

arrest

GERECHTSHOF DEN HAAG

Afdeling Civiel recht

Zaaknummer : 200.274.629/01

Zaaknummer rechtbank : 8111103/19-23928

arrest van 6 oktober 2020

inzake

Woningstichting I

gevestigd te Den Haag,

appellante,

hierna te noemen: ...

advocaat: mr. I

tegen

I

wonende te Den Haag,

geïntimeerde,

hierna te noemen: I,

niet verschenen.

1. Het geding

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit de volgende stukken:

- het procesdossier van de eerste aanleg, waaronder het verstekvonnis van 13 augustus 2019 en het vonnis in verzet van 11 december 2019 van de kantonrechter in de rechtbank Den Haag (hierna: de kantonrechter);
- de dagvaarding in hoger beroep van 21 februari 2020 met zes grieven en producties 6 t/m 15.

1.2. I is in hoger beroep niet verschenen. Tegen hem is verstek verleend.

1.3. Na het overleggen van de stukken is een datum voor arrest bepaald.

2. Feiten

2.1. Met inachtneming van grief 1, die betrekking heeft op de door de kantonrechter onder 1.2 van het bestreden vonnis vermelde huurprijs, gaat het hof van de volgende feiten uit.

2.2. I is in 2015 als vluchteling uit Syrië naar Nederland gekomen.

2.3. I verhuurde sinds medio 2016 aan J de woning aan de Van ... te Den Haag. Aanvankelijk bedroeg de bij vooruitbetaling verschuldigde

huurprijs € 480,57 per maand. Vanaf 1 juli 2019 bedroeg de huurprijs € 495,27 per maand.

2.4. De woning is op 16 september 2019 op grond van het verstekvonnis ontruimd.

3. Vordering en beslissing in eerste aanleg

3.1. In eerste aanleg vorderde I, kort samengevat en na vermindering van eis, ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming. Daarnaast vorderde zij veroordeling van I tot betaling van achterstallige huur van € 1.453,34 (met rente), nog verschuldigde huur vanaf 31 juli 2019 en buitengerechtelijke kosten (€ 265,29).

3.2. Daartoe voerde I aan dat II een achterstand in de huurbetaling had laten ontstaan van € 2.427,80. Dit bedrag is in de loop van de procedure verminderd met een bedrag van € 974,46 dat inmiddels door II was betaald.

3.3. In het verstekvonnis zijn de vorderingen van I toegewezen.

3.4. In de verzetprocedure – ingeleid bij dagvaarding van 11 oktober 2019 – heeft verweer gevoerd tegen de vordering van I en een voorwaardelijke eis in reconventie ingesteld. Hij vorderde primair veroordeling van I tot nakoming van de huurovereenkomst en subsidiair de terbeschikkingstelling van een vervangende gelijkwaardige huurwoning (beide vorderingen op verbeurte van een dwangsom). Meer subsidiair vorderde hij een verklaring voor recht dat I aansprakelijk is voor de schade die hij leed en nog zal lijden als gevolg van haar tekortkoming. Daarnaast vorderde I betaling van een vergoeding van € 6.095 aan verhuis- en inrichtingskosten (met rente), althans een door de kantonrechter vast te stellen bedrag.

3.5. De kantonrechter heeft het verstekvonnis vernietigd en de vorderingen van I afgewezen. In reconventie is de primaire vordering tot nakoming van de huurovereenkomst toegewezen onder toewijzing van een dwangsom. Verder is I veroordeeld tot betaling van de gevorderde vergoeding van € 6.095 (met rente). is zowel in conventie als in reconventie in de kosten veroordeeld.

3.6. Deze beslissing is in de kern op de volgende motivering gebaseerd. De huurachterstand tot en met juli 2019 bedroeg € 2.427,80. Na aftrek van het door I betaalde bedrag van € 974,46 resteerde een huurachterstand van € 1.453,34. I heeft op 23 oktober 2019 een bedrag van € 2.222,24 aan II voldaan. Daarmee is de volledige achterstand voldaan en heeft II € 768,90 teveel aan huur betaald. Omdat de vordering tot ontbinding en ontruiming naar deze laatste stand van zaken moet worden beoordeeld, moet de vordering worden afgewezen. Dat geldt ook voor de gevorderde buitengerechtelijke incassokosten, nu niet kan worden aangenomen dat I de sommatiebrieven heeft ontvangen. Alleen de gevorderde wettelijke rente over de achterstand komt voor toewijzing in aanmerking en wordt in mindering gebracht op het teveel door I betaalde bedrag van € 768,90. Op 16 september 2019 heeft de ontruiming van de woning plaatsgevonden. Omdat niet met zekerheid kan worden vastgesteld of de woning inmiddels aan een derde is verhuurd, zal de primaire vordering tot nakoming van de huurovereenkomst worden toegewezen. Het gevorderde bedrag aan verhuis- en inrichtingskosten is in de gegeven omstandigheden redelijk.

