



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 Huurrecht

### Schade door een dikke huurster

Op een onfortuinlijke dag in oktober 2013 kreeg een huurster van een galerijflat op de 2<sup>o</sup> etage acute medische problemen. Het gearriveerde ambulancepersoneel achtte vervoer met spoed naar het ziekenhuis noodzakelijk. Dat transport bleek bij deze huurster met een gewicht van 'meer dan 300 kg' niet eenvoudig. Op een gewone brancard via de galerij en de lift was vervoer niet mogelijk.

Wel 'op een speciaal ambulancebed, dat van grotere afmetingen was dan een reguliere brancard, geplaatst en in een kooi met een takelwagen'. De eveneens ingeschakelde 'brandweer heeft in opdracht van de ambulanceverpleegkundigen de balustrade en de voorgevel van de kamer (...) verwijderd'. Herstel door verhuurder van de

doorgezaagde balustrade en de verwijderde voorgevel hadden echter ruim € 10.000,- gekost. Wie moest dat betalen: huurder of verhuurder? In ieder geval niet de brandweer: die had gehandeld in overleg met huurster en had zich met goedgevinden van huurster in de woning bevonden. Veel keuze hadden huurster en verhuurder ook

niet gehad, aldus de kantonrechter.

Voor de beoordeling achtte de [kantonrechter](#) in Rotterdam op 13 maart jl. een aantal zaken van belang: in beginsel kon de acute medische situatie van huurster een situatie opleveren die als overmacht beschouwd moest worden. Daartegenover gold echter dat louter 'het gewicht en de

omvang' van huurster reden waren dat zij niet zonder de geschetste ingrepen en op meer gangbare wijze uit het gehuurde vervoerd kon worden. Dat kwam 'krachtens in het verkeer geldende opvattingen' voor rekening van huurster. 'Bovendien moet het gewicht (...) als een haar persoonlijke betreffende omstandigheid worden aange-

merkt waarop alleen zij invloed heeft. Van belang hierbij was tenslotte dat verhuurder niet op de hoogte was van het gewicht van huurster zodat verhuurder ook geen preventieve maatregelen had kunnen treffen.

Of dat laatste de beslissing anders gemaakt had, is de vraag: de kantonrechter overwoog ook dat van een

huurder niet verwacht kan worden dat hij verhuurder op de hoogte stelt 'van deze problematiek' en dat een verhuurder geen maatregelen behoeft te nemen om te voorkomen dat een huurder vanwege overgewicht niet uit de woning kan worden gebracht.

## Bestuursrecht

### Geen schadevergoeding bij handelen op basis van een nog niet in rechte onaantastbare vergunning

Onlangs deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) uitspraak in een kwestie waarbij een vergunninghouder een verzoek om schadevergoeding had ingediend bij de gemeente naar aanleiding van een geweigerde vergunning.

In deze kwestie had een caféhouder een verzoek om schadevergoeding ingediend bij de gemeente Rotterdam omdat in bezwaar alsnog de door hem aangevraagde exploitatievergunning was geweigerd. Reden voor de weigering van de exploitatievergunning in bezwaar is gelegen in de omstandigheid dat de vestiging van een horeca-inrichting op de beoogde locatie in strijd zou zijn met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Volgens de caféhouder bedraagt de schade € 500.000, -, bestaande uit de verschuldigde huur, startkapitaal voor aanvang van de exploitatie van het café, inkomstenderving en kosten voor rechtsbijstand. De burgemeester heeft dit verzoek om schadevergoeding af-

gewezen.

Volgens de Afdeling heeft de rechtbank terecht overwogen dat de burgemeester het verzoek op goede gronden heeft afgewezen. De caféhouder heeft geïnvesteerd in het café op het moment dat de aan hem verleende exploitatievergunning nog niet in rechte onaantastbaar was. Onder verwijzing naar eerdere rechtspraak, zowel van de [Afdeling](#) als de [Hoge Raad](#), overweegt de Afdeling dat de houder van een bouwvergunning handelt op eigen risico indien hij gebruik maakt van een vergunning voordat de vergunning in rechte onaantastbaar is. De Afdeling ziet geen aanleiding ten aanzien van de houder van een exploitatievergunning een ander uitgangspunt

te kiezen.

