

NJ 1993, 168: HR, 04-12-1992, nr. 14813

Instantie:	Hoge Raad	Datum:	4 december 1992
Magistraten:	Roelvink, Korthals Altes, Neleman, De Vries Lentsch-Kostense	Zaaknr:	14813
Conclusie:	-	LJN:	ZC0781
Noot:	-	Roepnaam:	-
Brondocumenten:	ECLI:NL:HR:1992:ZC0781, Uitspraak, Hoge Raad, 04-12-1992		

Wetingang:

art. 7A:1598 BW; art. 7A:1599 BW; art. 7A:1600 BW

Brondocument:

HR, 04-12-1992, nr. 14813

Essentie

Huurovereenkomst. Herstel in oorspronkelijke staat. Aansprakelijkheid opvolgend huurder voor wijzigingen aangebracht door de vorige huurder.

Samenvatting

Zonder nadere motivering, welke in het bestreden vonnis echter ontbreekt, is niet begrijpelijk op grond waarvan de rechtbank heeft aangenomen dat het in art. 9 van de bij de huurovereenkomst behorende voorwaarden neergelegde verbod voor de huurder veranderingen in de woning aan te brengen, meebrengt dat een huurder ook aansprakelijk is voor de kosten van het ongedaan maken van veranderingen die door een vorige huurder zijn aangebracht.

Partij(en)

Maria Everdina Schwering, te Utrecht, eiseres tot cassatie, adv. mr. E. van Staden ten Brink, tegen

De rechtspersoon Woningbouwvereniging 's-Gravenhage, te 's-Gravenhage, verweerster in cassatie, adv. mr. E. Kars.

Voorgaande uitspraak

Rechtbank:

4 De feiten

4.1 Schwering heeft een verklaring ondertekend, gedateerd 4 febr. 1980, gericht aan de woningbouwvereniging en onder meer inhoudende:

'Hierbij verklaart ondergetekende mevr. E. Schwering wonende aan de Ruinerwoldstraat nr. 77 te 's-Gravenhage dat zij akkoord gaat met de aangebrachte veranderingen en aanpassingen in perceel Pijnacker-Hordijkstraat nr. 69 te 's-Gravenhage.

Bij deze maakt zij geen bezwaar van de bovengenoemde veranderingen en aanpassingen waarop zij door de huidige bewoner dhr. D.M.H. Breetveld is gewezen.'

4.2 Bij verklaring d.d. 16 febr. 1980 heeft D.M.H. Breetveld verklaard:

'Hierbij verklaar ik D.M.H. Breetveld aan mevr. M.E. Schwering dat bij eventueel verlaten van de woning Pijnacker Hordijkstraat 69 te 's-Gravenhage door mevr. M.E. Schwering, ik voor drie nu ontbrekende deuren en een kast zorg tussen de woon- en achterzijkamer en de daaruit voortvloeiende kosten zoals dat oorspronkelijk door de woningbouwvereniging is afgeleverd.'

4.3 Als partij-getuige heeft Schwering op 14 nov. 1989 onder meer verklaard:

'De inspecteur van de woningbouwvereniging, de heer Roerbag, heeft mij tijdens de inspectie (in 1980, noot rechtbank) nog gewaarschuwd voor problemen die ik later zou kunnen krijgen met toen reeds aangebrachte veranderingen in de woning. Dat waren veranderingen die Breetveld had aangebracht. Roerbag raadde mij toen aan om Breetveld een verklaring te laten tekenen en dat is dus gebeurd.'

4.4 De getuige B.G. Smit heeft op 14 nov. 1989 onder meer verklaard:

'In de woning was niet alles 'organiek'; zo was als ik mij goed herinner wat vroeger twee kamers moeten zijn geweest tot een kamer gemaakt door de tussenwand te verwijderen en de deur naar de voorkamer dicht te timmeren. Ook in de keuken waren betimmeringen, alle met schrootjes.'

4.5 Schwering heeft van de woningbouwvereniging een schrijven d.d. 29 sept. 1987 ontvangen, waarin onder meer stond vermeld:

'Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw huuropzegging van bovengenoemde woning en delen u het volgende mede:

...

3. Het gehuurde dient door u geheel bezemschoon te worden opgeleverd. We maken u erop attent dat de schade, die door ons in het gehuurde wordt gekonstateerd, overeenkomstig de bedragen genoemd in bijgevoegde lijst, aan u in rekening zal worden gebracht. Indien een nieuwe huurder (voorzover bekend) eventuele veranderingen en/of nagelvaste verbindingen, welke u mocht hebben aangebracht, accepteert en/of eventuele vloerbedekking en achtergelaten goederen overneemt, dient u, tegelijk met de sleutels, een getekende verklaring van de nieuwe huurder betreffende deze overname op ons kantoor in te leveren.

...

