

ECLI:NL:RBAMS:2022:3936

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	07-07-2022
Datum publicatie	29-07-2022
Zaaknummer	9606829 CV EXPL 21-18418
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig Tussenuitspraak
Inhoudsindicatie	Tussenvonnis. Huurders werken niet mee aan herstelwerkzaamheden gehuurde. Huurders houden tevens 11 honden (teckels) in het gehuurde. Gebrek? Verlaagde huur ten gevolge van uitspraak Huurcommissie. Vocht(overlast) in gehuurde? Benoeming deskundige.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 9606829 CV EXPL 21-18418

vonnis van: 7 juli 2022

fno.: 569

vonnis van de kantonrechter

I n z a k e

1
1. [eiser 1]
en

2. [eiser 2]

beiden wonende te [woonplaats]

eisers in conventie, verweerders in reconventie

nader te noemen: [eisers]
gemachtigde: mr. R.M.J. Muit

t e g e n

1 [gedaagde 1]

en

2. [gedaagde 2]

beiden wonende te [woonplaats]
gedaagden in conventie, eiseressen in reconventie
nader te noemen: [gedaagden]
gemachtigde: P.N.M. Commandeur.

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

- dagvaarding van 24 december 2021 met producties;
- antwoord/eis in reconventie met producties;
- instructievonniss;
- dagbepaling mondelinge behandeling.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 10 mei 2022. [eisers] is verschenen bij mevrouw [naam 1] , directeur van één van de B.V. s van [eisers] [gedaagden] is verschenen, vergezeld door de gemachtigde. [eisers] heeft een conclusie van antwoord in reconventie ingediend. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. Ten slotte is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staat vast.
 - 1.1. [eisers] verhuurt met ingang van 1 november 1990 aan [gedaagden] de woning gelegen aan het adres [adres 1] hierna het gehuurde . Het gehuurde betreft een woning met tuin. Het woonoppervlakte bedraagt 59m². De oppervlakte van de tuin bedraagt 120m².
 - 1.2. Artikel 4 lid 1 van de huurovereenkomst luidt:
Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als uitsluitend woning ()
Artikel 6 lid 1 van de huurovereenkomst luidt:
Huurder zal het gehuurde als een goed huisvader en overeenkomstig de aangegeven bestemming gebruiken ()

Artikel 9 van de huurovereenkomst luidt:

Het is huurder verboden, voor of in het gehuurde onderhandse of openbare verkopeningen te houden of te laten houden.

Artikel 10 lid 7 van de huurovereenkomst luidt:

In of op het gehuurde mogen geen dieren () worden gehouden, welke last of ongerief kunnen veroorzaken.

