

ECLI:NL:GHARL:2021:182

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	12-01-2021
Datum publicatie	02-02-2021
Zaaknummer	200.228.127
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Beschrijving van het gehuurde; schade toegebracht door huurder? Artikel 7:224 lid 2 BW.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEWARDEN

locatie Arnhem

afdeling civil recht, handel

zaaknummer gerechtshof 200.228.127

(zaaknummer rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht, 5441765)

arrest van 12 januari 2021

in de zaak van

[appellant] , handelende onder de naam **[A]**,

wonende te [B] ,

appellant,

in eerste aanleg: gedaagde,

hierna: [appellant] ,

advocaat: mr. M.A.M. van Rhee,

tegen:

[geïntimeerde] ,

wonende te [C] ,

geïntimeerde,
in eerste aanleg: eiser,
hierna: [geïntimeerde] ,
advocaat: mr. M. Vleesch du Bois.

1 Het geding in eerste aanleg

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar de inhoud van het vonnis van 14 juni 2017 dat de kantonrechter in Utrecht (rechtbank Midden-Nederland) heeft gewezen.

2 Het geding in hoger beroep

2.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep van 13 september 2017,
- de memorie van grieven (met producties),
- de memorie van antwoord (met productie),
- het op 6 mei 2020 gehouden pleidooi, waarbij partijen per Skype-verbinding vanuit de zittingszaal door het hof zijn gehoord en waarbij beide advocaten pleitnotities hebben voorgedragen.

2.2 Vervolgens heeft het hof arrest bepaald.

3 De beoordeling in hoger beroep

Samenvatting en beslissing

3.1 [geïntimeerde] huurde van 12 juli 2013 tot en met 31 maart 2016 een appartement van [appellant] . Nadat het appartement namens [appellant] door [D] (office manager bij het bedrijf van [appellant]) was geïnspecteerd tijdens [geïntimeerde] vakantie van 10 tot en met 26 maart 2016, vond de sleuteloverdracht plaats op 28 maart 2016 in het appartement, ook aan [D] . [appellant] heeft op 14 mei 2016 een eindafrekening opgesteld en het bedrag dat [geïntimeerde] volgens hem nog verschuldigd was, verrekend met de door [geïntimeerde] in 2013 betaalde waarborgsom van 1.590. Partijen verschillen van mening over de door [appellant] opgestelde eindafrekening en het bedrag dat [geïntimeerde] nog toekomt.

3.2 De kantonrechter heeft beslist dat:

- a. a) omdat bij de aanvang van de huur geen beschrijving van het gehuurde is opgemaakt, de borg niet verrekend mocht worden met kosten voor herstelwerkzaamheden (volgens [appellant] 1.798),
- b) [geïntimeerde] in verband met te hoge voorschotten voor gas, water en elektra nog recht heeft op terugbetaling van 233 en

c) [geïntimeerde] nog recht heeft op schadevergoeding van 166: de transportkosten die [geïntimeerde] heeft moeten maken om zijn mountainbike na te sturen.

In totaal heeft de kantonrechter 1.989 (1.590 + 233 + 166), vermeerderd met rente en kosten, toegewezen.

- 3.3 Tijdens het pleidooi in hoger beroep heeft [appellant] verduidelijkt dat hij zich neerlegt bij beslissing b: de terugbetaling van 233. In hoger beroep is daarom alleen aan de orde de vraag of de waarborgsom terecht verrekend is met herstel- en schoonmaakkosten en of [geïntimeerde] recht heeft op de transportkosten van 166. Het hof vindt dat [appellant] aanspraak kon maken op 25 aan herstellkosten. Dat bedrag mocht hij dan ook verrekenen met de borg. Het restant van 1.565 moest hij terugbetalen aan [geïntimeerde] . Ook het bedrag van 166 moet hij aan [geïntimeerde] vergoeden. Het hof zal hieronder uitleggen waarom het tot dit oordeel komt.

Bevoegdheid en toepasselijk recht

- 3.4 Tijdens de duur van de procedure bij de kantonrechter en bij de start van de procedure in hoger beroep woonde [geïntimeerde] in Denemarken. Omdat de oorspronkelijk gedaagde, [appellant] , in Nederland woont was de Nederlandse rechter wel al bevoegd om deze zaak te behandelen. Op de zaak is, zo staat tussen partijen vast, Nederlands recht van toepassing.

