

Verbintenissen uit andere bron dan overeenkomst of onrechtmatige daad

mr. H. Sengers en mr. S. ten Wolde

1. Introductie van de verbintenissen uit de wet, anders dan uit onrechtmatige daad

Dit artikel maakt deel uit van de cyclus huur- en verbintenissenrecht. In deze cyclus wordt aandacht besteed aan de doorwerking van de algemene vermogensrechtelijke bepalingen in het huurrecht. Deze bijdrage behandelt de in titel 4 van boek 6 BW opgenomen verbintenissen uit andere bron dan overeenkomst of onrechtmatige daad. Daarbij staat de relevantie van deze verbintenissen voor het huurrecht centraal.

Titel 4 van boek 6 BW behandelt de leerstukken zaakwaarneming (6:198 BW), onverschuldigde betaling (6:203 BW) en ongerechtvaardigde verrijking (6:212 BW). Net als de verbintenis uit de onrechtmatige daad, behoren de verbintenissen uit zaakwaarneming, onverschuldigde betaling en ongerechtvaardigde verrijking tot de categorie 'verbintenissen uit de wet'. Anders dan bij verbintenissen uit overeenkomst, die ontstaan door een rechtsfeit dat een rechtshandeling behoort te zijn, ontstaan deze verbintenissen door een rechtsfeit waaraan de wet dat rechtsgevolg verbindt.¹ Zaakwaarneming en onverschuldigde betaling vinden hun oorsprong reeds in het Romeinse recht.²

In dit artikel zullen wij kort ingaan op de kenmerken per rechtsfiguur en de (wettelijke) vereisten om hierop een succesvol beroep te kunnen doen. Wij zullen daarbij zoveel mogelijk gebruikmaken van voor de huurrechtpraktijk relevante uitspraken en sluiten af met een conclusie.

2. Zaakwaarneming

Zaakwaarneming vindt haar grondslag in de billijkheid: het is billijk dat degene die iemands belangen heeft behartigd een vergoeding krijgt van de door

hem of haar gemaakte kosten, en omgekeerd dat degene wiens belangen het betreft rekening en verantwoording kan vragen van de zaakwaarnemer.³ Zaakwaarneming is aan de orde in situaties waarin men zedelijk en maatschappelijk verplicht is om zich met de belangen van een ander in te laten. Van zaakwaarneming is geen sprake indien de handelende persoon daartoe bevoegd is op grond van een rechtshandeling of een in de wet geregelde rechtsverhouding. Het gaat juist om een handelen zonder bevoegdheid daartoe. In de wet geregelde rechtsverhoudingen sluiten derhalve zaakwaarneming uit. Er wordt ook wel gesproken over een verbintenis uit rechtmatige daad of quasi-delict omdat deze figuur de negatieve ondertoon van de onrechtmatige daad mist.⁴ Het handelen van een zaakwaarnemer is gericht op bescherming, behoud, vermeerdering of verbetering van andermans rechtsgoederen.⁵ Het leerstuk zaakwaarneming is vastgelegd in art. 6:198 BW en luidt:

“Zaakwaarneming is het zich willens en wetens en op redelijke grond inlaten met de behartiging van eens anders belang, zonder de bevoegdheid daartoe aan een rechtshandeling of een elders in de wet geregelde rechtsverhouding te ontlenen.”

Uit de bepaling volgt dat de zaakwaarnemer welbewust de belangen van de ander moet dienen.⁶ Het ingrijpen moet daarnaast gerechtvaardigd zijn door de omstandigheden. Deze eis dient ertoe de zaakwaarneming te onderscheiden van een (te) lichtvaardig opdringen van diensten en van een te vergaande inmenging in andermans privéaangelegenheden.⁷ Daarbij speelt ook de (vermoedelijke) wil van de belanghebbende een rol. Hierna zal blijken dat een beroep op zaakwaarneming niet slaagt, indien de ene partij de belangen van de andere partij

1. De tussenschakel dat sprake is van een overeenkomst voordat er sprake is van een verbintenis is niet nodig, maar ook niet verboden.
2. E.J.H. Schrage, *Verbintenissen uit andere bron dan onrechtmatige daad of overeenkomst* (Monografieën BW, nr. B53), Deventer: Wolters Kluwer 2017, nr. 1.

3. Asser/Sieburgh 6-IV 2019/392.
4. T. Hartlief e.a., *Verbintenissen uit de wet en schadevergoeding* (SBR 5), Deventer: Wolters Kluwer 2018, nr. 269.
5. Asser/Sieburgh 6-IV 2019/395.
6. Ook op grond van vaste rechtspraak van de Hoge Raad: HR 26 juni 1959, ECLI:NL:HR:1959:19, NJ 1959/586, m.nt. L.E.H. Rutten (*De Koning/Vorst c.s.*); Asser/Sieburgh 6-IV 2019/399.
7. R. Koolhoven, in: *Groene Serie Verbintenissenrecht*, art. 6:198 BW, aant. 9.2 (online, bijgewerkt 27 augustus 2020).

tegen de (kennelijke en bekend veronderstelde) wil van de andere partij heeft behartigd, behoudens in geval van uitzonderlijke omstandigheden.⁸

