WR 2016/91

Hof Amsterdam 20 oktober 2015, nr. 200.156.443/01
(Mrs. R.J.M Smit, C. Uriot, D.L.M.T. Dankers-Hagenaars)
m.nt. mr. H.M. Hielkema

(art. 7:259 en 6:248 lid 2 BW)

ECLI:NL:GHAMS:2015:5687

Woonruimte – servicekosten: geliberaliseerde huur; onredelijk hoge servicekosten; derogerende werking redelijkheid en billijkheid

Na het einde van de huurovereenkomst stellen huurders een vordering in tegen verhuurder wegens teveel betaalde servicekosten ter zake van meubilering/stoffering. Met een huurprijs van € 800 respectievelijk € 850 per maand waren deze huurprijzen vanaf de aanvang geliberaliseerd. Huurders betaalden € 400 voor servicekosten. Het bedrag dat de verhuurder ter zake van servicekosten, al dan niet op grond van daarover bestaande overeenstemming met de huurder, in rekening brengt, moet ingevolge artikel 7:259 BW in overeenstemming zijn met wettelijke voorschriften of met hetgeen als een redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten kan worden beschouwd.
De huurovereenkomsten van 2008 en 2010 zijn niet tot stand zijn gekomen op grond van gevoerde onderhandelingen. Huurders hebben gesteld dat een redelijke vergoeding voor de meubels in en de stoffering van het gehuurde een bedrag van € 43,40 per maand zou zijn geweest, gelet op de daarvoor gebruikelijke wijze van afschrijving. Zij hebben bij de berekening van dit bedrag de in mei 2010 in hun opdracht gemaakte taxatie tot uitgangspunt genomen. Huurders hebben verhuurder in het voorjaar/de zomer van 2010 niet ervan op de hoogte gesteld dat zij die taxatie hadden laten opstellen. Daarmee hebben zij hem de mogelijkheid ontnomen daarop te reageren en/of desgewenst zelf een taxatie te laten maken van de waarde in de toenmalige staat. Huurders moeten geacht worden zich daarvan bewust te zijn geweest. Huurders hebben zich jegens verhuurder, als wederpartij bij de huurovereenkomst, niet gedragen overeenkomstig de redelijkheid en billijkheid. Huurders hebben bij het sluiten van de huurovereenkomst van 1 oktober 2010 niet erop gewezen dat de bij hen bekende getaxeerde waarde van € 2604 in geen enkele verhouding stond tot het door hen te betalen bedrag van € 400 per maand voor meubels en stoffering. De hoogte van het voor kale huur en meubels/stoffering verschuldigde totaalbedrag van € 1250 per maand beschouwden verhuurder en huurders als een totaalprijs voor het gehuurde. De uitsplitsing tussen kale huur en meubels/stoffering is geen onderwerp van gesprek geweest voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomsten van 2008 en 2010.
De gehuurde woning ligt op een A-locatie in Amsterdam. Een (kale) huurprijs van € 1250 zou in de vrije sector een alleszins redelijke huurprijs zijn geweest voor de woning zonder meubels/stoffering. Uitgaande van een totaalbedrag van € 1250 per maand, was het dus voor geen van beide partijen van belang welk onderdeel daarvan werd toegerekend aan het bestanddeel meubels/stoffering. Partijen zouden dezelfde huurovereenkomst, met hetzelfde totaalbedrag, hebben gesloten wanneer het door huurders als redelijk bestempelde bedrag van € 43,40 per maand zou zijn opgenomen voor meubels/stoffering en € 1206,60 als kale (vrije sector) huur. Het hof oordeelt dat het bij brief van 3 april 2013 (slechts drie dagen nadat de huurovereenkomst was beëindigd) inroepen door huurders van de bescherming die art. 7:259 BW aan huurders beoogt te geven tegen onredelijk hoge servicekosten naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

Appellant in principaal appel, tevens geïntimeerde in incidenteel appel:
Arie Johan Schipper, wonend te Amsterdam
Advocaat:
mr. E.R. Knoester
tegen
Geïntimeerden in principaal appel, tevens appellanten in incidenteel appel:
1 Damianos Kamenos, wonend te Amsterdam
2 Athina Fragkouli, wonend te Amsterdam
3 Franz Schwarzinger, zonder bekende woon- of verblijfplaats hier te lande
Advocaat:
mr. J. Wolfrat

(...)

