

ECLI:NL:RBNNE:2022:2583

Instantie	Rechtbank Noord-Nederland
Datum uitspraak	19-07-2022
Datum publicatie	21-07-2022
Zaaknummer	9699361 \ CV EXPL 22-958
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Bodemzaak Eerste aanleg - enkelvoudig Op tegenspraak
Inhoudsindicatie	Huur predikantenwoning. Hervormde Gemeente wil de woning aan nieuwe predikant ter beschikking stellen. Opzegging huurovereenkomst met zittende huurder. Ontbinding huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik? Huurprijnsvermindering vanwege schimmel. Herstel gebreken.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl S&E HW 2022/15, UDH:S&E HW/52777 met annotatie van Tanja de Groot

Uitspraak

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Civiel recht

Kantonrechter

zittingsplaats Groningen

Zaaknummer: 9699361 \ CV EXPL 22-958

Vonnis van 19 juli 2022 in het incident op grond van artikel 223 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) en in de bodemprocedure

in de zaak van

HERVORMDE GEMEENTE TE SIDDEBUREN-STEENDAM-TJUCHEM,

gevestigd te Siddeburen,

eiseres in conventie (in het incident en de hoofdzaak),

verweerster in reconventie,

hierna te noemen: de Hervormde Gemeente,

gemachtigde mr. V. Spronk (ARAG Legal Services B.V.),

tegen

[gedaagde] ,
wonende te [woonplaats] ,
gedaagde in conventie (in het incident en de hoofdzaak),
eiseres in reconventie,
hierna te noemen: [gedaagde] ,
gemachtigde mr. R. de Vries (Stichting Univé Rechtshulp).

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding, waarin zowel het incident op grond van artikel 223 Rv en de hoofdzaak worden ingeleid,
- de conclusie van antwoord in het incident en in de hoofdzaak, tevens de eis in reconventie,
- de mondelinge behandeling, die is gehouden op 30 juni 2022, waarbij namens de Hervormde Kerk is verschenen de heer [bestuurder] (bestuurder, hierna: [bestuurder]), bijgestaan door mr. Spronk. Daarnaast is [gedaagde] verschenen, bijgestaan door mr. De Vries.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. De Hervormde Gemeente is eigenaar van de woning, gelegen aan de [adres] (hierna: de woning). De woning is in het verleden ter beschikking gesteld aan de predikant die in dienst was van de Hervormde Gemeente.

2.2. Vanaf 2010 tot 2017 is een predikant bij de Hervormde Gemeente in dienst geweest, die geen gebruik heeft gemaakt van de woning.

2.3. De Hervormde Gemeente heeft de woning verhuurd. Na het vertrek van de (eerste) huurder is de woning verbouwd en daarna is de woning via een makelaar opnieuw voor verhuur aangeboden. In eerste instantie hebben vier potentiële huurders zich gemeld, onder wie [gedaagde] . Twee van de vier huurders hebben zich teruggetrokken. De Hervormde Gemeente heeft [gedaagde] als huurder gekozen, omdat zij op dat moment in een scheiding verwickeld was, zij twee kinderen heeft en haar sociale leven zich in [woonplaats] afspeelt.

2.4. De Hervormde Gemeente en [gedaagde] hebben een huurovereenkomst gesloten tegen een huurprijs van (voor het laatst) 695,- per maand. In de huurovereenkomst is in 3.1 opgenomen dat de overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, ingaande op 1 november 2013 en dat een opzegtermijn geldt voor de huurder van drie maanden en voor de verhuurder van twaalf maanden.

2.5. [gedaagde] is een pedicurepraktijk gestart in de woning.

2.6. Op 23 april 2019 heeft [gedaagde] aan [bestuurder] laten weten dat de deur naar de garage verrot is.

2.7. Op 5 juli 2020 heeft [gedaagde] aan [bestuurder] gevraagd naar het verfwerk van de woning, omdat dat hard achteruit ging. Ook heeft zij gevraagd naar de garagedeur. [bestuurder] heeft geantwoord dat

hij in het voorjaar opdracht had gegeven om de deur te vervangen en dat daarna het verfwerk aan de beurt zou zijn.

