

WR 1999, 50: Ktr. Utrecht, 06-01-1999

Instantie:	Kantonrechter Utrecht	Datum:	6 januari 1999
Magistraten:	-	Zaaknr:	[1999-01-06/WR_17281]
Conclusie:	-	LJN:	AK0956
Noot:	-	Roepnaam:	-
Brondocumenten: ECLI:NL:KTGUTR:1999:AK0956, Uitspraak, Kantonrechter Utrecht, 06-01-1999			

Wetgang:
BW art. 7A:1599

Brondocument:
Ktr. Utrecht, 06-01-1999

Essentie

Verhuurster had veel eerder — bij voorkeur ter gelegenheid van de ‘overname’ — zich uitdrukkelijk en ondubbelzinnig het recht moeten voorbehouden dat de ‘overnemende’ huurster de wijzigingen aan het gehuurde alsnog diende te verwijderen als zij deze niet weer zou kunnen overdoen. Nu dit niet is gebeurd stelt verhuurster zich, door dit van huurster bij einde huurovereenkomst te verlangen, niet redelijk op.

Uitspraak

Eisende partij: de Stichting Mitros, gevestigd te Utrecht en mede kantoorhoudende te Nieuwegein.

Gemachtigde: A.J. Visser.

Gedaagde partij: L. van Esch, wonende te Nieuwegein.

Gemachtigde: mr. A.P. Ek.

1. Verloop van de procedure

...

2. Motivering

2.1 Partijen zullen in het hiernavolgende worden aangeduid als Mitros (eiseres) respectievelijk Van Esch (gedaagde).

De feiten

2.2 Als enerzijds gesteld en anderzijds niet, althans onvoldoende betwist, alsmede op grond van de in zoverre niet betwiste inhoud van de producties, staat tussen partijen het volgende vast:

a Van Esch heeft van 1 juni 1984 tot en met 30 april 1997 krachtens huurovereenkomst van (de rechtsvoorgangster van) Mitros de woning Wilgenhof 34 te Nieuwegein in gebruik gehad;

b bij het ingebruiknemen van de woning had Van Esch de op het overnameformulier 84–106 d.d. 1 mei 1984 vermelde veranderingen in of aan het gehuurde van de vorige huurder overgenomen en het risico op zich genomen dat het onderhoud (te dien aanzien) voor haar eigen rekening en verantwoording zou komen;

c bij een zogeheten voorcontrole op 7 maart 1997 in het vooruitzicht van het eindigen van de huurovereenkomst per 1 mei 1997 heeft Van Esch door middel van een handtekening op een opnameformulier erkend alle (overgenomen) wijzigingen aan het gehuurde die voor de verhuurder onaanvaardbaar zijn of door een opvolgend huurder niet worden aanvaard, ongedaan te moeten maken, een en ander conform de op het formulier gegeven uitvoerige opsomming;

d bij eindcontrole d.d. 1 mei 1997 is zijdens Mitros vastgesteld dat (sommige van) de bedoelde wijzigingen niet door de opvolgende huurder waren aanvaard en evenmin door Van Esch waren verwijderd c.q. hersteld;

e Mitros heeft de hiermee samenhangende kosten op een bedrag van f 3830 becijferd en Van Esch tot vergoeding hiervan aangesproken respectievelijk haar vordering ter zake voor verdere incasso uit handen gegeven;

f ook na verdere sommatie zijdens de incassogemachtigde is Van Esch niet bereid gebleken tot enige betaling.

De vordering

2.3 Mitros vordert thans in rechte betaling van een bedrag van f 3830 met f 675,04 aan (vergoeding van) buitengerechtelijke kosten en met de wettelijke rente ingaande 15 juni 1998.

Zij baseert haar vorderingen — samengevat — op verzuim van Van Esch in de nakoming van haar verplichtingen uit de huurovereenkomst en de in samenhang daarmee aanvaarde bijzondere verplichtingen. Van Esch is met name tekortgekomen in haar verplichting als geformuleerd aan de voet van het voorcontrole-opnameformulier: 'Huurder heeft tot de huurbeëindigingsdatum de gelegenheid om alle bovengenoemde werkzaamheden uit te voeren. Indien dan blijkt dat de huurder niet aan zijn verplichtingen tot herstel en ongedaanmaking heeft voldaan, heeft de verhuurder het recht alle daartoe noodzakelijke werkzaamheden voor rekening van de huurder uit te (laten) voeren;...'.
De buitengerechtelijke kosten dienen zowel volgens het contract als uit hoofde van artikel 6:96 lid 2 BW te worden vergoed.