De verplichtingen van de zaakwaarnemer en degene wiens belangen worden behartigd zijn uitgewerkt in de artikelen 6:199 en 6:200 BW. De zaakwaarnemer is verplicht om bij de waarneming de nodige zorg te betrachten en, voor zover dat van hem kan worden verlangd, de eenmaal begonnen zaakwaarneming voort te zetten.⁹ Daarnaast rust op de zaakwaarnemer de verplichting om aan de belanghebbende rekening en verantwoording af te leggen van hetgeen hij heeft verricht.¹⁰ De belanghebbende is verplicht, voor zover zijn belang naar behoren is behartigd, de schade te vergoeden die de zaakwaarnemer als gevolg van de zaakwaarneming heeft geleden.¹¹ Indien de zaakwaarnemer in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft gehandeld, heeft hij bovendien recht op een vergoeding voor zijn verrichtingen, op basis van de prijzen die daarvoor ten tijde van de zaakwaarneming gewoonlijk werden berekend.¹² Ook indien het beoogde resultaat dat de zaakwaarnemer voor ogen had niet wordt bereikt, heeft hij recht op vergoeding van zijn schade. Dat is alleen anders indien de zaakwaarnemer niet behoorlijk heeft gehandeld.¹³

Verbintenissen in de verhouding tussen verhuurder en huurder vloeien doorgaans voort uit de huurovereenkomst. Toch komen ook binnen het domein van het huurrecht gevallen voor waarin verhuurders en huurders, met wisselend succes, het standpunt innemen dat sprake was van zaakwaarneming en zij aanspraak maken op schadevergoeding.

In 1993 heeft de Hoge Raad zich uitgelaten over een zaak waarin de vordering van huurder uit hoofde van zaakwaarneming niet slaagde.¹⁴ Het ging om een huurder die herstelmaatregelen aan het gehuurde had laten uitvoeren waarvan hij de kosten, achteraf, op verhuurder wilde verhalen. Huurder had verhuurder van tevoren niet geïnformeerd over de noodzaak van uitvoering van werkzaamheden en ook niet in de gelegenheid gesteld om zelf maatregelen te treffen. De Hoge Raad volgde de rechtbank in het oordeel dat huurder niet ter behartiging van de belangen van verhuurder opdracht had gegeven voor herstelwerkzaamheden. Huurder had zich, zonder onderzoek te doen naar de werkelijke of veronderstelde (geobjectiveerde) wil van verhuurder, ingelaten met de behartiging van diens belang.

Een voorbeeld van een geslaagd beroep op zaakwaarneming is te vinden in Hoge Raad 26 juni 2015 inzake een geschil tussen Lelystad Haven en de eigenaar van een gezonken kotter.¹⁵ Geoordeeld werd dat Lelystad

Haven op grond van de huurovereenkomst gerechtigd was om de kotter te bergen en vervolgens, ter besparing van verdere stallingskosten, uit hoofde van zaakwaarneming over te gaan tot sloop van de kotter. Dit omdat de geschatte kosten van herstel de restwaarde van de kotter ver zouden overtreffen.

In de voorgaande uitspraken ging het om de huur van bedrijfsruimte respectievelijk de huur van een ligplaats. De huur van woonruimte in titel 4 afdeling 5 van Boek 7 BW laat, als een grotendeels in de wet geregelde rechtsverhouding, minder ruimte voor zaakwaarneming dan bij bedrijfsruimte het geval is. Toch komt zaakwaarneming ook in het kader van de huur en verhuur van woonruimte met enige regelmaat voor.

Zo oordeelde Hof Den Haag dat de huurder van woonruimte die zich zonder toestemming van de verhuurder toegang verschaftte tot de onder zijn woonruimte gelegen bedrijfs-/woonruimte en daar, naar eigen zeggen, het achterstallig onderhoud aanpakte, zich niet als zaakwaarnemer gedroeg.¹⁶ Integendeel, huurder schoot door zijn eigenmachtig handelen op zo ernstige wijze tekort dat ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd werd geacht.

De vermoedelijk meest voorkomende aanleiding voor zaakwaarneming bij woonruimte is de ontruiming. De reden daarvoor is dat, ook bij een rechtmatige ontruiming, op verhuurders een zorgplicht rust. Of, zoals Hof Arnhem-Leeuwarden¹⁷ het verwoordde: *“Ook in geval van een rechtmatige ontruiming – zoals hier het geval is – brengen redelijkheid en billijkheid, die (ook) de rechtsverhouding beheerst tussen verhuurder en huurder inzake een ontbonden huurovereenkomst, mee dat op de verhuurder de plicht rust om bij de ontruiming van een woning rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van de huurder. Schending van die plicht brengt met zich dat de verhuurder aansprakelijk is voor de daardoor ontstane schade bij de huurder.”*

