

ECLI:NL:RBROT:2018:1110

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	14-02-2018
Datum publicatie	01-03-2018
Zaaknummer	C/10/519786 / HA ZA 17-117
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Niet voldaan aan verplichtingen van zorgvuldig beheerder. Woning verhuurd zonder huurder te screenen. Schade als gevolg van hennepkwekerij in woning voor rekening beheerder.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK ROTTERDAM

Team Handel

zaaknummer / rolnummer: C/10/519786 / HA ZA 17-117

Vonnis van 14 februari 2018

in de zaak van

[eiseres] ,

wonende te [woonplaats] ,

eiseres,

advocaat mr. G.L. Breunesse te Leusden,

tegen

1 [gedaagde sub1] ,

2. [gedaagde sub2],

gedaagden,

beiden wonende te [woonplaats] ,

advocaat mr. N. Köse-Albayrak te Rotterdam.

Partijen zullen hierna [eiseres] en [gedaagden] genoemd worden.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding met producties,
- de conclusie van antwoord met producties,
- de brief van 14 juni 2017 waarbij de comparitie is bepaald,
- de producties 20 tot en met 31 van [eiseres] ,
- de producties 31, 32 en 33 van [eiseres] ,
- het proces-verbaal van comparitie van 12 oktober 2017.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. [eiseres] was eigenaar van een woning te Rotterdam (hierna: de woning).

2.2. Vanwege een verblijf in het buitenland heeft [eiseres] op 27 januari 2015 een "Beheer/Huurovereenkomst" met Direct Woning Aangeboden gesloten (hierna: de overeenkomst). Hierbij heeft [eiseres] aan Direct Woning Aangeboden het recht toegekend om de woning aan derden te verhuren. De overeenkomst is aangegaan voor een periode van 12 maanden, ingaande op 1 februari 2015 en eindigende op 31 januari 2016.

2.3. Direct Woning Aangeboden was een eenmanszaak waarvan [gedaagde sub1] eigenaar was. Met ingang van 16 juni 2016 is de onderneming voortgezet door Rotterdam Huurwoning, een eenmanszaak in eigendom van [gedaagde sub2] .

2.4. In de aanhef van de overeenkomst wordt [eiseres] aangeduid als "verhuurder" en Direct Woning Aangeboden als "beheerder". In de overeenkomst staat, voor zover van belang, het volgende vermeld:

"...

Dit betreft een volledige in beheer name. ...

Om uitsluitend te worden gebruikt als woonruimte en in geen geval gebruikt zal worden voor elk ander

doel die hierbij afwijkt. ...

Indien er strafbare feiten worden gepleegd door huurder zoals: ...hennepplantages... zal de politie direct worden geattendeerd hiervan en is het huurcontract per direct beëindigd. De borg en eventuele schade zal in dit geval op de Huurder worden verhaald.

...

Artikel 4 Gebruik inboedel.

Bij de huurprijs is inbegrepen het gebruik van het in het gehuurde aanwezige meubilering, zoals omschreven in een te dateren en door beide partijen te ondertekenen inventarisatielijst, welke zowel bij het betrekken als bij het verlaten van het gehuurde zullen worden gecontroleerd. Deze inventarisatielijst zal deel uitmaken van deze huurovereenkomst.

...

Artikel 8 Staat van oplevering, aansprakelijkheid.

1. ... Huurder verklaart door ondertekening van dit contract een overeenkomst naar zijn aard, kort van duur te hebben gesloten, hetgeen inhoudt dat de beheerder het onderhavig bewoonde perceel uiterlijk per 31-01-2016 deugdelijk zal opleveren en ontruimen, mits er geen verlenging heeft plaatsgevonden en de huurder geen recht kan doen gelden op huurbescherming.

2. Verhuurder zal ervoor zorgen dat het gehuurde, met al hetgeen zich daarin bevindt, verkeert in de staat zoals met huurder werd overeengekomen. Huurder zal op de einddatum van deze overeenkomst en bij overhandiging van de sleutels van het gehuurde in dezelfde staat opleveren.

Ingeval Huurder ten aanzien hiervan in gebreke blijft, zal beheerder gerechtigd zijn voor rekening van de huurder te laten schoonmaken, zo nodig te laten herstellen en te doen ordenen. Redelijke slijtage is voor rekening van verhuurder.

...”

2.5. Op 17 december 2015 is [eiseres] de woning binnen gegaan en heeft zij geconstateerd dat in de woning een hennepkwekerij was gevestigd. [eiseres] heeft hierop de politie ingeschakeld. De woning en inboedel zijn ernstig beschadigd.