- 2.8. Op 19 oktober 2020 heeft [bestuurder] aan [gedaagde] laten weten dat de predikant zou vertrekken en dat er een nieuwe predikant zou worden gezocht. Ook heeft [bestuurder] haar verteld dat dit het einde van de huurovereenkomst zou betekenen.
- 2.9. Bij e-mailbericht van 2 november 2020, gericht aan het zakelijke e-mailadres van [gedaagde] , heeft de Hervormde Gemeente [gedaagde] het volgende laten weten:
- "() In aansluiting op ons gesprek van 19 oktober jl. bevestigt het College van Kerkrentmeesters van de Hervormde gemeente Siddeburen hierbij dat zij de (ver)huur van de woning aan de [adres] , overeenkomstig artikel 3.1 van onze huurovereenkomst d.d. 21 november 2013, wenst te beëindigen. De reden hiervan is, dat de Hervormde Gemeente de woning zelf wenst te gaan gebruiken ten behoeve van een nieuw te benoemen predikant. ()"*
- 2.10. [gedaagde] heeft niet op dit e-mailbericht gereageerd.
- 2.11. Bij aangetekende brief van 28 september 2021 heeft de gemachtigde van de Hervormde Gemeente [gedaagde] laten weten dat de huurovereenkomst is opgezegd per 2 november 2021. Ook is de ontruiming aangezegd. In de brief is aangegeven dat de Hervormde Gemeente het niet geloofwaardig vindt dat [gedaagde] het e-mailbericht van 2 november 2020 niet heeft ontvangen.
- 2.12. De Hervormde Gemeente heeft per 3 oktober 2021 een nieuwe predikant benoemd. In diens benoemingsbrief van 11 juni 2021 is vermeld dat de woning per 1 november 2021 aan de predikant ter beschikking wordt gesteld.
- 2.13. De gemachtigde van [gedaagde] heeft per e-mail van 12 oktober 2021 laten weten niet akkoord te gaan met de opzegging van de huurovereenkomst.
- 2.14. De gemachtigde van de Hervormde Gemeente heeft per e-mailbericht van 13 oktober 2021 het volgende aan de gemachtigde van [gedaagde] laten weten:
- "() Dank voor uw berichtgeving in bovengenoemde kwestie.*
Ik leid hieruit af dat uw cliënte niet instemt met vertrek alsook de opzegging betwist. Het moge duidelijk zijn dat in ieder geval mijn brief dan te gelden heeft als een opzegging, althans onderhavige e-mail als zodanig wordt aangemerkt. Uw client dient hiermee rekening te houden.
Dan ten aanzien van de weigering: uw cliënte laat mijn cliënte dan geen andere keuze om de procedure te starten nu de woning een dienstwoning betreft en aan de predikant ter beschikking dient te worden gesteld. () De praktijk van uw cliënte is inderdaad niet in strijd met wet- of regelgeving, maar in strijd met de bestemming van de woning en het gebruik daarvan. Dit zal worden genomen in de procedure. ()"
- 2.15. [gedaagde] is de woning na 2 november 2021 blijven bewonen.
- 2.16. De nieuwe predikant heeft tijdelijk elders woonruimte gevonden via [naam] . Deze makelaar heeft de tijdelijke huurovereenkomst per 1 augustus 2022 opgezegd.

3 Het geschil

in conventie

3.1. De Hervormde Gemeente vordert om bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

in de hoofdzaak:

primair

a. te verklaren voor recht dat de tussen de Hervormde Gemeente en [gedaagde] bestaande huurovereenkomst met betrekking tot het gehuurde, staande en gelegen aan de [adres] wegens opzegging is beëindigd en wel met onmiddellijke ingang, althans tegen een door de kantonrechter in goede justitie te bepalen datum en gedaagde te veroordelen om voormelde onroerende zaak te ontruimen en onder afgifte de sleutels ter vrije beschikking te stellen van de Hervormde Gemeente en wel in de staat als zulks behoort te geschieden, met al hetgeen dat en al degenen zich daarin of daarop zijdens [gedaagde] mocht bevinden;

subsidiair

de tussen de Hervormde Gemeente en [gedaagde] bestaande huurovereenkomst met betrekking tot het gehuurde, staande en gelegen aan de [adres] , te ontbinden en [gedaagde] te veroordelen om voormelde onroerende zaak te ontruimen en onder afgifte de sleutels ter vrije beschikking te stellen van de Hervormde Gemeente en wel in de staat als zulks behoort te geschieden, met al hetgeen dat en al degenen zich daarin of daarop zijdens [gedaagde] mocht bevinden;

in alle gevallen

[gedaagde] te veroordelen om tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan de Hervormde Gemeente te voldoen de maandelijkse huurpenningen, te vermeerderen met de wettelijke rente van de vervalddag van elke vervallen en onbetaalde termijn tot aan de dag der algehele voldoening;

[gedaagde] te veroordelen om tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan de Hervormde Gemeente te voldoen een bedrag ad 1.100,-, zijnde de reeds betaalde huurpenningen voor de tweede woning, oplopend per maand tot aan de dag dat de predikant de dienstwoning kan betrekken, te vermeerderen et de wettelijke rente van de vervalddag van elke vervallen en onbetaalde termijn tot aan de dag der algehele voldoening;

in het incident op grond van artikel 223 Rv

het gehuurde aan de [adres] met al de zich daarin bevindende personen, dieren en goederen, de laatste voor zover geen eigendom van de Hervormde Gemeente zijn, binnen twee dagen na betekening van het vonnis te ontruimen en te verlaten en daarin niet weer te keren en met afgifte van de sleutels en alles dat verder tot het gehuurde behoort ter algehele en ter vrij beschikking van de Hervormde Gemeente te stellen;

