

ECLI:NL:RBMNE:2024:5098

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	07-08-2024
Datum publicatie	27-08-2024
Zaaknummer	11096812 \ MC EXPL 24-3101
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Huurachterstand van één maand toegewezen. Oneerlijk BIK-beding. Verhuurder heeft onnodig geprocedeerd en moet daarom de proceskosten betalen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Sdu Nieuws Huurrecht 2024/177

Uitspraak

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht
kantonrechter

locatie Almere

Vonnis van 7 augustus 2024

in de zaak met zaaknummer: 11096812 \ MC EXPL 24-3101 D/51246 van

de stichting

WONINGSTICHTING GOEDESTEDE,

gevestigd te Almere,

eiseres, hierna te noemen: GoedeStede,

gemachtigde: Ultimoo Incasso B.V.,

tegen

1 [gedaagden sub 1] ,

wonende te [woonplaats] ,

procederend in persoon,

2. [gedaagden sub 2],

wonende te [woonplaats] ,
vertegenwoordigd door zijn partner [gedaagden sub 1] ,
gedaagden, hierna samen te noemen: [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] .

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 3 mei 2024 met 4 producties;
- de conclusie van antwoord;
- de conclusie van repliek en akte wijziging van eis met producties 5 tot en met 7;
- de conclusie van dupliek.

1.2. Ten slotte is bepaald dat vandaag uitspraak wordt gedaan.

2 De kern van de zaak

2.1. [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] huren van Goedestede de woning aan de [adres] in [plaats] . Volgens Goedestede is er een huurachterstand ontstaan voor de maand juni 2024. Goedestede eist dat [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] die huurachterstand met rente en kosten betalen.

De kantonrechter zal de huurachterstand en de rente toewijzen, maar de buitengerechtelijke incassokosten niet. Verder moet Goedestede zelf de kosten van deze procedure betalen.

3 De beoordeling

[gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] moeten de huur voor de maand juni 2024 betalen

3.1. Goedestede heeft bij de conclusie van repliek een specificatie van de huurachterstand ingediend. In deze specificatie staat de huur van 750,44 voor de maand juni 2024 nog open. [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] zeggen in de conclusie van dupliek dat zij de huur op 12 juni 2024 aan Goedestede hebben betaald. De kantonrechter kan dit niet controleren, omdat [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] geen betalingsbewijs hebben ingediend. Daarom zal de kantonrechter de huurachterstand toewijzen. Dat betekent dat [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] voor zover zij dit nog niet hebben gedaan de huur voor de maand juni 2024 aan Goedestede moeten betalen.

Ambtshalve toets van algemene voorwaarden

3.2. Uit de huurovereenkomst die Goedestede heeft ingediend, blijkt dat hierop het huurreglement van maart 2010 van Goedestede van toepassing is. De kantonrechter moet ambtshalve (dus ook als [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] hier geen verweer tegen hebben gevoerd) beoordelen of Goedestede in de huurovereenkomst of in het huurreglement een contractuele regeling heeft opgenomen over rente en incassokosten en of die regeling afwijkt van de wettelijke regelingen. Als dat zo is en [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] worden door de contractuele regeling benadeeld,

dan moet die regeling vernietigd worden.

[gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] moeten rente betalen

- 3.3. Goedestede eist dat [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] de wettelijke rente over de huurachterstand betalen. In artikel 15.3 van het huurreglement is hierover een regeling opgenomen. Deze regeling sluit aan bij de wettelijke bepaling over rente (artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, hierna: BW) en is daarom niet oneerlijk ten opzichte van [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2]. [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] moeten de rente betalen over de periode waarin zij met betaling van de huur voor de maand juni 2024 in verzuim zijn geweest. In verzuim zijn betekent dat [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] de huur al hadden moeten betalen, maar dat niet hebben gedaan.
- 3.4. Uit de huurovereenkomst blijkt dat [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] de huurprijs vooruit dus vóór de eerste van de maand moeten betalen. [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] voeren aan dat dat op dit moment niet lukt. Zij zeggen dat zij sinds enkele maanden niet meer maandelijks, maar elke vier weken salaris krijgen en dat het leven in deze tijd heel duur is. Dit verweer kan [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] niet helpen. De kantonrechter begrijpt dat het (zeker in het begin) lastig kan zijn om de rekeningen op tijd te betalen als het salaris niet meer maandelijks maar elke vier weken wordt uitbetaald. Dat geldt al helemaal in deze tijd, waarin bijvoorbeeld boodschappen duurder zijn geworden. Deze omstandigheden betekenen alleen nog niet dat [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] mogen afwijken van de betalingstermijn uit de huurovereenkomst. Daar moet Goedestede mee akkoord gaan en dat is hier niet gebeurd. Omdat [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] de huurprijs vooruit moeten betalen en dat niet hebben gedaan, zijn zij in verzuim geraakt. De kantonrechter zal de wettelijke rente daarom toewijzen vanaf 1 juni 2024 tot de dag waarop [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] de huur voor de maand juni 2024 hebben betaald.

[gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] hoeven geen buitengerechtelijke incassokosten te betalen

- 3.5. Goedestede eist dat [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] 136,20 aan buitengerechtelijke incassokosten betalen. In artikel 15.2 van het huurreglement is hierover een regeling opgenomen. De tekst van deze regeling sluit niet uit dat [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] al incassokosten moeten betalen zodra zij in verzuim zijn. De wettelijke regeling schrijft voor dat Goedestede aan [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] een veertiendagenbrief moet sturen en [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] pas na het verstrijken van de termijn uit die brief incassokosten hoeven te betalen. Daarnaast sluit de tekst van de contractuele regeling niet uit dat naast de gebruikelijke incassokosten ook extra incassokosten in rekening worden gebracht als Goedestede de vordering uit handen geeft. Daarmee wordt de contractuele vergoeding hoger dan de vergoeding zoals die geregeld is in de wet- en regelgeving. De contractuele regeling wijkt dus in grote mate en in het nadeel van [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] af van de wettelijke regeling. Dat betekent dat de contractuele regeling oneerlijk is ten opzichte van [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2]. De kantonrechter vernietigt daarom de contractuele regeling. Als gevolg daarvan zal de kantonrechter de gevorderde buitengerechtelijke incassokosten afwijzen. [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] hoeven het bedrag van 136,20 dus niet aan Goedestede te betalen.

Hoofdelijke veroordeling

- 3.6. De veroordelingen worden hoofdelijk uitgesproken. Dat betekent dat iedere veroordeelde kan worden gedwongen het hele bedrag te betalen. Als de één (een deel) betaalt, hoeft de ander dat (deel van het) bedrag niet meer te betalen.

Goedestede moet de proceskosten betalen

- 3.7. [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] maken bezwaar tegen de proceskosten. Volgens [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] is de huur sinds 2015 steeds netjes betaald, maar zijn zij door onzekere tijden in de knoop gekomen. Zij vinden het niet eerlijk dat Goedestede al op 3 mei 2024 twee dagen na de vervaldatum van de maand mei een procedure is gestart.

3.8. [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] krijgen van de kantonrechter gelijk. De kantonrechter vindt dat Goedestede onnodig heeft geprocedeerd. [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] betalen elke maand de volledige huur, alleen niet vóór de eerste van de maand. Hiervoor hebben [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] een begrijpelijke uitleg gegeven. Die uitleg was vóór deze procedure ook al bij (de gemachtigde van) Goedestede bekend. [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] hebben in deze procedure aangegeven dat zij de huur over een tijdje weer vooruit kunnen betalen, omdat zij het salaris dan weer vóór de eerste van de maand zullen ontvangen. Van Goedestede (een sociale verhuurder) mag worden verwacht dat zij [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] in hun situatie de tijd geeft om orde op zaken te stellen en hen niet op extra kosten jaagt door een procedure te starten. Dat geldt al helemaal omdat [gedaagden sub 1] de woning al sinds november 2015 huurt en er eerder kennelijk nog nooit betalingsproblemen zijn geweest. De kantonrechter vindt het dan ook niet gerechtvaardigd dat Goedestede deze procedure is gestart. Daarom moet Goedestede de kosten van deze procedure betalen. De kosten van [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] worden begroot op nihil (nul), omdat zij zich niet hebben laten bijstaan door een gemachtigde.

4 De beslissing

De kantonrechter:

4.1. veroordeelt [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] hoofdelijk om aan GoedeStede te betalen:

I. 750,44 aan huur voor de maand juni 2024, voor zover [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] deze maandhuur nog niet aan Goedestede hebben betaald;

II. de wettelijke rente zoals bedoeld in artikel 6:119 BW over de huur van 750,44 voor de maand juni 2024, te rekenen vanaf 1 juni 2024 tot de dag waarop [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] deze maandhuur volledig hebben betaald;

4.2. veroordeelt GoedeStede in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagden sub 1] en [gedaagden sub 2] begroot op nihil;

4.3. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

4.4. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. drs. B.G.W.P. Heijne en in het openbaar uitgesproken op 7 augustus 2024.