2.6. Op 28 januari 2016 zijn [gedaagden] bekend geworden met het feit dat in de woning een hennepkwekerij is geëxploiteerd.

2.7. In een expertiserapport van 7 juli 2016 die door CED Nederland B.V. in opdracht van [eiseres] is opgesteld, staat, voor zover van belang, het volgende vermeld:

"Vastgoeddelen (22 foto's bij opname):

Hieraan werd desastreuze schade toegebracht aan vrijwel alle delen, zoals systeemplafonds, wanden met inliggende kozijnen/glas en vloeren, accessoires, elektra en waarbij tevens de badkamer niet meer bruikbaar is.

...

Inhoud/inboedel:

...

In vergelijking tot de foto's van [eiseres] ... en onze 22 stuks foto's bij opname is gebleken dat niet alleen grote schade is toegebracht aan nu nog aanwezige inboedel, doch bovendien is het merendeel ervan geheel niet meer aanwezig.

[eiseres] heeft medegedeeld dat de inboedel na 2009 tot 2015 is aangeschaft. Hierbij/-van kon zij ons geen aankoopnota's en dergelijke tonen.

...

c1. Vastgoeddelen:

De herbouwwaarde interieur, uitgaande van dezelfde aanwezige staat, hebben wij vastgesteld op circa e. 22.000,00

Met betrekking tot de dagwaarde hebben wij deze vastgesteld op e. 13.000,00

c2. Inhoud/inboedel:

De resterende waarde van de nu nog aanwezige inboedel is nagenoeg nihil te noemen.

De nieuwwaarde van de totale verloren gegane e/o verdwenen inboedel hebben wij globaal vanuit onze ervaring ingeschat op circa e. 24.000,00

De dagwaarde hiervan hebben wij globaal vastgesteld op circa e. 14.600,00.

...

C3.4 – bijlage e: Stroomverbruik Stedin.

Aangezien de kosten van elektra en gas niet juist door Direct Woning Aangeboden werden geregeld, is gebleken dat mw. [eiseres] inmiddels voor deze kosten, tijdens de aanwezigheid van de 'wietplantage' in haar appartement, volgens het leveringscontract wordt aangeslagen tot betaling van e. 5.033,40.

Stedin heeft inmiddels de aansluiting afgesloten.

...”

3 Het geschil

3.1. [eiseres] vordert – samengevat – hoofdelijke veroordeling van [gedaagden] tot betaling van:

- een bedrag van € 34.493,07 in hoofdsom;
 - een bedrag van € 1.903,33 aan kosten ter vaststelling van schade en aansprakelijkheid;
 - een bedrag van € 1.210,00 aan buitengerechtelijke kosten;
- één en ander vermeerderd met rente en kosten.

3.2. [eiseres] legt aan haar vordering ten grondslag dat tussen partijen een overeenkomst van opdracht is afgesloten, op grond waarvan [gedaagden] de woning van [eiseres] zouden verhuren. [gedaagden] is tekortgeschoten in de nakoming van de overeenkomst. Zij hebben de huurder voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst onvoldoende gescreend en onvoldoende toezicht gehouden op het gebruik van de woning door de huurder. [gedaagden] zijn dan ook aansprakelijk voor de schade aan de woning en de inboedel die is veroorzaakt doordat in de woning een hennepplantage is geëxploiteerd. Voorts stelt [eiseres] dat [gedaagden] niet aan hun verplichting hebben voldaan om de woning uiterlijk op 31 januari 2016 deugdelijk aan [eiseres] op te leveren.

3.3. [gedaagden] betwisten dat sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst. [eiseres] heeft, door de snelheid waarmee zij de woning wilde verhuren, zelf het risico aanvaard dat de huurder schade aan de woning zou toebrengen. Daarbij was tussen partijen niet overeengekomen dat de huurder zou moeten worden gescreend. Uit de overeenkomst volgt bovendien dat indien schade zou ontstaan, deze op de huurder zou worden verhaald en niet op de beheerder. Tot slot heeft [eiseres] een deugdelijke oplevering gefrustreerd door [gedaagden] niet – ex artikel 8 lid 2 van de overeenkomst – de mogelijkheid te bieden om de schade te herstellen.

