ECLI:NL:RBROT:2021:6320

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	02-07-2021
Datum publicatie	07-07-2021
Zaaknummer	8992791 CV EXPL 21-3809
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Beheerovereenkomst woning, tekortkoming toezicht/screening, ontbinding overeenkomst.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK ROTTERDAM

zaaknummer: 8992791 CV EXPL 21-3809

uitspraak: 2 juli 2021

vonnis van de kantonrechter, zitting houdende te Rotterdam,

in de zaak van:

[eiser] ,
wonende te [woonplaats eiser] ,
eiser,
gemachtigde: mr. P.A.J. Stevens te s-Gravenhage,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
StamKo Vastgoed B.V.,
t.h.o.d.n. Rots-Vast Groep,
gevestigd te Delft,
gedaagde,
gemachtigde: mr. J.A. Kopp te Utrecht.

Partijen worden hierna aangeduid als [eiser] en StamKo.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure volgt uit de volgende processtukken, waarvan de kantonrechter kennis heeft genomen:

de dagvaarding van 19 januari 2021, met producties;

de conclusie van antwoord, met producties;

het tussenvonnis van 22 maart 2021 waarin een mondelinge behandeling is bepaald;

de pleitnotitie van de zijde van [eiser] ;

de spreekaantekeningen van de zijde van StamKo.

1.2 De mondelinge behandeling is gehouden op 18 mei 2021. Ter zitting is [eiser] in persoon verschenen, alsmede de heer [persoon A] namens StamKo, bijgestaan door de gemachtigde. Van het ter zitting verhandelde heeft de griffier aantekeningen gehouden.

1.3 De kantonrechter heeft de uitspraak van het vonnis bepaald op heden.

2. De vaststaande feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende gemotiveerd weersproken, staat tussen partijen, voor zover van belang, het volgende vast.

2.1 [eiser] is eigenaar van de woning aan de [adres] te Schiedam (hierna: de woning).

2.2 Op 24 september 2019 hebben partijen een beheerovereenkomst met elkaar gesloten, uit hoofde waarvan StamKo zou gaan bemiddelen bij de verhuur van de woning. In deze overeenkomst is voor zover hierbij van belang het volgende opgenomen:

()

2. Eigenaar is voor de opgedragen beheerwerkzaamheden aan beheerder verschuldigd een honorarium van: 4% van de bruto huurprijs excl. B.T.W.

()

8. Verhuurder betaalt aan de beheerder per verhuring een bedrag gelijk aan 75% van 1 maand huur exclusief 21% BTW aan bemiddelingskosten.

()

Overzicht van uit te voeren (optionele) werkzaamheden en te stellen voorwaarden bij het beheer van onroerend goed van derden:

A. Het incasseren en administreren van de door de huurders periodiek verschuldigde huurpenningen.

B. Het signaleren en bewaken van eventueel optredende achterstanden in de huurbetalingen en het, zonodig, in overleg met de eigenaar (doen nemen) van rechtsmaatregelen tegen de huurder(s). ()

E. Het voeren van alle voor het beheer noodzakelijke correspondentie. ()

2.3 StamKo heeft voor [eiser] huurders gevonden, zijnde de heer [persoon B] en mevrouw [persoon C] (hierna: de huurders). StamKo heeft hiervoor 1.152,53 aan bemiddelingskosten ontvangen. De huurovereenkomst met de huurders is aangevangen op 19 september 2019.

2.4 Naast een bedrag aan bemiddelingskosten heeft StamKo 329,17 aan beheerkosten ontvangen.

2.5 De huurovereenkomst met de huurders is beëindigd per 30 september 2020.

2.6 De huurders hebben een huurachterstand van 9.250,- doen ontstaan. [eiser] is daarom een procedure bij de kantonrechter gestart. Naar aanleiding daarvan zijn de huurders op 11 maart 2021 bij verstek veroordeeld tot betaling van de huurachterstand alsmede de proceskosten.

3. Het geschil

3.1 [eiser] vordert dat StamKo bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, wordt veroordeeld tot betaling aan [eiser] van een bedrag van 13.053,57, te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag vanaf de dag van dagvaarding tot aan de dag van algehele voldoening, met veroordeling van StamKo in de proceskosten en de nakosten.

