

EISER **In naam des Konings**
vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 3578848 CV EXPL 14-31342 en 3775851 CV EXPL 15-1330

vonnis van: 8 mei 2015

fno.: 646

vonnis van de kantonrechter

I n z a k e

de besloten vennootschap Rappange Administratie B.V.

gevestigd te Amsterdam

eiseres

nader te noemen: Rappange

gemachtigde: mr. F.F.A. Havelaar

t e g e n

wonende te Amsterdam

gedaagde

nader te noemen:

gemachtigde: mr. E.T. Panneflek

VERDER VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Op 30 januari 2015 is een tussenvonnis gewezen. Ter uitvoering hiervan heeft op 10 april 2015 een comparitie na antwoord plaatsgevonden. Ten behoeve van deze comparitie zijn nadere producties ingebracht. Rappange is verschenen vertegenwoordigd door de heer B. Postema en bijgestaan door haar gemachtigde. Tevens was aanwezig de heer S. van Kappel. is verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde. Ook was als toehoorder aanwezig mevrouw. vergezeld door haar vader.

De zaak staat thans weer voor vonnis.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend of niet (voldoende) weersproken, alsmede op grond van de overgelegde en in zoverre niet bestreden inhoud van de bewijsstukken, staat in dit geding het volgende vast:
 - 1.1. huurt sedert 15 februari 2001 van Rappange de woning gelegen aan de Kribbestraat 17, 1^e verdieping en twee zolderkamers op de 3^e verdieping, te Amsterdam, tegen een huurprijs van in juni 2014 (zonder korting voor eventuele gebreken) € 615,89 per maand.
 - 1.2. In de huurovereenkomst is onder andere bepaald (artikel 9.2): “Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk door derden te laten gebruiken, of aan derden in onderhuur af te geven. Tevens mag huurder geen andere personen bij zich doen inwonen dan die rechtstreeks tot zijn gezin behoren.”
 - 1.3. In de op de huurovereenkomst van toepassing zijn de algemene voorwaarden staat (artikel 1.3): “Huurder is – zonder voorafgaande toestemming van verhuurder – niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension.”
 - 1.4. Een andere huurder van Rappange, , wonende op Kribbestraat 17-2 hoog, heeft geklaagd over overlast, veroorzaakt door onderhuurders of gebruikers van (een deel van) de woning van . Deze overlast bestond onder andere uit geluids- en stankoverlast. Zo heeft op 21 augustus 2014 aan geschreven: “Het probleem zit bij jou boven. Die wc/douche is het enige wat significante afwijking geeft. Als we die wc doortrekken, komt er bij mij poep naar boven. (...) Graag daarom je nieuwe huurder afzeggen & niet meer verhuren. (...) , mijn vorige sms was nog aardig ingestoken. Maar ik vind het onacceptabel dat ik zoveel overlast heb doordat je verhuurt. Het geluidoverlast was al over de grens. Ik had eerlijk gezegd ook verwacht dat je betere isolatie zou aanbrengen zoals ik gevraagd had... Maar dat er nu ook al een tijd poep naar boven komt, gaat echt te ver.”
 - 1.5. heeft op laatstgenoemde e-mail gereageerd met: “Snap dat je overlast hebt. (...) Eerste helft sept afzeggen kan bijna niet, daarna lastig maar zou kunnen. Ik vrees dat de kans bestaat dat ik er uit moet van Rappange. Is dat wat je wil? Nou, vakantiegevoel meteen weg.” heeft vervolgens op 23 augustus 2014 aan geschreven: “Vanaf 1 september ben ik terug en dan kunnen ze bij mij naar wc evt. Die ene week houd je nog wel uit toch? De verhuur stopt snel en daarna ga ik waarschijnlijk verhuizen. Zonder die inkomsten red ik het namelijk niet. Krijg je een nieuwe buur.”
 - 1.6. In opdracht van Rappange is onderzoek verricht door Van Kappel Security Solutions B.V. (verder: Van Kappel) naar de woonsituatie van en mogelijke onderverhuur door . Uit dit onderzoek is onder andere het volgende gebleken:
 - heeft op 8 oktober 2014 onder andere het volgende verklaard. Toen zij in 2006 kwam wonen woonde er op zolder 1 persoon voor lange duur, een vrouw , een studente net als zij. Anderhalf jaar

geleden begon de overlast. verhuurt de zolderkamer aan wisselende personen. weet dat dit via Airbnb doet omdat dat tegen haar heeft gezegd en ge-sms't. De afgelopen anderhalf jaar hebben er meer dan 20 verschillende personen in deze kamer gewoond. Tevens heeft verklaard dat de woning op de 1^e verdieping via Airbnb wordt verhuurd. Dat gebeurde afgelopen drie jaar onder andere gedurende de periode dat voor een aantal dagen of voor weken tot enkele maanden in het buitenland verbleef.