4. Ten overvloede maken wij u er op attent dat eveneens kosten aan u in rekening zullen worden gebracht voor het door ons verwijderen van:
 - ...
 - alle voorwerpen die niet aan de woning toebehoren
 - ...en al hetgeen door ons bij de eerste inspectie van de woning aan u wordt opgegeven, behalve als er een getekende verklaring van een nieuwe huurder, dat hij er mee accoord gaat, in ons bezit is.'

4.6 Het gehuurde is op 19 okt. 1987 door de heer Kalkman, rayonopzichter van de woningbouwvereniging, in aanwezigheid van Schwering geïnspecteerd.

4.7 De woningbouwvereniging heeft een brief d.d. 23 okt. 1987 aan Schwering verzonden. Deze brief hield onder meer in:

'Op 19 okt. 1987 heeft er een inspectie van uw woning plaatsgevonden.

Hierbij ingesloten is een copie van het inspectierapport. De daarop vermelde gebreken of veranderingen aan de woning zijn niet acceptabel voor de woningbouwvereniging.

Wij verzoeken u dan ook om de nodige reparaties alsnog uit te voeren.'

4.8 Schwering heeft de sleutels van het gehuurde op 26 okt. 1987 op kantoor van de woningbouwvereniging ingeleverd.

4.9 Bij nota d.d. 17 nov. 1987 heeft de woningbouwvereniging gespecificeerd welke werkzaamheden tegen welke prijs in het voorheen door Schwering gehuurde zijn uitgevoerd.

5 Bespreking van de grieven

5.1 De rechtbank stelt voorop dat art. 9 van de toepasselijke voorwaarden, behorende bij de huurovereenkomst tussen partijen, bepaalt dat wijzigingen en veranderingen in de woning en de daarbij behorende ruimte, in welke vorm dan ook, verboden zijn, tenzij daarvoor vooraf de schriftelijke toestemming van de woningbouwvereniging is verkregen. De woningbouwvereniging mag haar huurders in beginsel aan deze bepaling houden. Dit wordt anders als de woningbouwvereniging bijvoorbeeld bij de huurder het gerechtvaardigde vertrouwen heeft gewekt dat de door de huurder, dan wel diens voorganger, aangebrachte veranderingen worden aanvaard.

5.2 Zo'n geval doet zich hier niet voor. Integendeel, op grond van de door Schwering zelf ondertekende verklaring, d.d. 4 febr. 1980 (zie sub 4.1, Schwering heeft in hoger beroep niet betwist dat haar handtekening onder deze verklaring staat), de verklaring van haar voorganger Breetveld (zie sub 4.2), de waarschuwing van de inspecteur Roerbag (zie verklaring van Schwering sub 4.3) en de brief van de woningbouwvereniging d.d. 29 sept. 1987 (zie 4.5) had Schwering moeten beseffen dat zij zonder nadere afspraak met de woningbouwvereniging het risico liep dat in het gehuurde aangebrachte veranderingen, ook als die van haar voorganger waren, door de woningbouwvereniging niet zouden worden aanvaard en door de woningbouwvereniging op haar, Schwerings, kosten weer ongedaan zouden worden gemaakt.

5.3 Bij conclusie na enquête heeft Schwering aangevoerd dat zij de woningbouwvereniging ervan in kennis heeft gesteld dat haar benedenbuurman, A. Daldal, het gehuurde in dezelfde toestand wilde betrekken als waarin Schwering het bewoonde; dat zij met Daldal op 23 sept. 1987 het kantoor van de woningbouwvereniging heeft bezocht 'om dit kenbaar te maken'. Grief 4 richt zich tegen de overweging van de kantonrechter om Schwering niet toe te laten tot het bewijs van deze stelling. De rechtbank acht deze beslissing juist. De omstandigheid dat Schwering op 23 sept. 1987 aan de woningbouwvereniging kenbaar zou hebben gemaakt dat de eventueel nieuwe huurder bereid was het gehuurde in de toen bestaande staat over te nemen is nog niet doorslaggevend. Schwering heeft nadien de brief d.d. 29 sept. 1987 ontvangen, waarin de huuropzegging werd bevestigd. Uit deze brief heeft zij moeten begrijpen dat de woningbouwvereniging een getekende verklaring van de nieuwe huurder verlangde. Schwering heeft echter op deze brief niet meer gereageerd. Dit gedrag komt voor haar risico. Zij kan de woningbouwvereniging niet verwijten dat de woningbouwvereniging in strijd met de goede trouw handelt door zich op deze brief te beroepen. Grief 4 faalt.

