

JHV 2018/10

Informatieplicht, Dwaling, Vernietiging

GEGEVENS

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	04-12-2017
Publicatie	JHV 2018/10 (Sdu Jurisprudentie Huur en Verhuur), aflevering 3, 2018
Annotator	M. Scheeper
ECLI	ECLI:NL:RBAMS:2017:9028
Zaaknummer	6106098 CV EXPL 17-14742
	ECLI:NL:RBAMS:2017:9028
	NJF 2018/35
Overige publicaties	WR 2018/43
Rechtsgebied	Huurrecht
Rechters	mr. Ulrici
	1. [eiser 1] nader te noemen: [eiser 1]
	2. [eiser 2] nader te noemen: [eiser 2] beiden wonende te [woonplaats] eisers, tezamen nader te noemen: [eisers] gemachtigde: mr. C.H. van Oijen (ARAG Rechtsbijstand) tegen
	1. [gedaagde 1] gevestigd te [plaats] nader te noemen: [gedaagde 1]
	2. [gedaagde 2] gevestigd te [plaats] nader te noemen: [gedaagde 2] gedaagden, tezamen nader te noemen: [gedaagden]
Partijen	gemachtigde: mr. W. Sepers
Regelgeving	-

SAMENVATTING

Het gaat in deze zaak om huurders die vlak na ondertekening van de huurovereenkomst op 12 december 2016 te weten komen dat de vorige huurster, de dochter van de bovenburen, nog geen zes maanden eerder voor de deur is neergeschoten. Daarnaast is er in diezelfde periode een handgranaat in het portiek ontploft. In november en december 2016 zijn verschillende familieleden van de vorige huurster en de bovenburen gearresteerd. De huurders berichten de verhuurder op 19 december 2016 dat zij de huurovereenkomst willen ontbinden. De verhuurder weigert hieraan mee te werken. Vervolgens vernietigen de huurders de huurovereenkomst. Zij zouden de huurovereenkomst nooit gesloten hebben als zij hadden geweten van de geweldsdelicten die zo kort geleden hadden plaatsgevonden. Zij vorderen bij de rechter terugbetaling van de reeds aan de verhuurder betaalde bedragen. De kantonrechter wijst de vordering toe.

UITSpraak

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

- dagvaardingen van 19 juni 2017 met producties;
- antwoord met producties;
- instructievonnis van 21 augustus 2017;
- dagbepaling comparitie.

De comparitie heeft plaatsgevonden op 2 november 2017. [eiser 1] en [eiser 2] zijn in persoon verschenen, vergezeld door de gemachtigde. Voor [gedaagde 1] is [naam 1] verschenen, vergezeld door de gemachtigde. De gemachtigde is ook voor [gedaagde 2] verschenen. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. Ten slotte is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald.

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. [gedaagde 2] is eigenaar en verhuurder van de woning gelegen aan het adres [adres] te [plaats] (hierna: de woning). [gedaagde 1] is belast met het dagelijks beheer, waaronder de verhuur van leeggekomen woningen.

1.2. [gedaagde 1] heeft de woning op 26 november 2016 te huur aangeboden op de website Funda voor een huurprijs van € 1.195,00 per maand. Op 28 november 2016 hebben [eisers] per e-mail op deze advertentie gereageerd.

1.3. Op 30 november heeft [eiser 2] de woning bezichtigd. Zij mocht zelf rondkijken in de woning en kon vragen stellen aan de makelaar van [gedaagde 1] die aanwezig was. Met [eiser 2] was er één ander echtpaar aanwezig in de woning. Toen [eiser 2] vertrok, arriveerde er een nieuw geïnteresseerd echtpaar.

1.4. [eisers] hebben na de bezichtiging hun interesse in de woning kenbaar gemaakt en zijn vervolgens geselecteerd als huurders. Op 12 december 2016 hebben partijen de huurovereenkomst ondertekend. [eisers] hebben vervolgens de huur over december 2016 (€ 770,96) en de huur over januari 2017 (€ 1.195,00), alsmede de borgsom, voldaan en hebben zes nieuwe sleutels laten maken voor een bedrag van € 42,50.