- Uit sms-berichten tussen en vanaf 7 maart 2013 blijkt van huurders van
 - Op Airbnb rekent voor een verblijf op de 1^e verdieping € 65,- per nacht, € 300,- per week en € 1.100,- per maand. Voor de zolderkamers bedragen deze prijzen € 45,- resp. € 280,- resp. € 750,-.
 - De heer en mevrouw woonachtig op Kribbestraat 17 hs te Amsterdam, hebben gedateerd 26 september 2014 een schriftelijke verklaring gegeven waarin onder ander wordt verklaard dat hen vertelde dat hij de woning verhuurt als hij weggaat, hij vroeg voor de verhuur een bedrag van € 50,- tot € 70,- per nacht en heeft inmiddels twee of drie keer op verzoek van de sleutel aan de huurder afgegeven. Het is hun indruk dat de kamer op de zolder veel wordt gebruikt, "Wij weten dat deze kamer ook verhuurd."
- 1.7. Rappange heeft aangekondigd de huurprijs te verhogen van € 615,89 per maand naar € 640,53 per maand. heeft hier bij brief van 28 mei 2014 bezwaar tegen gemaakt. Bij verzoekschrift van 11 juli 2014 heeft huurprijsverlaging gevorderd in verband met een viertal genoemde gebreken. De Huurcommissie heeft een onderzoek naar de staat van onderhoud van de woning uitgevoerd. Uit dit onderzoek kwam één categorie C-gebrek naar voren, te weten een vochtplek in de slaapkamer van 0,6 x 0,3 mr. Volgens het onderzoeksrapport van de Huurcommissie van 30 oktober 2014 is de vochtplek vermoedelijk het gevolg van vochtdoorslag van de bovengelegen badkamer.
- 1.8. Op grond van dit gebrek heeft de huurcommissie bij op 8 december 2014 verzonden beslissing de huurprijs vastgesteld op 40% van de maximale huurprijs, zijnde € 301,09 per maand, en wel per 1 juni 2014.
- 1.9. De heer H. Heemskerk van Heemskerk installatiebedrijf B.V. heeft op 6 januari 2015 aan de gemachtigde van Rappange geschreven: "Op de bovenste verdieping (3^e etage), de zolderkamer van de 1^e verdieping, is de persleiding van de Sanibroyeur aangesloten op een te dunne afvoerleiding waardoor de fecaliën met kracht uit de doucheput op de 3^e etage worden gedrukt. Deze badcel is van de 2^e etage. Door het gebruik van de voorzolder als woonruimte is de te kleine diameter van de afvoerleiding overbelast geraakt en waarschijnlijk daardoor ook gescheurd of lek geraakt. De lekkage aan het plafond van de 1^e etage is hoogstwaarschijnlijk het gevolg van een scheur in de afvoerleiding achter of vlak onder het toilet op de 2^e etage. Om dit zeker te weten zullen kokers en wanden waar achter de leidingen lopen gesloopt moeten worden. (...)".