- 1.3. De Huurcommissie heeft naar aanleiding van verzoek tot huurverlaging door [gedaagden] op 9 april 2014 uitspraak gedaan. De Huurcommissie heeft de huur verlaagd tot 40% van de maximaal geldende huurprijs. In de beslissing is opgenomen:
Er bevinden zich ernstige sporen van vocht op de muur in de rechterslaapkamer (). De waarschijnlijke oorzaak is optrekkend vocht en/of doorslaand vocht van de achtergevel. Het stuc-/pleisterwerk van de muur is ter plaatse van de vochtplekken vergaan. De vochtplekken zijn gemeten met de Testo 606 en worden gekwalificeerd als zeer vochtig tot nat. Dit is een gebrek in de categorie C.
- 1.4. [gedaagden] betaalt sindsdien de verlaagde huur.
- 1.5. Per brief van 16 september 2021 heeft de gemeente Amsterdam aan [eisers] meegedeeld dat er melding is gemaakt van gebreken/achterstallig onderhoud in/aan het gehuurde. Als bijlage is een voorzieningenlijst meegezonden waarin de gebreken in het gehuurde zijn opgenomen. [eisers] is verzocht/gesommeerd om tot herstel over te gaan.
- 1.6. Per brief van 18 oktober 2021 heeft de (destijds) gemachtigde van [eisers] aan [gedaagden] onder meer meegedeeld dat de geiser in het gehuurde verplaatst zal worden in verband met de uit te voeren werkzaamheden. Tevens is meegedeeld dat [eisers] heeft geconstateerd dat in het gehuurde een hondenkennel is gevestigd, waarbij verzocht is deze binnen 4 weken te beëindigen en dit schriftelijk binnen 1 week aan haar te bevestigen.
- 1.7. Tussen partijen is vervolgens gecorrespondeerd waarbij [gedaagden] zich op het standpunt heeft gesteld dat er zich geen hondenkennel in het gehuurde bevindt. De gemachtigde van [eisers] heeft [gedaagden] per brief van 19 november 2019 gesommeerd de geiser in het gehuurde, die eigendom is van [gedaagden] , te verwijderen zodat de aannemer de werkzaamheden aan de muur kan voortzetten.
- 1.8. De beheerder heeft [gedaagden] per e-mails van 1 en 6 december 2021 verzocht te bevestigen dat de geiser verwijderd zou zijn zodat 9 december 2021 de werkzaamheden konden aanvangen.
- 1.9. [gedaagden] heeft per e-mail van 6 december 2021 toegezegd de geiser te verwijderen en daaraan de voorwaarde verbonden dat hij de geiser op dezelfde dag weer kan aansluiten zodat er die dag met warm water kan worden gedoucht.
- 1.10. Na diverse sommaties door [eisers] is de geiser door [gedaagden] verwijderd op of omstreeks 13 december 2021.
- 1.11. Per e-mail van 13 december 2021 heeft de heer [naam 2] aan de gemachtigde van [eisers] meegedeeld dat hij als brandpreventiedeskundige heeft geconstateerd dat in opdracht van [eisers] een spaanlaat (spaanlat, kantonrechter) direct boven de rookgasafvoer van de geiser is geplaatst. Dit levert zijns inziens een gevaarlijke situatie op. De spaanlat is verwijderd door of in opdracht van [gedaagden]
- 1.12. De bouwkundig toezichthouder van de gemeente Amsterdam heeft per e-mail van 16 december 2021 aan de beheerder van [eisers] onder meer meegedeeld:
Ook kreeg ik te horen dat de muren in de gang geschilderd gaan worden. Ik stuur je twee fotos van de huidige situatie (). Deze scheuren moeten worden gerepareerd. Het stukwerk is heel erg verzand en valt zo van de muren.
- 1.13. De door [eisers] ingeschakelde aannemer heeft per email van 16 december 2021 aan de beheerder meegedeeld:
De bewoner heeft de lambrigering (lambrisering, kantonrechter) weggehaald en het behang, de bewoner heeft alles in onze vuilcontainer gedaan. Wij krijgen de wanden niet netjes, dan moeten wij

alle wanden gaan stukken.