2 Feiten

2.1 De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis onder 1.1 tot en met 1.5 de feiten vastgesteld die hij tot uitgangspunt heeft genomen. Met grief I betoogt Schipper dat deze feiten onvolledig zijn. Ook al zou dat zo zijn, doet dat niet af aan de juistheid van de wel vastgestelde feiten. Het hof zal bij de beoordeling van het geschil aandacht besteden aan hetgeen Schipper aan feiten heeft aangevoerd, voor zover zijn grieven daartoe aanleiding geven en deze feiten voor de beoordeling van belang zijn. Omdat de door de kantonrechter vastgestelde feiten (op zichzelf) niet in geschil zijn, zal ook het hof daarvan uitgaan. Samengevat en waar nodig aangevuld met andere feiten die als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist zijn komen vast te staan, komen de feiten neer op het volgende.

2.2 Schipper heeft na bemiddeling door Dutch Housing Centre B.V. (hierna Dutch Housing) zijn gemeubileerde woning met inventaris aan de Brouwersgracht 69 I te Amsterdam bij schriftelijke huurovereenkomst verhuurd aan Corus Services Nederland B.V. ten behoeve van de bewoning daarvan door haar werknemer Kamenos van 1 juni 2006 (voor de duur van zes plus zes maanden, derhalve) tot 31 mei 2007. In artikel 1.6 van de huurovereenkomst staat onder meer dat de 'totale huursom' per maand € 1330 bedraagt, inclusief gas, elektriciteit, water en kabel t.v., en dat deze huursom als volgt is samengesteld:

a. huurprijs € 800
b. stoffering/meubilering/overig inventaris € 400
c. voorschot bedrag leveringen en diensten € 130

2.3 Kamenos is na 31 mei 2007 in de woning blijven wonen en aan de betalingsverplichtingen blijven voldoen. Met ingang van 1 oktober 2008 heeft hij, samen met Schwarzinger, een schriftelijke huurovereenkomst voor onbepaalde tijd gesloten met Schipper, welke overeenkomst voor het overige inhoudelijk vrijwel gelijk is aan voornoemde in 2006 door bemiddeling van Dutch Housing tot stand gekomen huurovereenkomst, met dien verstande dat de totale betalingsverplichting van de huurders € 1400 per maand bedraagt. Daarbij is de huurprijs onder a. vastgesteld op € 850, de stoffering en meubilering onder b. op € 400 en het voorschot bedrag leveringen en diensten onder c. op € 150.

2.4 Kamenos heeft op 31 mei 2010 een taxatie laten uitvoeren van de in de woning aanwezige inboedelgoederen. In het daarvan opgemaakte rapport is de waarde van de getaxeerde goederen vastgesteld op € 2250.

2.5 Met ingang van 1 oktober 2010 heeft Fragkouli als huurder de plaats ingenomen van Schwarzinger en hebben Kamenos en Fragkouli een (nieuwe) schriftelijke huurovereenkomst met Schipper gesloten betreffende de woning, waarvan de inhoud andermaal vrijwel gelijk is aan de huurovereenkomst uit 2006. Evenals in 2008 betreft het echter een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Met betrekking tot de betalingsverplichting is alleen het voorschot bedrag leveringen en diensten onder c. ten opzichte van de huurovereenkomst uit 2008 gewijzigd, namelijk verhoogd tot € 200.