1.5. Op 17 december 2016 heeft [eiser 2] de woning bezocht en heeft gesproken met een bewoonster van [de buurt] . Deze vertelde [eiser 2] dat de buurt veel overlast ervaart van een in het pand wonende familie en dat er die dag een arrestatie was geweest en eerder dat jaar meerdere geweldsdelicten in de buurt.

1.6. De betreffende familie bestond uit de ouders en een thuiswonende zoon, die op [nummer] (direct boven de woning) woonden en een zoon wonende in het naastgelegen portiek op nummer [nummer] . De dochter van de familie woonde vóór [eisers] in de woning.

1.7. Na onderzoek hebben [eisers] uitgevonden dat op 9 mei 2016 een handgranaat is ontploft in het portiek van de woning. Tegen wie de handgranaat was gericht, was niet duidelijk. Op 9 juni 2016 is de voormalig bewoonster van de woning - de dochter - voor de deur van de woning neergeschoten. In november en december 2016 zijn er verschillende familieleden gearresteerd.

1.8. Per brief van 19 december 2016 hebben [eisers] [gedaagden] bericht dat zij de huurovereenkomst wilden ontbinden en [gedaagden] verzocht de door hen betaalde huur te retourneren. [gedaagden] heeft per brief van 27 december 2016 laten weten dat de huurovereenkomst op de reguliere wijze dient te worden opgezegd om deze te kunnen beëindigen.

1.9. Per brief van 29 december 2016 heeft de gemachtigde van [eisers] onder andere laten weten dat de huurovereenkomst primair is vernietigd en subsidiair buitengerechtelijk is ontbonden en dat indien hiervoor onvoldoende grond aanwezig blijkt te zijn, de huurovereenkomst tegen 1 februari 2017 wordt opgezegd.

1.10. Per brief van 10 januari 2017 hebben [gedaagden] onder andere geschreven dat zij nota hebben genomen van de huuropzegging en deze als zodanig zullen afwickelen. De huurovereenkomst is per 1 februari 2017 geëindigd en de borgsom is aan [eisers] geretourneerd.

1.11. In april 2017 is een van de kinderen van de familie gearresteerd. Nadien zijn de ouders uit de buurt verhuisd.

Vordering

2. [eisers] vorderen dat [gedaagden] bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis veroordeeld zullen worden tot betaling van:

a. € 2.008,46 aan hoofdsom;

b. € 301,20 aan buitengerechtelijke incassokosten;

c. rente over € 2.008,46 vanaf 19 juni 2017.

d. rente over € 301,20 vanaf 19 juni 2017.

e. de proceskosten.

3. [eisers] stellen hiertoe primair, samengevat en zakelijk weergegeven, dat zij de huurovereenkomst niet getekend zouden hebben als zij vooraf op de hoogte waren geweest van de geweldsdelicten die zich medio 2016 in en rondom de woning hebben afgespeeld. [gedaagden] hebben hun inlichtingenplicht geschonden door [eisers] niet in te lichten over de situatie in de buurt. [eisers] hebben derhalve het recht de huurovereenkomst op grond van dwaling te vernietigen. [eisers] hebben recht op terugbetaling van de betaalde huur over december 2016 en januari 2017 en op terugbetaling van een bedrag van € 42,50 aan het laten maken van zes sleutels voor de woning.

4. Subsidiair stellen [eisers] zich op het standpunt dat zij de huurovereenkomst bij het schrijven van 19 december 2016 buitengerechtig hebben ontbonden en voor zover deze brief niet als zodanig kan worden gekwalificeerd, heeft de gemachtigde van [eisers] de huurovereenkomst op 29 december 2016 (nogmaals) buitenge-rechtelijk ontbonden. Op grond van de ontbinding vorderen [eisers] terugbetaling van de reeds betaalde gelden en de onnodig gemaakte kosten van de sleutels.

Verweer

5. [gedaagden] hebben aangevoerd, samengevat en zakelijk weergegeven, dat zij [eisers] niet op de hoogte had behoeven te stellen van de geweldsdelicten. Het betroffen incidenten die zich nooit eerder in de buurt hadden voorgedaan en ook nadien niet meer voorgekomen zijn. Er bestond op het moment van de bezichtiging geen onveilige situatie. Daarnaast wijzen [gedaagden] erop dat de incidenten veel in het nieuws zijn geweest en derhalve feiten van algemene bekendheid zijn. Als er al een mededelingsplicht zou zijn, hebben [gedaagden] hieraan voldaan. Tijdens de bezichtiging zijn er door aanwezigen vragen gesteld over de incidenten en is de situatie in de buurt besproken.