3.2 Het gevorderde bedrag van 13.053,57 bestaat uit 1.152,53 bemiddelingskosten, 329,17 beheerkosten, 1.702,73 incassokosten, 619,15 kosten van de procedure tegen de huurders en 9.250,- huurachterstand van de huurders.

3.3 [eiser] legt - zakelijk weergegeven en voor zover thans van belang - het volgende aan zijn vordering ten grondslag.

StamKo is tekortgeschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de bemiddelingsovereenkomst door huurders aan te dragen zonder onderzoek te doen naar de gegoedheid c.q. achtergronden van deze huurders. StamKo dient de bemiddelingskosten dan ook terug te betalen aan [eiser] . Daarnaast heeft StamKo er niet op toegezien dat de huur op tijd werd betaald door de huurders, is er geen althans onvoldoende actie ondernomen toen bleek dat de huur niet tijdig werd betaald en was sprake van gebrek aan communicatie tussen StamKo en [eiser] . StamKo moet daarom eveneens de vergoeding inzake de beheerkosten aan [eiser] terugbetalen. Bovendien heeft [eiser] StamKo meerdere malen verzocht om de huurovereenkomst met de huurders te beëindigen, maar StamKo heeft hierop niet, althans heel passief gereageerd, waardoor een huurachterstand van 9.250,- is ontstaan. Indien StamKo gedegen onderzoek had gedaan naar de achtergronden van de huurders dan wel meer actie had ondernomen naar aanleiding van het uitblijven van betalingen van de huurders zou er geen betalingsachterstand met betrekking tot de huurpenningen zijn ontstaan. De huurders zijn weliswaar veroordeeld tot betaling van de huurachterstand, maar de kans op verhaal is nihil. [eiser] moet daarom tevens het bedrag aan huurachterstand en de kosten van de procedure tegen de huurders aan StamKo voldoen. Aangezien [eiser] buitengerechtelijke incassowerkzaamheden heeft moeten verrichten, is StamKo tot slot een bedrag van 1.702,73 aan incassokosten verschuldigd.

3.4 StamKo is het niet eens met de vordering van [eiser] . Zij voert daartegen aan dat zij wel degelijk onderzoek heeft gedaan naar de gegoedheid c.q. achtergrond van de huurders. Ook zijn partijen niet overeengekomen dat StamKo een verdergaand of meer diepgaand onderzoek naar de huurders moest uitvoeren. StamKo betwist dat zij niet adequaat in actie is gekomen naar aanleiding van de betalingsproblemen van de huurders en dat de communicatie tussen partijen gebrekkig was. De huurachterstand en de proceskosten van de huurders kunnen niet aan StamKo worden toegerekend en bovendien ontbreekt een causaal verband. Als [eiser] zich niet kon verenigen met de werkwijze van StamKo dan had hij daarover tijdig moeten reclameren en dat heeft hij niet gedaan. [eiser] heeft niet voldaan aan zijn wettelijke schadebeperkingsplicht en tevens is sprake van eigen schuld van [eiser] . StamKo vindt daarom dat zij de gevorderde bedragen niet hoeft te betalen.

4. De beoordeling

Bemiddeling

4.1 Tussen partijen is allereerst in geschil of sprake is van een tekortkoming van StamKo bij de bemiddeling tot verhuur van de woning.

4.2

Op grond van artikel 7:401 BW dient StamKo als opdrachtnemer bij haar werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht te nemen. Concreet geldt bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een tekortkoming van StamKo de maatstaf of zij heeft gehandeld zoals een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot in de gegeven omstandigheden zou doen. De zorgplicht van een opdrachtnemer die bemiddelt bij het aangaan van een huurovereenkomst brengt mee dat de bemiddelaar beoordeelt of een kandidaat-huurder voldoende waarborgen biedt voor nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst, waaronder de verplichting tot het betalen van de huur. Daarbij geldt dat de zorgplicht mede wordt ingevuld door hetgeen de opdrachtnemer over die beoordeling aan de opdrachtgever c.q. verhuurder heeft gepresenteerd.

