

WR 1998, 75: Ktr. Rotterdam, 09-01-1998

Instantie:	Kantonrechter Rotterdam	Datum:	9 januari 1998
Magistraten:	-	Zaaknr:	[1998-01-09/WR_17228]
Conclusie:	-	LJN:	AL7800
Noot:	-	Roepnaam:	-

Brondocumenten: ECLI:NL:KTGROT:1998:AL7800, Uitspraak, Kantonrechter Rotterdam, 09-01-1998

Brondocument:
Ktr. Rotterdam, 09-01-1998

Essentie

Op het door de huurder en zijn voorganger ondertekende overnameformulier staat o.m. vermeld een 'gaskachel incl. gasleiding + gat in de gevel'. Het had op de weg van de verhuurder gelegen huurder er op te wijzen dat overname van deze gevelkachel ook betekende dat huurder — zonodig — het gat in de gevel zou moeten dichten, dit onder opgave van de eventuele kosten daarvan. Dat verhuurder, zoals zij zelf stelt, geen partij was bij deze overnameovereenkomst doet hieraan niet af.

Uitspraak

Eiser in conventie, gedaagde in reconventie: Thomas Randell Hall, wonende te Rotterdam.

Gemachtigde: mr. A. Rhijnsburger.

Gedaagde in conventie, eiseres in reconventie: de rechtspersoonlijkheid bezittende stichting Woningstichting De Combinatie, gevestigd te Rotterdam.

Gemachtigde: mr. F.L. van der Eerden.

Vonnis 11 juli 1997

1. De procedure

...

De Combinatie heeft bij conclusie gedupliceerd in conventie en gerepliceerd in reconventie, bij welke gelegenheid zij haar tegeneis heeft gewijzigd in die zin dat zij thans vordert:

- dat voor recht wordt verklaard dat Hall dient te (laten) repareren, zulks bij beëindiging van de huurovereenkomst, het gat in de gevel van de slaapkamer van het gehuurde, bij partijen genoegzaam bekend;
- dat Hall wordt veroordeeld te voldoen de achterstallige huurpenningen gerekend tot 16 mei 1997 ten bedrage van f 459,91.

Hall heeft tenslotte bij conclusie gedupliceerd in reconventie, waarna vonnis is bepaald op heden.

2. De feiten

Op grond van de niet, althans onvoldoende weersproken stellingen van partijen, alsmede op grond van de in zoverre niet-betwiste inhoud van de overgelegde producties staat tussen partijen het volgende vast:

a Hall heeft van De Combinatie in huur de woning aan de Ereprijsstraat 15c te Rotterdam en wel sinds 1 januari 1996.

b Gerekend tot 16 mei 1997 heeft Hall een huurachterstand van f 459,91 doen ontstaan.

c Ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst van partijen bevond zich in de slaapkamer een gevelkachel.

d Blijkens een door De Combinatie aan hen ter beschikking gesteld zogenaamd overnameformulier roerende goederen heeft Hall van zijn rechtsvoorganger, H.B.M. Ameling, de gevelkachel in de slaapkamer overgenomen. Bij de omschrijving van de goederen staat achter gevelkachel slaapkamer vermeld:

‘(incl.) gasleiding plus gat in de gevel.’

Dit overnameformulier, dat voor accoord getekend is door de opzichter van De Combinatie, bevat verder onder meer de volgende tekst:

‘3. Huurder B (dit is Hall, ktr.) verklaart voorts alle consequenties t.a.v. genoemde goederen, voortvloeiende uit de huurovereenkomst, onverkort op zich te zullen nemen.’

e Hall en De Combinatie hebben op 4 januari 1996 een aanvullende overeenkomst gesloten met betrekking tot een aantal (onroerende) voorzieningen die door de vorige huurder zijn aangebracht en die deze aan het einde van zijn huurtijd niet ongedaan gemaakt heeft, maar ten behoeve van Hall heeft laten zitten. De gevelkachel wordt in deze overeenkomst niet genoemd.

f Inmiddels is in het gehuurde centrale verwarming aangelegd. De gevelkachel is verwijderd en er bevindt zich thans een gat in de gevel op de plaats waar de rookgasafvoer heeft gezeten.

3. De vordering en het verweer

...

De Combinatie stelt zich op het standpunt dat op Hall wel degelijk de verplichting rust het gat in de gevel te herstellen. Zij wijst daartoe op het overnameformulier roerende goederen dat met zoveel woorden vermeld dat Hall ook het gat in de gevel heeft overgenomen en dat hij alle consequenties ten aanzien van de overgenomen goederen, voortvloeiend uit de huurovereenkomst onverkort op zich neemt.

Dit overnameformulier is volgens de Combinatie door haar opzichter op 4 januari 1996, derhalve een maand later, voor accoord getekend, zodat duidelijk moge zijn dat De Combinatie bij de overname-afspraken tussen Ameling en Hall geen partij is geweest. De Combinatie betwist dat de aantekening ‘incl. gasleiding plus gat in gevel’ later zou zijn bijgeschreven. Hall wist op 2 december 1995 waartoe hij zich verbond.

De Combinatie erkent dat inmiddels centrale verwarming in de woning is aangelegd, zodat de goed functionerende bij huurder in eigendom zijnde gasgevelkachel overbodig is geworden. Dat brengt nog niet mee dat er sprake is van een gebrek aan de woning, zoals Hall stelt. Immers, het is een feit van algemene bekendheid dat een op gas draaiende gevelkachel een rookgasafvoer naar buiten heeft.