6. Verder voeren [gedaagden] aan dat buitengerechtigke ontbinding van een huurovereenkomst niet mogelijk is, omdat dit voorbehouden is aan de rechter. [gedaagden] wijzen hierbij op artikel 7:231 lid 1 BW.

Beoordeling

7. De kern van het geschil tussen partijen betreft daarmee de vraag of [gedaagden] voor het aangaan van de huurovereenkomst [eisers] hadden dienen te informeren over hetgeen in en rond de woning heeft plaatsgevonden. De kantonrechter acht dat het geval. De geweldsdelicten waren ernstig van aard, de ouders en zoon woonden nog direct boven de woning en de woning zelf betrof de voormalige woonruimte van de dochter, die niet lang daarvoor was neergeschoten. Nog los van overlast, die voortvloeit uit de bewoning van het pand door de ouders en zoon van familie en wat ook ter kennis van [eisers] gebracht had moeten worden, betrof het een gevaarlijke situatie, waarop de nieuwe bewoners op zijn minst bedacht moeten zijn. Zeker nu de zoon en de ouders nog in en naast het pand woonden.

8. Anders dan door [gedaagden] betoogd, is de schietpartij en de overlast geen feit van algemene bekendheid, enkel omdat erover in de landelijke dagbladen is gepubliceerd. Dat, door welke krant, wanneer en in welke mate erover is bericht, is overigens niet duidelijk geworden, terwijl [eisers] hebben gesteld dat zij de woning voor de bezichtiging hadden gegoogled en er niets naar boven was gekomen. [eisers] hoefden met deze vorm van overlast in elk geval geen rekening te houden. Van een aankomend huurder kan niet worden verwacht dat deze de kranten van de afgelopen maanden spelt, om te bezien of er toevallig over de toekomstige woonruimte iets te vinden is.

9. [gedaagden] hebben nog opgeworpen dat met degenen, die de woonruimte tijdens de inloop van 30 november 2016 bezochten, over de gebeurtenissen is gesproken. Ter zitting konden [gedaagden] dit echter niet nader onderbouwen, hetgeen tegenover de betwisting door [gedaagden] in de dagvaarding wel van haar had kunnen worden verwacht.

10. Nu niet is gebleken dat met [eisers] over de gebeurtenissen is gesproken, terwijl [gedaagden] dit wel hadden moeten doen, hebben [eisers] bij het aangaan van de huurovereenkomst niet de juiste - volledige - voorstelling van zaken gehad. [eisers] hebben onbetwist gesteld dat zij de huurovereenkomst niet hadden gesloten als zij van de gebeurtenissen hadden geweten. Dat impliceert dat [eisers] de huurovereenkomst op 19 december 2016 buitengerechtelijk konden vernietigen. Dit is niet de vernietiging als bedoeld in artikel 7:231 BW, zoals [gedaagden] hebben aangevoerd, maar de vernietiging als bedoeld in artikel 6:228 BW. Die konden [eisers] zonder tussenkomst van de rechter inroepen.

11. Het vorenstaande impliceert dat de huurovereenkomst naar achteraf is gebleken niet rechtsgeldig tot stand is gekomen en dat [gedaagden] de tijdens [eisers] betaalde huur ad € 1.965,96 dienen te retourneren, vermeerderd met de wettelijke rente zoals gevorderd. Dat geldt niet voor de kosten van de nagemaakte sleutels. [eisers] hebben deze kosten uit eigener beweging gemaakt, althans niet is ge-steld of onderbouwd dat de kosten op instigatie van [gedaagden] . zijn gemaakt.

12. Tegen de buitengerechtelijke kosten heeft [gedaagden] geen verweer gevoerd, anders dan dat haar geen verwijt valt te maken, zodat deze kosten eveneens zullen worden toegewezen. Ook de wettelijke rente hierover zal worden toegewezen.

13. [gedaagden] worden als de in het ongelijk gestelde partij met de proceskosten aan de zijde van [gedaagden] belast, als hieronder bepaald.