[gedaagde] te veroordelen tot betaling een bedrag groot 695,- voor iedere maand dat [gedaagde] het gehuurde in gebruik heeft tot en met de datum van de ontruiming, een ingegane maand voor een volle gerekend, zulks te vermeerderen met de wettelijke rente over iedere vervallen en onbetaald gebleven maandhuur vanaf de vervalddag;

in de hoofdzaak en het incident

[gedaagde] te veroordelen in de kosten van de procedure, waaronder telkens begrepen een bedrag ter zake van de noodzakelijke voorschotten en het salaris gemachtigde van de Hervormde Gemeente en deze te vermeerderen met wettelijke rente vanaf de 15e dag na het uit te spreken vonnis en [gedaagde] geen gevolg geeft aan het verzoek tot betaling;

[gedaagde] te veroordelen in de nakosten met bepaling dat indien deze kosten telkens niet binnen twee weken na betekening van het vonnis zijn betaald, [gedaagde] daarover de wettelijke rente is of zijn verschuldigd vanaf dat moment tot aan de dag der algehele voldoening. De nakosten worden begroot op een bedrag van 124,-.-.

3.2. [gedaagde] voert verweer.

in reconventie

3.3. [gedaagde] vordert in reconventie om bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

1. de Hervormde Gemeente te veroordelen tot herstel van alle onder punt 37 van de conclusie van antwoord / eis in reconventie opgesomde gebreken binnen een termijn van vier weken na betekening van het door de kantonrechter te wijzen vonnis, zulks op straffe van een dwangsom te betalen door de Hervormde Gemeente aan [gedaagde] van 500,- per dag of gedeelte daarvan dat de Hervormde Gemeente in gebreke blijft volledig aan deze veroordeling te voldoen;

2. de tussen partijen geldende huurprijs op de voet van 7:207 Burgerlijk Wetboek (BW) te verlagen met een percentage van 70%, althans een door de kantonrechter in goede justitie vast te stellen percentage, met ingang van 27 september 2021 tot aan de dag waarop alle onder punt 37 van de conclusie van antwoord / eis in reconventie opgesomde gebreken deugdelijk en naar de regelen van goed vakmanschap zijn hersteld;

3. de Hervormde Gemeente te veroordelen tot betaling aan [gedaagde] van het bedrag dat [gedaagde] ingevolge de onder punt 2 gevorderde huurverlaging teveel aan huur heeft betaald, zulks te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag te berekenen vanaf de dag der dagvaarding tot aan de dag van algehele voldoening;

4. de Hervormde Gemeente te veroordelen in de proceskosten, waaronder het salaris van de gemachtigde.

3.4. De Hervormde Gemeente voert verweer.

4 De beoordeling

in conventie

in de hoofdzaak

4.1. De kantonrechter stelt vast dat de kern van de zaak is of de Hervormde Gemeente de huurovereenkomst rechtsgeldig heeft opgezegd, dan wel of de kantonrechter de huurovereenkomst kan ontbinden vanwege 'dringend eigen gebruik' door de Hervormde Gemeente.

4.2. De Hervormde Gemeente heeft zich allereerst op het standpunt gesteld dat het [gedaagde] vanaf het begin (mondeling) duidelijk is gemaakt dat de huurovereenkomst zou eindigen als er een nieuwe predikant gevonden was, die de woning nodig zou hebben. [gedaagde] heeft echter betwist dat haar ooit is verteld dat de huurovereenkomst in dat geval zou kunnen eindigen.

4.3.

De kantonrechter stelt voorop dat het wettelijk systeem zo is ingericht dat huur voor woonruimte ofwel voor onbepaalde tijd wordt aangegaan ofwel voor bepaalde tijd, maar dan onder voorwaarden. Zo mag een zelfstandige woonruimte in beginsel tijdelijk voor maximaal twee jaren worden verhuurd. In de huurovereenkomst is vermeld dat deze is aangegaan voor onbepaalde tijd. Aan de wettelijke voorwaarden voor tijdelijke (ver)huur is in dit geval niet voldaan; dat is althans niet gesteld of gebleken. Ter zitting heeft (de gemachtigde van) de Hervormde Gemeente ook aangegeven dat, hoewel [gedaagde] mondeling op de hoogte is gesteld over een mogelijk einde van de huurovereenkomst als een nieuwe predikant zich aandiende, huurbescherming niet mondeling 'weggecontracteerd' kan worden. Daarmee erkent de Hervormde Gemeente dus ook dat de schriftelijke huurovereenkomst het uitgangspunt is voor de verdere beoordeling van de zaak, ongeacht of partijen hebben gesproken over een beëindiging van de huurovereenkomst in het geval een nieuwe predikant de woning nodig zou hebben.