2.6 Per 31 maart 2013 is laatstgenoemde huurovereenkomst beëindigd. De woning is toen opgeleverd.

2.7 Bij brief van hun gemachtigde van 3 april 2013 hebben Kamenos c.s. aan Schipper laten weten dat zij nooit een afrekening van hem hebben ontvangen voor de huur van de stoffering en meubilering in de woning en dat zij van mening zijn vanaf 1 oktober 2009 daarvoor ten onrechte een bedrag van € 400 per maand te hebben betaald in plaats van het, gelet op de werkelijke waarde daarvan per 31 mei 2010 van € 2604, redelijk te achten bedrag van € 43,40 per maand. Zij verwijzen daartoe naar het door hen op twee onderdelen gecorrigeerde taxatierapport van 31 mei 2010, waarbij (in verband met beleid van huurcommissie en kantonrechter) ten aanzien van de gasoven met fornuis is uitgegaan van nieuwwaarde en voor het overige van tweedehandswaarde omdat de goederen ouder zijn dan vijf jaar. Zij concluderen dat zij gedurende 42 maanden € 356,60 per maand onverschuldigd hebben betaald, totaal € 14.977,20, met verzoek aan Schipper dat bedrag aan hen over te maken.

3 Beoordeling

3.1 Kamenos c.s. hebben in eerste aanleg in conventie gevorderd dat Schipper wordt veroordeeld tot betaling van voornoemd bedrag van € 14.977,20, vermeerderd met € 924,77 aan incassokosten en de wettelijke rente vanaf 16 mei 2013, alsmede met de proceskosten. De kantonrechter heeft de gevorderde hoofdsom op grond van onverschuldigde betaling toewijsbaar geacht en Schipper, na verrekening van die hoofdsom met enige bedragen (ter zake van een waarborgsom enerzijds en een niet betaalde laatste termijn anderzijds), veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 14.727,20, vermeerderd met de gevorderde rente en de proceskosten, onder afwijzing van de gevorderde incassokosten.

3.2 Tegen de veroordelingen in conventie en de daaraan ten grondslag gelegde motivering komt Schipper op met zijn grieven in principaal hoger beroep, welke grieven zich lenen voor gezamenlijke behandeling. De door de kantonrechter afgewezen vordering in reconventie is in hoger beroep niet meer aan de orde.

3.3 De kantonrechter heeft de stelling van Schipper dat de huurovereenkomsten van 2008 en 2010 naar hun aard van korte duur zijn, verworpen en daarbij onder meer gewezen op de andersluidende bewoordingen in beide overeenkomsten. Schipper heeft in hoger beroep net zo min als in eerste aanleg feiten gesteld die tot het oordeel kunnen leiden dat de overeenkomsten in weerwil van de duidelijke bewoordingen daarvan naar hun aard van korte duur zijn.

3.4 Gelet op de in de achtereenvolgende schriftelijke huurovereenkomsten genoemde huurprijs van € 800 respectievelijk € 850 waren deze vanaf de aanvang geliberaliseerd. Gelet op het bepaalde in artikel 7:247 BW is artikel 7:259 BW wel, maar artikel 7:260 BW niet op geliberaliseerde huurovereenkomsten van toepassing. De stellingen van Schipper voor zover gegrond op laatstgenoemd artikel stranden reeds om deze reden. De omstandigheid dat Kamenos c.s. hebben gesteld dat zij hun vordering met toepassing

van artikel 7:260 BW hebben beperkt tot de periode vanaf 1 oktober 2009, leidt niet tot een ander oordeel. Het betoog van Schipper dat artikel 7:259 BW, gelet op de bewoordingen daarvan, niet van toepassing is omdat partijen nu juist wel overeenstemming hebben bereikt over de kosten voor meubilair en stoffering berust, mede gelet op de omstandigheid dat met de invoering van dit artikel geen wijziging werd beoogd ten opzichte van het voor 1 augustus 2003 geldende recht, op een verkeerde uitleg van dat artikel. Deze uitleg zou de met de in de artikelen 7:246 en volgende beoogde bescherming van de huurder tegen vooraf overeengekomen onredelijk hoge bedragen voor servicekosten illusoir maken.

Het bedrag dat de verhuurder ter zake van servicekosten, al dan niet op grond van daarover bestaande overeenstemming met de huurder, in rekening brengt, moet ingevolge artikel 7:259 BW in overeenstemming zijn met wettelijke voorschriften of met hetgeen als een redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten kan worden beschouwd.