5.4 In de toelichting op grief 5 betoogt Schwering dat opzichter Kalkman haar tijdens de inspectie op 19 okt. 1987 'niets voorhield' en 'geen aanwijzingen gaf' en dat zij vervolgens geen oproep kreeg voor een inspectie en zij daaruit 'mocht afleiden dat zij geen reparatie hoefde te verwachten'. Zij klaagt erover dat de kantonrechter de verklaring van de getuige Kalkman betrouwbaarder achtte dan die van haar. Schwering miskent dat de verklaring van de getuige Kalkman niet geldt als een van een partij-getuige (ook al vindt Schwering diens verklaring partijdig). Op grond van de verklaring van Kalkman, gevoegd bij de omstandigheid dat Kalkman tijdens zijn inspectie foto's heeft gemaakt en dat de woningbouwvereniging de brief, d.d. 23 okt. 1987, heeft doen uitgaan (daargelaten of Schwering deze brief heeft ontvangen, zoals zij ontkent) is voldoende aannemelijk gemaakt dat Schwering op grond van het gedrag van Kalkman er niet van mocht uitgaan dat de woningbouwvereniging de woning zonder meer zou aanvaarden in de toestand waarin zij hem opleverde. Grievens 5 en 6, die van een andere opvatting uitgaan, falen.

5.5 In (de toelichting op) grief 7 betoogt Schwering dat, aangezien vaststond dat de veranderingen dateerden van voor haar komst in de woning, de woningbouwvereniging had moeten bewijzen dat Schwering wist dat de toestand waarin zij de woning geleverd kreeg niet de oorspronkelijke was en dat die toestand door de woningbouwvereniging niet zou worden aanvaard als zij, Schwering, daaruit zou vertrekken. Uit de sub 4.1 en 4.2 vermelde verklaringen blijkt volgens Schwering voorts allerm minst dat de betimmeringen tot de daarin

bedoelde veranderingen behoorden. Als de inspecteur Schwering indertijd heeft gewaarschuwd, dan wil dat nog niet zeggen dat daarbij ook duidelijk is gemaakt over welke veranderingen hij het heeft gehad en of daartoe bijvoorbeeld ook de betimmeringen behoorden.

5.6 Dit betoog berust op twee onderdelen:

- a. de wetenschap omtrent de wijzigingen in de oorspronkelijke staat;
- b. de wetenschap omtrent het standpunt van de woningbouwvereniging daaromtrent.

Allereerst onderdeel a: die wetenschap bezat Schwering blijkens de sub 4.1 en 4.3 vermelde verklaringen. In de toelichting op grief 3 heeft zij bovendien betoogd dat zij herhaaldelijk aan de orde heeft gesteld dat de veranderingen van voor haar tijd waren. Onderdeel a behoeft derhalve in zijn algemeenheid niet meer te worden bewezen.

Wat onderdeel b betreft: de rechtbank verwijst hiervoor naar hetgeen zij sub 5.1 heeft overwogen.

Ten aanzien van de betimmeringen overweegt de rechtbank voorts dat het op zichzelf juist is dat in de sub 4.1 en 4.2 vermelde verklaringen niet over betimmeringen wordt gesproken. De rechtbank acht dit niet doorslaggevend. Schwering heeft niet aannemelijk gemaakt dat de betimmeringen tot de oorspronkelijke staat van het gehuurde behoorden.

Uit de verklaringen van de getuige Smit, sub 4.4 geciteerd, valt veeleer af te leiden dat het ook voor buitenstaanders duidelijk was dat de betimmeringen niet tot de oorspronkelijke staat behoorden. Bij gebrek aan bewijs van het tegendeel moet er daarom van worden uitgegaan dat de sub 4.1 vermelde verklaring mede omvatte de aangebrachte betimmeringen. Het in deze grief ingenomen standpunt kan derhalve niet worden aanvaard, hetgeen betekent dat het vonnis d.d. 22 mei 1990 niet op grond van dit standpunt dient te worden vernietigd. Grief 7 slaagt derhalve evenmin.

5.7 In grief 8 klaagt Schwering er over dat zij veroordeeld is tot betaling van herstelkosten, waarvan niet bewezen dat zij daadwerkelijk zijn gemaakt. Volgens haar is niet bewezen dat de navolgende werkzaamheden zijn verricht:

- a. het (herstellen van) stucwerk in gang, toilet en keuken;
- b. het witten van bovenmuur en plafond van het toilet;
- c. het terugplaatsen van de lichtschakelaar in de woonkamer.

Ten aanzien van post a beroept Schwering zich op de verklaring van de getuige Daldal, ten aanzien van post b op een ter terechtzitting van de kantonrechter getoonde foto, en ten aanzien van post c op foto's van de oude en de nieuwe situatie. Bovendien is deze laatste post volgens haar in de specificatie d.d. 17 nov. 1987 twee keer opgevoerd.

5.8 De kantonrechter heeft eindvonnis gewezen nadat Schwering (opnieuw) als partij-getuige was gehoord, alsmede H. Daldal als getuige. De rechtbank is van oordeel dat de kantonrechter op grond van het standpunt dat Schwering als partij-getuige heeft ingenomen ten aanzien van de posten b en c, alsmede op grond van de verklaring van de getuige Daldal ten aanzien van post a, niet zonder meer had mogen aannemen dat deze posten bewezen waren. De woningbouwvereniging biedt in appel alsnog bewijs aan. Het gaat hier echter om posten die blijkens de sub 5.7 bedoelde specificatie een zeer geringe waarde vertegenwoordigen. De rechtbank schat deze waarde op ten hoogste f 175. Een geschilpunt met een dergelijke waarde rechtvaardigt niet dat de procedure nog langer wordt gerekt doordat de woningbouwvereniging in de gelegenheid wordt gesteld tot het leveren van nader bewijs.