4.3 Zoals aangevoerd door [eiser] en ter zitting door StamKo erkend, heeft StamKo blijkens haar website aan [eiser] voorgehouden dat zij een zorgvuldige screening van potentiële huurders biedt. StamKo heeft zich op het standpunt gesteld dat uit de informatie waar zij over beschikte bleek dat sprake was van financiële gegoedheid van de huurders en dat zij op grond van de door haar opgevraagde, onderzochte en ter beschikking gesteld gekregen informatie geen reden had om te twijfelen aan de financiële gegoedheid c.q. achtergrond van de huurders. Ter onderbouwing van haar stelling verwijst StamKo naar een overeenkomst van opdracht van 5 juli 2019 tussen de eenmanszaak van de heer [persoon B] (hierna: [bedrijf B]) en een uitzendbureau, een KvK-uittreksel van [bedrijf B] , verschillende facturen van [bedrijf B] aan het uitzendbureau uit juli en augustus 2019 met vermelding van het btw-nummer en het bankrekeningnummer van [bedrijf B] en facturen van [bedrijf B] uit juli 2019 aan een Poolse onderneming met betrekking tot verschillende werkzaamheden in Nederland. Gezien de korte periode waar deze documenten op zien, blijkt hieruit niet dat dat de huurders een vast inkomen hadden. Evenmin blijkt hieruit dat de facturen daadwerkelijk zijn voldaan. Door genoegen te nemen met deze summiere informatie, die alleen betrekking heeft op de twee maanden voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst, waaruit niet blijkt van een vast inkomen van de huurders dat voldoende was om de huur te kunnen voldoen, is StamKo voor wat betreft de screening van de huurders tekortgeschoten in de nakoming van haar zorgplicht jegens [eiser] .

Beheer

4.4 Voorts is in geschil of sprake is van een tekortkoming van StamKo bij het beheer van de woning. Ter onderbouwing van haar betwisting heeft StamKo verwezen naar de brieven die zij in de periode vanaf 26 november 2019 tot en met 28 september 2020 aan de huurders heeft verzonden. Vast staat echter dat een deel van deze brieven naar een verkeerd adres is gestuurd en dat StamKo pas op 15 mei 2020 bijna een half jaar nadat betalingsachterstanden ontstonden - een brief naar het juiste adres van de huurders heeft gestuurd. Op dat moment was de huurachterstand al opgelopen tot drie maanden. Daar staat tegenover dat [eiser] onbetwist heeft gesteld dat hij enkele maanden daarvoor, in januari 2020, al bij StamKo aanstuurde op een gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst.

4.5 Niet in geschil is dat in ieder geval vanaf november 2019 de huur niet volledig werd voldaan en in mei 2020 sprake was van een huurachterstand van drie maanden. Dit rechtvaardigt in beginsel ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde in een gerechtelijke procedure. Gesteld noch gebleken is dat StamKo dit met [eiser] heeft besproken. Het had - mede gezien de opsomming van de beheerwerkzaamheden zoals opgenomen in de beheerovereenkomst - wel op de weg van StamKo als beheerder gelegen om in mei 2020 met [eiser] in overleg te treden over mogelijke (rechts)maatregelen tegen de huurders. Nu zij dit niet heeft gedaan, is StamKo tekortgeschoten in haar verplichtingen met betrekking tot het beheer van de woning voor zover dit zag op het financiële toezicht.

Ontbinding en de gevolgen daarvan

4.6 Tijdens de mondelinge behandeling heeft [eiser] desgevraagd medegedeeld dat zijn vordering voor zover deze ziet op de terugbetaling van de beheer- en bemiddelingskosten gegrond is op ontbinding van de beheerovereenkomst. Nu [eiser] de overeenkomst niet schriftelijk heeft ontbonden gaat de kantonrechter er vanuit dat [eiser] vordert dat de kantonrechter de ontbinding uitspreekt (artikel 6:267 lid 2 BW).