Voor zover Schipper in de toelichting op zijn grieven anders heeft betoogd, stuiten de grieven af op deze overwegingen en worden zij verworpen.

3.5 Uit de stellingen van partijen vloeit voort dat de huurovereenkomsten van 2008 en 2010 niet tot stand zijn gekomen op grond van gevoerde onderhandelingen, maar dat in essentie de door Dutch Housing in 2006 opgestelde overeenkomst werd gewijzigd door daarin de namen van de desbetreffende huurders te verwerken en – afgezien van de verhoging van de kale huurprijs met € 50 in 2008 – slechts werd gesproken over de in de (nieuwe) huurovereenkomst op te nemen hoogte van het voorschot voor de kosten van energie (bestanddeel c van de huursom).

3.6 Kamenos c.s. hebben gesteld dat een redelijke vergoeding voor de meubels in en de stoffering van het gehuurde een bedrag van € 43,40 per maand zou zijn geweest, gelet op de daarvoor gebruikelijke wijze van afschrijving. Zij hebben bij de berekening van dit bedrag de in mei 2010 in hun opdracht gemaakte taxatie tot uitgangspunt genomen. Kamenos c.s. hebben gesteld dat zij als ex-pats destijds nog geen kennis droegen van het Nederlandse huur(beschermings) recht en dat het laten opstellen van de taxatie verband hield met een verschil van mening dat zij met Schipper hadden gehad over de waarde van een gebroken vaas. Zij wilden een dergelijk meningsverschil in de toekomst vermijden door de waarde van de meubels/stoffering te laten bepalen. Het hof is van oordeel dat geen aanleiding bestaat te twijfelen aan deze verklaring voor het laten opstellen van de taxatie. Schipper heeft onvoldoende naar voren gebracht om te kunnen aannemen dat deze taxatie is tot stand gebracht met het vooropgezette plan om bij het einde van de huurovereenkomst de onderhavige vordering te kunnen instellen.

3.7 Dat niet is gebleken dat Kamenos c.s. een vooropgezet plan hadden om na het einde van de huurovereenkomst een substantiële vordering in te stellen tegen Schipper wegens teveel betaalde servicekosten ter zake van meubels/stoffering, betekent echter nog niet dat de toenmalige handelwijze van Kamenos c.s. (althans Kamenos en Schwarzinger) door de beugel kan. Zij hebben Schipper in het voorjaar/de zomer van 2010 niet ervan op de hoogte gesteld dat zij die taxatie hadden laten opstellen en hem niet de mogelijkheid geboden kennis te nemen van de namens hen getaxeerde waarde van zijn bezittingen in zijn woning. Daarmee hebben zij hem de mogelijkheid ontnomen daarop te reageren en/of desgewenst zelf een taxatie te laten maken van de waarde in toenmalige staat. Ook met het oog op de reden die Kamenos c.s. hebben gegeven voor het doen opstellen van de taxatie had Schipper daarbij een wezenlijk belang en dit is zo voor de hand liggend dat Kamenos en Schwarzinger geacht moeten worden zich daarvan bewust te zijn geweest. Aldus hebben zij zich niet gehouden aan de op hen rustende verplichting om zich jegens Schipper, als wederpartij bij de huurovereenkomst, te gedragen overeenkomstig de redelijkheid en billijkheid.