5.9 Voorzover Schwering in grief 8 mocht hebben bedoeld dat ook de overige posten, tot betaling waarvan zij is veroordeeld, onvoldoende zijn komen vast te staan, verwerpt de rechtbank dit betoog, omdat Schwering dit in hoger beroep onvoldoende heeft gemotiveerd.

5.10 De rechtbank zal het door de kantonrechter aan de woningbouwvereniging toegewezen bedrag van f 1763,52 verminderen met f 175 en de bestreden vonnissen voor het overige bekrachtigen.

De grieven 1 t/m 3 laat de rechtbank onbesproken, omdat zij, ook indien zij juist zijn, aan de beslissing in hoger beroep niet kunnen afdoen.

5.11 Schwering zal als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van het geding. (enz.)

Cassatiemiddel:

Schending van het recht en/of verzuim van vormen, waarvan niet-inachtneming nietigheid medebrengt, doordat de rechtbank bij vonnis d.d. 27 maart 1991 (rolnr. 90/7031) op het door Schwering tegen de vonnissen van de kantonrechter te 's-Gravenhage de dis 11 april 1989, 10 april 1990 en 22 mei 1990 ingesteld hoger beroep en de tegen die vonnissen aangevoerde grieven heeft overwogen en beslist, gelijk in der rechtbank vonnis vermeld — hier als herhaald en ingelast te beschouwen —, ten onrechte om een of meer van de navolgende — zonodig in onderling verband en samenhang te beschouwen — redenen.

- 1 In haar vonnis (r.o. 5.1) overweegt de rechtbank 'voorop te stellen dat art. 9 van de toepasselijke voorwaarden, behorende bij de huurovereenkomst tussen partijen, bepaalt dat wijzigingen en veranderingen in de woning en de daarbijbehorende ruimte, in welke vorm dan ook, verboden zijn, tenzij daarvoor vooraf de schriftelijke toestemming van de woningbouwvereniging is verkregen'. De rechtbank overweegt vervolgens dat de woningbouwvereniging haar huurders 'in beginsel' aan deze bepaling mag houden, hetgeen, volgens de rechtbank, anders wordt indien de woningbouwvereniging bijvoorbeeld bij de huurder het gerechtvaardigd vertrouwen heeft gewekt dat de door de huurder, dan wel diens voorganger aangebrachte veranderingen worden aanvaard. In r.o. 5.2 overweegt de rechtbank dat Schwering zonder nadere afspraak met de woningbouwvereniging het risico liep dat in het gehuurde aangebrachte veranderingen, ook als die van haar voorganger waren, door de woningbouwvereniging niet zouden worden aanvaard en door de woningbouwvereniging weer op haar, Schwerings, kosten ongedaan zouden worden gemaakt. De rechtbank verwijst naar haar r.o. 5.1 ter verwerping van (een gedeelte van) Schwerings grief 7, welke grief, naar vaststelling van de rechtbank, inhield dat de woningbouwvereniging had moeten bewijzen dat Schwering wist dat de toestand waarin zij de woning geleverd kreeg door de woningbouwvereniging niet zou worden aanvaard als zij, Schwering, daaruit zou vertrekken. Voorts laat de rechtbank Schwerings grief 3 onbesproken, welke grief zich ten dele richtte tegen een overweging van de kantonrechter in prima (tussenvonnis 11 april 1989 sub 4) dat Schwering er evenmin van heeft doen blijken dat de veranderingen van voor haar tijd waren of haar niet regardeerden.
- 2 Ingeval de rechtbank er vanuit is gegaan dat Schwering, als opvolgend huurster, ook zonder dat zulks bijzonderlijk tussen haar en de woningbouwvereniging is overeengekomen c.q. afgesproken, c.q. bijzonderlijk in het onderhavige geval voortvloeit uit het overeengekomene c.q. de overige feiten en omstandigheden als ten processe gebleken, aansprakelijk kan worden gesteld, c.q. gehouden voor schade c.q. wijzigingen en/of veranderingen aangebracht door haar voorganger — Breetveld — geeft de rechtbank in haar vonnis blijk van een onjuiste rechtsopvatting.
De huurder is immers weliswaar aansprakelijk voor schade en wellicht (soms) ook voor wijzigingen en/of veranderingen gedurende de huurtijd aan het gehuurde toegebracht, maar zulks impliceert niet, en zeker niet zonder meer, dat de huurder die zelf met de verhuurder, na het eindigen van de vorige huur, een huurovereenkomst heeft gesloten, moet opkomen voor schade die de voorganger aan het verhuurde heeft toegebracht.
- 3 Ingeval de rechtbank er daarentegen — op grond van enige tussen partijen geldende bepaling resp. een bijzondere afspraak resp. een bijzonderlijk in dit geval geldende rechtsverhouding — vanuit is gegaan dat Schwering zich in dit geval ten opzichte van de woningbouwvereniging als aansprakelijk verbonden heeft, resp. gebonden is, voor de schade c.q. wijzigingen en/of veranderingen in het door haar gehuurde, ook indien en voorzover aangebracht door haar voorganger — Breetveld — is der rechtbank oordeel, in het licht van de stukken en hetgeen de rechtbank overigens heeft vastgesteld, onbegrijpelijk.
De in r.o. 5.1 vastgestelde omstandigheid dat het huurreglement bepaalt dat wijzigingen en veranderingen verboden zijn en dat de woningbouwvereniging haar huurders in beginsel aan die bepaling mag houden, impliceert immers geen aansprakelijkheid van Schwering voor schade, wijzigingen of veranderingen teweeggebracht door haar voorganger Breetveld, en ook de omstandigheid dat Schwering op 4 febr. 1980 een verklaring tot de woningbouwvereniging heeft gericht waarbij zij verklaarde akkoord te gaan met de aangebrachte veranderingen en aanpassingen in het litigieuze perceel en daartegen geen bezwaar te maken (in combinatie met een verklaring van Breetveld waarbij deze verklaarde te zullen zorgen voor drie nu ontbrekende deuren en een kast en de daaruit voortvloeiende kosten) doet niet — en zeker niet zonder meer