Met het oog op de hiervoor bedoelde zorgplicht dient verhuurder te beoordelen wat er met de inboedel van huurder moet gebeuren. Blijkt bij de ontruiming dat zich in de woning geen goederen van waarde bevinden, dan mag de inboedel worden afgevoerd en vernietigd.¹⁸ Is de te ontruimen woning op de dag van ontruiming echter volledig ingericht en kan de aanwezige inboedel niet op voorhand als oud en waardeloos worden aangemerkt, dan mag niet te snel worden aangenomen dat huurder zijn inboedel prijsgeeft. Dat kan voor een verhuurder aanleiding zijn om uit hoofde van zaakwaarneming over te gaan tot afvoer en opslag van die inboedel om zo aan een eventuele aansprakelijkstelling wegens

8. Zie bijvoorbeeld HR 19 april 1996, ECLI:NL:HR:1996:ZC2039, NJ 1997/24, m.nt. M.M. Mendel (*Delta Lloyd/Interlloyd*).

9. Art. 6:199 lid 1 BW.

10. Art. 6:199 lid 2 BW.

11. Art. 6:200 lid 1 BW.

12. Art. 6:200 lid 2 BW.

13. Asser/Sieburgh 6-IV 2019/412.

14. HR 12 november 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC1139, NJ 1994/155, m.nt. P.A. Stein (*Verhage/AWV Amsterdam*).

15. HR 26 juni 2015, ECLI:NL:HR:2015:1741, RvdW 2015/804 (*X/Lelystad Haven*).

16. Hof Den Haag 10 april 2012, ECLI:NL:GHSGR:2012:BW3073, Prg. 2012/147, (*X/Stichting Vestia Groep*).

17. Hof Arnhem-Leeuwarden 9 april 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:3170, r.o. 4.5, WR 2019/114 m.nt. E. van der Hoeden.

18. Hof Amsterdam 23 november 2010, ECLI:GHAMS:2010:BO7256; Hof Den Haag 20 februari 2018, ECLI:NL:GHDHA:2018:224.

schending van zijn zorgplicht te ontkomen.¹⁹ Van de ontruimde huurder wordt vervolgens verwacht dat hij met voortvarendheid zijn (opgeslagen) bezittingen ophaalt en ex art. 6:200 BW de schade van verhuurder als gevolg van de zaakwaarneming voldeet.²⁰ Blijft huurder daarmee in gebreke, dan kan hij zich er nadien niet meer over beklagen dat zijn inboedel is vernietigd.

Uit voorgaande uitspraken blijkt dat er sprake moet zijn van handelen in overeenstemming met de veronderstelde wil van de belanghebbende, wil er een aanspraak op grond van zaakwaarneming (kunnen) ontstaan. Daarbij is het van belang het verschil tussen de veronderstelde wil van de belanghebbende en eigenmachtig optreden goed in het oog te houden.

3. Onverschuldigde betaling

Over de gedachte die aan de rechtsfiguur onverschuldigde betaling ten grondslag ligt, zijn de meningen verdeeld. Bregstein was van mening dat de rechtsfiguur is geënt op het idee dat de *verrijking* van een partij moet worden teruggedraaid indien onverschuldigd is gepresteerd. De wet en de rechtspraak gaan er evenwel van uit dat de onverschuldigde betaling enkel ziet op het terugdraaien van hetgeen *zonder rechtsgrond* is gegeven.²¹ De vordering uit onverschuldigde betaling is volgens deze gedachte gericht op herstel in oude toestand, en niet zozeer op ongedaanmaking van verrijking van een ander.²² De rechtsfiguur is in art. 6:203 BW gecodificeerd:

1. *Degene die een ander zonder rechtsgrond een goed heeft gegeven, is gerechtigd dit van de ontvanger als onverschuldigd betaald terug te vorderen.*
2. *Betreft de onverschuldigde betaling een geldsom, dan strekt de vordering tot teruggave van een gelijk bedrag.*
3. *Degene die zonder rechtsgrond een prestatie van andere aard heeft verricht, heeft eveneens jegens de ontvanger recht op ongedaanmaking daarvan.*

De wet onderscheidt drie typen prestaties die onverschuldigd kunnen worden verricht: het geven van een goed, het geven van een geldsom en het verrichten van een prestatie van andere aard.²³ Of sprake is van een zodanige prestatie wordt beantwoord aan de hand van objectieve maatstaven. Van betaling en ontvangst kan ook sprake zijn als de prestant of de ontvanger zich daarvan niet bewust is.²⁴

Een betaling is onverschuldigd indien er geen rechtsverhouding (meer) aanwezig is die de prestatie rechtvaardigt, zodat de betaling zonder rechtsgrond wordt (of is) verricht.²⁵ Er is geen rechtsverhouding meer aanwezig indien de overeenkomst waaruit de betaling voortvloeide is vernietigd of deze door een rechterlijke uitspraak is gewijzigd of ontbonden ex art. 6:258 BW.²⁶ Ook indien per abuis aan de verkeerde partij is betaald of als een rechterlijke uitspraak is vernietigd, ontbreekt een rechtsgrond voor de betaling en kan een vordering ex art. 6:203 BW worden ingesteld. Een onjuiste voorstelling van zaken is geen vereiste; ook degene die – al dan niet onder protest – bewust onverschuldigd betaalt, heeft een terugvorderingsactie. Van onverschuldigde betaling is geen sprake indien de betaling is verricht ter voldoening aan een natuurlijke verbintenis (art. 6:3 e.v. BW) of indien wordt gepresteerd voor de vervaldag (art. 6:39 lid 2 BW).