Beschrijving van het gehuurde bij aanvang en einde van de huur

- 3.5 Om uit te maken of [geïntimeerde] de betaalde waarborgsom (deels) terug dient te krijgen of niet, is van belang om te weten hoe de woning is opgeleverd. Om te kijken of er schade is die met de waarborgsom dient te worden verrekend (zoals bedoeld in artikel 10 van de huurovereenkomst) moet een vergelijking worden gemaakt tussen de toestand bij aanvang en einde huur. In artikel 7:224 lid 2 BW is bepaald dat indien tussen de huurder en de verhuurder een beschrijving van het gehuurde is opgemaakt, de huurder het gehuurde in dezelfde staat moet opleveren waarin het volgens de beschrijving is aanvaard, met uitzondering van geoorloofde veranderingen en toevoegingen en hetgeen door ouderdom is tenietgegaan of beschadigd. In de Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte (hierna: de algemene voorwaarden) staat het (in artikel 2.1) ongeveer zoals in de wet. Door [geïntimeerde] is op 12 juli 2013 een inspectierapport nieuwe verhuur ondertekend waarin staat dat de woonruimte naar genoegen en in goede staat is opgeleverd, behoudens de erin vermelde gebreken, waarna een aantal kleine gebreken zijn opgesomd.

Partijen zijn het er niet over eens of dit kan worden gezien als een voldoende duidelijke beschrijving van het gehuurde. De kantonrechter vond van niet. Naar het oordeel van het hof bevat dit inspectierapport een zeer summiere, maar gelet op de paar genoemde gebreken, net voldoende beschrijving van het gehuurde om als zodanig te worden aangemerkt.

- 3.6 Dan is de vraag wat de staat van de woning was aan het einde van de huur en of er sprake was van schade, die tijdens de huur is ontstaan en die niet valt onder normale slijtage en veroudering en eventuele werkzaamheden die later door de verhuurder zelf zijn verricht. Vaststaat dat er voorafgaand aan de vakantie van [geïntimeerde] geen oplevering of inspectie heeft plaatsgevonden, dat er tijdens zijn vakantie werkzaamheden in de woning (in elk geval in de badkamer en aan het bad) en een eenzijdige inspectie zijn verricht door [appellant] en dat daarna de sleuteloverdracht op 28 maart 2016 heeft plaatsgevonden. Een gezamenlijke inspectie is daarbij niet meer verricht. [geïntimeerde] is pas door toezending van de afrekening in mei 2016 in kennis gesteld van de schadeposten die volgens [appellant] bestaan. Dit betekent dat er geen rapport is waaruit de staat van de woning bij einde huur is vastgelegd door partijen als voorgeschreven in artikel 2.4 van de algemene voorwaarden. Het is dus aan [appellant] om op andere wijze genoeg te stellen over kosten die verband houden schade/verslechtering van de woning gedurende de huur van [geïntimeerde] tot aan de sleuteloverdracht. Het hof zal hieronder de door [appellant] in zijn memorie van grieven genoemde gebreken aan het einde van de huurperiode zal langslopen.

Betegeling badkamer

3.7 In de memorie van grieven heeft [appellant] aangevoerd dat er bij de oplevering in 2016 schade was aan het voegwerk, waardoor vocht in de muur van de badkamer heeft kunnen trekken, zodat deze moest worden vervangen en opnieuw betegeld. Dit sluit aan bij zijn stelling bij de kantonrechter dat sprake was van defect dan wel open voegwerk. [appellant] heeft opgemerkt dat het aan de huurder is om de voegen te onderhouden. Door dat na te laten is het gaan lekken en kon het houtwerk achter de tegels gaan rotten.

[geïntimeerde] betwist schade aan het voegwerk en de noodzaak tot opnieuw betegelen. Uit foto 25 (overgelegd als productie 2 bij conclusie van antwoord) blijkt dat het houtwerk achter de tegels vochtig was. Volgens [geïntimeerde] was dit niet te zien met de betegeling ervoor en duidt dit op constructiefouten en een matig functionerende afvoer en luchtafzuiging in het appartement.

[appellant] had het appartement een jaar voordat [geïntimeerde] erin trok geheel gerenoveerd. De gevolgen van deze constructiefouten kunnen niet voor zijn rekening worden gebracht, aldus [geïntimeerde] .