— begrijpelijk zijn der rechtbank eventueel oordeel dat de woningbouwvereniging Schwering op grond daarvan aansprakelijk kon houden voor schaden/veranderingen/wijzigingen ook voorzover door Breetveld aangebracht.

- 4 In dit verband is ook het in r.o. 5.2 overwogene (te weten dat Schwering op grond van de hier bedoelde feiten had moeten beseffen dat zij zonder nadere afspraak met de woningbouwvereniging het risico liep dat de in het gehuurde aangebrachte veranderingen, ook als die van haar voorganger waren, door de woningbouwvereniging niet zouden worden aanvaard en door de woningbouwvereniging op haar, Schwerings, kosten weer ongedaan zouden worden gemaakt) rechtens onjuist, voorzover de rechtbank er vanuit is gegaan dat Schwering in het algemeen voor die schaden/wijzigingen/veranderingen had op te komen — zie onderdeel 2 —, onbegrijpelijk, voorzover de rechtbank van oordeel was dat dat in casus zo was — zie onderdeel 3 —.

Hoge Raad:

1. Het geding in feitelijke instanties

Verweerster in cassatie — verder te noemen de woningbouwvereniging — heeft bij exploit van 14 dec. 1988 eiseres tot cassatie — verder te noemen Schwering — gedagvaard voor de kantonrechter te 's-Gravenhage en gevorderd Schwering te veroordelen om aan de woningbouwvereniging te betalen de som van f 2088,52 met rente en kosten.

Nadat Schwering tegen de vordering verweer had gevoerd en in reconventie de veroordeling van de woningbouwvereniging had gevorderd om aan haar een bedrag van f 423,48 met rente te betalen, heeft de kantonrechter bij tussenvonnis van 28 febr. 1989 een comparitie van partijen gelast, bij tussenvonnis van 11 april 1989 voortzetting van de comparitie van partijen bevolen en bij tussenvonnis van 10 april 1990 Schwering toegelaten bewijs te leveren. Bij eindvonnis van 22 mei 1990 heeft de kantonrechter in conventie de vordering toegewezen tot een bedrag van f 1763, 52 met rente en het meer of anders gevorderde in conventie en de vordering in reconventie afgewezen.

Tegen de vonnissen van 11 april 1989, 10 april 1990 en 22 mei 1990 heeft Schwering hoger beroep ingesteld bij de Rechtbank te 's-Gravenhage.

Bij vonnis van 27 maart 1991 heeft de rechtbank de bestreden vonnissen bekrachtigd, zij het dat het in het eindvonnis vermelde bedrag in conventie wordt bepaald op f 1588,52.

(...)