Vordering en verweer

2. In de procedure met zaaknummer 3578848 CV EXPL 14-31342 vordert Rappange (a) voor recht te verklaren dat in de uitvoering van de huurovereenkomst tegenover Rappange is tekortgeschoten; (b) de huurovereenkomst te ontbinden en te veroordelen de woning te ontruimen en ontruimd te houden; (c) primair te veroordelen om aan Rappange schadevergoeding te betalen, te weten € 48.806,18 plus P.M. aan genoten winst, subsidiair nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet; (d) te veroordelen tot betaling aan Rappange van € 6.407,56 (incl. BTW) ter zake van de kosten van Van Kappel, een bedrag van € 2.500,- + PM ter zake de kosten van de administratie van Rappange, € 6.381,97 alsmede € 3.892,36 alsmede € 1.115,23 alsmede € 500,75 (incl. BTW) ter zake juridische kosten alsmede € 34.596,- ter zake de contractuele boete + PM, alles met rente; (e) te veroordelen in de proceskosten.
3. verweert zich tegen de vorderingen en verzoekt deze af te wijzen met veroordeling van Rappange in de proceskosten.
4. In de procedure met zaaknummer 3775851 CV EXPL 15-1330 vordert Rappange primair vernietiging van de uitspraak van de huurcommissie van 2 december 2014 en subsidiair de tijdelijke huurverlaging van het gehuurde met ingang van 19 november 2014, althans de datum waarop vonnis zal worden gewezen, vast te stellen op € 602,84 althans op een in goede justitie te bepalen huurprijs, met veroordeling van in de proceskosten, waaronder de in het kader van de procedure bij de Huurcommissie verschuldigd geworden legeskosten van € 450,-.
5. verweert zich hiertegen.

Beoordeling

onderverhuur

6. heeft niet weersproken gedurende meerdere malen de door hem gehuurde woning (eerste verdieping dan wel zolderverdieping) via Airbnb te hebben onderverhuurd.
7. Het onderverhuren van (een gedeelte) van de woning is op grond van de huurovereenkomst expliciet verboden. heeft voor het op niet-toegestane wijze onderverhuren van (een gedeelte) van de woning als verklaring gegeven de inkomsten nodig te hebben. De kantonrechter acht dat geen rechtvaardiging voor het niet nakomen van de contractuele verplichtingen.
8. Uit het door Van Kappel opgestelde rapport blijkt dat de verboden onderverhuur op zeer aanzienlijke schaal (in ieder geval meer dan 20 keer) heeft plaatsgevonden. heeft betwist dat de eerste etage gedurende 540 nachten en de zolderverdieping gedurende 570 nachten zou zijn verhuurd, maar hij heeft op geen enkele wijze onderbouwd, ook niet nadat daar ter zitting naar werd gevraagd, hoeveel nachten hij de woning dan wel had onderverhuurd. De vastgestelde

toerekenbare tekortkoming rechtvaardigt ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. De vorderingen onder 2 sub a en b zullen daarom worden toegewezen.

9. Rappange vordert als schade de door [] op grond van de toerekenbare tekortkoming genoten winst. De huurovereenkomst bepaalt niet dat in geval van verboden onderverhuur de genoten winst dient te worden afgedragen. De huurovereenkomst stelt op overtreding van de betreffende bepaling een boete. Grond voor schadevergoeding is de gelaedeerde in de positie te brengen alsof de verboden of onrechtmatige gedraging niet had plaatsgevonden. Indien [] de woning niet zou hebben onderverhuurd, dan zou Rappange geen andere gelden (dan de normale huuropbrengst) hebben ontvangen dan nu het geval is. De enkele verboden onderverhuur door [] heeft Rappange geen schade opgeleverd, anders dan wellicht de kosten tot herstel van de leidingen. Rappange wijst verder op de huur die zij zou hebben kunnen ontvangen indien de woning eerder door [] zou zijn verlaten. In dat geval had Rappange naar haar zeggen van nieuwe huurders een hogere huur kunnen ontvangen dan thans door [] verschuldigd was. De kantonrechter volgt Rappange hierin niet. In de eerste plaats omdat Rappange zeer herhaaldelijk spreekt over de verhuurde sociale huurwoning. Dat verhoudt zich niet met het boven de huurgrens brengen van de woning. Verder is in dezen niet sprake van een situatie dat [] in het geheel niet in de woning woonde. [] woonde in de tijd dat hij in Nederland was in de woning, echter hij (onder)verhuurde de woning (hoofdzakelijk) gedurende perioden dat hij er niet was. Rappange kan de thans bestaande hebbende situatie daarom redelijkerwijs niet vergelijken met de situatie dat [] de woning eerder had verlaten. Rappange dient de thans bestaand hebbende situatie te vergelijken met het geval [] niet zou hebben onderverhuurd maar voor het overige in de woning had verbleven. Dan had [] geen winst genoten. De gevorderde schade sub c wordt daarom afgewezen.
10. Rappange heeft externe kosten moeten maken om de toerekenbare tekortkoming door [] vast te stellen. Dit betreft allereerst de kosten van Van Kappel. De kantonrechter acht deze, nu zowel de noodzaak voor het maken van die kosten als de hoogte ervan onvoldoende gemotiveerd zijn bestreden, toewijsbaar, en wel ter grootte van het door Rappange genoemde bedrag van € 6.407,56 (incl. BTW). [] heeft door de verboden onderverhuur Rappange voldoende aanleiding gegeven dit te laten onderzoeken. [] wist, blijkens de door hem aan De Vroom verstuurde e-mails ook dat onderverhuur niet mocht. Hij moest er daarom rekening mee houden dat dit onderzocht zou gaan worden, met de bijbehorende kosten van dien.
11. Rappange vordert voorts eigen administratiekosten. Rappange voert aan dat de heer Postema van Rappange 12,5 uur aan de zaak heeft moeten besteden, tegen een tarief van € 200,- per uur excl. BTW. Naar het oordeel van de kantonrechter heeft [] onvoldoende gemotiveerd weersproken dat Rappange zelf kosten heeft moeten maken om de door hem gepleegde tekortkoming te kunnen vaststellen. De kantonrechter acht de betreffende kosten niet disproportioneel. Zij worden daarom toegewezen.