- 4.4. Op grond van artikel 7:271, derde lid, Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) moet een opzegging van de huurovereenkomst gebeuren bij exploit of aangetekende brief. In de jurisprudentie is de betekenis van dit wetsartikel gerelativeerd, in die zin dat wel groot belang wordt gehecht aan het schriftelijkheidsvereiste, maar dat daaraan ook een andere invulling kan worden gegeven, bijvoorbeeld in geval van opzegging per e-mail of Whatsapp. [gedaagde] heeft op zich zelf niet betwist dat zij de e-mail van de Hervormde Gemeente van 2 november 2020 heeft ontvangen, zodat daarvan wordt uitgegaan. Dat is overigens ook aannemelijk, omdat het bericht naar het zakelijke e-mailadres van [gedaagde] is verzonden.
- 4.5. In artikel 7:271, vierde lid, BW is bepaald dat in de opzegging door de verhuurder op straffe van nietigheid de gronden moeten worden vermeld die tot de opzegging hebben geleid. Een opzegging door de verhuurder op andere dan de in artikel 274, eerste lid, BW genoemde gronden, is nietig. De huurder moet bij de opzegging worden gevraagd binnen zes weken aan de verhuurder mede te delen of hij al dan niet toestemt in beëindiging van de overeenkomst.
- 4.6. De kantonrechter volgt [gedaagde] niet in haar verweer, waarin zij stelt dat het e-mailbericht niet als opzegging is te kwalificeren omdat alleen de wens is geuit om de huurovereenkomst te beëindigen en er geen reactietermijn is genoemd (zoals bedoeld in artikel 7:271, vierde lid, BW). Uit het e-mailbericht is naar het oordeel van de kantonrechter duidelijk af te leiden dat de Hervormde Gemeente de huurovereenkomst beëindigt, op welke termijn en wat de reden daarvan is. Dat er geen reactietermijn is genoemd, maakt niet dat de opzegging nietig is. Dat dat een vereiste is op straffe van nietigheid, volgt niet uit de wet. Het betekent echter wel dat [gedaagde] niet gebonden was aan een termijn om te laten weten of zij instemt met de opzegging. Uiteindelijk heeft [gedaagde] bij e-mailbericht van 12 oktober 2021 laten weten daar niet mee in te stemmen.
- 4.7. Op grond van artikel 7:272, tweede lid, BW kan de verhuurder, indien hij zes weken na de opzegging niet van de huurder een schriftelijke mededeling heeft ontvangen dat hij in de beëindiging van de huurovereenkomst toestemt, op de gronden vermeld in de opzegging vorderen dat de rechter het tijdstip zal vaststellen waarop de huurovereenkomst zal eindigen. De Hervormde Gemeente heeft de vordering ingesteld bij dagvaarding, binnengekomen op 8 februari 2022 (ruime tijd na de opzegging in het e-mailbericht van 2 november 2020 en minstens zes weken na de 'niet instemming' van [gedaagde] in haar e-mailbericht van 12 oktober). Dat deze vordering veel later dan zes weken na 2 november 2020 is ingesteld, betekent niet dat de opzegging nietig is; de consequentie is slechts dat de opzegging pas later zou kunnen ingaan.
- 4.8. In artikel 7:274, eerste lid, onder c, BW in samenhang met artikel 7:272, tweede lid BW is bepaald dat de kantonrechter de vordering van de verhuurder, dat de rechter het tijdstip zal vaststellen waarop de huurovereenkomst zal eindigen, alleen kan toewijzen indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik, vervreemding van de gehuurde woonruimte niet daaronder begrepen, dat van hem, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevegd dat de huurovereenkomst wordt verlengd, en tevens

blijkt dat de huurder, met uitzondering van de huurder, bedoeld in de artikel 274c tot en met 274e, andere passende woonruimte kan verkrijgen.

