

ECLI:NL:RBOBR:2021:4546

Instantie Rechtbank Oost-Brabant

Datum uitspraak 17-06-2021

Datum publicatie 23-03-2022

Zaaknummer 8948027

Rechtsgebieden Civiel recht

Bijzondere kenmerken Bodemzaak
Eerste aanleg - enkelvoudig

Inhoudsindicatie De vordering van eisers tot terugbetaling van de waarborgsom wordt toegewezen. In rechte is niet komen vast te staan dat eisers het gehuurde niet in de juiste staat hebben opgeleverd.

Vindplaatsen Rechtspraak.nl

Uitspraak

vonnis

RECHTBANK OOST-BRABANT

Civiel Recht

Zittingsplaats 's-Hertogenbosch

Zaaknummer: 8948027 \ CV EXPL 20-6932

Vonnis van 17 juni 2021

in de zaak van:

1 [eiser 1] ,

wonende te [woonplaats] ,

2. [eiser 2] ,

wonende te [woonplaats] ,

eisers in conventie,

verweerders in reconventie,

gemachtigde: Precise and Wise Juristen.

tegen:

[gedaagde] ,

wonende te [woonplaats] ,

gedaagde in conventie,

eiser in reconventie,

procederend in persoon.

Partijen worden hierna " [eisers] " en " [gedaagde] " genoemd.

1 De procedure

1.1. De kantonrechter heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- a. de dagvaarding van 22 december 2020 met 5 producties;
- b. de conclusie van antwoord tevens eis in reconventie met 3 bijlages;
- c. het tussenvonnissen van 25 maart 2021 waarbij een mondelinge behandeling is bepaald;
- d. de conclusie van antwoord in reconventie met 2 producties.

1.2. De mondelinge behandeling (zitting) heeft plaatsgevonden op 28 mei 2021 via een skypeverbinding. Beide partijen zijn verschenen en hebben hun standpunt nader toegelicht. Aan het einde van de zitting heeft de kantonrechter meegedeeld dat vandaag een vonnis zal worden gewezen.

2 De vordering en het verweer

2.1. [eisers] vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, [gedaagde] te veroordelen tot terugbetaling van de waarborgsom van € 2.893,00, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag van verzuim, de buitengerechtelijke kosten van € 414,00 en met veroordeling van [gedaagde] in de kosten van de procedure, alsmede de nakosten, vermeerderd met de wettelijke rente.

[eisers] legt daaraan, zakelijk weergegeven, het volgende ten grondslag.

Bij aanvang van de huurovereenkomst heeft [eisers] conform artikel 10.1. van de huurovereenkomst een waarborgsom van € 2.950,- aan [gedaagde] betaald. Op grond van artikel 10.4. van de huurovereenkomst diende [gedaagde] deze waarborgsom minus € 57,00 aan kosten (neerkomend op een bedrag van € 2.893,-), binnen drie maanden na beëindiging van de huurovereenkomst aan [eisers] terug te betalen. Ondanks aanmaning en sommatie, heeft [gedaagde] dat niet gedaan. [gedaagde] verkeert in verzuim en is daarom ook de wettelijke rente verschuldigd. Omdat [eisers] genoodzaakt was zijn vordering uit handen te geven, maakt hij ook aanspraak op een vergoeding van de buitengerechtelijke kosten.

2.2. [gedaagde] voert het volgende verweer.

[gedaagde] heeft op 30 december 2021 een bedrag van € 2.000,- terugbetaald aan [eisers] Een bedrag van € 950,- heeft hij ingehouden in afwachting van de uitkomst van de procedure. [gedaagde] is namelijk bevoegd de waarborgsom te verrekenen met de schade die hij heeft geleden omdat [eisers] de woning niet in de originele staat hebben opgeleverd. Tijdens de voorinspectie op 10 juni 2020 is vastgelegd dat een aantal zaken hersteld moest worden. Tijdens de eindinspectie is gebleken dat [eisers] die afspraken niet is nagekomen. Het pand was vies en er waren forse beschadigingen aan muren. Daarnaast waren de gaten in de muren niet hersteld en waren materialen bevestigd op twee deuren die niet zonder schade waren te verwijderen. Ook is een plastic profiel gelijmd op één van de keukenkastjes. [gedaagde] was genoodzaakt om deze gebreken direct zelf te herstellen, omdat de nieuwe huurders twee dagen later het pand zouden betrekken. De herstelwerkzaamheden die [gedaagde] heeft verricht, worden volgens de offertes die hij bij wijze van voorbeeld heeft opgevraagd begroot op ongeveer € 1.750,- aan manuren. [gedaagde] acht het dan ook redelijk als hij een bedrag van € 950,- als schadeloosstelling met de borg mag verrekenen.

3 De beoordeling

3.1. Vooropgesteld wordt dat [gedaagde] na het uitbrengen van de dagvaarding een bedrag van € 2.000,- aan waarborgsom aan [eisers] heeft terugbetaald. De vraag in dit geschil is of [gedaagde] ook het restant van € 893,- (€ 950,- minus de door [eisers] erkende herstelkosten van € 57,00 voor een nieuwe handgreep op het keukenkastje) aan [eisers] moet voldoen. In beginsel is [gedaagde] daar op grond van artikel 10.4 van de huur-overeenkomst toe gehouden. Beoordeeld dient te worden of hij bevoegd is om het restant van de waarborgsom te verrekenen met een vordering die hij op [eisers] stelt te hebben wegens een gebrekkige oplevering van de huurwoning.