4.7 Op grond van artikel 6:265 lid 1 BW geldt dat iedere tekortkoming van een partij in de nakoming van een van haar verbintenissen aan de wederpartij de bevoegdheid geeft om de overeenkomst geheel of

gedeeltelijk te ontbinden, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Gezien hetgeen hiervoor is overwogen met betrekking tot de bemiddeling en het beheer rechtvaardigen de tekortkomingen door StamKo de ontbinding van de beheerovereenkomst.

4.8 Met zijn stelling dat StamKo als gevolg van deze ontbinding de volledige beheer- en bemiddelingskosten dient terug te betalen gaat [eiser] er echter aan voorbij dat een ontbinding geen terugwerkende kracht heeft en verder dat StamKo naast de financiële screening in het kader van de bemiddeling en het financiële toezicht in het kader van de beheerwerkzaamheden, ook andere werkzaamheden heeft verricht in het kader van de beheerovereenkomst, zoals als onweersproken gesteld door StamKo - het te huur aanbieden van de woning op internet, het opstellen van een huurcontract en het bezoeken van de woning. Die werkzaamheden / prestaties kunnen naar hun aard niet ongedaan gemaakt worden, als gevolg waarvan op basis van artikel 6:272 BW de economische waarde van die werkzaamheden moet worden vergoed. Voor zover in de stellingen van [eiser] besloten ligt de aanname dat de prestatie van StamKo geen enkele economische waarde heeft gehad, is dat onjuist omdat [eiser] als gevolg van StamKos inspanningen vanaf september 2019 huur toekwam.

4.9 [eiser] heeft 1.152,53 aan bemiddelingskosten aan StamKo betaald. Gelet op de onbetwiste stelling van StamKo dat zij ongeveer één achtste deel van de gewerkte uren aan de screening van de huurders heeft besteed, schat de kantonrechter de waarde van de inspanningen ten behoeve van de financiële screening op 200,-. Dit deel van de vordering van [eiser] is daarom toewijsbaar tot 200,-. StamKo is gehouden dit bedrag aan [eiser] terug te betalen.

4.10 [eiser] heeft 329,17 aan beheerkosten betaald. Aangezien het uitoefenen van financieel toezicht een essentieel onderdeel van de beheerwerkzaamheden betreft, schat de kantonrechter de waarde van de inspanningen ten behoeve van het financieel toezicht op 250,-. Dit deel van de vordering van [eiser] is daarom toewijsbaar tot 250,-. StamKo is gehouden dit bedrag aan [eiser] terug te betalen.

Huurachterstand en kosten procedure tegen huurders

4.11 Nu de huurders bij verstekvonnis van 11 maart 2021 door de kantonrechter zijn veroordeeld tot betaling van de achterstallige huur, met veroordeling van de huurders in de proceskosten heeft [eiser] dus reeds een titel om de gevorderde bedragen bij de huurders te kunnen incasseren. Dit deel van de vordering jegens StamKo is daarom niet toewijsbaar. De enkele niet onderbouwde stelling dat de kans op verhaal bij de huurders nihil is, maakt dit niet anders.

Wettelijke rente, buitengerechtelijke incassokosten en de proceskosten

4.12 Tegen de gevorderde wettelijke rente is geen verweer gevoerd. Dit deel van de vordering zal daarom worden toegewezen op de wijze als omschreven in het dictum.

4.13 [eiser] maakt tevens aanspraak op een vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten. Tegenover de betwisting van StamKo heeft [eiser] niet (nader) onderbouwd dat en zo ja welke buitengerechtelijke werkzaamheden zijn verricht. Dit deel van de vordering is daarom niet toewijsbaar.

4.14 Aangezien beide partijen voor een deel in het ongelijk zijn gesteld ziet de kantonrechter aanleiding om de proceskosten te compenseren, in die zin dat iedere partij de eigen proceskosten draagt.

5. De beslissing

De kantonrechter**:**

ontbindt de beheerovereenkomst tussen partijen;

veroordeelt StamKo aan [eiser] te betalen een bedrag van 450,-, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over dit bedrag vanaf de dag van dagvaarding tot aan de dag van algehele voldoening;

verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

compenseert de proceskosten in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt;

wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. drs. D.L. Spierings en uitgesproken ter openbare terechtzitting.
43416