4.9. De kantonrechter is van oordeel dat de Hervormde Gemeente onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat zij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van haar niet kan worden gevergd dat de huurovereenkomst wordt verlengd. In de eerste plaats volgt de kantonrechter het verweer van [gedaagde] , dat feitelijk geen sprake (meer) is van een 'dienstwoning'. De woning is al sinds 2010 niet meer als dienstwoning in gebruik, omdat de vorige predikant de woning niet als zodanig heeft gebruikt; hij heeft zijn functie kunnen uitoefenen vanuit zijn eigen woning (gelegen in een andere gemeente). Ook heeft de Hervormde Gemeente niet gesteld en onderbouwd dat de functie van predikant alleen kan worden uitgevoerd vanuit de [adres] . De Hervormde Gemeente heeft niet aannemelijk gemaakt dat voor de uitvoering van de functie van predikant vereist is dat hij of zij naast of nabij de kerk woont. Zo heeft de Hervormde Gemeente tijdens de mondelinge behandeling aangegeven dat het weliswaar mooi zou zijn om de woning weer beschikbaar te hebben voor de nieuwe predikant, maar dat er niks op tegen is dat de predikant in een andere woning in [woonplaats] zou wonen. In vergelijkbare zin is geoordeeld in de zaak die heeft geleid tot de uitspraak van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch van 9 december 2003 (ECLI:NL:GHSHE: 2003: AO9382). De omstandigheid dat de Hervormde Gemeente in de benoemingsbrief van de nieuwe predikant heeft toegezegd dat een woning voor hem of haar beschikbaar is, is ook onvoldoende voor de conclusie dat sprake is van 'dringend eigen gebruik'. De Hervormde Gemeente had, voordat zij deze toezegging aan de predikant deed, moeten verifiëren of zij de woning beschikbaar kon stellen. Dat zij daar zonder meer vanuit ging, komt voor haar eigen risico. De omstandigheid dat er geen andere woning beschikbaar is voor de predikant in [woonplaats] , zoals de Hervormde Gemeente stelt, maakt dat niet anders omdat onvoldoende is komen vast te staan dat er in (de buurt van) [woonplaats] geen alternatieve woning voor hem of haar beschikbaar is. Ten slotte is van belang dat de Hervormde Gemeente niet heeft gesteld en onderbouwd dat [gedaagde] andere passende woonruimte kan verkrijgen.

4.10. Het voorgaande betekent dat de kantonrechter geen tijdstip kan vaststellen waarop de huurovereenkomst zal eindigen. De (primaire) vordering om een verklaring voor recht dat de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang dan wel een ander datum is geëindigd, is dan ook niet toewijsbaar.

4.11. Hetzelfde geldt voor de (subsidiare) vordering om de huurovereenkomst te ontbinden. De Hervormde Gemeente heeft daaraan ten grondslag gelegd dat sprake is van slecht huurderschap van [gedaagde] , omdat zij de woning anders heeft gebruikt dan (alleen) als woonruimte door haar pedicurepraktijk in de woning uit te oefenen. [gedaagde] heeft betwist dat zij de woning anders heeft gebruikt dan het bestemmingsplan voorschrijft. Nu de Hervormde Gemeente vervolgens niet nader heeft gesteld waarom de uitoefening van een pedicurepraktijk in strijd is met het bestemmingsplan, is de kantonrechter van oordeel dat de Hervormde Gemeente onvoldoende onderbouwd heeft gesteld dat sprake is van slecht huurderschap. Voor zover de Hervormde Gemeente verder met haar stelling dat [gedaagde] onrechtmatig heeft gehandeld door het blijven gebruiken van de woning heeft bedoeld te stellen dat [gedaagde] daarmee zich als slecht huurder heeft gedragen, is de kantonrechter van oordeel dat, zoals [gedaagde] ook heeft aangevoerd, het gebruik maken van de woning niet als onrechtmatig kan worden aangemerkt, omdat zij op grond van de geldende huurovereenkomst gebruik van de woning heeft gemaakt. Ook anderszins is onvoldoende gebleken dat sprake is van onrechtmatig handelen. De kantonrechter begrijpt dat het voor de Hervormde Gemeente wringt, omdat zij van mening is dat vanaf het begin duidelijk is gemaakt dat de woning te zijner tijd ter beschikking zou worden gesteld van een te benoemen predikant, maar nu dit niet op een rechtsgeldige wijze is vastgelegd in de huurovereenkomst, kan de Hervormde Gemeente daarop ook niet via de route van ontbinding op grond van slecht huurderschap een beroep op doen.

4.12. Het voorgaande betekent dat de huurovereenkomst voortduurt en ook dat [gedaagde] (uiteeraard) de huur moeten blijven betalen. Op de vraag naar de hoogte van de huur zal worden ingegaan bij de

vordering in reconventie.

