginsel: bij het verlenen van de garantie had de gemeente te weinig kenbaar rekening gehouden met de belangen van eiseres als concurrent die daarmee wat de betreft de exploitatiekosten op achterstand was gezet. Maar daarmee lag de weg naar schadevergoeding voor eiseres nog niet volledig open. Tussen het handelen van de gemeente en de omzetschade van eiseres moest wel causaal verband bestaan. Die schade zou immers ook nog door andere concurrenten van eiseres kunnen zijn veroorzaakt of gewoon door de crisis waardoor minder oefenruimtes worden gehuurd. Zodoende werd eiseres alsnog in de gelegenheid gesteld om het causale verband te bewijzen.