De vordering uit onverschuldigde betaling is in het huurrecht geen onbekende.

Een voorbeeld vinden we in de uitspraak van de Hoge Raad van 3 juni 1985, waarin de vraag aan de orde was of verhuurder aan huurder terecht omzetbelasting over de huurprijs in rekening had gebracht. Bepalend daarbij was of huurder kon worden aangemerkt als een ondernemer die het onroerend goed als bedrijfsmiddel gebruikt, in de zin van het toenmalige art. 11 aanhef en onder b sub 3e Wet OB 1968. De rechtbank had, met instemming van de Hoge Raad, beslist dat huurder niet een zodanige ondernemer was zodat, gelet op de bewoordingen van de huurovereenkomst, niet was voldaan aan de voorwaarde voor het in rekening brengen van omzetbelasting.²⁷ Huurder kon om die reden uit hoofde van onverschuldigde betaling aanspraak maken op terugbetaling van de betaalde omzetbelasting.

Een ander voorbeeld is de situatie waarbij de huurprijs in een door de kantonrechter ex art. 7:303 BW gewezen en uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is gewijzigd en partijen zich aan dat vonnis hebben gehouden. Indien in hoger beroep het vonnis van de kantonrechter wordt vernietigd, kan huurder

19. Hof Amsterdam 23 november 2010, ECLI:GHAMS:2010:BO7256 (*Stichting Intermarishoeksteen*); volgens Hof Arnhem-Leeuwarden 9 april 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:3170, WR 2019/114, m.nt. E. van der Hoeden (*Woonstichting De Marken*) geldt dat de verhuurder dient te waarschuwen voor de verwijdering en vernietiging van de aan de openbare weg geplaatste inboedel.

20. Rb. Arnhem 28 december 2011, ECLI:NL:RBARN:2011:BV0996, WR 2013/1 m.nt. E. van der Hoeden (*Stichting Woonstede*).

21. Zie voor de eerste zienwijze: M.H. Bregstein, *Ongegronde vermogensvermeerdering*, diss. Amsterdam (UvA) 1927; de wet en de heersende leer gaan uit van de tweede zienwijze, zie bijv. HR 6 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2569, r.o. 3.6.2, NJ 2019/182, m.nt. P.B. Hugenholtz (*Imation Europe B.V./Stichting de Thuiskopie en de Staat der Nederlanden*).

22. Hartlief e.a., *Verbintenissen uit de wet en schadevergoeding* (SBR 5), Deventer: Wolters Kluwer 2018, p. 379; HR 1 februari 1985, ECLI:NL:HR:1985:AG4956, NJ 1986/375, m.nt. C.J.H. Brunner (*Mijstocit B.V./Interuniversitair Instituut Bedrijfskunde*).

23. J. Hijma, in: *T&C Burgerlijk Wetboek*, art. 6:203, aant. 1; Hartlief e.a., *Verbintenissen uit de wet en schadevergoeding* (SBR 5), Deventer: Wolters Kluwer 2018, p. 380.

24. J. Hijma, in: *T&C Burgerlijk Wetboek* 2019, art. 6:203, aant. 2.

25. HR 17 november 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA8363, NJ 2001/580 m.nt. J. Hijma (*Breezand/Veere*).

26. J. Hijma, in: *T&C Burgerlijk Wetboek* 2019, artikel 6:203, aant. 3b.

27. HR 1 februari 1985, ECLI:NL:HR:1985:AG4956, NJ 1986/375, m.nt. C.J.H. Brunner (*Mijstocit B.V./Interuniversitair Instituut Bedrijfskunde*).

uit hoofde van onverschuldigde betaling aanspraak maken op terugbetaling van hetgeen hij te veel heeft voldaan indien de wijziging door de kantonrechter een verhoging inhield.²⁸ Of, als de huurprijs door de kantonrechter op een lager bedrag dan de (tot dan toe) geldende huurprijs is vastgesteld, kan huurder uit hoofde van onverschuldigde betaling vorderen dat verhuurder hetgeen huurder te veel heeft betaald retourneert.²⁹

Hetzelfde geldt in geval van een gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst ex art. 6:265 jo. 6:270 BW bestaande in een huurprijsvermindering.³⁰

Hof Arnhem-Leeuwarden had te oordelen over een zaak waarin huurder zich beklaagde over een geringer bruto vloeroppervlak dan was vermeld in de huurovereenkomst.³¹ Het werkelijke aantal vierkante meters was 21,55 m² kleiner dan contractueel overeengekomen. De vordering van huurder tot teruggave van de daardoor te veel betaalde huur op grond van onverschuldigde betaling slaagde niet. Naar het oordeel van het hof was een totaalbedrag voor de aanvangshuurprijs afgesproken en geen prijs per m² overeengekomen, zodat de door huurder betaalde huurprijs niet zonder rechtsgrond was voldaan.