BESLISSING

De kantonrechter:

I. Veroordeelt [gedaagden] tot betaling aan [eisers] van

- € 1.965,96 aan de hoofdsom (onverschuldigd betaalde huur);

- € 301,20 aan buitengerechtelijke kosten;

- de wettelijke rente over deze bedragen vanaf de dag der dagvaarding tot aan de dag der voldoening;

II. wijst de vordering voor het overige af;

III. veroordeelt [gedaagden] in de kosten van het geding, aan de zijde van [eisers] tot heden begroot op € 223,00 aan griffierecht, € 206,22 aan exploitkosten en € 300,00 aan salaris van de gemachtigde, voor zover van toepassing, inclusief btw;

IV. veroordeelt [gedaagden] tot betaling van een bedrag van € 50,00 aan nasalaris, te verhogen met een bedrag van € 68,00 onder de voorwaarde dat betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en [gedaagden] niet binnen 14 dagen na aanschrijving vrijwillig aan het vonnis heeft voldaan, een en ander voor zover van toepassing, inclusief btw;

V. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

Dwaling is in het *JHV* al vaker aan de orde gekomen, maar vooral in het kader van bedrijfsruimte (zie bijv. Hof Den Haag 27 september 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:2892, *JHV* 2016/57 en Rb. Noord-Nederland 8 juli 2015, ECLI:NL:RBNNE:2015:4311, *JHV* 2015/176). Ook bij woonruimte kan het echter een rol spelen zoals blijkt uit deze uitspraak.

De onderzoeksplicht van een huurder en de mededelingsplicht van een verhuurder staan vaak tegenover elkaar. Wat moet je als verhuurder vertellen en wanneer moet je als huurder verder zoeken? Vaste rechtspraak is in ieder geval dat de mededelingsplicht voor de onderzoeksplicht gaat. De verhuurder kan zich er dus niet op beroepen dat de huurder verder naar iets had moeten zoeken wat de verhuurder al wist (vgl. HR 21 december 1990, *NJ* 1991/251).

De huurders in de onderhavige zaak hebben voor aanvang van de huurovereenkomst onderzoek gedaan naar de woning. Zij hebben de woning bezichtigd en hebben de woning gegoogeld. De verhuurder heeft gesteld dat tijdens de bezichtiging over de schietpartij zou zijn gesproken, maar hij kan dat niet bewijzen. Daarnaast heeft de verhuurder gesteld dat de huurders van het incident moeten hebben geweten, omdat het in de kranten heeft gestaan. Tijdens de zoektocht op Google zijn de huurders echter niets over de geweldsincidenten tegengekomen. De kantonrechter overweegt dat van een huurder niet verwacht kan worden dat hij de kranten uitpluist op zoek naar een bericht dat mogelijk in verband staat met de door hem aan te huren woning. Kortom, de verhuurder had open kaart moeten spelen en de huurders moeten vertellen over het incident. Deze vorm van overlast hoeft niet door de huurders verwacht te worden. Dat kan anders zijn bij andere vormen van overlast. Dan moeten huurders soms meer accepteren. Dat is bijvoorbeeld het geval bij geluidsoverlast in oudere woningen. Van een oudere woning kan niet de isolatiekwaliteit van die van een nieuwbouwwoning verwacht worden. De overlast door geweldsdelicten en zelfs levensbedreigende situaties is echter dermate uniek en daardoor niet voorspelbaar dat huurders die niet hoeven te verwachten.

Een terechte uitspraak dus. Van huurders hoeft niet verwacht te worden dat zij de rest van de huurperiode over hun schouder kijken uit angst voor geweld. De verhuurder had hen hierover moeten informeren. Zeker nu de ouders van de neergeschoten huurster nog in de bovengelegen woning wonen en er familieleden gearresteerd zijn. Indien de ouders enige tijd geleden verhuisd zouden zijn, zou de mededelingsplicht van de verhuurder wellicht minder zwaar hebben gewogen. In dat geval is immers minder te verwachten dat er nog geweldsincidenten zullen plaatsvinden die verband houden met de familie. In dit geval ging het dus om een bijzondere samenloop van omstandigheden die ervoor heeft gezorgd dat de verhuurder de huurders had moeten informeren.

M. Scheeper