4. Het geschil in hoger beroep

4.1. ... kan zich niet in het vonnis van de kantonrechter vinden. Zij verzoekt het hof dit vonnis te vernietigen en het verstekvonnis alsnog te bekrachtigen of haar vorderingen alsnog toe te wijzen. Daarnaast vordert F ... veroordeling van ... tot betaling van een bedrag van € 4.246,41 (met rente).

5. Beoordeling in hoger beroep

5.1. De grieven 2 tot en met 5 hebben betrekking op de afwijzing van de vordering van ... Grief 6 keert zich tegen de beslissing tot toewijzing van de vordering in reconventie.

5.2. De grieven 2 en 3 bestrijden de juistheid van het onder 3.5 van het vonnis gegeven oordeel dat ... een bedrag van € 768,90 meer heeft betaald dan het oorspronkelijk door ... gevorderde bedrag. I ... heeft onder verwijzing naar het huurdersoverzicht (productie 7 bij appeldagvaarding) toegelicht dat per 1 juli 2019 een huurachterstand bestond van vijf termijnen (de maanden maart tot en met juli 2019; de huur moest bij vooruitbetaling worden voldaan). Volgens I ... heeft ... op 4 juli 2019 – vanaf welke maand het hogere huurbedrag van € 495,27 gold – per pinbetaling twee termijnen voldaan. Op het moment van de inleidende dagvaarding (10 juli 2019) waren drie termijnen onbetaald. I ... heeft verder gesteld dat ... ook de huur over de maanden augustus en september 2019 onbetaald liet, zodat op 1 september 2019 opnieuw vijf termijnen openstonden. Door de betaling van ... op 23 oktober 2019 van een bedrag van € 2.222,24 ontstond (rekening houdend met verschuldigde rente) een positief saldo van € 5,63, aldus I ... Bij gebrek aan betwisting van deze gemotiveerde stellingen gaat het hof van de juistheid daarvan uit. Dit brengt mee dat de kantonrechter ten onrechte heeft aangenomen dat tot 23 oktober 2019 (slechts) drie termijnen onbetaald gebleven waren en dat door de betaling van € 2.222,24 een positief saldo bestond van € 768,90. De grieven slagen.

5.3. Voor de beoordeling van de grieven 4 en 5, die onder meer de toetsingsmaatstaf voor de vordering tot ontbinding aan de orde stellen, is het volgende van belang. Uit het bepaalde in artikel 6:265 lid 1 BW volgt dat iedere tekortkoming in de nakoming van een partij in de nakoming van zijn verplichtingen, 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. Het is hierbij aan de tekortschietende partij om zich voldoende gemotiveerd op deze uitzondering te beroepen.

5.4. Op grond van wat hiervoor is overwogen staat vast dat de huurachterstand op het moment van de inleidende dagvaarding drie maanden bedroeg. Indien een partij tekort is geschoten in de nakoming van een verplichting tot betaling van de huurtermijnen, kan deze weliswaar in de toekomst alsnog worden nagekomen, maar daarmee wordt de tekortkoming in het verleden niet ongedaan gemaakt. Wat deze tekortkoming betreft is de nakoming dan ook niet meer mogelijk. Naar het oordeel van het hof is het bestaan van een huurachterstand van drie maanden van voldoende gewicht om de ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen. Dat geldt temeer nu op een later moment in de procedure opnieuw een achterstand van (in totaal) vijf huurtermijnen is ontstaan en ... onweersproken heeft gesteld dat ... ook voor aanvang van de procedure al meermaals meerdere

huurtermijnen niet tijdig betaalde. Wat hiertegen in eerste aanleg heeft ingebracht, rechtvaardigt geen uitzondering op de hoofdregel van artikel 6:265 lid 1 BW. Daarvoor is het volgende van belang.