In een zaak die recent leidde tot een vonnis van de Kantonrechter Amsterdam, ging het ook om te veel betaalde huur.³² De huurprijs van de door huurder gehuurde woning was door de Huurcommissie met terugwerkende kracht verlaagd en strekte zich uit over de periode dat niet verhuurder, maar diens rechtsvoorganger nog eigenaar/verhuurder van de woning was. Huurder betoogde dat zijn vordering na de eigendomsoverdracht opeisbaar was geworden, zodat de verplichting tot terugbetaling van de te veel betaalde huur – ook ten aanzien van de periode voor de eigendomsoverdracht – ingevolge art. 7:226 BW op verhuurder zou rusten. De kantonrechter oordeelde evenwel, onder verwijzing naar art. 6:203 lid 1 BW, dat diegene die een ander zonder rechtsgrond een goed heeft gegeven, gerechtigd is dit *van de ontvanger* als onverschuldigd betaald terug te vorderen. Daaruit volgt dat de onverschuldigd betaalde huur, dat wil zeggen: het bedrag dat teveel aan huur is betaald, slechts kan worden teruggevorderd van diegene aan wie dat bedrag is betaald. In dit geval

de oorspronkelijk verhuurder voor zover het de huurpenningen van voor de eigendomsoverdracht betrof.

De behandelde uitspraken laten goed zien dat huurders en verhuurders bekend zijn met art. 6:203 BW en het artikel met name goed weten te benutten in alle gevallen waarin als gevolg van een wijziging van de huurprijs, om welke reden ook, te veel is betaald.

4. Ongerechtvaardigde verrijking

Naast de vordering uit onverschuldigde betaling, kent de wet sinds 1992 ook de actie uit ongerechtvaardigde verrijking.³³ Deze rechtsfiguur was daarvoor onbekend. De invoering ervan was evenwel geen ingrijpende stap, omdat in de rechtspraak al aanknopingspunten voor een algemene grondslag van de verrijkingsgedachte waren geschetst.³⁴ De leerstukken onverschuldigde betaling en ongerechtvaardigde verrijking staan systematisch na elkaar in de wet, maar ze moeten scherp van elkaar onderscheiden worden. Er kan sprake zijn van een vordering wegens onverschuldigde betaling zonder dat een ander daardoor ongerechtvaardigd wordt verrijkt, en andersom.³⁵ Verder gelden verschillende vereisten voor de vorderingen en zij zijn op andere gevolgen gericht.³⁶

De Hoge Raad heeft, ruim voordat art. 6:212 BW in de wet opgenomen werd, hierop al in het arrest *Quint/Te Poel* voorgesorteerd.³⁷

In *Quint/Te Poel* ging het om een overeenkomst van aanneming, gesloten tussen Quint en Hubertus te Poel, op basis waarvan Quint twee gebouwen zou realiseren. Na de bouw bleek de grond waarop was gebouwd eigendom van Heinrich te Poel, broer van Hubertus. Heinrich is door natrekking eigenaar geworden van de gebouwen. Quint vorderde, toen de aaneemsom onbetaald bleef, betaling van zowel Hubertus als Heinrich. Quint baseerde zijn vordering jegens Heinrich subsidiair op de ongerechtvaardigde verrijking van Heinrich ten koste van de verarming van Quint. De Hoge Raad oordeelde dat geen algemene regel bestond op basis waarvan op degene die zonder wettige grond ten koste van het vermogen van de ander is verrijkt, de verbintenis rust om die ander schadeloos te stellen tot het bedrag waarmee hij is verrijkt. Echter, aldus de Hoge Raad, uit art. 1269 (oud) BW (de voorloper van het huidige art. 6:1 BW) volgt niet dat elke verbintenis die niet uit een overeenkomst voortvloeit, rechtstreeks op enig wetsartikel moet steunen. Helaas voor Quint hielp dat oordeel van de Hoge Raad hem niet: aan hem kwam

28. HR 3 juni 2016, ECLI:NL:HR:2016:1052, NJ 2016/358, m.nt. T.F.E. Tjong Tjin Tai (*Bierbrouwerij De Leeuw B.V. en De Leeuw B.V./Pinoccio-Restaurants B.V.*), waarin met name de verjaring van de vordering uit hoofde van onverschuldigde betaling aan de orde kwam. Geoordeeld werd dat de verjaringstermijn ex art. 3:309 BW aanvangt op de dag na de dag waarop de uitspraak is gewezen waarin de rechtsgrond aan de betaling is komen te ontvallen.

29. Hof Arnhem-Leeuwarden 14 oktober 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:7859, TvHB 2015, UDH:TvHB:11975, m.nt. E.D. den Engelsman (*Sing-Long c.s./Yildirim c.s.*).

30. HR 6 juni 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2389, NJ 1998/128, m.nt. P.A. Stein (*Van Bommel/Ruijgrok*).

31. Hof Arnhem-Leeuwarden 20 december 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:10352, WR 2017/89, TvHB 2017, UDH:TvHB:14138, m.nt. E.T. de Boer (*Woontex Lelystad/RFM*).