Het verweer

2.4 Van Esch verweert zich gemotiveerd tegen de vordering. Zij beroept er zich met name op dat het onder de feiten vermelde 'overnameformulier' niet tezamen met het woningcontroleformulier een beschrijving van het gehuurde als bedoeld in artikel 7A:1598 BW vormt en hecht tevens belang aan het feit dat zij de eindcontrole niet heeft goedgekeurd door het zetten van een handtekening op het formulier of anderszins.

Bijgevolg dient volgens Van Esch de vordering van Mitros te worden beoordeeld aan de hand van artikel 7A:1599 BW. Van Esch heeft de woning opgeleverd zoals zij deze destijds had aanvaard, zij het keurig schoongemaakt.

Van Esch meent zich niet reeds in 1984 bij het (in een dwangsituatie) overnemen van diverse wijzigingen aan het gehuurde aansprakelijk te hebben gemaakt voor het bij het einde van de huur wegnemen van de geaccepteerde wijzigingen.

Het standpunt van Mitros ten aanzien van (het vestigen van) aansprakelijkheid acht Van Esch onredelijk bezwarend en in strijd met redelijkheid en billijkheid.

Ten aanzien van een post van f 150 voor reparatie woonkamervloer beroept Van Esch zich erop dat het hier om een door verhuurster zelf aangebrachte egalisatielaag over een door Van Esch niet overgenomen plavuizenvloer gaat en dat niet valt in te zien waarom zij voor die kennelijke ondeskundigheid van (de rechtsvoorgangster van) Mitros zou moeten betalen.

De beoordeling

2.5 Het geschil tussen partijen betreft uitsluitend de vraag of de huurster Van Esch bij oplevering van het gehuurde aan het einde van de huurperiode gehouden is door haar bij de aanvang van de huur aanvaarde en door de vorige huurder bewerkstelligde veranderingen in/aan het gehuurde ongedaan te maken c.q. de daarmee gemoeide kosten aan Mitros te vergoeden.

2.6 Bij aanvang van de huur heeft Van Esch zich met de bestaande, door de vorige huurder gewijzigde toestand van het gehuurde akkoord verklaard — zoals te doen gebruikelijk is bij huren in de beschermde sector —, alle granolmuren, schrootjes, vloerbedekking, tegels, sanitair e.d. van haar voorganger 'overgenomen' en daar zelfs nog voor moeten betalen (een bedrag van f 850 naar Van Esch onbetwist stelt). Daarmee is niet gezegd dat het Van Esch' keuze was ervan af te zien om van de rechtsvoorgangster van Mitros te verlangen om haar de woning

in de oorspronkelijke staat ter beschikking te stellen. Eveneens onbetwist stelt Van Esch dat zij in 1984 na weigering van twee eerder aan haar toegewezen woningen min of meer in een dwangpositie verkeerde en zich niet realiseerde dat zij vrij was om de aangebrachte voorzieningen te weigeren. Mitros (haar rechtsvoorgangster) had Van Esch daar op zijn minst op kunnen attenderen. Het beschikbaarstellen van voorgedrukte formulieren voor het treffen van een driepartijenovereenkomst met de vertrekkende huurder wijst eerder op het tegendeel: hiermee wordt overname als de norm gepresenteerd en afwijzing van aanwezige veranderingen als de afwijking.

2.7 Daarbij komt dat het zogeheten 'overnameformulier' waarop Mitros zich beroept, geen enkele aansprakelijkheid bij voorbaat vestigt voor het moment dat de nieuwe huurder de huurovereenkomst beëindigt en tot oplevering moet overgaan.

Ten aanzien van de verplichtingen van de overnemende huurder verwijst het formulier slechts naar artikel 14 van het huurreglement ('onderhoud voor rekening van huurder') en vat het diens verplichting aldus samen: 'Wanneer U overgaat tot overname van veranderingen in of aan het gehuurde dient U er rekening mee te houden dat het onderhoud voor Uw eigen rekening en verantwoording zal komen.' Bepaald niet een passage waarover een huurder zich onmiddellijk druk zal maken of waaruit deze zou kunnen afleiden dat hem/haar een groot toekomstig risico wacht. Gesteld noch gebleken is dat Van Esch anderszins geattendeerd is op risico's en aansprakelijkheden ten aanzien van de wijze van oplevering van het gehuurde wanneer zij harerzijds de huurovereenkomst zou beëindigen. Als het al zo is — wat van de zijde van Mitros gesteld wordt — dat door de verklaring van 1 mei 1984 zou zijn bewerkstelligd dat de overgenomen 'voorzieningen... also nadrukkelijk niet tot het gehuurde (behoren)', is dit nog iets anders dan het uitdrukkelijk vestigen van een aansprakelijkheid bij voorbaat.