- 1.14. Per brief van 11 januari 2022 van de Landelijke Inspectiedienst Dierenbescherming (LID) aan [gedaagden] is onder meer meegedeeld:
Op 17 december 2021 heb ik () districtsinspecteur van de (LID) een routinecontrole uitgevoerd bij de honden die u houdt () op grond van de regels zoals gesteld in de Wet dieren en het daarop gebaseerde Besluit houders van dieren.()
Tijdens deze controle heb ik geconstateerd dat u op dat moment niet bedrijfsmatig bezig was. Om die reden hoeft u op dit moment niet te voldoen aan de nadere regels betreffende het bedrijfsmatig verkopen, afleveren, houden ten behoeve van opvang of fokken met gezelschapsdieren als gesteld in de Wet dieren en het daarop gebaseerde Besluit houders van dieren.
U geeft aan dat u maximaal 3 nestjes per 12 maanden heeft. Het gestelde maximum van 20 pups inzake hobbymatig per 12 maanden haalt u niet in deze. De wijze waarop u de dieren houdt en verzorgt voldeed op het moment van de controle verder aan de geldende wetgeving ()
- 1.15. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland heeft op haar website ter zake van het bedrijfsmatig houden van huisdieren, het volgende opgenomen:
Weet u niet zeker of u bedrijfsmatig huisdieren houdt? Hieronder ziet u indicaties om dit te beoordelen. Ze hoeven niet allemaal te gelden.
- *U fokt niet om de dieren zelf te houden en ook niet voor uw familie en vrienden.*
 - *U verkoopt of levert de dieren af aan anderen dan familie en vrienden.*
 - *U vangt de dieren op tegen een vergoeding.*
 - *U heeft ruimtes speciaal ingericht voor de opvang, handel of fokken van de dieren.*
 - *U staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel of u heeft een btw-nummer.*
 - *U adverteert.*
 - *U wilt winst maken met uw activiteiten.*
- Richtsnoer honden en katten*
Voor honden en katten geldt in eerste instantie een getalsmatige indicatie. Heeft u meer dan 20 honden of katten verkocht, afgeleverd, opgevangen of gefokt? En deed u dit in een aangesloten periode van 12 maanden? Dan houdt u bedrijfsmatig huisdieren. Bij 20 of minder dieren wordt u ook beoordeeld met de indicaties die hierboven staan.
- 1.16. [eisers] heeft op 22 maart 2022 werkzaamheden in het gehuurde laten verrichten waarbij het rookkanaal in de achtergevel van het gehuurde is afgedicht.

Vordering en verweer

In conventie

2. [eisers] vordert kort gezegd primair de ontbinding van de huurovereenkomst tussen partijen en de ontruiming van het gehuurde en betaling van huur voor het gebruik tot de daadwerkelijke ontruiming. Tevens vordert [eisers] betaling van

1.364,58, inclusief BTW aan herstelkosten voor de door [gedaagden] veroorzaakte schade. Subsidiair vordert [eisers] betaling van 250,00 per dag dat [gedaagden] honden fokt vanuit het gehuurde en/of voor iedere dag dat [gedaagden] meer dan twee huisdieren in het gehuurde houdt. Primair en subsidiair vordert [eisers] veroordeling van [gedaagden] in de kosten van de procedure.

3. [eisers] stelt daartoe kort gezegd dat [gedaagden] in strijd heeft gehandeld met de verplichting zich als goed huurder te gedragen als opgenomen in artikel 7:213 Burgerlijk Wetboek (BW). Zo heeft hij ondanks toezegging daartoe de geiser niet tijdig verwijderd, zo volgt ook uit de e-mailwisseling tussen partijen hierover. Tevens heeft hij nadien de uitgevoerde werkzaamheden deels vernietigd op grond van advies van de heer [naam 2]. Het was [gedaagden], in ieder geval op dat moment, onduidelijk wie de heer [naam 2] was en wat zijn functie is. Thans blijkt het om een zwager van de heer [gedaagde 1] te gaan. Voorts is het vernielen van de werkzaamheden zonder overleg gedaan. Dit had niet mogen gebeuren. Tot slot is de lambrisering, die het onderste deel van de muur in de hal besloeg

verwijderd door of in opdracht van [gedaagden] Ter zitting is meegedeeld dat ter zake van de muur in de hal door [eisers] enkel opdracht is gegeven om het bovenste deel daarvan te herstellen en niet het onderste deel. Gelet daarop betwist [eisers] het verweer van [gedaagden] dat het weghalen van de lambrisering in overleg is gegaan met de aannemer dan wel met [eisers] Dit volgt ook uit de e-mail van 16 december 2021 (1.13). De werkzaamheden ten gevolge van deze vernielingen stonden niet op de voorzieningenlijst en de kosten daarvan wenst [eisers] te verhalen op [gedaagden] Uit de offerte van de aannemer volgt dat de kosten voor herstel van de hele gang 902,75 bedragen, de kosten voor herstel van de keuken 125,00 en de kosten voor afvoer van de lambrisering, die [gedaagden] in de afvalcontainer van de aannemer van [eisers] heeft gegooid, 100,00. Derhalve in totaal 1.127,75 exclusief BTW en 1.364,58 inclusief BTW.

