



CONTRACTS- KOSTEN

Onlangs heeft de Hoge Raad zich uitgesproken over het in rekening brengen van een bedrag van € 115,- aan administratie- en verhuurkosten (contractskosten) bij het sluiten van een huurovereenkomst. De Hoge Raad beschouwde deze vergoeding als een niet redelijk voordeel in de zin van artikel 7:264 lid 1 BW, aangezien hier tegenover geen of slechts een verwaarloosbare tegenprestatie van de verhuurder stond. De bedoeling van dit artikel is het tegengaan van misbruik door de verhuurder van de zwakkere onderhandelingspositie van de huurder. Volgens de Hoge Raad gold dit in deze zaak des te meer nu het een corporatie betrof die gelet op haar specifieke taak werkzaamheden in het kader van de volkshuisvesting dient te verrichten die haar op grond van het BBSH zijn opgedragen.

Gelet op dit arrest van de Hoge Raad zouden verhuurders, en met name corporaties, de indruk kunnen krijgen dat zij bij nieuwe huurders geen dan wel minder hoge contractskosten in rekening kunnen brengen. De kantonrechter te Rotterdam vindt echter dat het in rekening brengen van deze kosten nog wel mogelijk is, mits hier tegenover een tegenprestatie van de verhuurder staat en de kosten in voldoende mate onderbouwd kunnen worden. De uitspraak van de kantonrechter is overigens van dezelfde datum als het arrest van de Hoge Raad.

De kantonrechter te Rotterdam oordeelde dat het in rekening brengen van een bedrag van € 50,- aan contractskosten bij het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst geen onredelijk voordeel opleverde. Dit bedrag was in de procedure, anders dan in de zaak bij de Hoge Raad,

deugdelijk onderbouwd door de verhuurder (eveneens een corporatie). Zo hadden de kosten betrekking op een naamplaatje, een informatiemap en het vervangen van de cilinders in de woning. Daarbij kwamen nog de werkzaamheden wanneer een nieuwe huurovereenkomst met een huurder wordt aangegaan en het opnemen van meterstanden. Bovendien zet de verhuurder een aantal van haar medewerkers in voor het huurdersinformatiepunt en fungeert zij als 'frontoffice' van woonnet Rijnmond. De kantonrechter oordeelde op basis daarvan dat "deze werkzaamheden tezamen allemaal in het belang zijn van de huurder, dat de huurder ook is gebaat door de door verhuurder geleverde tegenprestatie en dat het aannemelijk is dat de in dat kader door verhuurder gemaakte kosten hoger uitvallen dan het forfaitaire bedrag van € 50,00 dat verhuurder nu op grond van het beding aan haar nieuwe huurders in rekening brengt."

De kantonrechter heeft in het verlengde daarvan bepaald dat het bedrag van € 50,- de verhuurder geen voordeel opleverde en voor zover het al een voordeel opleverde nog niet gezegd kon worden dat dit voordeel niet redelijk is. Met andere woorden: de verhuurder mag contractskosten bij haar nieuwe huurders in rekening blijven brengen. Dit is goed nieuws voor verhuurders, omdat zij anders met een ongewenste kostenpost ten behoeve van de dienstverlening aan haar nieuwe huurders opgezadeld zouden worden. ■

VOLG ONS OP TWITTER



@HVA_Elvira

'Sinds enkele weken plaatsen wij iedere vrijdag een blog op onze website'.

CURSUSAANBOD 2012

- Huurrecht bij herstructurering
6 september
- Huurprijs; energie en schaarste
6 september
- KBvG Huurprijzenrecht voor gerechtsdeurwaarders
11 september
- PO opfriscursus voortzettingbepalingen (onderhuur en medehuur) en overlast
11 september
- Appartementsrecht
13 september
- Basisopleiding huurrecht
18+19 september
- THEMA Overlast; laatste kans- en driepartijenovereenkomst: zin of onzin
20 september
- PO verdieping Huurprijzenrecht
25 september
- WSNP en Huurincasso
27 september
- Inleiding huurrecht
2 oktober
- Specialisatie huurrecht
v.a. 4 oktober (5 dagen + examen)
- Verdieping huurrecht
v.a. 4 oktober
- THEMA Mutatieschade; hoe verhaal je die met succes op de huurder?
9 oktober
- THEMA Kansen en valkuilen bij de huurcommissie: bij missers naar de kantonrechter?
11 oktober
- THEMA Benut u al uw punten voor de woningwaardering en uw huurprijs?
23 oktober
- Mutatieprocedure en ZAV
30 oktober
- Juridische aanpak overlast & onderhuur
6 november
- PO Verdieping renovatie herstructurering
8 november
- KBvG Huurrecht voor gerechtsdeurwaarders
13 november
- THEMA Schotelantennes; mooie alternatieven
15 november
- VSO/PO Huurrecht voor advocaten en/of advocaat-stagiaires
20+27 november



AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE NA EEN POLITIE-INVAL

Verhuurders worden soms geconfronteerd met schade aan een woning als gevolg van een politie-inal. Doorgaans zal de verhuurder de keuze moeten maken of hij de politie (of eigenlijk de Staat) of de huurder zal aanspreken voor de schade. De politie zal, qua verhaalsmogelijkheden, voor verhuurders veelal de meest aantrekkelijke partij zijn om de schade op te verhalen. Of de politie de schade als gevolg van het optreden zal moeten vergoeden, is afhankelijk van een aantal factoren. Deze factoren worden hieronder besproken.

De Hoge Raad heeft over de aansprakelijkheid van de Staat geoordeeld dat ook indien de politie terecht een inval heeft gedaan, sprake kan zijn van aansprakelijkheid van de Staat.¹ Het feit dat ook de huurder mogelijk kan worden aangesproken voor de schade betekent niet dat de Staat wordt ontslagen van aansprakelijkheid.

Vervolgens is van belang of de schade voor het normale maatschappelijke risico of het normale bedrijfsrisico van een verhuurder komt. Hiervan zal in het algemeen geen sprake zijn, nu de schade aan een huurwoning na strafvorderlijk optreden veelal niet gering is; het optreden vaak niet zal zijn gericht tegen de verhuurder en de verhuurder normaal gesproken tevoren niet door de politie op de hoogte zal zijn gesteld van het strafvorderlijk optreden en hij daarmee geen schadebeperkende maatregelen heeft kunnen treffen.

Toch heeft de Staat nog één kans om met succes aan de plicht tot vergoeding van de schade van de verhuurder te ontkomen: de Staat kan

zich beroepen op eigen schuld van de huurder (artikel 6:101 van het Burgerlijk Wetboek).

Kort gezegd, bepaalt artikel 6:101 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek dat de eigen schuld van een huurder ten aanzien van de schade aan de woning ook aan de verhuurder kan worden tegengeworpen. De reden dat de wetgever heeft gekozen voor deze regel, is dat het voor de veroorzaker van schade geen verschil zou moeten maken of degene die zelf (mede) schuldig is aan de schade de eigenaar van de zaak is of bijvoorbeeld 'slechts' een huurder.

De vraag of (en zo ja, in welke mate) sprake is van eigen schuld van een huurder is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Zo zal bijvoorbeeld minder snel sprake zijn van eigen schuld van een huurder indien niet hij maar een ander persoon (zoals een bezoeker) de aanleiding vormde voor het strafvorderlijk optreden van de politie.

Hoewel de eventuele aansprakelijkheid van een huurder in principe dus niet in de weg staat aan de aansprakelijkheid van de Staat, speelt de (mate van) eigen schuld van de huurder wel degelijk een rol. Bij schade als gevolg van een politie-inal is het daarom verstandig om zowel de politie als de huurder in eerste instantie aansprakelijk te stellen voor de schade, al is het maar om een helder beeld te krijgen van de mate waarin de huurder en de politie hebben bijgedragen aan de schade.

Om huurders te stimuleren tot het verschaffen van informatie over de oorzaak van de schade, is het raadzaam om (in aansluiting op het model van de algemene voorwaarden van Aedes) in de algemene voorwaarden op te nemen dat alle schade aan het gehuurde (dus ook aan de buitenzijde van de woning), behalve brandschade, wordt vermoed te zijn ontstaan door het toerekenbaar tekortschieten van de huurder.

Het opnemen van een dergelijk artikel levert bovendien het voordeel op dat een huurder in een procedure het vermoeden dat de schade is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortkoming zal moeten weerleggen. Als de Staat

een succesvol beroep kan doen op de eigen schuld van de huurder, zal de verhuurder in de regel immers de huurder aanspreken voor de schade. Tot slot blijft dan wel de vraag of de huurder voldoende verhaal biedt. ■

Deze nieuwsbrief verschijnt onregelmatig. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé-cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66

Of via internet: www.huisvestingsadvocaten.nl, cursussen huurrecht.

HUISVESTINGS-ADVOCATEN

mr. Jacques van Reisen
mr. Roel Benneker
mr. Elvira de Ruiter
mr. Kim Jaspers
mr. Sico den Engelsens

Postadres
Postbus 30004
3001 DA Rotterdam

Tel. 010 - 205 36 65
Fax 010 - 205 36 69
mail@huisvestingsadvocaten.nl

Bezoekadres
WTC Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