3. Beoordeling van het middel

3.1. In cassatie gaat het om het volgende.

Schwering is van 1 maart 1980 tot 1 nov. 1987 huurster geweest van een woning van de woningbouwvereniging aan de Pijnacker Hordijkstraat 69 te 's-Gravenhage. Art. 9 van de bij de huurovereenkomst behorende voorwaarden bepaalt dat wijzigingen en veranderingen in de woning en de daarbij behorende ruimte, in welke vorm dan ook, verboden zijn, tenzij daarvoor vooraf de schriftelijke toestemming van de woningbouwvereniging is verkregen. Nadat Schwering de huurovereenkomst had opgezegd en de woning had verlaten, heeft de woningbouwvereniging haar op grond van de huurovereenkomst aangesproken tot betaling van de kosten van herstel van de in oktober 1987 door een inspecteur van de woningbouwvereniging geconstateerde gebreken en veranderingen. Daarvan zijn in cassatie uitsluitend nog van belang de kosten van het ongedaan maken van door de vorige huurder — Breetveld — aangebrachte veranderingen. De woningbouwvereniging heeft zich daartoe beroepen op een schrijven van Schwering aan haar van 4 febr. 1980, o.m. inhoudende 'Hierbij verklaart ondergetekende mevr. E. Schwering (...) dat zij akkoord gaat met de aangebrachte veranderingen en aanpassingen in perceel Pijnacker-Hordijkstraat nr. 69 te 's-Gravenhage. Bij deze maakt zij geen bezwaar van de bovengenoemde veranderingen en aanpassingen waarop zij door de huidige bewoner dhr. D.M.H. Breetveld is gewezen', alsmede een verklaring van Breetveld van 16 febr. 1980, inhoudende 'Hierbij verklaar ik (...) aan mevr. M.E. Schwering dat bij eventueel verlaten van de woning Pijnacker Hordijkstraat 69 te 's-Gravenhage door mevr. M.E. Schwering, ik voor drie nu ontbrekende deuren en een kast

zorg tussen de woon- en achterzijkamer en de daaruit voortvloeiende kosten zoals dat oorspronkelijk door de woningbouwvereniging is afgeleverd'.

Schwering heeft de vordering bestreden, waartoe zij, voor zover thans van belang, heeft aangevoerd dat zij de woning in 1987 in dezelfde toestand heeft opgeleverd als waarin zij deze in 1980 had aanvaard.

- 3.2.** De kantonrechter heeft de vordering grotendeels toegewezen en de rechtbank heeft het vonnis van de kantonrechter, behoudens ten aanzien van enkele posten die in cassatie geen rol spelen, bekrachtigd.

Hetgeen de rechtbank in r.o. 5.1 en 5.2 van haar vonnis met betrekking tot de kosten van het ongedaan maken van de door Breetveld aangebrachte veranderingen heeft overwogen, komt kort samengevat hierop neer, dat de rechtbank heeft vooropgesteld dat de verplichting van Schwering de kosten van herstel van de door haar voorganger aangebrachte veranderingen aan de woningbouwvereniging te vergoeden voortvloeit uit art. 9 van de voorwaarden bij de huurovereenkomst, en dat zij vervolgens de vraag onder ogen heeft gezien of in het onderhavige geval een uitzondering hierop zou kunnen worden aanvaard, welke vraag zij op grond van de in r.o. 5.2 vermelde omstandigheden — de brief van Schwering van 4 febr. 1980, de verklaring van Breetveld van 16 feb. 1980, een waarschuwing van de inspecteur van de woningbouwvereniging in februari 1980 voor de problemen die Schwering later zou kunnen krijgen met de in de woning reeds aangebrachte veranderingen, en een brief van de woningbouwvereniging van 29 sept. 1987 — ontkennend heeft beantwoord.

- 3.3.** Onderdeel 2 — onderdeel 1 is slechts een inleiding en bevat geen klacht — kan bij gebrek aan feitelijke grondslag niet tot cassatie leiden. Anders dan het onderdeel veronderstelt, is de rechtbank niet uitgegaan van een algemene rechtsregel dat een huurder, indien hij het gehuurde in gewijzigde staat aanvaardt, aansprakelijk is voor door een vorige huurder aangebrachte veranderingen. Voor zover onderdeel 4 hierop voortbouwt, is het eveneens tevergeefs voorgesteld.

- 3.4.** De in de onderdelen 3 en 4 vervatte motiveringsklachten treffen evenwel doel.

Zonder nadere motivering, welke in het bestreden vonnis echter ontbreekt, is immers niet begrijpelijk op grond waarvan de rechtbank heeft aangenomen dat het in art. 9 van de bij de huurovereenkomst behorende voorwaarden neergelegde verbod voor de huurder veranderingen in de woning aan te brengen, meebrengt dat een huurder ook aansprakelijk is voor de kosten van het ongedaan maken van veranderingen die door een vorige huurder zijn aangebracht. Volgt zodanige aansprakelijkheid niet uit dat verbod, dan is geen plaats voor een onderzoek, als door de rechtbank verricht, van de vraag of zich omstandigheden hebben voorgedaan waaruit zou voortvloeien dat Schwering bij wijze van uitzondering niet voor die kosten aansprakelijk is. Voor zover de rechtbank zou hebben beoogd tot uitdrukking te brengen dat de in r.o. 5.2 vermelde omstandigheden, in het licht van art. 9 van de voorwaarden bij de huurovereenkomst, de grondslag voor die aansprakelijkheid kunnen opleveren, is zulks zonder nadere motivering evenzeer onbegrijpelijk. Uit de verklaring van Schwering dat zij geen bezwaar maakt tegen de door de vorige huurder aangebrachte veranderingen, kan immers niet volgen dat zij zich jegens de woningbouwvereniging aansprakelijk heeft gesteld voor de kosten van het ongedaan maken daarvan, terwijl uit de op instigatie van de inspecteur van de woningbouwvereniging door Breetveld afgelegde verklaring dat hij, als Schwering de woning verlaat, de kosten van het ongedaan maken van de door hem aangebrachte veranderingen zal vergoeden, evenmin kan worden afgeleid dat Schwering daarvoor jegens de woningbouwvereniging aansprakelijk is. De omstandigheid dat de woningbouwvereniging in haar brief van 29 sept. 1987 de in r.o. 4.5 van het bestreden vonnis weergegeven standpunten heeft kenbaar gemaakt, kan evenmin als grondslag dienen voor het aannemen van de bedoelde aansprakelijkheid.