3.9 Kamenos en Fragkouli hebben Schipper bij het sluiten van de huurovereenkomst van 1 oktober 2010 niet erop gewezen dat de bij hen bekende getaxeerde waarde van (gecorrigeerd) € 2604 in geen enkele verhouding stond tot het door hen te betalen bedrag van € 400 per maand voor meubels en stoffering. Voor het aan de orde stellen van de discrepantie tussen beide bedragen is kennis van het Nederlandse huur(beschermings)recht niet nodig. Niets wijst erop dat zij de waarde van de meubels/ stoffering zoals vastgesteld in het taxatierapport van belang vonden voor de omvang van (het desbetreffende bestanddeel van) hun maandelijkse betalingsverplichting. Kamenos c.s. hebben weliswaar gesteld dat de relatie met Schipper slecht was en dat niet met hem viel te onderhandelen over de huur, maar zij hebben niet toegelicht hoe deze stellingname zich verhoudt tot de correspondentie en overige stukken die in eerste aanleg en in hoger beroep in het geding zijn gebracht, waaruit niets anders blijkt dan hoffelijkheid en oplossingsgezindheid jegens elkaar (ook naar aanleiding van de gebroken vaas), totdat in de periode voor het einde van de huurovereenkomst per eind maart 2013 kennelijk een conflictueuze situatie is ontstaan. Mede gelet op de betwisting door Schipper van de slechte relatie tussen partijen had het geven van een nadere toelichting op hun stelling op de weg van Kamenos c.s. gelegen. Dat zij dat niet hebben gedaan, komt voor hun rekening.

3.9 Het hof is voorts van oordeel dat uit de stellingen van beide partijen veeleer valt af te leiden dat enerzijds Schipper en anderzijds Kamenos/Schwarzinger respectievelijk Kamenos/Fragkouli de hoogte van het voor kale huur en meubels/stoffering verschuldigde, sinds oktober 2008 een ongewijzigd gebleven totaalbedrag van € 1250 beschouwden als een totaalprijs voor het gehuurde. Schipper heeft onweersproken gesteld dat de uitsplitsing tussen enerzijds de kale huurprijs en anderzijds het bedrag voor meubels/stoffering door Dutch Housing werd geadviseerd en in de huurovereenkomst van 2006 is opgenomen en dat het hem slechts ging om de totale hoogte van het bedrag dat hij maandelijks voor de woning ontving, niet om de verdeling tussen de bestanddelen daarvan. Kamenos c.s. hebben niet gesteld dat de uitsplitsing tussen kale huur en meubels/ stoffering ooit onderwerp van gesprek is geweest vooraf-

gaand aan het sluiten van de overeenkomsten van 2008 en 2010. Integendeel, ook uit hun stellingen en de verklaring van Kamenos ter comparitie blijkt dat zij de splitsing tussen de beide bestanddelen in de (van Dutch Housing overgenomen) inhoud van de huurovereenkomsten onder ogen hebben gezien, maar desondanks de kale huur en het bedrag voor meubilair/stoffering zagen als een totaalprijs voor het gebruik van het gehuurde.

3.10 Kamenos c.s. hebben niet gemotiveerd weersproken dat de gehuurde woning – bestaande uit eerste etage plus achterhuis – is gelegen op een A-locatie aan de Brouwersgracht in Amsterdam tussen de Keizersgracht en de Prinsengracht en dat het totaalbedrag van € 1250 per maand als zodanig, gezien die locatie en gelet op de prijzen per vierkante meter die worden gerekend in de vrije sector, zeer scherp was. Kamenos heeft bij gelegenheid van de comparitie verklaard dat het bedrag van € 1250 per maand hem in 2010 wel hoog leek, zonder duidelijk te maken waarom hij dat toen vond. Tegen deze achtergrond gaat het hof uit van de juistheid van de – onvoldoende weersproken – stelling van Schipper, die erop neerkomt dat een (kale) huurprijs van € 1250 in de vrije sector een alleszins redelijke huurprijs zou zijn geweest voor de woning zonder meubels/stoffering. Uitgaande van een totaalbedrag van € 1250 per maand, was het dus voor geen van beide partijen van belang welk onderdeel daarvan werd toegerekend aan het bestanddeel meubels/stoffering; anders gezegd wat partijen betreft kon het aan het bestanddeel meubels/stoffering toe te rekenen bedrag ieder ander bedrag zijn zolang er geen verandering kwam in het totaalbedrag. Hieruit volgt dat partijen dezelfde huurovereenkomst, met hetzelfde totaalbedrag, zouden hebben gesloten wanneer het door Kamenos c.s. als redelijk bestempelde bedrag van € 43,40 per maand zou zijn opgenomen voor meubels/stoffering en € 1206,60 als kale (vrije sector) huur.