- 4.13. De vordering tot betaling van 1.100,- voor de 'tweede' woning (de huurwoning van de predikant) zal worden afgewezen, omdat daar geen rechtsgrond voor bestaat. De Hervormde Gemeente is weliswaar nu meer geld kwijt voor de woonvergoeding voor de predikant, maar daar staat tegenover dat zij huurpenningen van [gedaagde] ontvangt. Dat zij nu in totaal meer kosten moet maken, komt, zoals hiervoor is overwogen, voor haar eigen risico omdat zij zonder voorbehoud toezeggingen heeft gedaan aan de nieuwe predikant.

in het incident

- 4.14. Nu de vorderingen in de hoofdzaak worden afgewezen, moeten de vorderingen in het incident dat lot delen. Immers, nu de verklaring voor recht dat de huurovereenkomst rechtsgeldig is opgezegd niet wordt uitgesproken en de huurovereenkomst niet wordt ontbonden, bestaat er geen reden om de vordering tot ontruiming toe te wijzen.

Proceskosten

- 4.15. De Hervormde Gemeente is de partij die ongelijk krijgt en zij zal daarom in de proceskosten worden veroordeeld. Tot aan dit vonnis worden de proceskosten aan de zijde van [gedaagde] vastgesteld op 374,- (salaris gemachtigde, 2 x 187,-). Bij deze kosten zijn de kosten voor het verweer tegen de gevraagde voorziening (artikel 223 Rv) inbegrepen.
- 4.16. De gevorderde veroordeling in de nakosten is toewijsbaar voor zover deze kosten op dit moment kunnen worden begroot. De nakosten zullen dan ook worden toegewezen op de manier zoals in de beslissing vermeld.

in reconventie

- 4.17. [gedaagde] heeft gevorderd dat de punten, genoemd in punt 37 van de conclusie van antwoord, worden hersteld binnen een termijn van vier weken en daarnaast om een huurprijsverlaging vast te stellen. Ter onderbouwing van haar stellingen heeft [gedaagde] foto's overgelegd. De woning heeft onder meer aardbevingsschade. In dat kader is volgens [gedaagde] aan de Hervormde Gemeente een uitkering gedaan van 17.000,- maar dat bedrag is niet besteed aan (herstel van) de woning. Ook overige vergoedingen zijn, met uitzondering van een vergoeding van 4.000,- voor vloerisolatie, niet in de woning gestoken.
- 4.18. De Hervormde Gemeente is bij de mondelinge behandeling ingegaan op de gebreken. De Hervormde Gemeente heeft aangegeven dat zij niet is overgegaan tot herstel, omdat zij ervan uitging dat [gedaagde] de woning zou verlaten. Betwist is dat een bedrag van 17.000,- voor aardbevingsschade is ontvangen.
- 4.19. In artikel 7:206, eerste lid, BW is bepaald dat de verhuurder verplicht is, op verlangen van de huurder, gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen. In het tweede lid van het artikel is vermeld dat deze verplichting niet geldt ten aanzien van de kleine herstellingen tot het verrichten waarvan de huurder op grond van artikel 7:217 BW ('kleine herstellingen') verplicht is, en ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan de huurder jegens de verhuurder aansprakelijk is.
- 4.20. Op grond van artikel 7:207, eerste lid, BW kan de huurder in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van een gebrek een daaraan evenredige vermindering van de huurprijs vorderen van de dag waarop hij van het gebrek behoorlijk heeft kennis gegeven aan de verhuurder of waarop het gebrek reeds in voldoende mate bekend was om tot maatregelen over te gaan, tot die waarop het gebrek is verholpen.

4.21.

De kantonrechter stelt voorop dat de Hervormde Gemeente gehouden is om over te gaan tot herstel van door [gedaagde] gestelde gebreken (voor zover die komen vast te staan). De Hervormde Gemeente heeft dat ook niet betwist. De kantonrechter is van oordeel dat zij hiermee niet heeft mogen wachten tot het (mogelijke) vertrek van [gedaagde] ; daar was geen enkele reden voor. De discussie over het al dan niet ontvangen van een vergoeding vanwege aardbevingsschade is in dit kader niet relevant. De kantonrechter zal hierna ingaan op de gestelde gebreken en de mogelijke huurprijsvermindering.

Houtrot en achterstallig buitenschilderwerk

4.22. De Hervormde Gemeente heeft erkend dat sprake is van houtrot en achterstallig schilderwerk van het houtwerk. Gelet hierop zal de kantonrechter bepalen dat de Hervormde Gemeente moet overgaan tot herstel. Hiervoor zal zij een termijn krijgen van tien weken na betekening van dit vonnis, omdat de bouwvak bijna is aangebroken. Daarbij komt dat zij afhankelijk is van derden, die op dit moment niet gemakkelijk te vinden zullen zijn. De kantonrechter ziet geen aanleiding om een dwangsom op te leggen, omdat de Hervormde Gemeente zelf heeft aangegeven verantwoordelijk te zijn voor het herstel en de kantonrechter ervan uitgaat dat de Hervormde Gemeente, nu duidelijk is dat de huurovereenkomst met [gedaagde] voortduurt, nu wel tot herstel zal overgaan.