3.8 Het hof volgt het standpunt van [geïntimeerde] . Ter zitting bij het hof verklaarde [appellant] dat hij de woning en de badkamer in 2012/2013 (voor [geïntimeerde] in de woning kwam wonen) helemaal gerenoveerd heeft. De voegen hadden volgens hem in 2016 nog in goede staat moeten zijn, maar, zo zei [appellant] : misschien is er iets tegen aangevallen of werd er veel kracht uitgeoefend op die muur en dat daardoor de voegen zijn losgelaten. Het hof merkt allereerst op dat het niet aan [geïntimeerde] als huurder was om voegwerk dat kort voor de verhuurperiode was aangebracht, bij te werken. Dat er kracht op de voegen is uitgeoefend waardoor ze kapot zijn gegaan is door [geïntimeerde] betwist. Die stelling is ook pas ter zitting in hoger beroep ingenomen en wordt niet ondersteund door stukken (brieven of fotos). Dat [geïntimeerde] had moeten zien dat het voegwerk zodanig open was dat er vocht doortrok waardoor de muur opnieuw betegeld zou moeten worden, is ook onvoldoende gemotiveerd gesteld en evenmin met stukken en/of fotos toegelicht. Dit alles maakt dat niet valt in te zien dat [geïntimeerde] voor het opnieuw betegelen van de badkamermuur moet betalen.

Schade bad en waterschade

3.9 In 2014 heeft de onderbuurman een lekkage gehad. Net daarvoor had mevrouw [E] , een vriendin van [geïntimeerde] , het daarboven gelegen bad gebruikt. Volgens [appellant] moet zij daarbij met haar gewicht op de stop zijn gaan staan, waardoor het systeem daaronder is ontwricht en de waterafvoer (sifon) is afgebroken. [appellant] zegt dat hij op 20 januari 2015 een offerte naar [geïntimeerde] heeft gestuurd. Omdat [geïntimeerde] daar niet op heeft gereageerd en bij de oplevering is gebleken dat het bad nog niet was gerepareerd, heeft [appellant] het door zijn eigen onderhoudsbedrijf laten maken en de kosten op de eindafrekening opgenomen, net als de kosten voor het opnieuw sauzen van de muren van de benedenwoning.

[geïntimeerde] betwist, mede aan de hand van een verklaring van [E] , dat zij moeite had met het dicht krijgen van de stop, op de knop is gaan staan en het bad kapot heeft gemaakt. Bovendien betwist hij de omvang van de schade met een verklaring van zijn toenmalige onderbuurman: volgens hem kwam er een klein beetje water door het plafond heeft, dat zij zelf hebben opgedweild; de muren van het onder appartement zijn niet opnieuw gesaust. Wat betreft de reparatiekosten van het bad, zou [appellant] meermaals gezegd hebben dat hij het nog zou repareren. Daarbij is volgens [geïntimeerde] nooit besproken dat dat voor zijn kosten zou zijn. Een offerte daarvoor heeft hij nooit ontvangen. Tot slot wijst [geïntimeerde] erop dat geen eindinspectie als voorgeschreven in artikel 2.4 van de algemene voorwaarden heeft plaatsgevonden en dat hij niet in staat is gesteld (overeenkomstig artikel 2.5 van de algemene voorwaarden) om de reparatie zelf uit te (laten) voeren.

3.10 Het hof oordeelt dat [appellant] , gezien het gemotiveerde verweer van [geïntimeerde] , onvoldoende heeft onderbouwd dat de sifon van het bad door onzorgvuldig gebruik van (een vriendin) van de huurder is afgebroken, op grond waarvan de reparatiekosten van het bad voor [geïntimeerde] rekening zouden moeten komen. Dat er na het gebruik van het bad sprake was van een lekkage,

betekent nog niet dat die schade door onzorgvuldig gebruik kwam. Het hof constateert dat in de correspondentie (ook daar waar wordt gesproken over de nog door [appellant] te verrichten werkzaamheden aan de sifon, zoals in de e-mail van 22 februari 2016 van [D]) niet staat dat [geïntimeerde] die kosten zou moeten dragen. Bovendien is niet (zoals in de algemene voorwaarden is bepaald) een gezamenlijk inspectierapport opgemaakt, waarin is vastgesteld dat herstelwerkzaamheden aan het bad moesten worden verricht en is [geïntimeerde] er bij de sleuteloverdracht op 28 maart 2016 (na de eerdere eenzijdige inspectie door [D]) ook niet op gewezen dat hij die reparatie nog moest (laten) uitvoeren. Om deze redenen zal ook het hof de hiervoor gevraagde schadevergoeding afwijzen.