12. Rappange vordert voorts gemaakte externe juridische kosten. Deze kosten zullen slechts worden toegekend tot het maximaal redelijk geachte bedrag aan buitengerechtelijke kosten, behorend bij een vordering van deze omvang, te weten € 875,-.
13. Rappange vordert voorts verbeurde boeten. Artikel 1.4 van de algemene bepalingen stelt een boete gelijk aan driemaal de op dat moment voor de huurder geldende huurprijs per dag, voor iedere dag van overtreding. De boete bedraagt, onweersproken, aldus € 59,61 per dag in 2013 en € 61,90 per dag in 2014. Rappange stelt dat de zolderkamers gedurende 570 nachten zijn verhuurd en de eerste verdieping 540 nachten te weten van april 2013 tot en met oktober 2014 resp. vanaf mei 2013 tot en met oktober 2014. Rappange heeft deze aantallen niet nader onderbouwd. Rappange heeft aangevoerd dat volgens Airbnb de woning van juni 2014 tot en met september 2014 niet beschikbaar was, en daaruit de conclusie getrokken dat de woning gedurende die hele periode was verhuurd. heeft een en ander bestreden, zonder evenwel zelf inzicht te geven in het aantal nachten dat (een deel van) de woning door hem was verhuurd.
14. Wat betreft het aantal dagen/nachten dat onmiskkenbaar zodanig te kort is geschoten dat dit een boete rechtvaardigt overweegt de kantonrechter als volgt. spreekt over een huurster in 2006, maar niet duidelijk is wat haar relatie was ten opzichte van De onderverhuur in 2006 is daarmee onvoldoende komen vast te staan. Uit het door Van Kappel opgestelde rapport blijkt dat gasten van melding maken van in totaal minimaal 127 dagen bij hem te hebben verbleven (1 week=7 dagen; few days = minimaal 2 dagen; 3 dagen; some days = minimaal 2 dagen; 1 nacht; few weeks is minimaal 14 dagen; 2 nachten; 2 dagen; 10 weken = 70 dagen; 5 dagen; 1 weekend is minimaal 1 dag; 2 dagen; 1 weekend is minimaal 1 dag; 2 nachten; 1 weekend is minimaal 1 dag; 1 nacht; 3 nachten; 2 nachten; 1 nacht; 4 dagen; 1 nacht). De boete wordt toegekend uitgaande van deze minimaal 127 dagen/nachten. Omdat het jaartal van het verblijf niet altijd duidelijk is zal worden uitgegaan van het laagste boetebedrag per overtreding, te weten € 59,61. Een en ander resulteert in een verschuldigde boete van € 7.570,47. De kantonrechter acht het beding niet onredelijk bezwarend. Evenmin is deze boete onaanvaardbaar. wordt veroordeeld dit bedrag aan Rappange te betalen.