Overigens dient een uitzondering op dit uitgangspunt te worden gemaakt indien de vergunningverlener bij de vergunninghouder het gerechtvaardigde vertrouwen heeft gewekt dat een ingesteld of nog in te stellen bezwaar of beroep niet tot vernietiging zal leiden. Daarvan is in deze kwestie niet gebleken.

Voor zover de caféhouder in dit hoger beroep alsnog de onrechtmatigheid van het besluit waarbij de exploitatievergunning is geweigerd aan de orde wil stellen, kan dat niet tot het beoogde resultaat leiden. De caféhouder heeft namelijk geen hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de rechtbank, waarin de rechtbank heeft

overwogen dat de burgemeester de exploitatievergunning terecht heeft geweigerd. Dat heeft tot gevolg dat dit besluit in rechte onaanastbaar is geworden, zodat van de rechtmatigheid ervan, zowel wat betreft de inhoud als de wijze van tot stand komen, moet worden uitgegaan, ook wel de leer van de formele rechtskracht genoemd.

Evenmin is de burgemeester gehouden het advies van de bezwaarcommissie op te volgen en de caféhouder coulanchehalve een vergoeding

van € 22.217,- toe te kennen voor verbouwings- en goodwillkosten. Volgens de Afdeling heeft de burgemeester zich op het standpunt kunnen stellen dat de kans op het bestaan van precedentwerking ongewenst is in die gevallen waarin verbouwingskosten worden gemaakt voordat een exploitatievergunning in rechte onaanastbaar is.

Tot slot probeert de caféhouder de schade alsnog vergoed te krijgen door de grondslag van zijn verzoek te wijzigen naar een verzoek om nadeelcom-

pensatie. Volgens de Afdeling kan de grondslag van een verzoek niet eerst in hoger beroep worden gewijzigd. Daar komt bij dat de kosten die zijn gemaakt voordat definitief is komen vast te staan dat een vergunning in rechte onaanastbaar is, niet kunnen worden aangemerkt als onevenredige schade die buiten het normaal maatschappelijk risico valt.

Conclusie: de caféhouder heeft geen recht op schadevergoeding.

## Recente rechtspraak Huurrecht

### Buitenlands recht van toepassing op huurovereenkomst woonruimte in Nederland?

Het veelal dwingende recht voor huurovereenkomsten woonruimte is bekend. Met name ook als het de huurprijs betreft. Twee Britten waren daarmee niet bekend. De één had een woning in Amsterdam en verhuurde dat tijdelijk aan de ander als expat. De huurovereenkomst werd uiteraard in het Engels opgesteld maar ook werd daarin bepaald dat Engels recht van toepassing was.

Dat leidde als snel tot problemen: partijen waren een all-in prijs overgekomen (een ongesplitst bedrag voor de huurprijs en servicekosten). Dat verbiedt de Nederlandse wet en leidt tot een forse verlaging van de huurprijs door de huurcommissie. Ook in dit geval. Uiteindelijk heeft het hof in Amsterdam op [24 februari jl.](#) zich gebogen over de vraag of dit Nederlandse verbod ook gold voor de huurovereenkomst waarop Engels recht van toepassing was verklaard.

Daarvoor was [Europese regelgeving](#) van belang die voorzag in de mogelijkheid van rechtskeuze bij overeen-

komsten. Wel gold daarvoor uiteraard een aantal beperkingen. Allereerst moest er wel enig (relevant) aanknopingspunt zijn met het gekozen recht. Die achtte het hof voldoende aanwezig vanwege de nationaliteit van beide partijen. Ook was bepaald dat van bepalingen ‘van bijzonder dwingend recht’ niet door rechtskeuze kon worden afgeweken. Dat is een bepaling ‘aan de inachtneming waarvan een land zoveel belang hecht voor de handhaving van zijn openbare belangen zoals zijn politieke, sociale of economische organisatie’ dat die als ‘voorrangregel’ moet worden aangemerkt.