4. Voorts handelt [gedaagden] in strijd met de onder 1.2 opgenomen artikelen uit de huurovereenkomst door in het gehuurde een hondenkennel/fokkerij te houden. Daarmee wijzigt hij de (woon)bestemming van het gehuurde. In het gehuurde bevinden zich 11 honden. Uit informatie van internet valt af te leiden dat het een professionele teckelkennel is met 2 nestjes per jaar, waardoor de in het gehuurde aanwezige honden aan verandering onderhevig is. De brief van het LID is niet relevant. Allereerst heeft het bezoek in opdracht van [gedaagden] plaatsgevonden. Voorts is voor strijd met de huurovereenkomst niet van belang of het LID [gedaagden] aanmerkt als bedrijfsmatig fokker/verkoper van dieren op grond van de Wet Dieren en het Besluit houders van dieren. Hij verkoopt immers dieren aan willekeurige derden. Indien wordt uitgegaan van de vereisten zoals zijn opgenomen ter zake van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland dan voldoet een fokker aan de kwalificatie bedrijfsmatige activiteiten met huisdieren, indien hij aan een aantal daarin opgenomen indicaties voldoet. Daar voldoet [gedaagden] aan. Zo adverteert hij via internet en stelt hij zich voor als een erkende teckelkennel waar gefokt wordt naar de normen van de Nederlandse Teckelclub. Zelfs indien wordt vastgesteld dat het fokken/ houden van een kennel in het gehuurde niet bedrijfsmatig gebeurt dan nog is dat niet afdoende. Het houden van een dergelijke hoeveelheid honden in het gehuurde zorgt daarnaast ontegenzeggelijk voor overlast. Indien de tekortkoming niet leidt tot ontbinding van de huurovereenkomst dan vordert [eisers] dat het fokken van honden wordt gestaakt en de hoeveelheid honden wordt teruggebracht naar maximaal 2.

5. [gedaagden] voert gemotiveerd verweer en voert kort gezegd aan dat hij zich heeft gedragen als een goed huurder. Met betrekking tot de werkzaamheden aan de geiser merkt hij op dat het gehuurde dient te beschikken over warm water omdat mevrouw [gedaagde 2] een reumatische aandoening heeft waardoor zij niet met koud water kan wassen. Voorts diende de geiser, gelet op de duur van de uit te voeren werkzaamheden, slechts een uur verwijderd te zijn. De aannemer wilde niet aan het verzoek daartoe voldoen. Ten slotte zijn er geen werkzaamheden uitgevoerd achter de geiser anders dan het plaatsen van een spaanlat boven de geiser. Dit laatste bleek bovendien brandgevaarlijk te zijn, zo volgde uit advies van de heer [naam 2] , de zwager van de heer [gedaagde 1] . [gedaagden] heeft zich proactief als goed huurder opgesteld. Dat geldt ook ter zake van de werkzaamheden aan de muur in keuken en hal. In de keuken bevonden zich plastic schrootjes, geplaatst door de rechtsvoorgangers van [gedaagden] , die verwijderd moesten worden. Toen dat was gebeurd bleek uit het feit dat het plafond daaronder zwart was dat er een kleine brand was geweest. De aannemer deed een NEN-1010 keuring waaruit volgde dat de elektriciteit diende te worden vervangen in de keuken en de hal. Daartoe dienden de plafonds te worden vervangen. De keuken en hal hadden verlaagde plafonds. Toen deze vervangen werden door nieuwe plafonds zijn deze hoger geplaatst. Gelet daarop diende in de hal het behang op de muren, dat reikte tot het oude verlaagde plafond, vervangen te worden. Bij verwijdering van het behang bleek dat het stucwerk erachter was verzand en moest worden vervangen. Dat volgt ook uit de e-mail van de toezichthouder aan [eisers] (1.12). De lambrisering in de hal reikte tot 1,1 meter van de muren in de hal. [gedaagden] heeft deze vervangen omdat het er slecht uitzag en zo de gehele muur in één keer kon worden aangepakt. Ter zitting is meegedeeld dat dit is gebeurd in overleg met de aannemer. Dit is een kleine herstelling en geen bezigheid waarvoor de toestemming van [eisers] was vereist. De door [eisers] in rekening gebrachte posten kunnen derhalve niet aan [gedaagden] in rekening worden gebracht nu het primair een gebrek betrof en bovendien betrof het herstel enkel het deel van de muur dat zich boven de lambrisering bevond. Het sauzen van

