

Hof Amsterdam 15 mei 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BW6419 - 4.19-4.22: overwegingen over voortzetting huur door koper woonboot

4.19 Het gebruik van de naast het woonschip gelegen oevergrond is voor de eigenaar van het woonschip doorgaans onmisbaar. Indien deze niet tevens eigenaar van de naastgelegen oevergrond is, zal hij doorgaans en zo ook in het onderhavige geval- zijn aangewezen op een huurovereenkomst met de oevereigenaar (of een zakelijk recht op diens grond). Een dergelijke huurovereenkomst is naar zijn aard voor de verhurende oevereigenaar geen vrijblijvende zaak, gelet op het evident grote belang van de eigenaar van het woonschip om via de oever toegang tot de openbare weg te houden en de op de oever aangebrachte voorzieningen voor gas, water en elektra te kunnen blijven gebruiken. Het stond [geïntimeerde] in het onderhavige geval dan ook niet vrij om (zoals de kantonrechter en in navolging daarvan in hoger beroep het hof ook hebben beslist) de voor onbepaalde tijd gesloten huurovereenkomst op te zeggen, zonder daarvoor een voldoende zwaarwegende grond te hebben. Evenzo dient de oevereigenaar met de belangen van de eigenaar van het woonschip rekening te houden, als deze zijn woonschip wil gaan verkopen aan derden.

4.20 [appellanten] hebben onmiskenbaar een zwaarwegend financieel belang bij verkoop van hun woonschip in dezelfde toestand als waarin zij het destijds op de bewuste locatie liggende woonschip hebben gekocht, te weten met aanlegmogelijkheid en de mogelijkheid tot huur van de naastgelegen oevergrond. [appellanten] beschikken voor de ligplaats over een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met het Hoogheemraadschap en volgens artikel 10 van die huurovereenkomst mogen zij, mits het Hoogheemraadschap daarmee instemt, de huur aan de koper van hun woonschip overdragen. De plaats waar hun woonschip ligt, is volgens het vigerende bestemmingsplan als woonschepenligplaats bestemd. Indien de beoogde nieuwe eigenaar van het woonschip de naastgelegen oevergrond (en dus de ontsluiting tot de openbare weg en tot de nutsvoorzieningen) niet langer mag gebruiken, tast dit de economische waarde van het woonschip in belangrijke mate aan. Ook de waarde van de door [appellanten] bekostigde voorzieningen die op/aan de oever zijn aangebracht, gaat dan voor hen geheel of grotendeels verloren. Door niet mee te werken aan adequate afspraken inzake een verdere verhuur aan de beoogde nieuwe eigenaar van het woonschip, maakt [geïntimeerde] het [appellanten] nagenoeg onmogelijk hun woonschip te verkopen, althans te verkopen zonder aanzienlijke schade te lijden.

4.21 Gelet op het hiervoor overwogene brengen de eisen van redelijkheid en billijkheid mee dat [geïntimeerde] jegens [appellanten] in beginsel verplicht is met [appellanten] en de beoogde nieuwe eigenaar van het woonschip in redelijk overleg te treden over een verdere verhuur van de oevergrond, en dat [geïntimeerde] jegens [appellanten] dan niet zonder meer mag weigeren aan verdere verhuring mee te werken. Dat de eisen van redelijkheid en billijkheid dit naar de aard van de onderhavige overeenkomst en gelet op de onder 4.20 geschetste omstandigheden meebrengen, laat zich ook afleiden uit hetgeen in de Vechtstreek gebruikelijk is. Uit de overgelegde stukken en de afgelegde verklaringen kan worden geconcludeerd dat in de Vechtstreek bij verkoop van een woonschip de voortzetting van het recht om de naastgelegen oevergrond te huren op zichzelf zelden aanleiding tot problemen geeft. Dat wat gebruikelijk is, vormt doorgaans, en zeker ook in een geval als het onderhavige, een duidelijke aanwijzing voor hetgeen in het maatschappelijk verkeer redelijk en billijk wordt geacht.

4.22 [appellanten] zullen echter ook op hun beurt bij een voorgenomen overdracht van hun woonschip aan derden met de gerechtvaardigde belangen van [geïntimeerde] rekening dienen te houden. De concrete omstandigheden van dat moment kunnen meebrengen dat van [geïntimeerde] niet kan worden gevergd aan een verdere verhuring van de oevergrond mee te werken. Daarvan zal bijvoorbeeld sprake kunnen zijn indien te verwachten valt dat de beoogde nieuwe eigenaar van het woonschip zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet zal kunnen nakomen of zich niet als goed huurder zal gedragen dan wel wanneer deze niet ingaat op een redelijk voorstel tot aanpassing van de huurovereenkomst, waaronder de huurprijs. Ook

zwaarwegende persoonlijke belangen aan de zijde van [geïntimeerde] kunnen daaraan in de weg staan. Een uitputtende opsomming van gevallen waarin [geïntimeerde] een verdere verhuring zou mogen weigeren valt niet te geven, aangezien alle concrete omstandigheden op het moment waarop zich een potentiële nieuwe woonbooteigenaar aandient, daarbij een rol spelen.

4.23 Hoewel [appellanten] erkennen dat noch de huurovereenkomst, noch de gewoonte (voor zover de gewoonte "naar de letter" geen deel van de overeenkomst zou uitmaken) hen jegens [geïntimeerde] zonder meer aanspraak geeft op voortzetting van de huurovereenkomst met een nieuwe booteigenaar, zijn hun vorderingen onder A(3) a en b ongeclausuleerd geformuleerd. Deze vorderingen luiden algemeen en kennen geen voorbehoud. Aangezien ook in de eigen visie van [appellanten] bij overdracht van hun woonschip (uiteindelijk) alle concrete omstandigheden bepalend zullen zijn voor de vraag of een verdere verhuring dient plaats te vinden en wat daarbij de condities zullen zijn, zijn deze ongeclausuleerd geformuleerde vorderingen niet toewijsbaar. Voor toewijzing van de vorderingen in geclausuleerde vorm is evenmin plaats. Als gezegd dient de vraag of [geïntimeerde] verplicht is aan een verdere verhuring mee te werken, te worden beantwoord aan de hand van alle concrete omstandigheden op het moment dat [appellanten] tot verkoop overgaan en zich een nieuwe huurder aandient. Bij toewijzing van een aldus geclausuleerde verklaring voor recht hebben [appellanten] geen belang, aangezien een dergelijke verklaring voor recht geen duidelijkheid biedt of in een concreet geval zoals zich dat te zijner tijd zal aandienen, een verplichting tot verdere verhuring bestaat.