Voor het onderhavige geval nam het hof dat niet aan: het betrof immers alleen de rechtsverhouding tussen de twee partijen. Bovendien waren die partijen ‘qua opleiding en maatschappelijke positie gelijkwaardige particulieren die hebben gekozen voor toepassing van het hun beiden meest bekende rechtstelsel’. Daarmee was de in strijd met Nederlands dwingend recht gemaakte afspraak tussen partijen rechtsgeldig. Een interessante vraag is reeds of de uitkomst gelijk geweest zou zijn indien slechts één partij een buitenlandse nationaliteit gehad zou hebben?

# Relativiteitsvereiste niet in de bezwaarfase

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) sprak zich onlangs uit over het relativiteitsvereiste in de bezwaarfase.

In dit geval was aan belanghebbende een omgevingsvergunning verleend voor het gewijzigd uitvoeren van een bouwplan waarvoor eerder een omgevingsvergunning was verleend. Het bouwplan ziet op de realisatie van een gebouw met een ondergrondse garage, commerciële ruimten, horeca en 118 woningen.

Onder meer de eigenaar en de exploitant van een supermarkt die is gelegen op een afstand van circa 600 meter van het te realiseren bouwplan zijn het niet eens met het bouwplan.

De Afdeling overweegt dat de voorzieningenrechter deze appellanten terecht als belanghebbenden heeft aangemerkt, aangezien deze supermarkt en de met het bouwplan voorziene supermarkt zich richten op hetzelfde marktsegment en verzorgingsgebied. Niet is uitgesloten dat als gevolg van de verleende omgevingsvergunning de verhuurbaarheid van het pand nadelig zal worden beïnvloed danwel dat het zal leiden tot omzetverlies.

De eigenaar en de exploitant van de supermarkt hebben verschillende gronden tegen de verleende omgevingsvergunning aangevoerd, waaronder onvoldoende parkeergelegenheid en verkeersonveiligheid als gevolg van het bouwplan. De voorzienin-

genrechter heeft overwogen dat de wet- en regelgeving die geldt voor deze aspecten niet beoogt hun concurrentiebelangen te beschermen waardoor bij een nieuw te nemen besluit op bezwaar deze gronden niet tot grondverklaring van hun bezwaar kunnen leiden. Het relativiteitsvereiste staat daaraan in de weg, aldus de voorzieningenrechter.

Volgens de Afdeling hebben de eigenaar en de exploitant van de supermarkt terecht aangevoerd dat de voorzieningenrechter, door te overwegen dat het relativiteitsvereiste in de weg zou staan aan hun bezwaren, niet heeft onderkend dat het relativiteitsvereiste niet in de bezwaarfase van toepassing is. Zoals ook uit de wetsgeschiedenis blijkt is het relativiteitsvereiste slechts van toepassing in de fase van het beroep bij de rechter, aangezien de beslissing op bezwaar een wezenlijk ander karakter heeft dan rechtspraak.

Dat het relativiteitsvereiste wel een rol kan spelen bij de beoordeling van een hangende bezwaar gedaan verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing van een verleende omgevingsvergunning blijkt uit een [recente uitspraak](#) van de voorzieningenrechter van rechtbank Gelder-

land. Hoewel het verzoek om een voorlopige voorziening was gedaan hangende bezwaar, was er volgens de voorzieningenrechter - nu het relativiteitsvereiste wel van toepassing zal zijn op een mogelijke beroepsprocedure – aanleiding om dit vereiste wel bij de door hem te maken belangenafweging in de beoordeling van het verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing van de omgevingsvergunning te betrekken.

### Nieuwsflits

... Per 1 maart 2015 bedraagt de verhuiskostenvergoeding die een verhuurder aan een huurder in geval van sloop of renovatie moet voldoen € 5.799,-. ...