Uit het vorenoverwogene volgt dat het bestreden vonnis niet in stand kan blijven en verwijzing moet volgen.

4. Beslissing

De Hoge Raad:

vernietigt het vonnis van de Rechtbank te 's-Gravenhage van 27 maart 1991;

verwijst de zaak naar het Gerechtshof te 's-Gravenhage ter verdere behandeling en beslissing;

veroordeelt de woningbouwvereniging in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van Schwering begroot op f 3436,15, op de voet van art. 57b Rv te voldoen aan de griffier.

Conclusie

Conclusie A-G mr. De Vries Lentsch-Kostense

Inzet van het geding in cassatie; procesverloop

- 1 In cassatie gaat het nog slechts om de vraag of Schwering — die van 1 maart 1980 tot 1 nov. 1987 de woning Hordijkstraat 69 te 's-Gravenhage van de woningbouwvereniging huurde — bij vertrek uit de woning na opzegging van de huur gehouden is ook de kosten voor herstel in de oorspronkelijke staat te betalen met betrekking tot veranderingen die door de vorige huurder in het pand zijn aangebracht. Met name is in cassatie (niet) meer in geschil dat Schwering voor haar vertrek — na een op de huuropzegging gevolgde inspectie van de woning — is medegedeeld dat zij de litigieuze veranderingen ongedaan diende te maken en dat zij uit de woning is vertrokken zonder de woning in de oorspronkelijke staat te herstellen.
- 2 De woningbouwvereniging spreekt Schwering voor de herstelkosten aan en vordert bij inleidende dagvaarding van 14 dec. 1988 Schwering te veroordelen tot betaling van een bedrag van f 2088,52 (herstelkosten minus restitutie waarborgsom) met rente en kosten.
Schwering voert verweer, aanvankelijk op de grond dat haar niet is medegedeeld dat zij de huurwoning in de oorspronkelijke staat diende te herstellen, daarna op de grond dat de litigieuze veranderingen door de vorige huurder zijn aangebracht en dat haar nooit duidelijk is gemaakt dat zij voor het herstel van die veranderingen aansprakelijk zou zijn. In reconventie vordert zij restitutie van de waarborgsom met rente en kosten.
- 3 Na tussenvonnissen van 28 febr. 1989 (waarbij een comparitie werd bevolen), van 11 april 1989 (waarbij voortzetting van de comparitie werd bevolen), en van 10 april 1990 (waarbij Schwering bewijs werd opgedragen) wijst de kantonrechter bij eindvonnis van 22 mei 1990 de conventionele vordering van de woningbouwvereniging toe tot een bedrag van f 1763,52 met rente en kosten; de reconventionele vordering wordt afgewezen.
- 4 Schwering stelt hoger beroep tegen deze vonnissen in.
- 5 De rechtbank is evenals de kantonrechter van oordeel dat Schwering ook met betrekking tot de veranderingen die door de vorige huurder zijn aangebracht, de kosten voor herstel in de oorspronkelijke staat dient te voldoen. Bij vonnis van 27 maart 1991 worden de vonnissen van de kantonrechter bekrachtigd, zij het dat het in het eindvonnis van 22 mei 1990 vermelde bedrag van f 1763,52 wordt bepaald op f 1588,52 (herstelkosten minus waarborgsom).
- 6 Schwering stelt tijdig cassatieberoep in tegen het vonnis van de rechtbank. De woningbouwvereniging concludeert tot verwerping van het beroep, kosten rechtens.
Bespreking van het cassatiemiddel
Het bestreden vonnis van de rechtbank
- 7 De rechtbank baseert haar beslissing dat Schwering ook aansprakelijk is voor de kosten die gemoeid zijn met het ongedaan maken van de in de gehuurde woning door de vorige huurder aangebrachte veranderingen, in r.o. 5.2 met name op de volgende feiten, opgesomd in r.o. 4.1 t/m 4.5:
 - a. Door Schwering is een aan de woningbouwvereniging gerichte verklaring ondertekend, gedateerd 4 febr. 1980, onder meer inhoudende dat 'zij akkoord gaat met de aangebrachte veranderingen en aanpassingen' in het te huren perceel, en dat zij 'geen bezwaar' maakt tegen 'de bovengenoemde veranderingen en aanpassingen waarop zij door de huidige bewoner dhr. D.M.H. Breetveld is geweest'.
 - b.