Staat van onderhoud

15. De huurcommissie heeft geconstateerd dat sprake is van een lekkagevlek ter grootte van 0,18 m2. De huurcommissie heeft geoordeeld dat hiermee sprake is van een gebrek dat tijdelijke verlaging van de huurprijs rechtvaardigt tot € 301,09 per maand, totdat het gebrek is verholpen.
16. Rappange heeft hiertegen in gebracht dat de lekkage is veroorzaakt door de verboden onderverhuur en de voorzieningen dan wel wijzigingen die in verband daarmee heeft aangebracht. heeft erkend op de zolderdieping een nieuwe Sanibroyeur te hebben aangebracht. Gelet op de (stank en lekkage) klachten zoals die uit het dossier blijken, is de kantonrechter van oordeel dat, zo er al sprake

was van gebreken in de woning van (in de reclame die hij op Airbnb voor de woning maakt blijkt op geen enkele wijze van welke gebreken dan ook), het voldoende aannemelijk is geworden dat deze zijn veroorzaakt door het plaatsen van een (sterkere) Sanibroyeur, met volgens het onweersproken rapport van Heemskerk de lekkageklachten van dien. Met andere woorden: indien al sprake was van geringe gebreken, dan zijn deze aan zelf te wijten. Dat rechtvaardigt geen verlaging van de huurprijs. Anders dan de huurcommissie wijst de kantonrechter het verzoek tot (tijdelijke) verlaging van de huurprijs daarom af.

Overigen

17. Als de in beide procedures overwegend in het ongelijk gestelde partij zal in de proceskosten worden veroordeeld.

BESLISSING

De kantonrechter:

- I. vernietigt de uitspraak van de huurcommissie d.d. 2 december 2014;
- II. verklaart voor recht dat in de uitvoering van de huurovereenkomst jegens Rappange tekortgeschoten is;
- III. ontbindt de tussen partijen bestaande huurovereenkomst met betrekking tot de woonruimte gelegen aan de Kribbestraat 17-1 te Amsterdam, zijnde een appartementswoning met twee zolderkamers;
- IV. veroordeelt om deze onroerende zaak met al wie en al wat zich daarin vanwege bevindt, binnen 14 dagen na de betekening van dit vonnis te ontruimen en te verlaten en met overgifte van de sleutels geheel ter vrije beschikking van Rappange te stellen, welke ontruiming zo nodig door de deurwaarder bewerkstelligd kan worden met behulp van de sterke arm conform het in artikel 555 e.v. jo. 444 Rv bepaalde;
- V. veroordeelt tot betaling aan Rappange van (i) € 6.407,56 (incl. BTW) ter zake onderzoekskosten door Van Kappel; (ii) € 3.025,- (incl. BTW) aan administratiekosten; (iii) € 875,- aan gemaakte buitengerechtelijke kosten; (iv) € 7.570,47 aan contractuele boeten, een en ander vermeerderd met de wettelijke rente over deze bedragen vanaf 7 oktober 2014 tot aan de voldoening;
- VI. veroordeelt in de proceskosten, aan de zijde van Rappange tot op heden begroot op:

- griffierecht:	€ 1.039,00	(€ 923,- resp. € 116,-)
- legeskosten Huurcommissie	€ 450,00	
- kosten dagvaarding:	€ 157,33	(€ 77,52 resp. € 79,81)
- salaris gemachtigde:	€ 1.200,00	(drie punten in totaal)

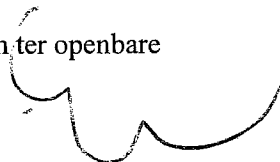
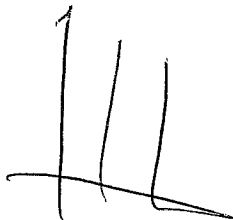
totaal: € 2.846,33, voor zover van toepassing incl.
btw;

VII. veroordeelt van tot betaling van een bedrag van € 208,00 aan nasalaris, te verhogen met een bedrag van € 68,00 onder de voorwaarde dat betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en niet binnen 14 dagen na aanschrijving vrijwillig aan het vonnis heeft voldaan, een en ander voor zover van toepassing, inclusief btw;

VIII. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

IX. wijst af het meer of anders gevorderde.

Aldus gewezen door mr. G.C. Boot, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 8 mei 2015 in tegenwoordigheid van de griffier.



Voor grosse conform
De griffier van de rechtbank Amsterdam