32. Rb. Amsterdam (ktr.) 19 maart 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1753, NJF 2020/171, TvHB 2020, UDH:TvHB:16375, m.nt. C. Otte.

33. Hartlief e.a., *Verbintenissen uit de wet en schadevergoeding* (SBR 5), Deventer: Wolters Kluwer 2018, p. 362.

34. Hartlief e.a., *Verbintenissen uit de wet en schadevergoeding* (SBR 5), Deventer: Wolters Kluwer 2018, p. 362.

35. Asser/Sieburgh 6-IV 2019/418.

36. Asser/Sieburgh 6-IV 2019/419.

37. HR 30 januari 1959, ECLI:NL:HR:1959:AI1600, NJ 1959/548, m.nt. D.J. Veegens (*Quint/Te Poel*).

geen bescherming toe omdat hij de openbare registers had kunnen raadplegen en had kunnen weten dat de grond niet aan Hubertus toebehoorde. De inmiddels geldende wettelijk grondslag voor ongerechtvaardigde verrijking vinden we in art. 6:212 BW. Dat artikel luidt:

1. *Hij die ongerechtvaardigd is verrijkt ten koste van een ander, is verplicht, voor zover dit redelijk is, diens schade te vergoeden tot het bedrag van zijn verrijking.*
2. *Voor zover de verrijking is verminderd als gevolg van een omstandigheid die niet aan de verrijkte kan worden toegerekend, blijft zij buiten beschouwing.*
3. *Is de verrijking verminderd in de periode waarin de verrijkte redelijkerwijze met een verplichting tot vergoeding van de schade geen rekening behoeft te houden, dan wordt hem dit niet toegerekend. Bij de vaststelling van deze vermindering wordt mede rekening gehouden met uitgaven die zonder de verrijking zouden zijn uitgebleven.*

Om met succes een vordering uit ongerechtvaardigde verrijking in te kunnen stellen, moet aan een aantal criteria zijn voldaan. Allereerst moet iemand zijn verrijkt. De verrijking kan zowel bestaan in een behaald voordeel als in een afgewend nadeel.³⁸ Daarnaast moet er sprake zijn van de verarming van een ander. Tussen de verrijking van de een en de verarming van de ander moet een voldoende verband aanwezig zijn. Verder mag de verrijking niet gerechtvaardigd zijn.

De verrijking is ongerechtvaardigd indien daarvoor geen redelijke grond aanwezig is. Een redelijke grond is wel aanwezig indien de verrijking bijvoorbeeld is gegrond op een overeenkomst (koop voor een lage prijs, contractuele uitsluiting van de vordering uit ongerechtvaardigde verrijking bij huur bedrijfsruimte) of voortvloeit uit de wet (verkrijging door de vinder, art. 5:6 BW). Aan de rechter is overgelaten om per geval te beoordelen of van een zodanige (on)gerechtvaardigdheid sprake is.

Is eenmaal vastgesteld dat iemand ongerechtvaardigd is verrijkt, dan dient de ongerechtvaardigd verrijkte aan de verarmde diens schade te vergoeden. De hoogte van de schadevergoeding wordt bepaald door de reguliere schadevergoedingsbepalingen van art. 6:95 e.v. BW, met dien verstande dat het bedrag van de schadevergoeding wordt begrensd door (i) het bedrag van de verrijking, (ii) het bedrag van de verarming en (iii) de redelijkheid.³⁹ De leden 2 en 3 van art. 6:212 BW vormen een uitwerking van het redelijkheidsbeginsel.

De schadeberekening in een geval van een gestelde 'verarming' kwam aan de orde in een arrest van de Hoge Raad uit 1997.⁴⁰ Aanleiding was een zaak

waarin verhuurder stelde dat hij schade had geleden omdat huurder het pand niet in de oude staat had opgeleverd en zich zo kosten had bespaard ('de verrijking'). De verarming, bestaande uit de waardevermindering van het gehuurde, was volgens verhuurder gelijk aan de naar objectieve maatstaven berekende kosten van herstel. De Hoge Raad zag geen aanleiding om de verhuurder een abstract berekende schadevergoeding toe te kennen, omdat al ten tijde van de wanprestatie van huurder vaststond dat de verhuurder geen schade zou leiden. Dit omdat de opvolgend huurder het gehuurde ingrijpend zou verbouwen en herstel van het gehuurde door huurder zinloos zou zijn geweest.⁴¹

Wanneer de verrijkte zijn verplichtingen tot schadevergoeding niet nakomt, dan zal de verarmde met toepassing van art. 6:74 e.v. BW zijn recht moeten halen. Voor het in verzuim brengen van de schuldenaar in de nakoming van de schadevergoedingsverplichting is bij ongerechtvaardigde verrijking een ingebrekestelling vereist. De opvatting dat het verzuim van verzuim niet geldt in geval van een schadevergoedingsvordering ex art. 6:212 BW of dat art. 6:83, aanhef en onder b, BW in een dergelijk geval van toepassing zou zijn, achtte de Hoge Raad in 2010 onjuist.⁴²