Strepen badkuip

- 3.11 Dat er door het gebruik door [geïntimeerde] strepen in het bad zijn ontstaan die er eerder niet waren, is door [geïntimeerde] betwist. Ook dit blijkt niet uit een inspectierapport aan het einde van de huur. Bovendien heeft [geïntimeerde] gesteld dat het oppervlakkige strepen zijn die waarschijnlijk eenvoudig hadden kunnen worden verwijderd, maar dat hij daartoe niet in de gelegenheid is gesteld. Dat is niet (voldoende) tegengesproken door [appellant] .
- 3.12 Ook deze schade blijkt niet uit een gezamenlijk opgemaakt inspectierapport. Dat het om gemakkelijk te verwijderen strepen gaat, lijkt te kloppen, gezien het feit dat voor de verwijdering ervan 35 in rekening is gebracht. Ook voor vergoeding van deze post heeft [appellant] onvoldoende aangevoerd.

Schoonmaakkosten

- 3.13 Partijen zijn het erover eens dat het appartement op 28 maart 2016 vies en zanderig was. Volgens [geïntimeerde] lag dat aan bouwwerkzaamheden van [appellant] . [appellant] betwist dat, al heeft [appellant] niet gesteld dat de woning na de werkzaamheden (tijdens de vakantie van [geïntimeerde]) is schoongemaakt. [geïntimeerde] stelt dat hij vervolgens heeft aangeboden de woning alsnog schoon te maken, maar dat [D] hem heeft gezegd dat dit niet nodig was. Volgens [appellant] heeft [geïntimeerde] slechts aangeboden er een bezem doorheen te halen, maar was dat niet voldoende en was daar geen tijd voor. Voor het hof maakt niet uit wat partijen hierover precies hebben gezegd. Vaststaat namelijk dat de woning vervolgens is schoongemaakt door de opvolgende huurders. [appellant] heeft niet gesteld dat hij desondanks schade heeft geleden in verband met een niet schoon opgeleverde woning. Dat alleen al maakt dat deze post niet kan worden toegewezen. Het enkele feit dat in de huurovereenkomst is bepaald dat de huurwoning behoorlijk schoongemaakt moet worden opgeleverd en dat als de woning niet netjes wordt achtergelaten 150 wordt ingehouden op de borg, leidt niet tot een ander oordeel.

Wc-rolhouder

- 3.14 Partijen zijn het erover eens dat de wc-rolhouder kapot is gegaan tijdens de huurperiode van [geïntimeerde] . [geïntimeerde] merkt op dat het een voordelige wc-rolhouder was en dat de gevorderde schadevergoeding van 30 daarom te hoog is. Volgens [appellant] ziet dat bedrag op de kosten voor een nieuwe wc-rolhouder en de arbeidskosten.
- 3.15 Ook met betrekking tot deze post is [geïntimeerde] niet in de gelegenheid gesteld tot eigen herstel (en ook deze post staat niet op een gezamenlijk ondertekend eindinspectierapport). Vanwege de erkenning dat de wc-rolhouder kapot is gegaan tijdens zijn bewoning, zal het hof de schade voor vervanging schattenderwijs begroten op 15 (als bedrag dat [geïntimeerde] kwijt zou zijn geweest als hij zelf een nieuwe zou hebben gekocht en gemonteerd).

Herstelwerkzaamheden stucwerk

- 3.16 [appellant] stelt dat [geïntimeerde] schade heeft toegebracht aan het stucwerk.

[geïntimeerde] heeft dat betwist. Volgens hem blijkt uit de door [appellant] overgelegde fotos alleen dat lichte plekje te zien zijn op plaatsen waar plakmateriaal onder wanddecoratie heeft gezeten. Aan het herstel daarvan kunnen nauwelijks kosten verbonden zijn. Bovendien is hij niet in de gelegenheid gesteld om dat zelf te doen. [appellant] heeft opgemerkt dat het in de slaapkamer om meer dan lichte plekje ging.

- 3.17 Ook hier wrekt zich dat er geen sprake is van een door beide partijen ondertekend eindinspectierapport. Omdat vaststaat dat er wel sprake was van wat plekje, zal het hof de schade daarvan (uitgaand van herstel door [geïntimeerde] zelf, als hij daar conform de huurovereenkomst toe in de gelegenheid zou zijn gesteld) schattenderwijs begroten op 10.

Lambrisering gang

- 3.18 Volgens [appellant] is de lambrisering in de gang beschadigd door het daar tegenaan stallen van [geïntimeerde] fiets. [geïntimeerde] betwist dat. Hij wijst erop dat de fotos die [appellant] heeft overgelegd, dateren van 11 juli 2016, toen [geïntimeerde] al drie maanden uit het appartement was. [appellant] betwist dat niet. Verder wijst [geïntimeerde] erop dat de schade niet is genoteerd op de begininspectie van de opvolgend huurders. Bovendien geldt ook ten aanzien van dit punt dat geen eindinspectie als bedoeld in artikel 2.4 van de algemene voorwaarden is opgemaakt en dat [geïntimeerde] evenmin in de gelegenheid is gesteld om eventuele schade zelf te (laten) herstellen.