4.23. De kantonrechter is van oordeel dat het woongenot vanwege dit gebrek niet zodanig is aangetast, dat daarvoor een huurprijsverlaging in de rede ligt. De kantonrechter heeft aansluiting gezocht bij de uitspraken van de Huurcommissie, die ook alleen overgaat tot huurprijsverlaging als de gebreken het woongenot ernstig verstoren of de bruikbaarheid van de woonruimte ernstig belemmeren. Daarvan is geen sprake. Weliswaar is op de foto's te zien dat de kozijnen en boeidelen ernstig zijn aangetast, maar dat is alleen aan de buitenzijde van de woning het geval. Dat hierdoor het woongenot is aangetast, is onvoldoende onderbouwd. [gedaagde] heeft weliswaar nog gesteld dat de gas- en energiekosten als gevolg van de zeer gebrekkige staat aanzienlijk hoger is opgelopen, maar dat de energiekosten veel hoger zijn opgelopen én dat dat een gevolg is van de staat van onderhoud van de woning, is onvoldoende onderbouwd.

Grote schimmelplekken in verschillende ruimtes in de woning

4.24. [gedaagde] heeft foto's overgelegd van de door schimmel aangetaste muren. De Hervormde Gemeente heeft gesteld dat zij niet op de hoogte was van het bestaan van grote schimmelplekken in de woning en dat zij ervan uitging dat, nu de buitenkant geïmpregneerd was en een aantal kunststofkozijnen zijn geplaatst, er geen vocht van buiten zou komen. Ook is zij ervan uitgegaan dat mede door ventilatie het vochtprobleem (waarvan de vorige predikant last had) was opgelost. De Hervormde Gemeente heeft aangegeven een deskundige te willen inschakelen om de oorzaak te achterhalen.

4.25. De kantonrechter stelt vast dat het bestaan van schimmelplekken op zich zelf niet is betwist. Dat Lageland, zoals zij stelt, de woning goed ventileert, is ook niet betwist door de Hervormde Gemeente. Daarmee is voldoende komen vast te staan dat de Hervormde Gemeente verantwoordelijk is voor het herstel. De Hervormde Gemeente zal daarom ook worden veroordeeld om dit gebrek te herstellen. [gedaagde] heeft niet gesteld, laat staan onderbouwd, dat zij de Hervormde Gemeente al voorafgaand aan deze procedure op de hoogte heeft gesteld van de schimmelvorming. De conclusie van antwoord /eis in reconventie van 23 maart 2022 zal daarom als kennisgeving worden aangemerkt. Daarna had de Hervormde Gemeente in beginsel zes weken de tijd om actie te ondernemen. In elk geval had de Hervormde Gemeente op die termijn tijdelijke maatregelen kunnen treffen om de schimmel te verwijderen. Dat de oorzaak van de schimmelvorming nog niet bekend is, is daarbij naar het oordeel van de kantonrechter op dit moment niet relevant. Het staat de Hervormde Gemeente uiteraard vrij om een deskundige in te schakelen, de oorzaak te achterhalen en vervolgens een duurzame oplossing te bereiken. De schimmelvorming zal nu in ieder geval wel zo snel mogelijk moeten worden verwijderd, zodat De Hervormde Gemeente zal worden veroordeeld om zodanige (tijdelijke) maatregelen te treffen dat de schimmel wordt verwijderd binnen een termijn van vier weken.

4.26.

De kantonrechter is van oordeel dat door de schimmelvorming het huurgenot ernstig is verstoord, zodat een huurprijsvermindering zal worden toegekend. De schimmelvorming zou een gebrek in de categorie C in het door de Huurcommissie gehanteerde 'Gebrekenboek' kunnen opleveren. In het algemeen past de Huurcommissie in die gevallen een huurprijsvermindering tot 40% van de geldende huurprijs toe, maar de Huurcommissie stelt in sommige gevallen ook een ander percentage vast. De kantonrechter ziet aanleiding om de huurprijs tijdelijk tot 75% van de geldende huurprijs te verlagen. De kantonrechter acht daarbij relevant dat [gedaagde] reeds op eerder moment de schimmelvorming had kunnen melden, in welk geval het gebrek eerder hersteld had kunnen worden en de schimmelvorming beperkt had kunnen blijven. De tijdelijke vermindering van de huurprijs zal ingaan zes weken na de datum van de eis in reconventie (4 mei 2022) en zal duren tot de schimmel is verwijderd en het woongenot is hersteld. Dit kan betekenen dat de oorzaak van het probleem nog niet verholpen is (omdat daar mogelijk meer tijd voor nodig is), maar dat [gedaagde] vanaf dat moment wel weer de volledige huurprijs moet betalen.