Dat in de nadere overeenkomst van 4 januari 1996 niets is opgenomen omtrent het gat in de gevel, is een eenvoudige omissie, nu in die brief in het geheel niets is opgenomen over de overname van de gevelkachel in de slaapkamer.

De schadeclaim van Hall is onterecht.

...

Vonnis 9 januari 1998

1. De verdere procedure

Na het in deze zaak tussen partijen, verder te noemen ‘Hall’ en ‘De Combinatie’, op 11 juli 1997 gewezen tussenvonnis, waarvan de inhoud hier herhaald en ingelast wordt beschouwd, heeft Hall een akte genomen. De Combinatie heeft bij akte gereageerd. Na een rolodpracht heeft Hall nog een akte genomen.

De uitspraak van het vonnis is opnieuw bepaald op heden.

2. De verdere stellingen van partijen

...

3. De verdere beoordeling van het geschil

De kantonrechter volhardt bij hetgeen is overwogen in het hiervoor genoemde tussenvonnis.

In conventie:

Tussen partijen staat vast dat de huurovereenkomst inmiddels is geëindigd.

...

In reconventie:

De Combinatie vordert dat voor recht wordt verklaard dat Hall bij beëindiging van de huurovereenkomst gehouden is het gat in de gevel van de slaapkamer van het gehuurde te (laten) repareren. Zij onderbouwt deze vordering, kort gezegd, met de stelling dat Hall niet alleen de gevelkachel, maar ook het daarbij behorende gat in de gevel van de vorige huurder heeft overgenomen. Daarmee heeft Hall volgens De Combinatie de verplichting op zich genomen om de gevelkachel te verwijderen en het gat in de gevel te repareren.

Tussen partijen is in confesso dat het gat in de gevel van de slaapkamer bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig was. Aan de orde is derhalve de vraag of Hall zich in afwijking van zijn verplichting om de woning aan het einde van de huurtijd terug te geven in de staat waarin hij deze heeft aanvaard, op zich heeft genomen om ook het gat in de gevel te dichten.

Deze vraag kan naar het oordeel van de kantonrechter alleen dan positief worden beantwoord als dat tussen partijen ondubbelzinnig is overeengekomen. Daarvan is naar het oordeel van de kantonrechter in casu geen sprake. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Dat het gat in de gevel een onroerende 'voorziening' is, staat niet ter discussie. Zoals in het hiervoor genoemde tussenvonnis is overwogen, is tussen partijen rechtstreeks niets overeengekomen met betrekking tot het gat in de gevel. Immers, in ro 2e van dat vonnis is overwogen dat noch de gevelkachel in de slaapkamer, noch het gat in de gevel zijn genoemd in de op 4 januari 1996 tussen partijen gesloten aanvullende overeenkomst met betrekking tot een aantal (onroerende) voorzieningen die door de vorige huurder zijn aangebracht en die deze aan het einde van zijn huurtijd niet ongedaan heeft gemaakt, maar ten behoeve van Hall heeft laten zitten. Weliswaar stelt De Combinatie dat het niet noemen van het gat in de gevel een omissie is, maar als dat al het geval is, moet die omissie geheel voor rekening van De Combinatie blijven.

De gevelkachel met daarachter geschreven de toevoeging 'incl gasleiding + gat in gevel' komt wel voor op het door Hall en zijn rechtsvoorganger getekende overnameformulier dat door De Combinatie ter beschikking is gesteld en later door de opzichter van De Combinatie voor akkoord is getekend. Uit deze overeenkomst, die bedoeld is voor roerende goederen, is niet af te leiden dat Hall willens en wetens de verplichting op zich heeft genomen om het gat in de gevel te dichten. Dat Hall door ondertekening van dat formulier heeft verklaard 'voorts alle consequenties ten aanzien van genoemde goederen, voortvloeiende uit de huurovereenkomst, onverkort op zich te zullen nemen', is onvoldoende concreet om tot een andere conclusie te kunnen leiden. Het had op de weg van De Combinatie gelegen om Hall er met zoveel woorden op te wijzen dat overname van de gevelkachel ook betekende dat Hall het gat in de gevel zou moeten dichten onder opgave van de vermoedelijk daarmee gepaard gaande kosten. Dat De Combinatie, zoals zij stelt, zelf geen partij is bij de overnameovereenkomst tussen Hall en zijn rechtsvoorganger doet aan een en ander niet af.

De conclusie is dat de vordering van De Combinatie tot het geven van een verklaring van recht wordt afgewezen.

Nu Hall in het hiervoor genoemde tussenvonnis reeds is veroordeeld tot betaling aan De Combinatie van het bedrag van f 459,91 brengt hetgeen hiervoor is overwogen mee dat partijen over en weer in het ongelijk zijn gesteld, hetgeen aanleiding is om de kosten te compenseren.

De beslissing

De kantonrechter:

In conventie:

wijst de vordering af;

veroordeelt Hall in de kosten van de procedure, tot op heden begroot op f 300 voor salaris gemachtigde;

In reconventie:

weigert de gevraagde verklaring van recht;

compenseert de kosten van de procedure in die zin dat elk van partijen de eigen kosten draagt.

Dit vonnis is gewezen door de kantonrechter mr. P.J. Wiegman en uitgesproken ter openbare civiele terechtzitting van het kantongerecht te Rotterdam van vrijdag 9 januari 1998 in het bijzijn van de griffier.

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