- 3.19 [appellant] heeft, gezien die betwisting van [geïntimeerde], onvoldoende gemotiveerd gesteld dat [geïntimeerde] schade heeft veroorzaakt aan de lambrisering in de gang. Deze post kan dan ook niet worden toegewezen.

Totaal herstelkosten

- 3.20 Op grond van wat hiervoor is overwogen kon [appellant] met de borg verrekenen een bedrag van 25 voor een kapotte wc-rolhouder en beschadigd stucwerk.

Transportkosten mountainbike

- 3.21 De kantonrechter heeft overwogen dat [appellant] de mountainbike van [geïntimeerde] zonder diens toestemming elders heeft gestald en dat hij daarmee, omdat hij [geïntimeerde] daarover niet heeft geïnformeerd, onrechtmatig heeft gehandeld. Bij memorie van grieven heeft [appellant] daartegen aangevoerd dat [geïntimeerde] onrechtmatig handelde omdat zijn fiets de toegang tot de huurwoning blokkeerde en dat [geïntimeerde] zelf bij [appellant] had kunnen en moeten informeren.

- 3.22 Met de kantonrechter en [geïntimeerde] is het hof eens dat het tijdens [geïntimeerde] vakantie in maart 2016 weghalen van de fiets uit het (toen nog door [geïntimeerde] gehuurde) appartement, zonder hem op te hoogte te stellen van de stallingsplaats, onrechtmatig was tegenover [geïntimeerde]. [geïntimeerde] was daardoor genooddaakt de fiets later apart op te sturen. Ook in hoger beroep is niet betwist dat de kosten die daarmee gemoeid waren 166 bedroegen. Ook dat bedrag moet [appellant] dus aan [geïntimeerde] vergoeden.

Geen bewijslevering

- 3.23 Omdat partijen geen (voldoende concrete) feiten hebben gesteld die, indien ze zouden worden bewezen, tot een ander oordeel kunnen leiden, gaat het hof voorbij aan de bewijsaanbiedingen van partijen.

4 De slotsom

4.1 Het hoger beroep slaagt voor een klein deel (de verrekening van de herstelkosten van 25). Voor het overige faalt het hoger beroep. [appellant] zal veroordeeld worden tot betaling aan [geïntimeerde] van 1.964 (1.590 25 + 233 + 166). Dat brengt met zich dat aan buitengerechtelijke kosten op grond van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten toewijsbaar is 294,60. De proceskostenveroordeling van de kantonrechter zal het hof in stand laten. [appellant] blijft namelijk de grotendeels in het ongelijk gestelde partij. Het hof zal [geïntimeerde] , overeenkomstig het verzoek van [appellant] , veroordelen tot terugbetaling van het bedrag dat [appellant] op grond van het vonnis teveel heeft betaald, met wettelijke rente vanaf de dag van betaling.

4.2 Het hof zal [appellant] als de grotendeels in het ongelijk te stellen partij in de kosten van het hoger beroep veroordelen.

De kosten voor de procedure in hoger beroep aan de zijde van [geïntimeerde] zullen worden vastgesteld op:

- griffierecht 313
- salaris advocaat 2.277 (3 punten x tarief I).

5 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

vernietigt het vonnis van de kantonrechter te Utrecht (rechtbank Midden-Nederland) van 14 juni 2017, behoudens voor zover daarbij onder 5.3 en 5.4 [appellant] veroordeeld is in de proceskosten van [geïntimeerde] en het vonnis uitvoerbaar bij voorraad is verklaard, bekrachtigt dit vonnis in zoverre en doet voor het overige opnieuw recht;

veroordeelt [appellant] om aan [geïntimeerde] te betalen 1.964, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 30 april 2016 tot de voldoening;

veroordeelt [appellant] tot betaling aan [geïntimeerde] van buitengerechtelijke incassokosten ter hoogte van 294,60;

veroordeelt [appellant] in de kosten van het hoger beroep, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [geïntimeerde] vastgesteld op 313 voor griffierecht en op 2.277 voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief;

veroordeelt [geïntimeerde] tot terugbetaling aan [appellant] van hetgeen op grond van het vonnis van de kantonrechter teveel is betaald, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf betaling van het teveel betaalde tot aan de datum van terugbetaling.

Dit arrest is gewezen door mrs. K. Mans, L.J. de Kerpel-van de Poel en F.J. de Vries en is in tegenwoordigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 12 januari 2021.