- 4.27. De kantonrechter zal, gelet op het voorgaande de Hervormde Gemeente veroordelen tot betaling aan [gedaagde] van 498,83 (151,33 over de maand mei en 2 x 173,75 over de maanden juni en juli 2022), het bedrag dat [gedaagde] teveel aan huur heeft betaald (25% van de geldende huurprijs) over de periode vanaf 4 mei 2022 tot aan de datum van dit vonnis, zulks te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag te berekenen vanaf de verschillende betaaldata tot aan de dag van algehele voldoening.

Achterwege laten van controle van de cv-ketel

- 4.28. [gedaagde] heeft gesteld dat de verhuurder verplicht is om de cv-ketel elke twee jaar te laten controleren. De Hervormde Gemeente heeft naar voren gebracht dat dat niet nodig was bij de nieuw geïnstalleerde ketel.
- 4.29. De kantonrechter overweegt dat een verplichting om elke twee jaar de cv-ketel te laten controleren niet blijkt uit de huurovereenkomst of de wet. Ook is het niet-controleren van de cv-ketel op zich zelf geen gebrek en is het ook niet genoemd in het Gebrekenboek van de Huurcommissie. In beginsel is de verhuurder wel verplicht om ervoor te zorgen dat, als er een cv-ketel aanwezig is, deze veilig is en goed functioneert. [gedaagde] heeft niet gesteld of onderbouwd dat dat niet het geval is. De vordering zal op dit punt worden afgewezen.

Ontbrekend stuk hout bij één van de deuren

- 4.30. De Hervormde Gemeente heeft erkend dat dit gebrek hersteld moet worden. Een aantal jaar geleden is een storing dan wel lekkage gemeld bij de badkamer. Dat probleem is destijds opgelost, waarbij men vergeten is de deur volledig te herstellen. De Hervormde Gemeente zal dit gebrek dan ook alsnog moeten herstellen en zal daarbij een termijn van vier weken worden gegeven, omdat dat een betrekkelijk simpel te verhelpen gebrek is. Het ontbrekend stuk hout is geen aanleiding om de huurprijs tijdelijk verder te verlagen.

Grote scheur in de badkamermuur

- 4.31. De Hervormde Gemeente heeft erkend dat ook dit gebrek hersteld moet worden en zal daartoe worden veroordeeld. De kantonrechter acht daarvoor een termijn van tien weken redelijk. De kantonrechter is van oordeel dat dit gebrek geen aanleiding vormt om de huurprijs tijdelijk extra te verlagen.

Proceskosten

- 4.32. De kantonrechter overweegt dat in reconventie beide partijen gedeeltelijk in het ongelijk zijn gesteld. Zij zullen daarom ieder hun eigen proceskosten moeten betalen.

5 De beslissing

De kantonrechter

in conventie

in het incident

5.1. wijst de vorderingen af,

in de hoofdzaak

5.2. wijst de vorderingen van de Hervormde Gemeente af,

5.3. veroordeelt de Hervormde Gemeente in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagde] tot dit vonnis vastgesteld op 374,-,

5.4. veroordeelt de Hervormde Gemeente in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op 124,00 aan salaris gemachtigde, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de nakosten met ingang van de veertiende dag na deze uitspraak tot de dag van volledige betaling,

5.5. verklaart de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad,

in reconventie

5.6. veroordeelt de Hervormde Gemeente om over te gaan tot herstel van houtrot en achterstallig schilderwerk binnen een termijn van tien weken na betekening van dit vonnis,

5.6. veroordeelt de Hervormde Gemeente de schimmel in de woning binnen een termijn van vier weken na betekening van dit vonnis te verwijderen,

5.7. veroordeelt de Hervormde Gemeente om de deur, waarvan een stuk hout ontbreekt, te herstellen binnen een termijn van vier weken na betekening van dit vonnis,

5.8. veroordeelt de Hervormde Gemeente om de scheur in de badkamer te herstellen binnen een termijn van tien weken na betekening van dit vonnis,

5.9. bepaalt dat de geldende huurprijs als gevolg van de aanwezige schimmel wordt verlaagd tot 75% van de geldende huurprijs vanaf 4 mei 2022 tot aan de dag van het verwijderen van de schimmel,

5.10. veroordeelt de Hervormde Gemeente tot betaling aan [gedaagde] van 498,83, het bedrag dat [gedaagde] teveel aan huur heeft betaald over de maanden mei, juni en juli 2022, zulks te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag te berekenen vanaf de verschillende betaaldaten tot aan de dag van algehele voldoening,

5.12. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

5.13. bepaalt dat iedere partij de eigen proceskosten draagt,

5.11. wijst de vorderingen voor het overige af.

Dit vonnis is gewezen door mr. mr. M. Haisma en uitgesproken op 19 juli 2022.

524