de muur betref de gehele muur. De kosten daarvan kunnen niet voor rekening van [gedaagden] komen. Het vervolgens afvoeren van de lambriseren en het behang in de vuilcontainer van de aannemer is een nette oplossing. Onduidelijk is waarom [eisers] daarvoor 100,00 wenst te ontvangen.

6. Ter zake van de, thans 11, honden die zich in het gehuurde bevinden betwist [gedaagden] dat hij handelt in strijd met de huurovereenkomst. Of de woonbestemming is gewijzigd dient beoordeeld te worden aan de hand van het arrest van de Hoge Raad van 5 november 1993 (NJ 1994, 228). Daarin is bepaald dat het gehuurde slechts dan niet geheel als woonruimte aan te merken is indien het gehuurde, mede in aanmerking genomen de inrichting en hetgeen partijen omtrent het gebruik voor ogen stond, in overwegende mate voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is. En dat is hier niet het geval. [gedaagden] bewonen het gehuurde, de honden leven daarin en er is geen afzonderlijke ruimte ingericht voor de honden. Zoals ook volgt uit het onderzoek van LID wordt geconstateerd dat [gedaagden] niet bedrijfsmatig handelde. Conform de voorwaarden van Rijksdienst Ondernemend Nederland voldoet [gedaagden] ook niet aan het criterium van bedrijfsmatig handelen. [gedaagden] blijft onder de getalsmatige indicatie als opgenomen in de richtsnoer. Tevens voldoet [gedaagden] niet aan alle activiteiten die als indicatie dienen, waarbij niet alle activiteiten verricht hoeven te worden. [gedaagden] beschikt niet over een BTW nummer en een registratie bij de KvK. De informatie op de website ter zake van de honden van [gedaagden] bestaat er niet uit dat er sprake is van een bedrijf, het is informatie en reclame. Daarnaast is er geen sprake van overlast ten gevolge van de honden. Dit is niet onderbouwd door [eisers] Een bovenbuur vertelde [gedaagden] dat medewerkers van [eisers] haar daarover bevroegd hebben maar dat zij heeft meegedeeld geen overlast te ondervinden. Winst wordt er niet gemaakt met de verkoop van de honden. Gelet op de kosten is er zelfs sprake van een verlies. Onderhandse of openbare verkopeningen worden niet in het gehuurde gehouden.

In reconventie

7. [gedaagden] vordert van [eisers] dat de woning binnen twee maanden na het vonnis droog wordt gemaakt ofwel door zand in de kruipruimte te spuiten ofwel door de gaten in de betonnen ondervloer te dichten en een voorzetwand te plaatsen in de achterkamer tegen de muur die daar het vochtigst is, op straffe van een dwangsom en met veroordeling van [eisers] in de proceskosten.