Voorts betwisten [gedaagden] de (hoogte van) de schade die [eiseres] stelt te hebben geleden. [eiseres] heeft er voor gekozen de contracten met de nutsbedrijven op haar naam te laten staan en een vast bedrag aan huur en voorzieningen overeen te komen. Nergens in de overeenkomst is geregeld dat aan [eiseres] het recht toekomt om eventuele meerkosten op dit punt op [gedaagden] te verhalen. Die eventuele schade komt dan ook voor haar rekening. Daarbij komt nog dat [eiseres] de vordering van de energieleverancier heeft betwist, zodat niet vaststaat dat

die schade door haar zal worden geleden. Voor de schade aan de woning en inboedel geldt dat het door [eiseres] overgelegde expertiserapport niet deugdelijk tot stand is gekomen en niet voorzien is van een onderbouwing. Daarnaast zijn de kosten voor vervangende woonruimte niet onderbouwd en is de huurovereenkomst voor opslag van de resterende inboedel aangegaan met oog op de verkoop van de woning.

4 De beoordeling

- 4.1. Hoewel de tekst van overeenkomst op onderdelen vragen oproept is ter zitting vast komen te staan dat partijen overeen zijn gekomen dat [gedaagden] gedurende de duur van de overeenkomst het beheer over de woning van [eiseres] zouden voeren en de woning zouden verhuren aan een derde. Deze overeenkomst kan worden gekenmerkt als een overeenkomst van opdracht. Bij de beoordeling van de vraag of de opdrachtnemer ([gedaagden]) aan zijn verplichtingen heeft voldaan, dient ex artikel 7:401 BW te worden beoordeeld of [gedaagden] bij hun werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht hebben genomen. [gedaagden] dienden te handelen zoals een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot zou doen.
- 4.2. Op grond van het voorgaande mocht van [gedaagden] worden verwacht dat zij een potentiële huurder aan een onderzoek zouden onderwerpen. [eiseres] stelt dat [gedaagden] dit hebben nagelaten. [gedaagden] hebben op een kopie van een paspoort na, geen enkele informatie over de huurder van de woning aan [eiseres] kunnen verstrekken. [gedaagden] hebben ter zitting aangevoerd dat niet duidelijk is hoe destijds het onderzoek naar de huurder heeft plaatsgevonden. [gedaagden] hebben aldus de stelling van [eiseres] niet betwist, zodat vaststaat dat [gedaagden] geen onderzoek naar de persoon van de huurder hebben verricht.
- 4.3. Daarnaast heeft [eiseres] gesteld dat [gedaagden] geen controle op de woning hebben uitgevoerd nadat deze was verhuurd. [gedaagden] hebben aangevoerd dat er één keer een huisbezoek is geweest in de beginperiode van de verhuur. Daarna is er geen bezoek meer geweest. Nu door [gedaagden] geen onderzoek naar de huurder was gedaan, had het op de weg van [gedaagden] gelegen om vaker een controle uit te oefenen om te bezien of de huurder zich als goed huurder gedroeg. Dit temeer nu de huurder steeds contant betaalde, wat in het huidige maatschappelijk verkeer niet gebruikelijk is.
- 4.4. [gedaagden] hebben aangevoerd dat [eiseres] zo snel mogelijk een huurder wilde hebben en dat zij daarmee het risico heeft aanvaard op de schade die zich heeft verwezenlijkt. Ook hebben [gedaagden] aangevoerd dat vooraf niet besproken is dat de huurder gescreend moest worden. Deze omstandigheden ontslaan [gedaagden] echter niet van de op hen als professionele partij rustende zorgplicht. [gedaagden] hadden [eiseres] moeten wijzen op het belang van een nader onderzoek naar de huurder en dit onderzoek moeten uitvoeren, dan wel [eiseres] moeten wijzen op de risico's indien dit onderzoek niet mogelijk bleek. Dat hebben [gedaagden] echter niet gedaan, zodat het verweer wordt gepasseerd.
- 4.5. Geconcludeerd wordt dat [gedaagden] niet hebben voldaan aan hun verplichtingen als zorgvuldig beheerder en daarmee tekort zijn geschoten in de nakoming van de overeenkomst. Als niet betwist staat vast dat [eiseres] schade heeft geleden. Nu [gedaagden] de woning hebben verhuurd aan de huurder, zonder de achtergrond van deze huurder te controleren dan wel met enige regelmaat de woning te inspecteren, heeft het risico dat de huurder onbetrouwbaar zou zijn en schade zou aanrichten zich verwezenlijkt. Aldus is het causale verband tussen de tekortkoming van [gedaagden] en de schade gegeven. [gedaagden] hebben niet gesteld dat deze tekortkomingen niet aan hen toerekenbaar zijn. Nu nakoming van deze verplichtingen blijvend onmogelijk is, is ingevolge artikel 6:174 lid 2 BW verzuim niet vereist en zijn [gedaagden] verplicht de schade die [eiseres] lijdt te vergoeden.