Art. 6:212 BW is geen onbekende binnen het huurrecht. In art. 7:216 BW, dat een regeling bevat met betrekking tot het wegneemrecht van de huurder, wordt in lid 3 concreet naar art. 6:212 BW verwezen.⁴³ Huurder kan jegens verhuurder aanspraak maken op een vergoeding ex art. 6:212 BW, indien hij met toestemming van verhuurder of machtiging van de kantonrechter veranderingen en/of toevoegingen heeft aangebracht die bij het einde van de huur niet ongedaan worden gemaakt.⁴⁴ Dat een huurder een aanspraak uit ongerechtvaardigde verrijking heeft, is overigens enigszins opmerkelijk omdat huurder de gelegenheid heeft (gehad) om het door hem aangebrachte te verwijderen, en daartoe niet is overgegaan.⁴⁵

De verarming van de huurder is het gevolg van de omstandigheid dat hij door het eindigen van de huurovereenkomst de met het realiseren van de verandering en/of toevoeging gemoeide kosten niet (volledig) heeft kunnen "terugverdienen". Deze verarming bestaat uit het bedrag van de investering

38. J. Hijma, in: *T&C Burgerlijk Wetboek* 2019, art. 6:212, aant. 2.
 39. J. Hijma, in: *T&C Burgerlijk Wetboek* 2019, art. 6:212, aant. 3.
 40. HR 6 juni 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2387, NJ 1997/612 (*Ambassador BV/Vereniging en RIBW*).

41. E.J.H. Schrage, *Verbintenissen uit andere bron dan onrechtmatige daad of overeenkomst* (Monografieën BW, nr. B53), Deventer: Wolters Kluwer 2017, nr. 126.
 42. HR 9 juli 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM2329, NJ 2010/498 (*Proav/AVA*).
 43. Bij de verhuur van woonruimte kan niet ten nadele van huurder van art. 7:216 lid 3 BW worden afgeweken. Voor andere huurobjecten kan dat wel. Van die mogelijkheid wordt veelvuldig gebruik gemaakt, onder meer in de door de Raad voor Onroerende Zaken opgestelde modelhuurovereenkomsten voor bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW (art. 13:15) en art. 7:230a BW (art. 12:15).
 44. *Kamerstukken II* 1998, 26089, nr. 3, p. 2.
 45. R. Koolhoven, in: *Groene Serie Verbintenissenrecht*, art. 6:198 BW, aant. 3.1.12 (online, bijgewerkt 15 september 2019).

verminderd met een aftrek voor de periode dat huurder (wel) het genot van de aangebrachte verandering en/of toevoeging heeft gehad.

Uit een uitspraak van de Hoge Raad van 25 juni 2004 wordt overigens duidelijk dat de huurder van goeden huize moet komen om zijn aanspraak geldend te kunnen maken.⁴⁶

“Met betrekking tot de vraag of een huurder aanspraak kan maken op een vergoeding op grond van ongerechtvaardigde verrijking voor veranderingen die hij bij het einde van de huur niet heeft weggenomen, moet worden vooropgesteld dat deze vraag slechts bevestigend kan worden beantwoord indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven. Daarbij kan onder meer van belang zijn wat uit de huurovereenkomst of uit nadere afspraken van partijen voortvloeit ten aanzien van het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde, in hoeverre de huurder de kosten die hij voor de aangebrachte veranderingen heeft gemaakt, heeft kunnen terugverdienen of aan een opvolgend huurder in rekening heeft kunnen brengen, in hoeverre deze kosten veranderingen betreffen die inmiddels als afgeschreven kunnen worden beschouwd, en in hoeverre de verhuurder daadwerkelijk profijt heeft van de aangebrachte verandering, bijvoorbeeld doordat hij het gehuurde voor een hogere prijs kan verkopen of van een opvolgend huurder een hogere huur kan bedingen dan wanneer de veranderingen niet zouden zijn aangebracht.”

De door de Hoge Raad in dit arrest gegeven gezichtspunten vormen een uitwerking van de hiervoor genoemde redelijkheid.

Hof 's-Hertogenbosch achtte op grond van diezelfde redelijkheid wél een aanspraak aanwezig voor de aannemer die, in opdracht van een huurder, een door brand verwoeste loods had herbouwd op grond die eigendom was van de verhuurder.⁴⁷ Huurder overleed voordat hij de aannemer had betaald, hetgeen voor aannemer aanleiding was de aanneemsom op grond van ongerechtvaardigde verrijking van verhuurder te vorderen. Verhuurder, die na de brand verzekeringspenningen had geïncasseerd, beriep zich ter afwering van de aanspraak van de aannemer op een met de huurder gemaakte afspraak. Deze hield in dat huurder de loods voor diens rekening zou herbouwen en dat zijn investering zou worden verrekend met achterstallige en komende huurpenningen. Het Hof oordeelde dat, zou deze afspraak komen vast te staan, er geen sprake is van een verrijking aan de zijde van verhuurder. Zou verhuurder er evenwel niet in slagen de afspraak te bewijzen, dan is – zo oordeelde het Hof – verhuurder verrijkt zonder dat daar enige prestatie tegenover stond en is sprake van een causaal verband met de verarming

van de aannemer. Daarbij was mede relevant dat de verhuurder verzekeringspenningen heeft ontvangen. Het feit dat de aannemer (ook) een aanspraak had op betaling door de erfgenamen van de huurder, doet niet af aan de aanspraak jegens verhuurder omdat de vordering uit ongerechtvaardigde verrijking geen subsidiair karakter heeft.