8. [gedaagden] stelt daartoe kort gezegd dat het gehuurde te vochtig is. Dit volgt ook uit de uitspraak van de Huurcommissie. Dit komt door optrekkend vocht vanuit de kruipruimte waar, begin mei 2022, een laag water van 2,5 cm is gemeten. De door [eisers] aangedragen oplossing, polystyreen chips (EPS chips) over het water storten, werkt niet. Dit komt omdat de bodem is verzakt tot 30 cm onder de funderingsbalken waardoor de kruipruimte is verbonden met die van belendende panden zodat de (vochtige) lucht daarvan ongehinderd de kruipruimte kan binnendringen. De oplossing is het storten van zand of het dichten van gaten met PUR schuim, zoals opgenomen in de eis in reconventie. Anders dan [eisers] aanvoert zal de aanzuigende werking van het zand niet ertoe leiden dat er boven het zand water zal komen te liggen nu daarvoor teveel zand, 30 cm, wordt gestort en het (grond)water maximaal tot 20 cm kan komen. [gedaagden] betwist de uitkomst van de rapporten van [eisers] De metingen zijn niet (goed) uitgevoerd. Voorts wordt betwist dat de door [eisers] uitgevoerde werkzaamheden van 22 maart 2022 aan de achtergevel de vochtigheid voldoende hebben verminderd. De muren zijn tot de hoogte van 1.15 meter vochtig. Daarbij betreffen het de dragende muren. Het kan geen doorslaand vocht zijn nu het op het moment van meten al enkele weken droog weer was geweest. Anders dan [eisers] stelt wordt, gelet hierop, de vochtigheid niet veroorzaakt door bewonersgedrag.

9. [eisers] voert gemotiveerd verweer en voert kort gezegd aan dat uit de rapporten van haar deskundigen, EWS en Van der Tak, volgt dat er geen sprake is van een gebrek, dat de aangedragen oplossing in de zin van EPS chips afdoende is. Een deskundige constateerde dat de vochtplekken aan de achtergevel het gevolg zijn van het inwateren of een koude brug bij de oude rookgasafvoer. Dat is op 22 maart 2022 verholpen. De vochtproblematiek wordt veroorzaakt door bewonersgedrag. Zo wordt er onvoldoende geventileerd, kan niet elk vertrek worden verwarmd en bevinden zich teveel dieren in

het gehuurde die voor vochtoverlast zorgen. [eisers] betwist de uitkomst van de rapporten van [gedaagden] De metingen zijn niet goed uitgevoerd door niet ter zake deskundige mensen en een referentiepunt ontbreekt. De door [gedaagden] aangedragen oplossing waarbij de kruipruimte wordt volgestort met zand voldoet in ieder geval niet door de aanzuigende werking van het zand waardoor er zich boven het zand weer een plas water zal vormen.

Beoordeling

in conventie

10. Vast staat dat [eisers] is overgegaan tot herstelwerkzaamheden in het gehuurde. Van [gedaagden] wordt verwacht dat hij zich als goed huurder daarbij coöperatief opstelt. De heer [gedaagde 1] heeft toegezegd om de geiser te verwijderen. Dan dient hij zich aan deze toezegging te houden. Dat mevrouw [gedaagde 2] niet kan douchen met koud water is niet een omstandigheid waarmee Hart c.s. rekening hoeft te houden in zijn planning, althans de voorwaarde dat de geiser slechts een uur verwijderd mag zijn hoeft hij niet te accepteren. Voorts is het niet aan [gedaagden] om zonder overleg een spaanlat te verwijderen. Het had op zijn weg gelegen om hierover direct contact op te nemen met [eisers] Ter zake van de gevorderde herstelkosten in de keuken en de hal geldt het volgende. De gevorderde kosten van 902,75 ter zake van de muur in de hal bestaan voor 497,75 uit de post Het voorstrijken en stukken van de wanden in de hal onder het nieuwe plafond en boven de groene strook en voor