- 4.6. Dat [gedaagden] door [eiseres] niet in de gelegenheid zijn gesteld de schade zelf te herstellen, doet hieraan niet af. Immers, op het moment dat dit aanbod werd gedaan was nakoming van de verplichtingen reeds blijvend onmogelijk en was het recht op schadevergoeding al ontstaan.
- 4.7. Voor vergoeding komt ingevolge artikel 6:98 BW slechts in aanmerking schade die in zodanig verband staat met de gebeurtenis waarop de aansprakelijkheid van de schuldenaar berust, dat zij hem mede gezien de aard van de aansprakelijkheid en van de schade, als een gevolg van deze gebeurtenis kan worden toegerekend.
- 4.8. Als onbetwist staat vast dat sprake is van schade aan de woning van [eiseres] en dat [gedaagden] de woning zelf wilden (laten) herstellen. [gedaagden] stellen dat zij onder meer een nieuwe vloer wilden aanbrengen en het verlaagde plafond wilden herstellen, maar dat zij van [eiseres] hiertoe niet de gelegenheid hebben gekregen en dat het ondanks verschillende pogingen daartoe niet lukte om met [eiseres] af te spreken. [gedaagden] menen dat dit in strijd is met artikel 8 lid 2 van de Overeenkomst waarin is bepaald dat de beheerder (zijnde [gedaagden]) het recht heeft om schade op kosten van de huurder te (laten) herstellen. [eiseres] voert aan dat [gedaagden] nog geruime tijd in bezit zijn geweest van de sleutel van de woning, dat zij desgevraagd nooit met een concreet voorstel zijn gekomen en dat [eiseres] geen vertrouwen meer in hen had. Nu [eiseres] echter tevens heeft gesteld dat zij in verband met een eventuele verkoop van de woning enige tijd geen haast had met het herstel en zij niet heeft betwist dat zij het contact met [gedaagden] afhiel, staat naar het oordeel van de rechtbank vast dat zij onvoldoende gelegenheid heeft geboden aan [gedaagden] om in eigen beheer tot het herstel van de woning over te gaan. Gelet op het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de Overeenkomst had [eiseres] [gedaagden] wel die mogelijkheid moeten bieden. De aansprakelijkheid van [gedaagden] zal daarom worden beperkt tot het bedrag dat het herstel in eigen beheer hen zou hebben gekost. Dit bedrag wordt geschat op € 8.000,00. [eiseres] heeft voorts de kosten voor vervanging van het slot van de woning (€ 193,12) gevorderd, dit bedrag is niet betwist en zal worden toegewezen.
- 4.9. Tussen partijen is niet in geschil dat als gevolg van de aanwezigheid van de hennepkwekerij in de woning, schade aan de inboedel is ontstaan. [eiseres] stelt dat de schade € 14.600,00 bedraagt en verwijst ter onderbouwing naar het door haar overgelegde expertiserapport. [gedaagden] betwisten de hoogte van de door [eiseres] gevorderde schade. [gedaagden] voeren aan dat partijen geen inventarislijst hebben opgesteld zodat niet meer kan worden achterhaald welke inboedel is meegenomen en/of beschadigd. Daarbij ontbreekt het aan een onderbouwing van het gevorderde bedrag, zo heeft [eiseres] geen aankoopnota's kunnen overleggen en blijkt uit het expertiserapport niet aan welke goederen uit de inboedel welke waarde is gehecht, waar de inboedel uit bestond en wat nog kon worden behouden.
- Naar het oordeel van de rechtbank kan niet aan [eiseres] worden tegengeworpen dat geen inventarislijst is opgemaakt, nu het op de weg had gelegen van [gedaagden] om dit, als zorgvuldig beheerder, te doen. Dit laat echter onverlet dat, met oog op de betwisting van de hoogte van de schade, [eiseres] haar vordering dient te onderbouwen. [eiseres] heeft volstaan met verwijzing naar het expertiserapport waarin staat vermeld dat de schade 'globaal vanuit onze ervaring is ingeschat'. Hierbij is kennelijk uitgegaan van de mededeling van [eiseres] dat de inboedel in de periode na 2009 is aangeschaft. Nu echter op geen enkele wijze is onderbouwd dat dit het geval is en niet, ook niet globaal, is gespecificeerd waaruit de inboedel bestond en wat de (nieuw)waarde van de verschillende goederen was, is de hoogte van de schade onvoldoende onderbouwd. De rechtbank zal de schade dan ook naar redelijkheid vaststellen en wel op een bedrag van € 7.800,00.
- 4.10. [eiseres] vordert een bedrag van € 5.033,40 ter zake een vordering van Stedin op [eiseres] betreffende de kosten voor gas, water en elektra. [eiseres] verwijst ter onderbouwing van dit bedrag naar het expertiserapport. [gedaagden] betwisten dit deel van de vordering en voeren onder meer aan dat, nu [eiseres] de vordering van Stedin in rechte heeft betwist, niet vaststaat