Bij verklaring van 16 febr. 1980 heeft genoemde Breetveld verklaard dat hij bij eventueel vertrek van Schwering uit de litigieuze woning zal zorgen voor 'drie nu ontbrekende deuren en een kast tussen de woon- en achterzijkamer en de daaruit voortvloeiende kosten zoals dat oorspronkelijk door de woningbouwvereniging is afgeleverd'.

- c. Als partijgetuige heeft Schwering op 14 nov. 1989 onder meer verklaard: 'De inspecteur van de woningbouwvereniging, de heer Roerbag, heeft mij tijdens de inspectie (in 1980, aldus een noot van de rechtbank; DVLK) nog gewaarschuwd voor problemen die ik later zou kunnen krijgen met toen reeds aangebrachte veranderingen in de woning. Dat waren veranderingen die Breetveld had aangebracht. Roerbag raadde mij toen aan om Breetveld een verklaring te laten tekenen en dat is dus gebeurd'.

De rechtbank overweegt in genoemde r.o. 5.2 dat Schwering op grond van genoemde omstandigheden 'had moeten beseffen dat zij zonder nadere afspraak met de woningbouwvereniging het risico liep dat in het gehuurde aangebrachte veranderingen, ook als die van haar voorganger waren, door de woningbouwvereniging niet zouden worden aanvaard en door de woningbouwvereniging op haar, Schwerings, kosten weer ongedaan zouden worden gemaakt'. In dat verband verwijst zij tevens naar art. 9 van de toepasselijke voorwaarden, inhoudende dat wijzigingen en veranderingen in de woning en de daarbij behorende ruimte, in welke vorm dan ook, verboden zijn, tenzij daarvoor vooraf de schriftelijke toestemming van de woningbouwvereniging is verkregen.

- 8 Ik meen op grond van het hiervoor opgemerkte te moeten vaststellen dat de rechtbank haar beslissing heeft gebaseerd op hetgeen partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst omtrent de in het pand aan te brengen en reeds aangebrachte wijzigingen en omtrent het herstel in de oorspronkelijke staat zijn overeengekomen.

Dat oordeel is feitelijk; het kan in cassatie derhalve slechts beperkt worden getoetst. Onbegrijpelijk acht ik het oordeel van de rechtbank niet; van een onvoldoende motivering is mijns inziens evenmin sprake. Het cassatiemiddel

- 9 Het middel bestaat uit vier onderdelen.

- 10 Het eerste onderdeel bevat naar mijn mening geen klacht.

- 11 In het tweede onderdeel wordt betoogd dat de rechtbank in haar vonnis blijk geeft van een onjuiste rechtsopvatting indien dat college er vanuit is gegaan dat Schwering, als opvolgend huurster, aansprakelijk kan worden gesteld voor wijzigingen aangebracht door haar voorganger ook zonder dat zulks hetzij tussen haar en de woningbouwvereniging is overeengekomen hetzij voortvloeit uit de overige feiten en omstandigheden als ten processe gebleken.

Uit het hiervoor onder 8 opgemerkte moge volgen dat dit middelonderdeel naar mijn oordeel feitelijke grondslag mist.

- 12 In het derde onderdeel wordt betoogd dat het vonnis onbegrijpelijk is indien er vanuit gegaan moet worden dat de rechtbank Schwering op grond van een tussen partijen geldende bepaling of nadere afspraak aansprakelijk heeft gehouden voor de veranderingen door haar voorganger aangebracht; in dat verband wordt met name aangevoerd dat de hiervoor onder 7a en b genoemde omstandigheden het oordeel van de rechtbank niet begrijpelijk doen zijn.

Dit middelonderdeel faalt mijns inziens eveneens. Zoals onder 8 betoogd, acht ik het oordeel van de rechtbank niet onbegrijpelijk; daarbij neem ik in aanmerking dat de rechtbank haar oordeel niet alleen heeft doen steunen op de in het middel genoemde omstandigheden doch tevens op de hiervoor onder 7c genoemde omstandigheid.

- 13 In middelonderdeel 4 wordt betoogd dat het in r.o. 5.2 overwogene rechtens onjuist is voor zover de rechtbank ervan is uitgegaan dat Schwering in het algemeen voor de veranderingen van haar voorganger dient op te komen.

Evenals middelonderdeel 2, mist ook dit onderdeel — gezien het hiervoor onder 8 betoogde — feitelijke grondslag.

Conclusie

Het middel in alle onderdelen ongegrond bevindend, concludeer ik tot verwerping van het beroep.

Alle (auteurs-)rechten op dit document berusten bij Wolters Kluwer Nederland B.V. of haar licentiegevers en worden uitdrukkelijk voorbehouden.
Dit document is gegenereerd op 11-02-2016. Kijk voor meer informatie over de diensten van Wolters Kluwer op www.wolterskluwer.nl