405,00 uit de post Het sauzen van de wanden in de hal, de complete wanden in de hal zullen wij eenmalig sauzen. De eerste post ziet enkel op het deel boven de groene strook, dat wil zeggen het deel van de muur boven de lambrisering. Het tweede deel betreft de gehele muur. Ter zitting is meegedeeld dat ter zake van de muur in de hal enkel opdracht is gegeven om het bovenste deel te herstellen. Onweersproken is gebleven dat het deel daaronder waar de lambrisering zich bevond niet hoefde te worden hersteld, in die zin dat zich daar scheuren bevonden die moesten worden hersteld. Dat betekent dat de gevorderde kosten van de eerste post niet toewijsbaar zijn. Dat laat overigens onverlet dat het niet aan [gedaagden] is om lambrisering weg te halen zonder overleg daarover te voeren met [eisers] Dit betreft geen kleine herstelling nu niet is komen vast te staan dat er een gebrek was. Dat nadien werkzaamheden dienden te worden verricht aan de gehele muur in de vorm van schilderwerk en sauzen is gelet op het voorgaande wel aan [gedaagden] toe te rekenen voor zover het het onderste deel van de muur betreft. De kosten daarvan komen voor rekening van [gedaagden] De kantonrechter zal de helft van de gevorderde kosten daarvan, derhalve 202,50, toewijzen. De kosten voor de afvoer van de lambrisering komt voorrekening van [gedaagden] gelet op het voorgaande. Het gevorderde bedrag komt niet onredelijk voor en is toewijsbaar. [eisers] stelt tot slot dat de werkzaamheden in de keuken 125,00 bedroegen maar de kantonrechter kan dit niet uit de offerte afleiden en voorts zijn deze werkzaamheden ook niet onderbouwd, zodat dit deel van de vordering wordt afgewezen.

10. Dat betekent dat toewijsbaar is een bedrag van 302,50 (202,50 + 100,00) exclusief BTW en 366,03 inclusief BTW. Gelet op het voorgaande staat vast dat [gedaagden] zich ter zake van de uit te voeren herstelwerkzaamheden niet als goed huurder heeft gedragen maar niet in die mate dat dit op zichzelf staand ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

10. Ter zake van het geschil tussen partijen met betrekking tot de dieren die [gedaagden] in het gehuurde houdt, houdt de kantonrechter de beslissing aan tot het eindvonnis.

In reconventie

13. De kantonrechter kan op grond van hetgeen partijen naar voren hebben gebracht thans niet komen tot een oordeel over de vraag of de gestelde vochtigheid in het gehuurde heeft te gelden als een gebrek en zo ja, op welke wijze dit dient te worden hersteld door [eisers] Daarvoor liggen de stellingen en verweren, onderbouwd met rapporten van beide zijden te ver uit elkaar. Zoals ter zitting aan partijen is meegedeeld zal daarom een deskundige worden ingeschakeld. De kantonrechter heeft de volgende deskundige bereid gevonden om het onderzoek te verrichten:

De heer E. Smeele van Cauberg Huygen B.V.

Contactgegevens

[adres 2]

Tel [telefoonnummer]

[e-mailadres]

13. De deskundige is aangezocht en hij heeft zich bereid verklaard om het onderzoek te verrichten. De deskundige heeft het voorschot bepaald op 5.000,00. De kantonrechter ziet aanleiding om beide partijen daarvan de helft te laten voldoen. Alvorens de deskundige te benoemen, dienen partijen zich nog uit te laten over zowel de deskundige als over de hoogte van het voorschot. Partijen kunnen hiertoe op de rol van 4 augustus 2022 een akte nemen. Een nader uitstel zal, behoudens calamiteiten, niet worden verleend.