5.5. heeft ter ondersteuning van zijn verweer dat een ontbinding niet gerechtvaardigd is, het volgende aangevoerd. Hij ontving aanvankelijk een uitkering van de gemeente Den Haag (de gemeente). Met de gemeente was afgesproken dat zij de verschuldigde huurtermijnen rechtstreeks aan F zou betalen. Op 1 oktober 2018 is I in dienst getreden bij I Restaurant B.V. en is de uitkering beëindigd. De gemeente heeft I er niet van op de hoogte gebracht dat zij niet langer zou zorgen voor de huurbetalingen terwijl hij er zelf niet bij heeft stilgestaan dat als gevolg van de beëindiging van de uitkering de huurtermijnen niet meer automatisch zouden worden betaald. Pas op 16 september 2019, de datum van tenuitvoerlegging van het verstekvonnis, is I bekend geworden met het bestaan van de huurachterstand.

5.6. heeft de juistheid van deze stelling, onder verwijzing naar de producties 8 tot en met 10, gemotiveerd bestreden. De telefoonnotitie van 2 januari 2020 (productie 8) bevestigt de stelling van I dat een uitkeringsgerechtigde de gemeente zelf moet informeren over relevante wijzigingen en de beëindiging van een uitkering. Verder blijkt uit de brief van de gemeente van 6 november 2018 aan dat de gemeente de maandelijkse huurbetalingen namens per 1 oktober 2018 heeft beëindigd (productie 9). Of hieruit volgt dat de gemeente ook hierover heeft geïnformeerd – wat wel voor de hand ligt – kan in het midden blijven. In de brief van an van 8 november 2018 (productie 10) heeft F bevestigd dat de gemeente haar heeft bericht dat de dienst Sociale Zaken stopt met de betaling van de huur en dat I zelf moet zorgdragen voor de betaling. Bij deze brief is een formulier “doorlopende machtiging” gevoegd. Verder maken de als producties 10a overgelegde telefoonnotities duidelijk dat I na de beëindiging van de uitkering op (13 en 28 november en) 6 december 2018 telefonisch contact heeft opgenomen met I over de huurbetalingen. In de overgelegde notitie is te lezen dat aangeeft de huur te willen overmaken maar het rekening- en contractnummer niet heeft. Uit deze producties kan worden afgeleid dat ervan op de hoogte was dat de gemeente de huurbetaling had beëindigd en dat hij zelf voor betaling moest zorgdragen. Ook de omstandigheid dat na de beëindiging van de betaling door de gemeente drie keer zelf betalingen heeft verricht, bevestigt dat hij wist dat hij de huur zelf moest betalen. Deze huurbetalingen maken bovendien duidelijk dat zijn stelling dat hij pas op 16 september 2019 ontdekte dat een huurachterstand bestond geen stand kan houden.

5.7. kan het beroep op de uitzondering van artikel 6:265 lid 1 BW dus niet met succes baseren op de stelling dat hij door omstandigheden, die hem niet kunnen worden toegerekend, niet op de hoogte was van de huurachterstand. Ook het verweer dat het op de weg van I had gelegen om omdat hij de Nederlandse taal nauwelijks beheerst, in een persoonlijk gesprek uit te leggen wat het gevolg zou zijn van een huurachterstand, kan niet slagen. I heeft hiertegen ingebracht dat zij, conform de met de gemeente gemaakte afspraken, op 29 juli 2019 de gemeente heeft ingeschakeld, maar dat het niet lukte om met I in contact te komen. Uit de als productie 11 overgelegde brief van de gemeente van 13 augustus 2019 blijkt dat er inderdaad verschillende pogingen zijn ondernomen om te bereiken. Ook al zijn deze inspanningen gedaan na de aanvang van de procedure in eerste aanleg, het hof neemt aan dat F hiermee de intentie heeft gehad een voortzetting van de procedure te willen voorkomen. I heeft dus

voldoende ondernomen om een ontbinding en ontruiming te voorkomen.

5.8. In het licht van wat hiervoor is overwogen vormt de betaling op 23 oktober 2019 van € 2.222,24 onvoldoende reden voor het oordeel dat een ontbinding van de huurovereenkomst niet is gerechtvaardigd.

5.9. Dit oordeel leidt ertoe dat de grieven 3 en 4 slagen en dat het verstekvonnis van de kantonrechter zal worden bekrachtigd.