dat zij deze schade zal leiden. De rechtbank volgt [gedaagden] in dit verweer. Reeds omdat vaststaat dat de schade niet is ingetreden en [eiseres] niet heeft toegelicht dat aannemelijk is dat deze alsnog zal intreden, zal dit deel van de vordering worden afgewezen.

- 4.11. Aan extra verblijfskosten vordert [eiseres] een bedrag van € 2.034,67. [gedaagden] betwisten dat deze kosten zijn gemaakt. [eiseres] heeft de kosten onderbouwd met verwijzing naar een screenshot van haar telefoon en een bankafschrift. Uit deze documenten kan echter niet worden afgeleid dat kosten ter zake vervangende woonruimte zijn gemaakt, zodat de vordering op dit punt zal worden afgewezen.
- 4.12. Tot slot vordert [eiseres] een bedrag van € 225,00 aan kosten voor de huur van een opslagruimte. [gedaagden] betwisten dit deel van de vordering en voeren aan dat de opslagruimte kennelijk is gehuurd vanwege de verkoop van de woning.
- Door [eiseres] is gesteld en zo blijkt ook uit het huurcontract, dat de opslagruimte is gehuurd met ingang van 24 november 2016. Nu [eiseres] op 17 december 2015 op de hoogte raakte van de aanwezigheid van de hennepkwekerij in haar woning valt, zonder nadere toelichting die ontbreekt, niet duidelijk waarom de huur van opslagruimte zou samenhangen met de schade als gevolg van de hennepkwekerij in haar woning. De vordering zal op dit punt dan ook als onvoldoende onderbouwd worden afgewezen.
- 4.13. De gevorderde wettelijke rente zal worden toegewezen. Anders dan [gedaagden] aanvoeren stelt de wet niet als eis dat de rente dient te worden aangezegd.
- 4.14. [eiseres] vordert op grond van artikel 6:96 lid 2 sub b BW de kosten van het expertiserapport, te weten € 1.903,33. [gedaagden] betwisten dat deze kosten door [eiseres] zijn gemaakt en stellen dat het expertiserapport is uitgebracht aan de verzekeraar. Echter, anders dan [gedaagden] aanvoeren blijkt uit het expertiserapport niet dat het is uitgebracht aan de verzekeraar. Daarbij is de factuur ter zake het expertiserapport gericht aan [eiseres]. Nu sprake is van redelijke kosten gemaakt ter vaststelling van de schade zal het gevorderde worden toegewezen.
- 4.15. De door [eiseres] gevorderde buitengerechtelijke kosten ad € 1.210,00 inclusief BTW zijn afdoende onderbouwd middels de overgelegde sommatiebrieven. Overeenkomstig het wettelijk tarief zullen deze kosten worden toegewezen tot een bedrag van € 1.131,27 inclusief BTW.
- 4.16. [gedaagden] zullen als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De proceskosten worden begroot op een bedrag van € 1.893,96 (dagvaarding € 106,96 + salarisadvocaat 2 x € 452,00 = € 904,00 + griffierecht € 883,00).

5 De beslissing

De rechtbank

- 5.1. veroordeelt [gedaagden] hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, om aan [eiseres] te betalen een bedrag van € 15.993,12, vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over het toegewezen bedrag, met ingang van 11 juli 2016 tot de dag van volledige betaling,
- 5.2. veroordeelt [gedaagden] hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, om aan [eiseres] te betalen een bedrag van € 1.903,33, vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over het toegewezen bedrag, vanaf 14 dagen na betekening van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,

- 5.3. veroordeelt [gedaagden] hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, om aan [eiseres] te betalen een bedrag van € 1.131,27, vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over het toegewezen bedrag, vanaf 14 dagen na betekening van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,
- 5.4. veroordeelt [gedaagden] in de proceskosten, aan de zijde van [eiseres] tot op heden begroot op € 1.893,96,
- 5.5. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,
- 5.6. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. S.M. den Hollander en in het openbaar uitgesproken op 14 februari 2018.¹

¹ type: 2872 coll: 1451