In 2013 besliste de Hoge Raad dat de onderhuurder van een bedrijfsruimte een gebruikersvergoeding verschuldigd is indien hij de bedrijfsruimte blijft gebruiken na de beëindiging van de huurovereenkomst gedurende de onderhandelingen met verhuurder over het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.⁴⁸ Degene die het gebruik van de bedrijfsruimte voortzet is daardoor immers verrijkt, zo stelde de Hoge Raad. Het gebruik van andermans bedrijfsruimte vindt in het maatschappelijk verkeer immers in de regel slechts plaats tegen een vergoeding. Daarbij kwam dat onderhuurder als gevolg van de beëindiging van de onderhuurovereenkomst was bevrijd van de met de onderverhuurder overeengekomen verplichting de huurprijs te voldoen.

Een ander voorbeeld van het redelijkheidsvereiste biedt een meer recente uitspraak van Rechtbank Midden-Nederland.⁴⁹ In de huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder Super de Boer was opgenomen dat Super de Boer – kort samengevat – het gehuurde slechts mocht onderverhuren aan een 100% dochterbedrijf of een gelieerde franchiseonderneming. Onderhuurder, tevens franchisenemer van Super de Boer, stemde niet in met het vervangen van haar bestaande rechtsverhoudingen met Super de Boer door nieuwe, met C1000 te sluiten overeenkomsten. Hierop zegde Super de Boer de samenwerkings- en de franchiseovereenkomst met onderhuurder op. Onderhuurder stemde – in zijn hoedanigheid van franchisenemer – met deze opzegging in. Na het einde van de franchiserelatie met Super de Boer zette hij zijn onderneming onder eigen naam in het gehuurde voort. Verhuurder vorderde vervolgens, met succes, de ontbinding van de hoofdhuurovereenkomst vanwege verboden onderverhuur door Super de Boer, waarna verhuurder overging tot ontruiming van het gehuurde. Omdat Super de Boer de onderhuurder niet langer het huurgenot kon verschaffen, vorderde zij ontbinding van de onderhuurovereenkomst. Nadat laatstbedoelde vordering eerst door de kantonrechter was afgewezen, werd de onderhuurovereenkomst in het daaropvolgende hoger beroep ontbonden op grond van een wanprestatie van de onderhuurder. In de procedure die de onderhuurder na de afwijzing van de ontbinding van de onderhuurovereenkomst door de kantonrechter tegen Super de Boer (toen inmiddels Jumbo) had aangespannen, vorderde de onderhuurder goodwill. Naar het oordeel van onderhuurder was Jumbo ongerechtvaardigd verrijkt omdat zij, nadat het gehuurde door onderhuurder was ontruimd,

46. HR 25 juni 2004, ECLI:NL:HR:2004:AP4373, NJ 2005/338 (Dupomex/De Haas).

47. Hof 's-Hertogenbosch 20 maart 2007, ECLI:NL:GHSHE:2007:BB8486, NJF 2007/516.

48. HR 24 mei 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ1782, NJ 2013/540, m.nt. J.L.R.A. Huydecoper (Credit Suisse/Subway).

49. Rb. Midden-Nederland (ktr.) 16 mei 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:2244.

een nieuwe huurovereenkomst met verhuurder was aangegaan en had geprofiteerd van de door de onderhuurder opgebouwde goodwill. Het beroep van de onderhuurder op ongerechtvaardigde verrijking slaagde echter niet omdat volgens de rechtbank niet was voldaan aan het redelijkheidselement, aangezien de onderhuurovereenkomst reeds door de rechter was ontbonden wegens wanprestatie op het moment dat de rechter moest oordelen over de vordering uit ongerechtvaardigde verrijking.

Duidelijk is dat ook de rechtsfiguur ongerechtvaardigde verrijking zich mag verheugen op veel aandacht vanuit de hoek van het huurrecht.

5. Slotsom

De verbintenissen uit andere bron dan overeenkomst of onrechtmatige daad zijn, zoals blijkt uit de gegeven voorbeelden en de aangehaalde rechtspraak, zonder meer relevant voor de huurrechtpraktijk. In het bijzonder in het kader van de huidige coronacrisis, een situatie zonder precedent als gevolg waarvan verhuurders en huurders regelmatig met elkaar in de clinch liggen over de huurprijs. Aangenomen mag worden dat de rechtsfiguur onverschuldigde betaling in de komende periode met enige regelmaat door huurders in stelling zal worden gebracht, bijvoorbeeld om, in combinatie met een vordering tot wijziging van de huurovereenkomst op grond van onvoorziene omstandigheden ex art. 6:258 BW of een vordering ex art. 7:204 BW, de naar het oordeel van die huurders te veel betaalde huurpenningen terug te vorderen.