2.8 Vervolgens dient zich de vraag aan of Mitros dit kennelijk door haar beoogde resultaat — hetgeen neerkomt op aansprakelijkheid van de overnemende in plaats van de overdragende huurder — alsnog kon bewerkstelligen door Van Esch bij de voorinspectie van de op te leveren woning een formulier te laten tekenen met een opsomming van 'geconstateerde gebreken en wijzigingen in het gehuurde' en een standaardpassage over verplichtingen ten aanzien van de wijze van oplevering. Met de handtekening van Van Esch onder het op 7 maart 1997 ingevulde standaardformulier heeft Mitros naar het oordeel van de kantonrechter slechts het bewijs omtrent de staat van het gehuurde vergemakkelijkt. Al hetgeen hierin aan wijziging of gebrek beschreven staat, wordt overigens ook niet door Van Esch in twijfel getrokken, zodat niet de bewijsbaarheid van afzonderlijke wijzigingen in deze procedure centraal staat. Verder bevat het formulier een onder 2.3 geciteerde passage die is op te vatten als aansprakelijkstelling van Van Esch door Mitros voor het geval zij deze wijzigingen niet wederom door haar opvolger doet aanvaarden dan wel zelf ongedaan maakt.

Van Esch kan — ook door het zetten van haar handtekening — niet geacht worden met deze consequentie uitdrukkelijk te hebben ingestemd, want een zo uitdrukkelijk eenzijdige passage als deze leent zich er voor de huurder hoogstens toe om ervan kennis te nemen.

2.9 Het had op de weg van (de rechtsvoorgangster van) Mitros gelegen zich op een veel eerder moment dan thans gebeurd is — en bij voorkeur ter gelegenheid van de 'overname' van tal van wijzigingen in/aan het gehuurde per 1 mei 1984 — uitdrukkelijk en ondubbelzinnig het recht voor te behouden dat de 'overnemende' huurster de wijzigingen alsnog diende te verwijderen als zij er op haar beurt niet in zou slagen deze aan haar opvolger over te doen. Mitros heeft weliswaar het maken van dit type kettingbedingen bevorderd, doch haar eigen positie in dezen voor Van Esch tot maart 1997 onduidelijk gelaten. Door toen alsnog verwijdering op straffe van aansprakelijkheid voor de financiële gevolgen te verlangen, stelde Mitros zich niet redelijk op, voor zover haar houding al strookte met het reguliere huurrecht. Van Esch mocht er in de gegeven omstandigheden van uitgaan dat zij de woning in een voor Mitros acceptabele staat had betrokken en deze 'schoongemaakt en wel' in een even onberispelijke staat weer opleverde, toen zij per 1 mei 1997 zonder andere dan de reeds in mei 1984 aanwezige veranderingen (normale slijtage daargelaten) het gehuurde ter beschikking stelde.

2.10 Als Mitros vindt dat huurders onaanvaardbare inbreuken op de staat van het gehuurde plegen, moet zij deze huurders aanpakken en niet hun opvolgers, die zij zelf verlokt om geen strenge eisen bij aanvaarding van de woning te stellen en die zij stimuleert om in dank te aanvaarden wat de voorgaande huurder belijft (voor vaak veel geld!) achter te laten. Een strikt of strikter ontmoedigen van dit soort overnametransacties ligt veel meer voor de hand dan een jaren na dato tegenover anderen dan de 'daders' streng de hand houden aan het

terugbrengen van de woning in de oude staat. Nu kan het weliswaar zijn dat Mitros zelf inmiddels afstand heeft genomen van een beleid zoals dit in 1984 kennelijk door haar rechtsvoorgangster werd gepraktiseerd, maar dit ontslaat haar niet van de verantwoordelijkheid voor de gevolgen in de concrete casuspositie.

2.11 Aan Mitros dient de vordering op de hierboven ontvouwde gronden te worden ontzegd. Hetgeen partijen overigens hebben aangevoerd, behoeft niet meer aan de orde te komen en/of mist verder relevantie. Als in het ongelijk gestelde partij dient Mitros tevens te worden verwezen in de kosten van de procedure.

3. *Beslissing*

De kantonrechter:

wijst de vordering af;

veroordeelt Mitros tot betaling van de proceskosten aan de zijde van Van Esch tot de uitspraak van dit vonnis begroot op f 500 aan salaris gemachtigde.

Aldus gewezen door mr. H.W.M.A. Staal, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting op 6 januari 1999, in tegenwoordigheid 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