5.10. vordert daarnaast betaling van exploitkosten van € 353,49. Deze bestaan uit kosten voor de betekening van het verstekvonnis (€ 97,33) en voor het opmaken van het proces-verbaal van ontruiming op 16 september 2019 (€ 256,16). Deze vordering, die het hof niet onrechtmatig of ongegrond voorkomt, wordt toegewezen. Dat geldt ook voor de vordering tot veroordeling van tot betaling van een bedrag van € 390,65 aan mutatieschade, die volgens het gevolg is van de onjuiste oplevering van de woning door . Het gaat hierbij, zo heeft toegelicht, om kosten voor het verlies van de sleutel van de centrale portiek en de vervanging van de closetpot en fontein. Ter onderbouwing hiervan heeft een specificatie overgelegd (productie 12) en een proces-verbaal van ontruiming (productie 13). vordert daarnaast kosten voor de slotenmaker van € 224,13. Verder vordert veroordeling van tot betaling van de kosten die zijn gemaakt voor de fysieke ontruiming en schoonmaak van de woning. Hiermee is een bedrag gemoeid van € 3.278,14, zo volgt uit de overgelegde facturen (productie 14). Ook deze vordering zal als niet bestreden worden toegewezen. In totaal gaat het hierbij om een bedrag van € 4.246,41.

5.11. heeft geen (duidelijke) grief gericht tegen afwijzing van de vordering tot betaling van buitengerechtelijke kosten. Weliswaar is onder 25 van de appeldagvaarding gesteld dat de deurwaarder vijf sommatiebrieven heeft verstuurd, maar deze stelling houdt verband met de vraag of voldoende inspanningen heeft verricht om een gerechtelijke procedure te voorkomen. Bovendien heeft aan deze en de overige stellingen enkel de conclusie verbonden dat de vorderingen tot ontbinding en ontruiming hadden moeten worden toegewezen. Voor toewijzing van de vordering tot betaling van de buitengerechtelijke kosten bestaat daarom ook in hoger beroep geen grond.

5.12. Toewijzing van de hoofdvordering in conventie leidt ertoe dat niet wordt toegekomen aan de beoordeling van de vordering in reconventie. Deze vordering is ingesteld onder de voorwaarde dat het verstekvonnis zou worden vernietigd. Uit het voorgaande volgt dat het verstekvonnis – afgezien van de vordering ter zake van de buitengerechtelijke incassokosten – had moeten worden bekrachtigd. Ook grief 6 slaagt daarom.

5.13. Het voorgaande leidt ertoe dat het bestreden vonnis zal worden vernietigd en het verstekvonnis zal worden bekrachtigd. Daarnaast zal worden veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 4.246,41 met rente zal als de in het ongelijk gestelde partij in de door I gemaakte kosten in eerste aanleg en in hoger beroep worden veroordeeld.

Beslissing

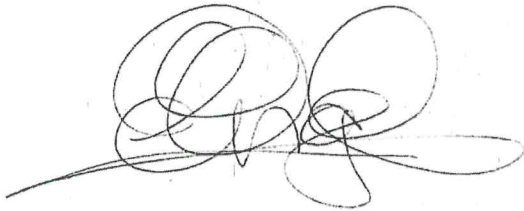
Het hof:

- vernietigt het door de kantonrechter te Den Haag tussen partijen in conventie en

reconventie gewezen vonnis van 11 december 2019, en
opnieuw rechtdoende:

- bekrachtigt het verstekvonnis van 13 augustus 2019;
- veroordeelt _____ tot betaling van een bedrag van € 4.246,41, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de opeisbaarheid van de respectievelijke vorderingen;
- veroordeelt _____ in de proceskosten aan de zijde van _____, in eerste aanleg begroot op € 587,40 aan verschotten en € 420,- aan kosten van de advocaat (2 punten) en in hoger beroep op € 860,89 aan verschotten en € 1.074,- aan kosten van de advocaat;
- wijst het meer of anders gevorderde af;
- verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. D. Aarts, J.J. van der Helm en J.E.H.M. Pinckaers en uitgesproken door mr. J.E.H.M. Pinckaers ter openbare terechtzitting van 6 oktober 2020 in aanwezigheid van de griffier.



Voor grosse aan:
Uitgegeven aan mr. H
Advocaat van: app./punt.
De Griffier van het Gerechtshof
te Den Haag