3.11 In het licht van hetgeen hiervoor onder 3.5 tot en met 3.10 is overwogen, in onderling verband en samenhang bezien, is het hof van oordeel dat het bij brief van 3 april 2013 (slechts drie dagen nadat de huurovereenkomst was beëindigd) inroepen door Kamenos c.s. van de bescherming die artikel 7:259 BW aan huurders beoogt te geven tegen onredelijk hoge servicekosten naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Kamenos c.s. hebben geen stellingen naar voren gebracht die tot een ander oordeel kunnen leiden.

3.12 Het voorgaande betekent reeds dat de grieven van Schipper, voor zover zij voormelde conclusie bepleiten (en niet reeds in rechtsoverweging 3.4 zijn verworpen), slagen en voor het overige geen bespreking behoeven. Het bestreden vonnis zal worden vernietigd en de vordering van Kamenos c.s. wordt alsnog afgewezen. Daarmee faalt tevens de grief in incidenteel hoger beroep, waarmee Kamenos c.s. opkomen tegen de afwijzing van de door hen in conventie gevorderde betaling van incassokosten.

3.13 Kamenos c.s. dienen als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij de kosten van het geding in eerste aanleg (in conventie) en in principaal en incidenteel hoger beroep te dragen. Uit de wet, noch uit de rechtsverhouding tussen partijen vloeit voort dat Kamenos c.s. hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de proceskosten, gevallen aan de zijde van Schipper. In zoverre is zijn vordering niet toewijsbaar. Voor het geval Schipper enig bedrag ter uitvoering van het bestreden vonnis aan Kamenos c.s. zou hebben voldaan – ten tijde van de behandeling van de comparitie in hoger beroep was dat overigens nog niet gebeurd – zal zijn vordering tot restitutie worden toegewezen.

4 Beslissing

Het hof:
vernietigt het vonnis waarvan beroep, voor zover in conventie gewezen, en in zoverre opnieuw rechtdoende:
wijst de vordering van Kamenos c.s. af
veroordeelt Kamenos c.s. tot terugbetaling van al hetgeen Schipper op grond van het vonnis in conventie mocht hebben voldaan, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag van voldoening door Schipper tot de dag van terugbetaling door Kamenos c.s.;
veroordeelt Kamenos c.s. in de kosten van het geding in eerste instantie en in principaal en incidenteel hoger beroep, tot op heden in eerste aanleg aan de zijde van Schipper begroot op € 600 voor salaris (in conventie) en in principaal hoger beroep tot op heden op € 803,71 aan verschotten en € 1788 voor salaris en in incidenteel hoger beroep op € 894 voor salaris;
verklaart dit arrest met betrekking tot deze veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;
wijst af het meer of anders gevorderde.

Noot

Deze zaak laat zich als volgt samenvatten. Een expat heeft op een a-locatie in een Nederlandse stad in 2006 een woning gehuurd met een geliberaliseerde huurprijs van € 800 per maand. Daarnaast moest de huurder € 400 per maand betalen voor stoffering en meubilering. In oktober 2010 werd een nieuwe huurovereenkomsten opgemaakt, ik begrijp omdat de huurder in de woning met iemand ging samenwonen. De kale huurprijs werd toen verhoogd naar € 850; de bijdrage voor de stoffering en meubilering bleef gelijk, zodat beide posten tezamen uitkwamen op € 1250 per maand. In 2013 kwam er een einde aan de huurovereenkomst. Drie dagen daarna claimde de huurder een bedrag van € 15.000 terug van de verhuurder, zich op het standpunt stellende, dat uit een door hem in mei 2010 opgemaakt taxatierapport volgt dat voor de meubilering en stoffering niet € 400, maar slechts € 43,40 per maand had mogen worden gevraagd, omdat deze slechts circa € 2500 waard waren. De kantonrechter wijst deze vordering toe, maar het hof vernietigt het vonnis van de kantonrechter.