13. Daarbij zullen de volgende vragen aan de deskundige worden gesteld:

1. Wat is de luchtvochtigheid in het gehuurde (gemeten per kamer en inclusief de kruipruimte)?
2. Wat is de vochtigheid van de muren, gemeten op diverse hoogten, van het gehuurde?
3. Wat zijn de referentiepunten voor zowel de luchtvochtigheid in de woning als de vochtigheid in de muren?
4. Wat is de oorzaak van de luchtvochtigheid in de kruipruimte?
5. Slaat deze luchtvochtigheid door naar de bovengelegen woning?
6. Zo ja, wat is de oorzaak van het doorslaan van de luchtvochtigheid?
7. Welke waarden zijn normaal voor het doorslaan van luchtvochtigheid van een kruipruimte naar een bovengelegen woning?
8. Wat is de dampwerendheid/dampdichtheid van de vloer tussen de kruipruimte?
9. Voldoet deze dampwerendheid/dampdichtheid aan de eisen die van een vloer mogen worden verwacht en zo nee, hoeveel wijkt deze af uitgedrukt in waarden ten opzicht van een referentiepunt?
10. Indien er sprake is van (fors) afwijkende luchtvochtigheid in de woning wat is daarvan de oorzaak?
11. Indien er sprake is van een (fors) afwijkende vochtigheid in de muren wat is daarvan de oorzaak?
- 12.a. Wat is de invloed van de rookgasafvoer in de achtergevel op de vochtigheid in de muur en b.) in hoeverre zijn de door [eisers] uitgevoerde werkzaamheden op 22 maart 2022 daarvan op invloed?
13. In welke periode van het jaar dient het onderzoek plaats te vinden om objectieve waarden te krijgen?
14. Welke mogelijkheden tot ventileren/verwarmen van de woning zijn er?
15. Zijn deze mogelijkheden afdoende voor een dergelijk type woning?
16. Kunt u vaststellen/meten of de bewoners afdoende gebruik maken van de mogelijkheden tot ventileren/verwarmen van de woning?
17. Is de aanwezigheid van en om en nabij de 11 honden (ras: kaninchen teckel) van invloed op de luchtvochtigheid van de woning en kunt u uw bevindingen voorzien van een berekening, waarbij tevens in ogenschouw wordt genomen, indien van toepassing, de vermindering van de luchtvochtigheid in relatie tot de vermindering van het aantal honden in de woning?
18. Indien u vaststelt dat er afwijkende waarden zijn met betrekking tot de luchtvochtigheid in de woning en vochtigheid van de muren in de woning die niet zijn toe te rekenen aan bewonersgedrag wat zijn dan volgens u de meest adequate oplossingen om deze waarden weer binnen de grenswaarden te krijgen? Daarbij gaat de kantonrechter ervan uit dat u tevens de waarden in uw rapport opneemt.
19. Kunt u in aansluiting op vorige vraag daarbij ook aangeven hoeveel tijd, per oplossing, het realiseren van deze oplossingen redelijkerwijs met zich zal brengen?
20. Kunt u een oordeel geven over de door partijen gehanteerde methoden/voorstellen ter bestrijding van het vocht in de kruipruimte, en daaruit voortvloeiend de bestrijding van de vochtproblematiek voor de gehele woning? Kunt u daarbij ingaan op de bezwaren van de door partijen ingeschakelde deskundigen ter zake van het gebruik van EPS chips, de aanzuigende werking van het zand, het opvullen van de gaten in de betonnen ondervloer met PUR schuim en tot slot de invloed van de belendende kruipruimtes? Dit laatste in verband met een (mogelijk) door u geconstateerde verzakking

van de bodem waardoor de belendende kruipruimtes via een (vochtige?) luchtstroom met elkaar zijn verbonden.

21. Heeft u nog overige opmerkingen die voor de beoordeling van de zaak van belang kunnen zijn?

16. Iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

BESLISSING

De kantonrechter:

I. veroordeelt [gedaagden] tot betaling van 366,03, inclusief BTW, aan [eisers] ;

II. verklaart de veroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

III. draagt partijen op zich bij akte uit te laten overeenkomstig hetgeen onder rov. 14. is overwogen;

IV. verwijst daartoe de zaak naar de rolzitting van 4 augustus 2022 te 10:00 uur;

V. houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.H.J. Evers, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 7 juli 2022 in tegenwoordigheid van de griffier.