

Bewijsrecht: Let op met contante huurbetaling!

Onlangs speelde in een zaak bij het [Gerechtshof Den Bosch](#) de volgende kwestie. Verhuurder verhuurt een woning aan huurder, waarbij afgesproken is dat huurder de huurprijs deels via de bank en deels contant zal betalen. Ook is afgesproken dat verhuurder voor iedere contante betaling een betalingsbewijs aan huurder zal afgeven.

Verhuurder vordert in eerste aanleg betaling van achterstallige huur, waarbij hij stelt dat huurder geen contante betalingen heeft gedaan. Deze vordering wordt afgewezen, waarna verhuurder in hoger beroep gaat.

In hoger beroep voert huurder als verweer dat de huur volledig is voldaan. Probleem is dat huurder deze stelling niet kan bewijzen, omdat hij voor de contante betalingen nooit betalingsbewijzen van verhuurder heeft ontvangen. Huurder is dan ook van mening dat hij door toedoen van verhuurder in bewijsnood verkeert en dat het bewijsrisico bij verhuurder moet worden gelegd.

De hoofdregel is dat de partij die zich beroept op rechtsgevolgen van door haar gestelde feiten of rechten, de bewijslast van die feiten of rechten draagt. Daarop kan een uitzondering worden gemaakt, namelijk als uit de wet of rechtspraak of uit de eisen van redelijkheid en billijkheid een andere verdeling van de bewijslast voortvloeit. Huurder doet een beroep op deze uitzondering.

De uitzondering doet zich volgens het Hof echter niet voor. Alhoewel is afgesproken dat verhuurder voor iedere contante huurbetaling een betalingsbewijs zou verstrekken en het vaststaat dat verhuurder dat niet gedaan heeft, is het Hof van mening dat het aan huurder zelf te wijten is dat hij in bewijsnood verkeert. Volgens het Hof had huurder gebruik moeten maken van de middelen die de wet hem voor deze gevallen (lees: het niet afgeven van betalingsbewijzen) biedt. Zo had huurder de contante betalingen kunnen opschorten of die betalingen bancair kunnen gaan verrichten. Dat huurder dat niet gedaan heeft, komt voor eigen rekening en risico. Dat kan niet op verhuurder worden afgewenteld, aldus het Hof.

Uit deze uitspraak volgt dat aan omkering van de bewijslast zware eisen worden gesteld. Dat is in lijn met de geldende jurisprudentie waaruit blijkt dat met omkering van de bewijslast terughoudend moet worden omgegaan. Slechts in uitzonderlijke gevallen wordt omkering toegestaan. Toch valt er op het oordeel van het Hof het nodige af te dingen. Uit de eisen van redelijkheid en billijkheid (lees: verhuurder heeft in strijd met de huurovereenkomst geweigerd betalingsbewijzen te verstrekken) had immers een andere bewijslastverdeling kunnen en naar mijn mening moeten voortvloeien.

Wat daar ook van zij, voor huurders is het van belang om op te letten bij het doen van contante huurbetalingen. Blijven betalingsbewijzen uit en laat je dat op zijn beloop, dan kan je dat duur komen te staan!

Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)