

*Rotterdam Institute of Private Law
Accepted Paper Series*

***Naschrift bij Rb. Rotterdam,
sector kanton, locatie Rotter-
dam 19 februari 2008***

Z.H. Duijnstee-van Imhoff

*Published in
WR 2008/66, p. 218*

In deze uitspraak wordt het goed verhuurderschap als vanzelfsprekende verplichting van de verhuurder op de voorgrond geplaatst. Alleen al daarom is deze uitspraak het waard om gepubliceerd te worden, want dat mag wel weer eens zwart op wit verschijnen. Opvallend is een uitwerking hiervan in r.o. 5.3. Volgens de rechter zou de verhuurder met de huurder afspraken hebben behoren te maken omtrent de wijze van gebruik van het gehuurde. Als de huurder deze afspraken vervolgens niet mocht nakomen, zo wordt overwogen, dan zou de verhuurder de huurder dienaangaande in gebreke kunnen stellen en hem tot nakoming kunnen manen. Volgens de Hoge Raad in het arrest *Schwarz/Gnjatovic* (HR 11 januari 2002, [NJ 2003, 255](#)) is echter ingebrekestelling in een dergelijk geval niet nodig, omdat het een duurovereenkomst betreft en een tekortkoming uit het verleden niet meer ongedaan kan worden gemaakt. Nakoming is in dergelijke gevallen onmogelijk en dus geldt de verzuimeis niet, [art. 6:265 lid 2 BW](#). Voor ontbinding is immers verzuim vereist tenzij nakoming blijvend of tijdelijk onmogelijk is en wanneer de verzuimeis niet geldt is een ingebrekestelling niet aan de orde. In navolging van het arrest *Van Bommel/Ruijgrok* (HR 6 juni 1997, [NJ 1998, 128](#), m.nt. PAS) zou echter wel goed verdedigbaar zijn dat de redelijkheid en billijkheid meebrengen dat de verhuurder de huurder op de hoogte moet brengen van zijn bezwaren en de huurder op die manier en op die grond, gelegenheid hoort te bieden zijn gedrag als huurder in overeenstemming te brengen met de contractuele verplichtingen. Wanneer een huurder zich vervolgens conform zijn verplichtingen gedraagt, is zeer wel denkbaar dat ontbinding niet meer toewijsbaar zal zijn wegens disproportionaliteit (mits de huurder daar een beroep op doet en — dus — geen verstek laat gaan, zie bijv. HR 22 oktober 1999, NJ 2000, 208 (*Twickler/R*)).
Z.H. Duijnsteek-van Imhoff