3.2. [gedaagde] stelt dat [eisers] aansprakelijk is voor de schade die hij heeft geleden omdat [eisers] de woning niet in de originele staat heeft opgeleverd. Volgens [gedaagde] was de huurwoning vies, waren forse beschadigingen aan muren, zaten er gaten in de muren en waren materialen bevestigd op een tweetal deuren die niet zonder schade konden worden verwijderd. [eisers] heeft dit betwist. Volgens [eisers] zijn de gebreken die tijdens de voorinspectie zijn besproken, hersteld en zijn bij de eindinspectie geen opleverpunten benoemd, hetgeen ook blijkt uit het eindinspectierapport dat geen gebreken vermeldt. Wel erkent [eisers] dat hij de handgreep aan het keukenkastje dient te vergoeden, reden waarom hij € 57,00 in mindering heeft gebracht op de waarborgsom. Daarnaast voert [eisers] aan dat het gehuurde in gestoffeerde staat en niet kaal is verhuurd en dat met de nieuwe huurders afspraken zijn gemaakt over overname van bepaalde zaken.

[gedaagde] c.s. brengt daar tegenin dat hij in de veronderstelling verkeerde dat het eindinspectierapport enkel zag op de overdracht van de sleutels en dat uit de overgelegde foto's blijkt welke schade [eisers] aan het gehuurde heeft toegebracht. Volgens [gedaagde] zijn deze gebreken tijdens de voor- dan wel eindinspectie besproken.

3.3. De kantonrechter is van oordeel dat [gedaagde] onvoldoende heeft onderbouwd dat [eisers] het gehuurde niet in de juiste staat heeft opgeleverd. [gedaagde] heeft weliswaar foto's overgelegd die volgens hem de staat van het gehuurde bij einde van de huur weergeven, maar [eisers] heeft betwist dat bij de eindinspectie op 7 augustus 2020 foto's zijn gemaakt. Aangezien niet duidelijk is van wanneer de overgelegde foto's dateren en foto's of een opnamestaat van het gehuurde bij aanvang van de huur niet zijn overgelegd, kan de kantonrechter niet vaststellen of het gehuurde in originele staat is opgeleverd. Het eindinspectierapport vermeldt geen gebreken en ook verder blijkt nergens uit dat [eisers] gedurende de huurperiode de gestelde schade heeft toegebracht aan het gehuurde. Daar komt bij dat uit artikel 10.1. van de huurovereenkomst niet blijkt dat het

gehuurde in *originele* staat moest worden opgeleverd, maar in *behoorlijke* staat, en dat nergens uit blijkt dat het niet is toegestaan om met nieuwe huurders afspraken te maken over het overnemen van bepaalde zaken. In rechte is daarom niet komen vast te staan dat [eisers] tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst.

Bovendien geldt los van het bovenstaande dat niet is komen vast te staan dat [gedaagde] de door hem gestelde schade daadwerkelijk heeft geleden. [gedaagde] vordert een bedrag van € 1.750,- als schadevergoeding, welk bedrag hij kennelijk heeft gebaseerd op door hem bij wijze van voorbeeld opgevraagde offertes van een schildersbedrijf en loodgieter. Dit zijn echter geen kosten die [gedaagde] heeft gemaakt om tot herstel te komen, nu uit zijn eigen betoog blijkt dat hij vanwege tijdgebrek de herstel- en schoonmaakwerkzaamheden zelf heeft uitgevoerd. [gedaagde] heeft daarom geen schade bestaande uit arbeidskosten geleden en schade bestaande uit materiaalkosten, heeft hij niet gevorderd.

Op basis van het voorgaande komt de kantonrechter dan ook tot de conclusie dat [gedaagde] niet aan zijn stelplicht heeft voldaan, zodat aan bewijslevering niet wordt toegekomen. Het beroep op verrekening wordt verworpen en de vordering tot terugbetaling van het restant van de waarborgsom van € 893,00 zal worden toegewezen. Ook de wettelijke rente over dit bedrag is toewijsbaar, aangezien [gedaagde] op grond van artikel 10.4 van de huurovereenkomst vanaf 7 november 2020 in verzuim verkeert met de terugbetaling daarvan.

- 3.4. [eisers] maakt aanspraak op vergoeding van de buitengerechtelijke incassokosten. Vast staat dat aan de vereisten van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten is voldaan en dat het gevorderde bedrag aan buitengerechtelijke incassokosten overeenkomt met het in het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten bepaalde tarief. Het gevorderde bedrag van € 414,00 zal worden toegewezen.
- 3.5. [gedaagde] krijgt ongelijk en wordt veroordeeld in de kosten van de procedure.

4 De beslissing

De kantonrechter:

- 4.1. veroordeelt [gedaagde] om aan [eisers] te betalen de som van € 1.307,00, te vermeerderen met de wettelijke rente over € 2.000,- vanaf 7 november 2020 tot 30 december 2020 en de wettelijke rente over € 893,00 vanaf 7 november 2020 tot aan de dag van betaling;
- 4.2. veroordeelt [gedaagde] in de kosten van de procedure, aan de zijde van [eisers] tot heden begroot op € 102,95 aan exploitkosten, € 236,00 aan griffierecht en € 436,00 als bijdrage in het salaris van de gemachtigde (niet met btw belast) met de wettelijke rente hierover vanaf de 15e dag nadat [gedaagde] schriftelijk tot betaling van deze kosten is aangemaand;
- 4.3. veroordeelt [gedaagde] in de kosten die na dit vonnis ontstaan, begroot op € 109,00 als bijdrage in het salaris van de gemachtigde (niet met btw belast) te vermeerderen met de wettelijke rente over de nakosten vanaf de 15e dag nadat [gedaagde] schriftelijk tot betaling van deze kosten is aangemaand tot de dag der voldoening;
- 4.4. verklaart dit vonnis, voor zover het de veroordelingen betreft, uitvoerbaar bij voorraad;
- 4.5. wijst dat wat meer of anders is gevorderd af.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.A.M. van den Berk, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 17 juni 2021.