Hoewel het hof ervan uitgaat dat het taxatierapport niet is opgemaakt om later, na afloop van de huurovereenkomst, de onderhavige claim in te dienen, vindt het hof de handelwijze van de huurder in strijd met de op hem rustende verplichting om zich jegens zijn verhuurder te gedragen over-

eenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid. Omdat de huurovereenkomst van oktober 2010 tot stand kwam na het taxatierapport, vindt het hof dat de huurder de verhuurder toen ten onrechte niet op de hoogte heeft gesteld van het taxatierapport en dus van het feit dat de waarde van de meubilering en stoffering in geen enkele verhouding stond tot het overeengekomen bedrag van € 400 per maand. Daarmee werd de verhuurder de mogelijkheid ontnomen daarop te reageren of zelf een taxatie te laten maken.

Daar komt volgens het hof het volgende bij. Het hof stelt vast dat de huurwaarde van de woning zonder meubilering en stoffering veel hoger was dan de laatstelijk overeengekomen € 850 per maand. Een huurprijs van € 1250 zou ook redelijk zijn geweest. Het hof stelt voorts vast dat het beide partijen bij de totstandkoming van de huurovereenkomsten slechts ging om de totale som van de kale huurprijs en de vergoeding voor de meubilering en stoffering en niet om de verdeling daarvan over deze twee posten. Het hof concludeert dat partijen in oktober 2010 dezelfde huurovereenkomst met hetzelfde totaalbedrag zouden hebben gesloten indien de kale huurprijs ruim € 1200 zou bedragen en het bedrag voor de meubilering en stoffering € 43,40 per maand zou hebben bedragen. Op al deze gronden oordeelt het hof dat het beroep van de huurder op artikel 7:259 BW, dat bescherming beoogt te geven aan huurders tegen onredelijk hoge servicekosten, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (artikel 6:248 lid 2 BW).

Indien een huurovereenkomst voor woonruimte geliberaliseerd is, kan de huurder niet naar de huurcommissie om de huurprijs of de servicekosten te laten toetsen, maar hij kan op grond van artikel 7:259 BW betaalde servicekosten wel laten toetsen en eventueel terugvorderen via een procedure bij de kantonrechter. Deze dwingendrechtelijke, voornamelijk de huurder beschermende, regeling kan in krasse gevallen opzij gezet worden door de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid. Volgens het hof is dit zo'n kras geval. Daarvoor heeft het hof wel de nodige redeneertechniek nodig. Voor het hof zijn vooral de volgende twee feiten belangrijk. In de eerste plaats wist de huurder door het in zijn opdracht gemaakte taxatierapport van de lage waarde van de meubilering en stoffering (inboedel) en dus van de (te) hoge maandelijkse vergoeding daarvoor, maar hij had die kennis niet gedeeld met de verhuurder. In de tweede plaats was voor beide partijen die vergoeding helemaal niet relevant toen zij contracteerden. Het ging hen om de totale prijs voor de woning met inboedel. Het hof gaat er kennelijk vanuit dat, indien de huurder het taxatierapport wel had gedeeld met de verhuurder, partijen de kale huurprijs uiteindelijk gesteld zouden hebben op circa € 1200 en de vergoeding voor de inboedel op circa € 50, aldus ook uitkomend op een totaal van € 1250. Het is de vraag of dat juist is. Als partijen daar in 2010 niet uit zouden zijn gekomen, zou de huurder op grond van 7:259 BW een deel van de voordien betaalde servicekosten hebben kunnen terugvorderen. Toen wist de huurder nog niet dat hij te veel betaalde voor de inboedel, hetgeen voor het hof een belangrijk element is voor de correctie op grond van artikel 6:248 BW.

Hoewel er dus valt af te dingen op de redenering van het hof, kan men vrede hebben met het eindresultaat. De huurder heeft immers waar voor zijn geld gekregen. Slechts een geïsoleerde technische toetsing ex artikel 7:259 BW, los van de overige omstandigheden van het geval, zou tot toewijzing van de vordering van de huurder hebben kunnen leiden.

Het is tenslotte de vraag of het hof tot hetzelfde resultaat zou zijn gekomen, indien de huurder geen (waarschijnlijk goed betaalde) expat was en de woning een sociale huurwoning was.

Mr. H.M. Hielkema